

# 経済・金融 フラッシュ

## 中国経済:2014年6月の住宅価格 ～今年4月の直近ピークから2ヵ月連続で下落

経済研究部 上席研究員 三尾 幸吉郎

TEL:03-3512-1834 E-mail: mio@nli-research.co.jp

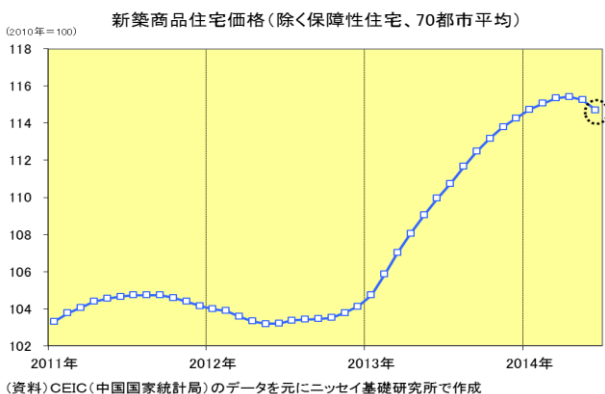
- 7月18日、中国国家统计局は2014年6月の住宅販売価格変動状況を発表した。景気減速に伴って住宅販売が激減、在庫が膨らむ中で、販売業者が値引きを積極化する一方、購入予定者は様子見姿勢を強め、新築住宅価格は今年4月をピークに2ヵ月連続の下落となった。中古住宅市場では、北京市で3ヵ月連続の下落となるなど大都市での下落も目立ってきた。
- 中国の住宅価格は下落局面に入ってきており、引き続き今後の下落期間と幅に注目したい。最近、不動産規制には緩和の兆しがでてきたが、不動産価格の下落は船が軌道修正する時のように直ぐには反応せずしばらく下落が続くことが多い。直近2回の下落局面では、いずれも小幅かつ短期の調整に留まったが、今回もソフトランディングするのか要注目である。

### [ 6月の値動き ]

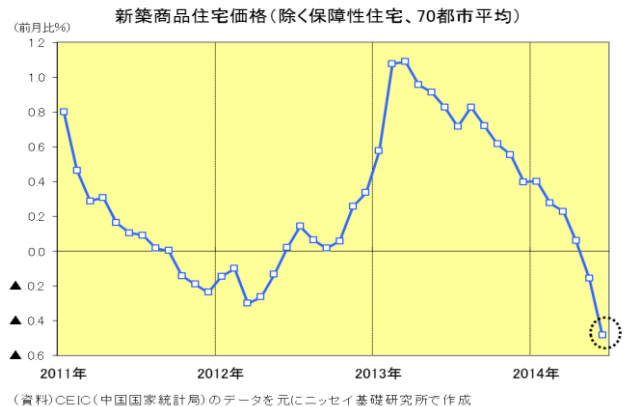
7月18日(金)、中国国家统计局は2014年6月の70大中都市住宅販売価格変動状況を発表した。2010年を基準(=100)とした新築商品住宅(除く保障性住宅<sup>(注1)</sup>)の価格指数は70都市平均で114.71となり<sup>(注2)</sup>、今年4月の115.43をピークに2ヵ月連続の下落となった(図表-1)。なお、前月比の変化率は70都市平均で0.48%下落(年率換算では約5.6%下落)となっている(図表-2)。

なお、住宅価格が下落に転じた背景には、2013年春に打ち出された「国五条」と呼ばれる不動産規制強化策に加えて、景気減速に伴って住宅販売が激減、住宅在庫が膨らむ中で、販売業者が値引きを積極化する一方、購入予定者は様子見姿勢を強めたことがある。

