

経済・金融 フラッシュ

中国経済:2015年1月の住宅価格 ～9ヵ月連続下落、下落スピードは再加速

経済研究部 上席研究員 三尾 幸吉郎

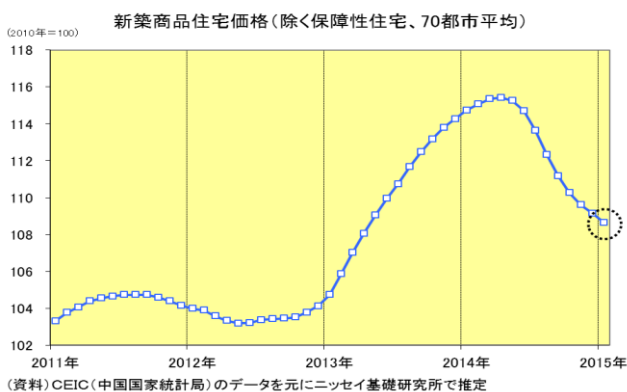
TEL:03-3512-1834 E-mail: mio@nli-research.co.jp

- 2月17日、中国国家统计局は2015年1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2014年4月をピークに9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。
- 最高値から6%強下落しただけでも、経営不安に陥る不動産業者が目立ってきており、さらに下落して2011-12年頃の水準（デッドライン）を下回ると、ここ数年で作られた殆どの住宅在庫が含み損を抱えることになるだろう（図表-1）。中国人民銀行（中央銀行）は不動産バブル崩壊を阻止すべく追加の金融緩和に踏み切るのか、要注目である。

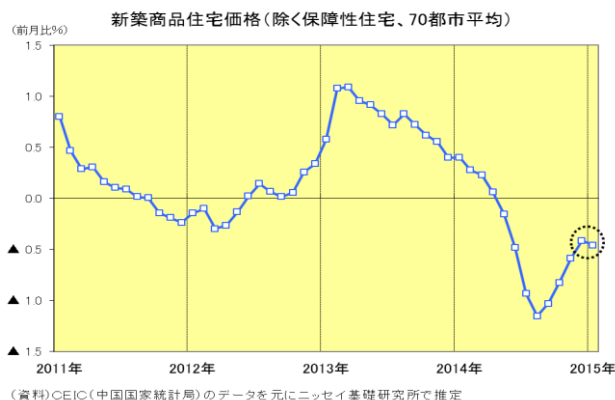
[1月の値動き]

2月17日(火)、中国国家统计局は2015年1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108.66となり²、2014年4月の115.43をピークとして9ヵ月連続の下落となった(図表-1)。また、下落ピッチをみると、1月は70都市平均で前月比▲0.46%(当研究所の試算)と前月の同▲0.42%(当研究所の試算)を下回っており、5ヵ月ぶりに下落のスピードが加速した(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

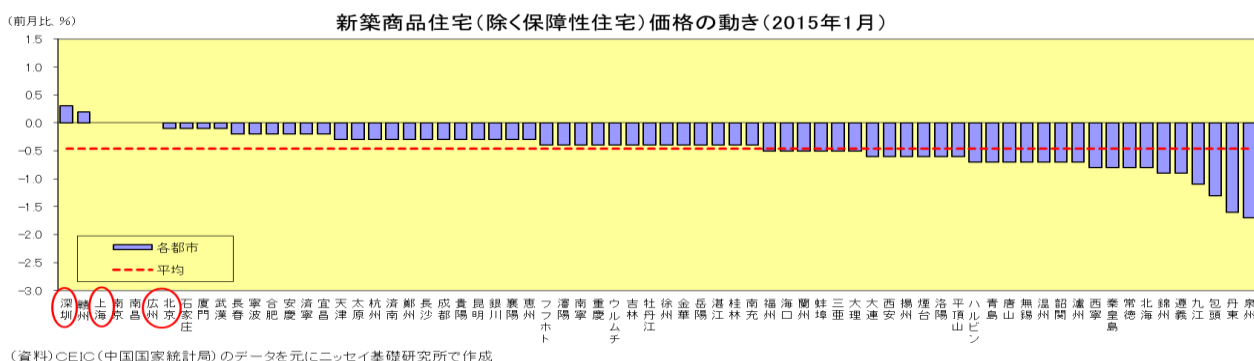
² 70都市平均は中国国家统计局の公表データを元にニッセイ基礎研究所で計算した数値

