

経済・金融 フラッシュ

中国経済：最近の住宅価格の動き ～4月は上昇ピッチやや鈍るも依然として高い

経済調査部門 上席主任研究員 三尾 幸吉郎

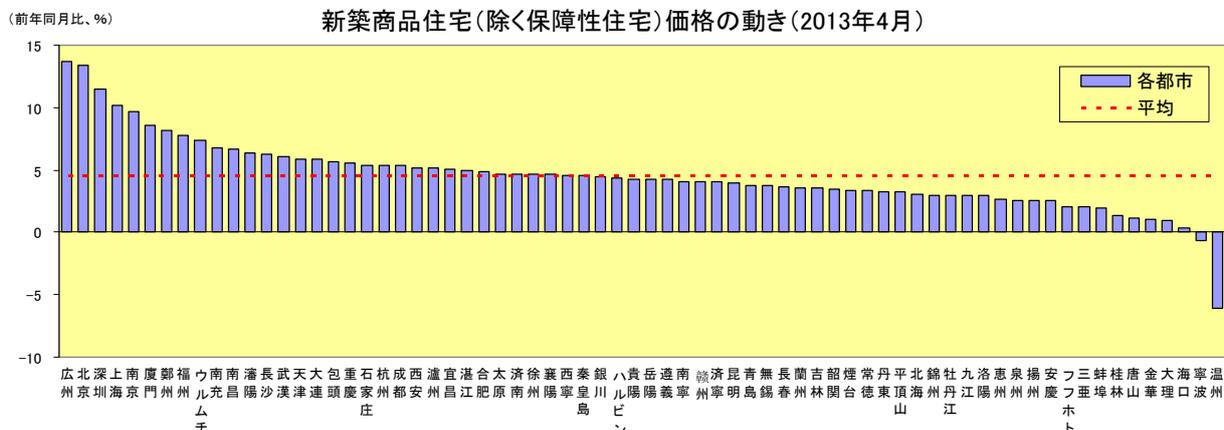
TEL:03-3512-1834 E-mail: mio@nli-research.co.jp

- 中国国家统计局が5月18日に発表した70都市の住宅価格の動きを見ると、4月に最も上昇率が高かったのは広州市（広東省）、次いで北京市、第3位は深圳市（広東省）と沿海部の大都市が上位に並んだ。一方、下落したのはバブル懸念の強い浙江省の2都市（温州市、寧波市）だった。
- また、昨年5月をボトムに緩やかに上昇し始めた住宅価格は、今年1月には過去最高値（2011年6月）を上回り4月も最高値を更新した。4月の前月比上昇ピッチは依然として1%近い上昇率であり、中国政府は今後も厳しいスタンスで住宅価格の抑制に臨むだろう。不動産規制の強化は経済成長率にマイナスの影響を及ぼすだけに、今後の値動きと政策の行方は要注目である。

[4月の値動き]

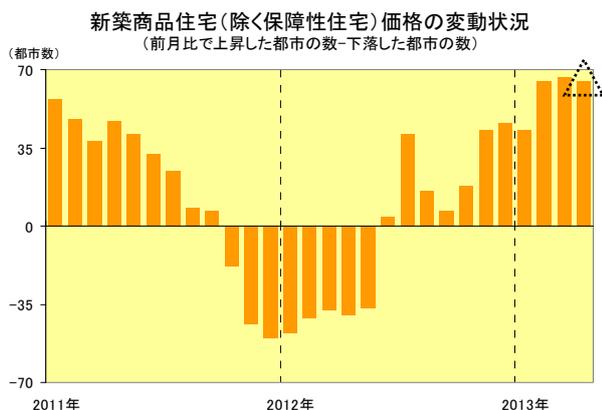
中国国家统计局は、5月18日に2013年4月の70大中都市住宅販売価格変動状況を発表した。新築商品住宅（除く保障性住宅）価格を1年前と比べて見ると（図表-1）、上昇した都市が68、下落した都市が2となった。最も上昇率が高かったのは広州市（広東省）で前年同月比13.7%上昇、次いで北京市の同13.4%上昇、第3位は深圳市（広東省）の同11.5%上昇で、沿海部の大都市が上位に並んでいる。他方、下落した2都市はいずれもバブル懸念が強い浙江省の都市で、温州市が同▲6.1%の下落、寧波市が同▲0.7%の下落となった。また、70都市の平均上昇率を計算して見ると、4月は前年同月比4.54%上昇で、3月の同3.28%上昇から1.26ポイント上昇率を高めた。

（図表-1）



他方、前月と比べて見ると、今回発表された4月は上昇した都市が67、下落した都市が2、横ばいが1で、上昇した都市の数から下落した都市の数を引いたネット都市数を計算して見ると、3月の67から65へと2つ減少している(図表-2)。また、上昇率が最も高かったのは瀋陽市(遼寧省)と広州市(広東省)で前月比2.1%上昇、第3位が上海市で同2.0%上昇となる一方、下落したのは唐山市(河北省)とフフホト市(内モンゴル自治区)の2都市のみで、いずれも同▲0.1%の小幅下落であった。また、70都市の平均上昇率を計算して見ると、4月は前月比0.95%上昇と3月の同1.09%上昇から若干上昇ピッチが鈍化した(図表-3)。これは、2月20日に発表された「国五条」と呼ばれる新たな不動産規制強化策(「国五条細則」は3月1日発表)が影響したものと見られる。

(図表-2)



(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

(図表-3)

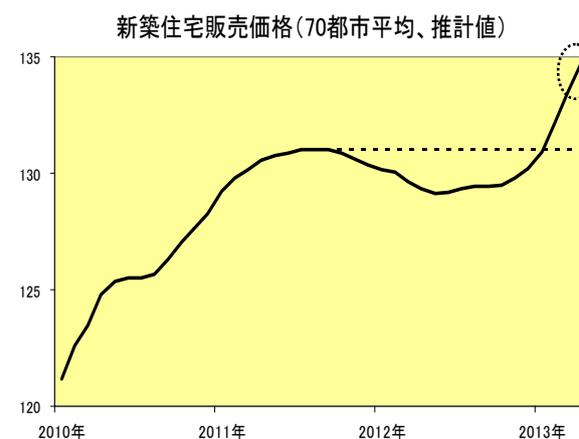


(資料)CEIC(中国国家统计局)のデータを元にニッセイ基礎研究所で作成

[今後の注目点]

住宅価格の動きをビジュアルに捉えるため、2010年12月までの旧方式と2011年1月以降の新方式のデータを当研究所で接続してみたのが図表-4である(正確性には問題もあるが大局的な値動きを捉えるには支障ないと思われる)。これを見ると、昨年5月をボトムに緩やかに上昇し始めた住宅価格は、今年1月には過去最高値(2011年6月)を上回り、4月も史上最高値を更新した。4月には前月比の上昇ピッチが若干鈍化したものの、依然として1%近い上昇率であり、このままだと賃金上昇率を上回り兼ねないため、中国政府は今後も厳しいスタンスで住宅価格の抑制に臨むだろう。不動産規制のさらなる強化は経済成長率にもマイナスの影響を及ぼすだけに、今後の値動きと政策の行方は要注目である。

(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
 (注1)各都市の新築住宅販売価格を2006年12月=100として指数化した上で単純平均している
 (注2)2010年12月までは旧方式のデータを使用している

(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。