(図表-1) 定基2010年=100



(図表-2) 前月比の上昇ピッチ



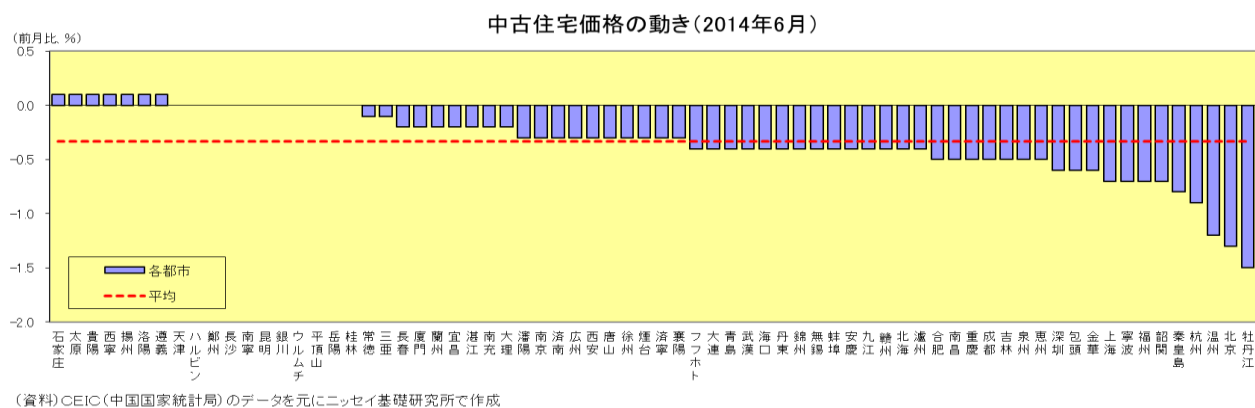
(注1) 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

(注2) 70都市平均は中国国家统计局の公表データを元にニッセイ基礎研究所で計算した数値

個々の都市を見ると、70都市のうち前月比で下落したのは55都市と5月より20カ所増えた。最も下落率が大きかったのは前月に続き杭州市（浙江省）で前月比▲1.8%だった。なお、上昇した都市も8カ所あり、最も上昇率が高かったのはフフホト市（内蒙古自治区）と貴陽市（貴州省）で同0.2%上昇だった。また、前年同月比で見ると、6月は70都市平均で前年同月比4.3%上昇と5月の同5.6%上昇から1.3%ポイント鈍化した。最も上昇率が高かったのは廈門市（福建省）の同9.4%上昇で2桁上昇の都市は無くなった。下落したのは温州市（浙江省）のみで同▲5.3%だった。

一方、中古住宅市場を見ると、前月比で下落したのは52都市と5月より17カ所増えた。最も下落率が大きかったのは牡丹江市（黒龍江省）の前月比▲1.5%、次いで北京市の同▲1.3%となった。北京市の下落はこれで3カ月連続であり、浙江省の省都で人口約884万を擁する杭州市でも5カ月連続で下落するなど、大都市での下落が目立つようになってきた（図表-3）。また、注目の温州市（浙江省）は、6月も前月比▲1.2%と22カ月連続で下落、高値からの下落率は▲28.8%に達した。

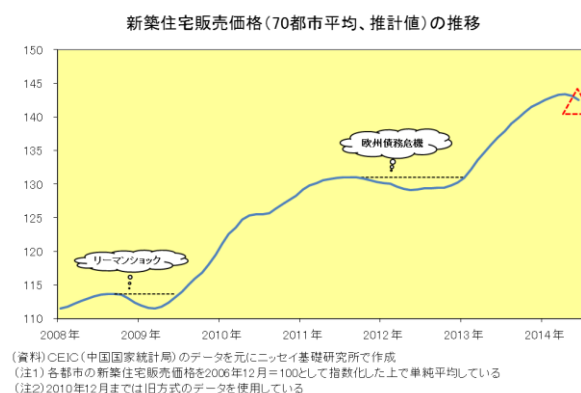
（図表-3）



## 【 今後の注目点 】

以上のように中国の住宅価格は下落局面に入ってきており、引き続き今後の下落期間とその幅に注目したい。中国人民銀行は5月12日に開催された住宅金融サービスに関する座談会で、商業銀行に対して個人が1軒目の自宅として一般分譲住宅を購入する際のローン需要を優先的に満たすように指示しており、地方では（フフホト市や山東省済南市など）住宅購入規制の緩和に動いた都市もある。しかし、不動産価格の下落は船が軌道修正する時のように直ぐには反応せず、しばらく下落を続けることが多い。図表-4に示したように、直近2回の下落局面は、いずれも小幅かつ短期の調整に留まったが、今回もソフトランディングで済むのか要注目である<sup>1</sup>。

（図表-4）



<sup>1</sup> 中国の住宅バブルの現状評価や展望については「[中国の住宅バブルは崩壊し始めたのか？](#)」基礎研レター2014年7月15日号を参照

（お願い）本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。