

経済・金融 フラッシュ

中国経済:2014年11月の住宅価格 ～新築商品住宅は7ヵ月連続の下落も、巨 大都市などでは中古住宅に底打ちの兆し

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

- 12月18日、中国国家统计局は2014年11月の住宅販売価格変動状況を発表、新築商品住宅の販売価格は今年4月をピークに7ヵ月連続の下落となった。住宅価格が下落してきた背景には住宅販売が減少したことがある。販売不振で在庫が積み上がった不動産業者が値引き販売に走る一方、購入予定者はまだ下がると見て様子見姿勢を強めたためである。
- 住宅価格は11月も下落したが、下落の勢いは鈍っており、一部の都市では中古住宅価格に底打ちの兆しがある。中国人民銀行が基準金利を引き下げたことなどで住宅販売の減少には歯止めが掛かりつつあり、2015年前半にも底打ちする可能性がでてきている。但し、在庫水準が依然として高いことなどから、底打ちしても上昇余地は限定的と見ている。

[11月の値動き]

12月18日(木)、中国国家统计局は2014年11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109.61となり²、2014年4月の115.43をピークとして7ヵ月連続の下落となった(図表-1)。但し、下落の勢いは徐々に鈍化してきており、当研究所で試算した11月の70都市平均は前月比▲0.59%と、下落の勢いは3ヵ月連続で鈍ってきている(図表-2)。なお、住宅価格が下落してきた背景には住宅販売が減少したことがある。販売不振で在庫が積み上がった不動産業者が値引き販売に走る一方、購入予定者はまだ下がると見て様子見姿勢を強めたためである。

(図表-1) 定基2010年=100



(図表-2) 前月比の上昇ピッチ

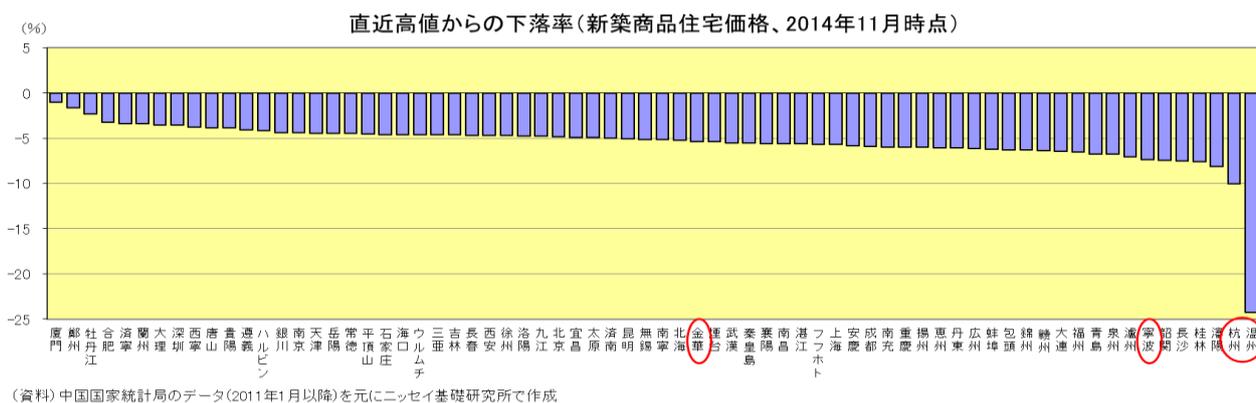


¹ 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

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

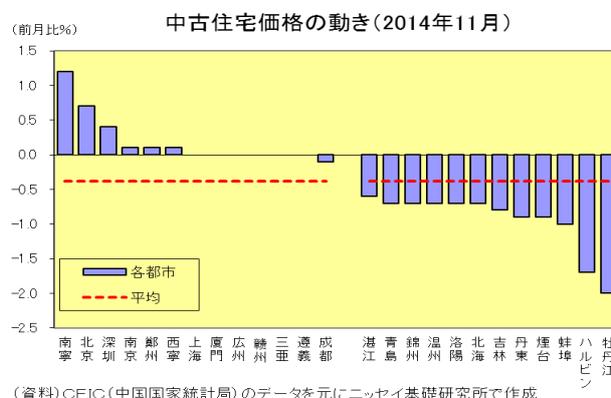
個々の都市を見ると、前月比で下落した都市は 67 で、南京市（江蘇省）、合肥市（安徽省）、深圳市（広東省）の 3 都市が横這い、上昇した都市は無かった。下落率が最も大きかったのは桂林市（広西チワン族自治区）と大連市（遼寧省）の前月比▲1.4%だった。また、上海市が同▲0.5%、広州市（広東省）が同▲0.4%、北京市が同▲0.3%と巨大都市での下落も続いているが、下落の勢いはいずれも鈍化している。当研究所で直近高値³からの下落率を試算したところ 70 都市平均では▲5.5%、特に浙江省の都市（温州市▲24.3%、杭州市▲10.0%）での下落が目立つ（図表-3）。

(図表-3)



一方、中古住宅市場を見ると、前月比で下落したのは 58 都市で、横這いが 6 都市、上昇したのは 6 都市だった。下落率が最も大きかったのは 4 ヶ月連続で牡丹江市（黒龍江省）となり、前月比では▲2.0%、前年同月比では▲11%となった。他方、上昇率が最も大きかったのは南寧市（広西チワン族自治区）の前月比 1.2%上昇だった。なお、北京市、上海市、広州市、深圳市など巨大都市では底打ちの兆しがでてきている（図表-4）。

(図表-4)



[今後の注目点]

以上のように、中国の住宅価格は 11 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、巨大都市など一部の都市では中古住宅価格に底打ちの兆しがでてきている。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、11 月には基準金利の引き下げを実施、住宅販売の減少にも歯止めが掛かってきており、2015 年前半にも底打ちする可能性がでてきた。但し、住宅価格は庶民の手に届かない高水準のままであり、また依然として在庫水準が高く不動産業者の値引き販売も当面は収まりそうにもないことから、底打ちしても上昇余地は限定的と見ている。

³ 住宅価格の算出方法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。