

経済・金融 フラッシュ

中国経済:2015年2月の住宅価格 ~10ヵ月連続下落、最高値からの下落率7%弱

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

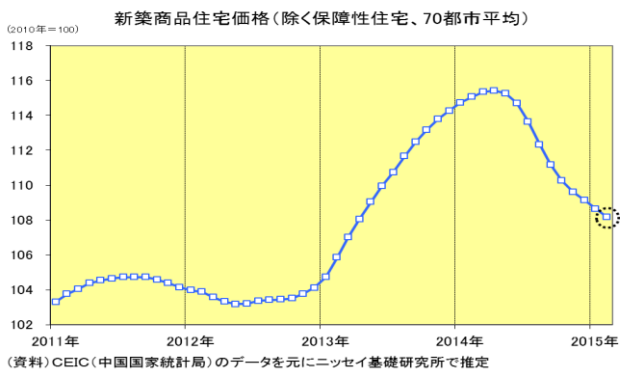
- 3月18日、中国国家统计局は2015年2月の住宅販売価格変動状況を発表、新築商品住宅の販売価格は2014年4月をピークに10ヵ月連続の下落となった。住宅価格が下落してきた背景には住宅販売が減少したことがある。販売不振で在庫が積み上がった不動産業者が値引き販売に走る一方、購入予定者はまだ下がると見て様子見姿勢を強めたためである。
- 最高値から7%弱下落しただけでも、経営不安に陥る不動産業者がでてきており、さらに下落して2011-12年頃の水準（デッドライン）を下回ると、ここ数年で作られた殆どの住宅在庫が含み損を抱える恐れがある。但し、例年3月は住宅販売が回復することが多いのに加え、今年2度に渡る利下げが実施された直後であるとともに、全国人民代表大会では積極的な財政スタンスが打ち出されたことから、3月以降の住宅価格の動きが注目される。

[2月の値動き]

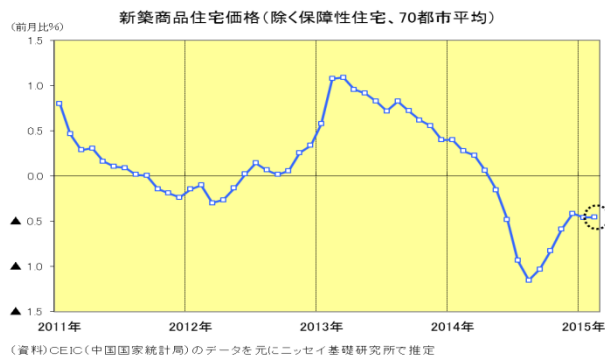
3月18日(水)、中国国家统计局は2015年2月の70大中都市住宅販売価格変動状況を発表した。2010年を基準(=100)とした新築商品住宅(除く保障性住宅¹)の価格指数は70都市平均で108.18となり²、2014年4月の115.43をピークとして10ヵ月連続の下落となった(図表-1)。また、下落ピッチは、2月は70都市平均で前月比▲0.46%(当研究所の試算)と前月と同じだった(図表-2)。

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在庫を減らすために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



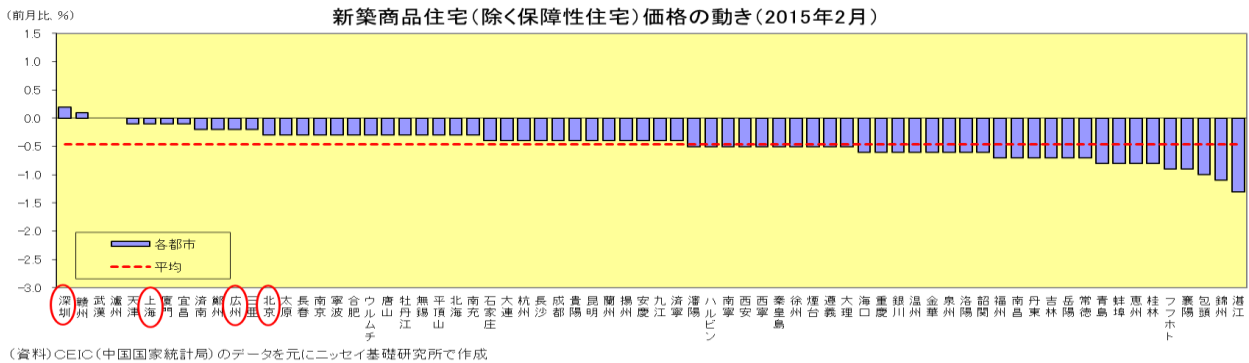
¹ 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

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

都市毎に見ると、前月比で下落したのは 66 都市で、最も下落率が大きかったのは湛江市（広東省）の前月比▲1.3%と、前月の泉州市（福建省）の同▲1.7%よりも 0.4 ポイント縮小した。一方、上昇したのは 2 都市で、最も上昇率が大きかったのは深圳市（広東省）の同 0.2%で、これで 4 カ月連続となった。残りの 2 都市は武漢市（湖北省）、瀘州市（四川省）で横這いだった（図表-3）。

なお、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▲6.7%、依然として浙江省の都市（温州市▲25.5%、杭州市▲10.8%）での下落の大きさが目立っている。

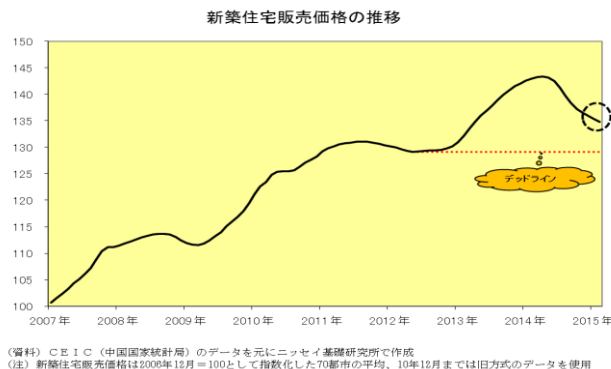
(図表-3)



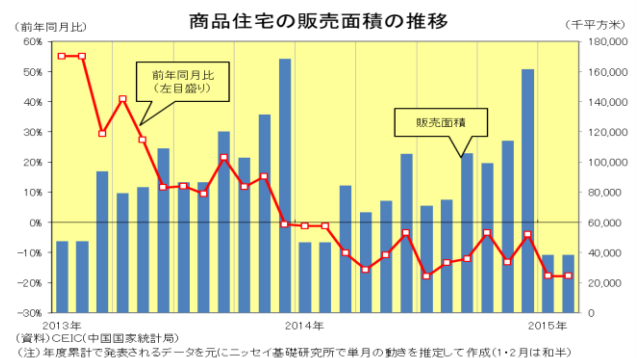
[今後の注目点]

以上のように、中国では住宅価格の下落が続いている。最高値から 7%弱下落しただけでも、経営不安に陥る不動産業者がでてきており、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恐れがある（図表-4）。但し、例年 3 月には住宅販売が回復することが多い（図表-5）。特に今年は、昨年 11 月から 2 度に渡り利下げが実施されたのに加えて、15 日に閉幕した全国人民代表大会（全人代、国会に相当）では昨年を 2700 億元（約 5.2 兆円）も上回る財政赤字を予算計上するなど積極的な財政スタンスが打ち出されたことから、今後は住宅販売が増えて住宅価格が底打ちするのか、3 月以降の動きが注目される。

(図表-4)



(図表-5)



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。