

経済・金融 フラッシュ

中国経済:2014年10月の住宅価格 ～6ヵ月連続の下落も、北京市・杭州市では 中古住宅価格が下げ止まり

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

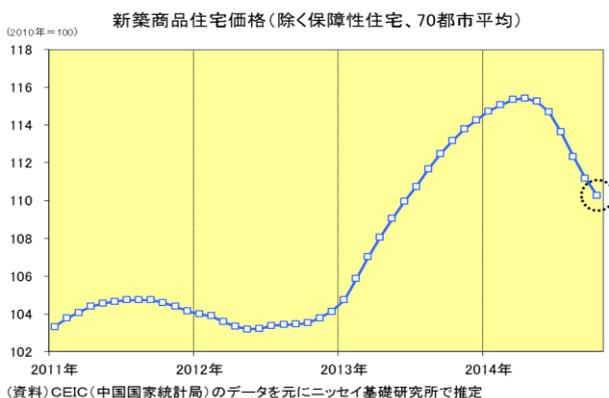
- 11月18日、中国国家统计局は2014年10月の住宅販売価格変動状況を発表した。新築商品住宅の販売価格は今年4月をピークに6ヵ月連続の下落となった。住宅価格が下落に転じた背景には、中国政府が購入規制を強化したことに加えて、竣工増による供給増と景気減速に伴う販売減が重なって住宅在庫が積み上がり、販売業者が値引き販売に走ったことがある。
- 住宅価格は10月も下落したが、下落の勢いは鈍っており、北京市や杭州市では中古住宅価格が下げ止まるなど変化の兆しがある。金融当局は住宅ローン規制の緩和に動き出しており、住宅販売の減少にも歯止めが掛かってきたことから、一旦は下げ止まる可能性がある。但し、住宅価格は高水準で、中国当局も本格緩和には慎重なことから、反転上昇はまだ先だろう。

[10月の値動き]

11月18日(火)、中国国家统计局は2014年10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¹)の価格指数は70都市平均で110.26となり²、2014年4月の115.43をピークとして6ヵ月連続の下落となった(図表-1)。また、前月比の変化率は70都市平均▲0.83%で、下落の勢いは2ヵ月連続で鈍化した(図表-2)。

なお、今回、住宅価格が下落に転じた背景には、中国政府が住宅購入規制を強化したことに加えて、住宅竣工が増えたことによる供給増と、景気減速に伴って住宅販売が減少したことによる需要減が重なって、住宅在庫が積み上がり、販売業者が値引き販売に走ったことがある。

(図表-1) 定基2010年=100



(図表-2) 前月比の上昇ピッチ

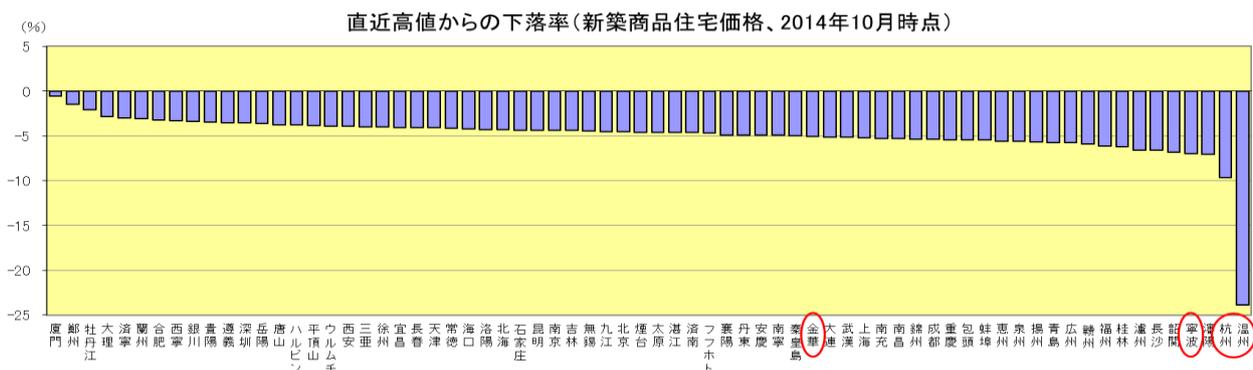


¹ 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

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、前月比で上昇した都市はゼロ、鄭州市（河南省）が横這いに留まった他、残りの69都市はすべて下落した。下落率が最も大きかったのは秦皇島市（河北省）の前月比▲1.6%で、次いで南充市（四川省）、青島市（山東省）の同▲1.5%だった。また、北京市が同▲1.3%、広州市（広東省）が同▲1.2%、上海市が同▲0.7%と巨大都市での下落も続いている。直近高値³からの下落率を試算したところ70都市平均では▲4.9%、温州市▲23.9%、杭州市▲9.7%、寧波市▲6.9%、金華市▲5.1%と浙江省の都市での下落が目立っている（図表-3）。

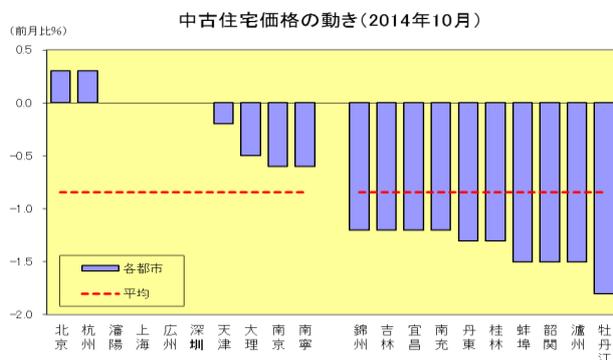
(図表-3)



(資料) 中国国家统计局のデータ(2011年1月以降)を元にニッセイ基礎研究所で作成

一方、中古住宅市場を見ると、前月比で下落したのは64都市、横這いが4都市で、上昇したのは2都市だった。下落率が最も大きかったのは牡丹江市（黒龍江省）の前月比▲1.8%で、9月の同▲2.0%に続く大幅な下落、次いで瀘州市（四川省）、韶関市（広東省）、蚌埠市（安徽省）の同▲1.5%だった。他方、北京市と杭州市はともに0.3%の小幅な上昇で、北京市は7ヵ月ぶり、杭州市は9ヵ月ぶりに小反発することとなった（図表-4）。

(図表-4)



(資料) CEIC(中国国家统计局)のデータを元にニッセイ基礎研究所で作成

[今後の注目点]

以上のように、中国の住宅価格は10月も下落傾向が続いたものの、下落の勢いはやや鈍ってきており、北京市や杭州市では中古住宅価格が下げ止まるなど変化の兆しが見え始めている。中国の金融当局は9月末に住宅ローン規制の緩和に動き出しており、10月には住宅販売の減少にも歯止めが掛かってきたことから、一旦は下げ止まる可能性がある。但し、住宅価格は依然として庶民の手に届かない高水準のままであり、中国政府（及び中国人民銀行）も依然として本格的な金融緩和に慎重な姿勢を崩していないことから、住宅価格が反転上昇するのはまだ先のことと思われる。

³ 住宅価格の算出が現行方式になった2011年1月以降の高値

(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。