個々の都市を見ると、前月比で下落した都市は64で、上海市、南京市（江蘇省）、南昌市（江西省）、広州市（広東省）の4都市が横這い、上昇したのは深圳市（広東省）と贛州市（江西省）の2都市だけだった（図表-3）。下落率が最も大きかったのは泉州市（福建省）の前月比▲1.7%、次いで丹東市（遼寧省）の同▲1.6%だった。他方、中古住宅市場を見ると、前月比で下落したのは61都市（前月は60都市）、横這いが3都市（前月は2都市）、上昇したのは6都市（前月は8都市）と、下落した都市が増え上昇した都市が減っている。下落率が最も大きかったのは6ヵ月連続で牡丹江市（黒龍江省）となり、前月比では▲1.9%（前年同月比▲13.9%）だった（図表-4）。

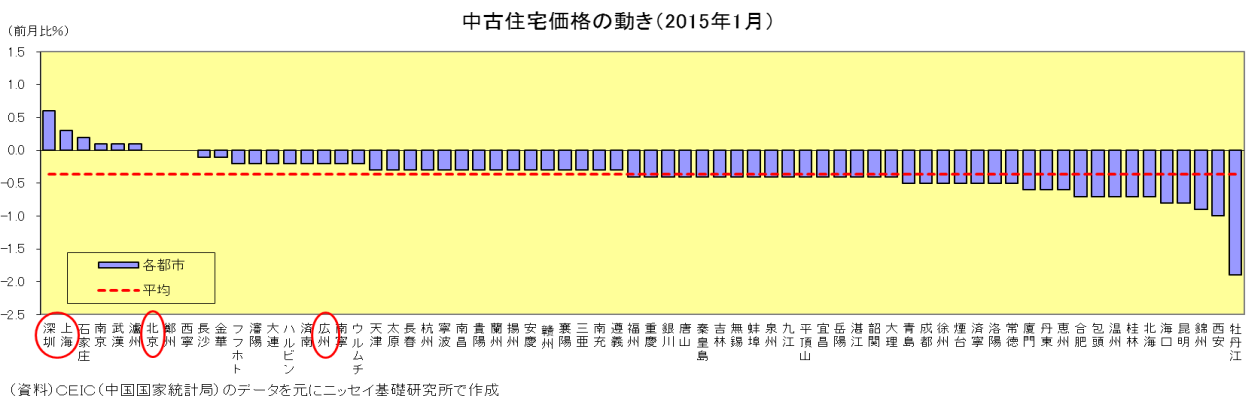
また、当研究所で直近高値からの下落率を試算したところ70都市平均では▲6.3%、依然として浙江省の都市（温州市▲25.1%、杭州市▲10.5%）での下落が目立っている。

なお、巨大都市では底打ちの兆しも見られる。深圳市では新築・中古ともに上昇、上海市では新築は横這いだが中古が上昇しており、北京市と広州市でも横這いから小幅な下落に留まっている。

(図表-3)



(図表-4)



[今後の注目点]

以上のように、巨大都市では底打ちの兆しが見られるものの、70都市平均では下落のスピードが再び加速してきた。最高値から6%強下落しただけでも、経営不安に陥る不動産業者が目立ってきており、さらに下落して2011-12年頃の水準（デッドライン）を下回ると、ここ数年で作られた殆どの住宅在庫が含み損を抱えることになるだろう。中国人民銀行（中央銀行）は不動産バブル崩壊を阻止すべく追加の金融緩和に踏み切るのか、要注目である。

(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。