

経済・金融 フラッシュ

中国経済：最近の住宅価格の動き ～5 月は前月比でやや鈍化も依然年率 10%超のピッチで上昇

経済調査部門 上席主任研究員 三尾 幸吉郎

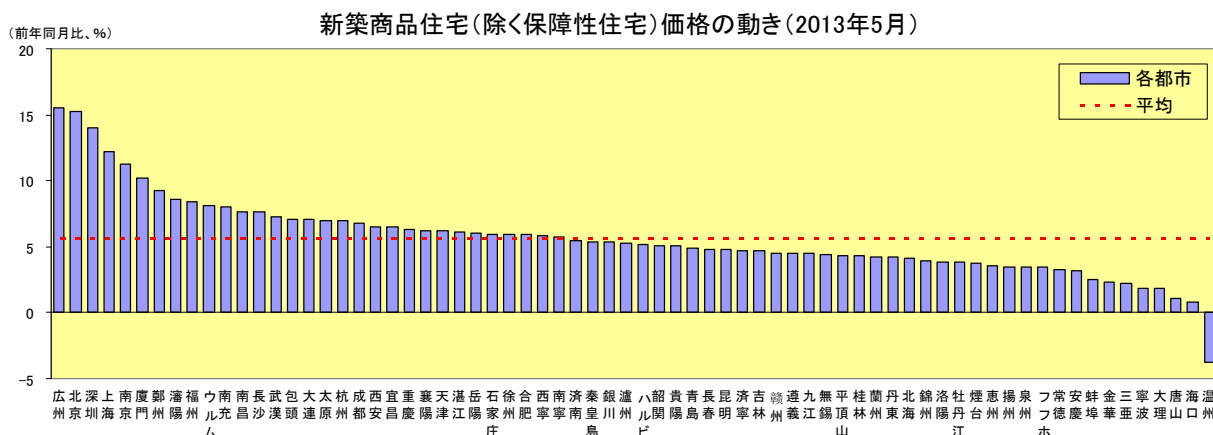
TEL:03-3512-1834 E-mail: mio@nli-research.co.jp

- 6月18日、中国国家统计局は5月の住宅販売価格変動状況を発表した。前年同月比で見ると、引き続き広州市（広東省）、北京市、深圳市（広東省）など主要都市の上昇率が高かった一方、下落したのは温州市（浙江省）だけとなった。また、前月比で見ると、平均上昇率が0.91%と4月の0.95%から鈍化したものの、依然として年率換算では10%超の高い上昇ピッチであり、このままバブル膨張を許せば将来に禍根を残すことになりかねない状況にある。
- 今後、中国政府は、経済成長を重視しバブル膨張を許容するのか、それとも持続的で健全な発展を重視し不動産規制をさらに強化するのか、今後の政策対応が注目される。

〔 5 月の値動き 〕

中国国家统计局は、6月18日に2013年5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69、下落した都市は1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15.5%上昇、次いで北京市の同15.2%上昇、第3位は深圳市（広東省）の同14.0%上昇で、沿海部の主要都市が上位に並んでいる。他方、下落した都市はバブルが懸念されていた温州市（浙江省）だけで同▲3.8%となった。また、70都市の平均上昇率を計算して見ると、5月は前年同月比5.65%上昇で、4月の同4.54%上昇から1.11ポイント上昇率を高めた。

（図表-1）



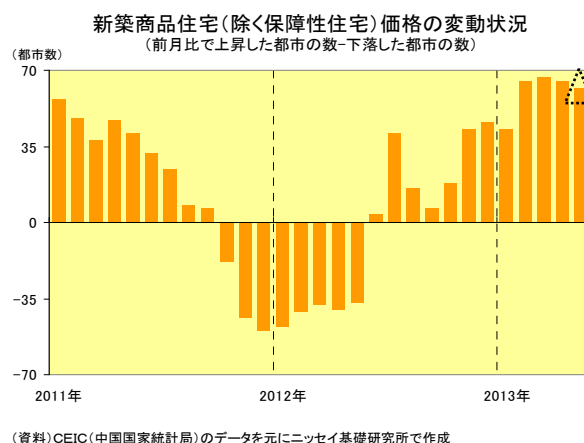
（資料）CEIC（中国国家统计局）のデータを元にニッセイ基礎研究所で作成

他方、前月と比べて見ると、今回発表された5月は上昇した都市が65と前月より2つ減り、下落した都市が3と前月より1つ増えたため、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は4月の65から62へ3つ減少した(図表-2)。都市別に見ると、深圳市(広東省)の前月比1.9%上昇、上海市の同1.7%上昇、北京市の同1.6%上昇、広州市(広東省)の同1.5%上昇など主要都市で高い上昇率が続いたほか、観光名所でもある桂林市(広西チワン族自治区)の前月比2.9%上昇や太原市(山西省)の同2.1%上昇など、一部の地方都市の上昇が目をつけた。

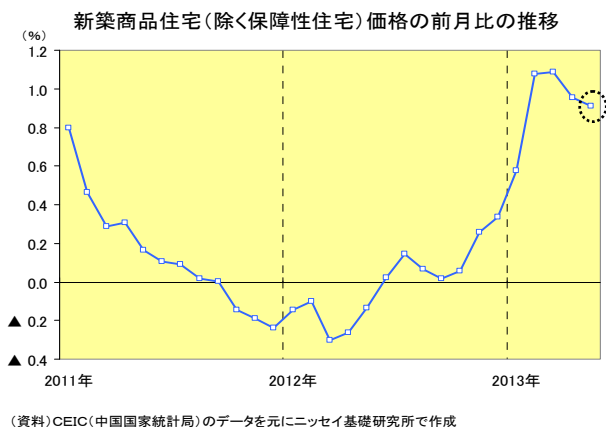
また、70都市の平均上昇率を計算して見ると、5月は前月比0.91%上昇と4月の同0.95%上昇からやや鈍化したものの、上昇ピッチは依然として高位である(図表-3)。

住宅価格の値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月を底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、5月も史上最高値を更新している。

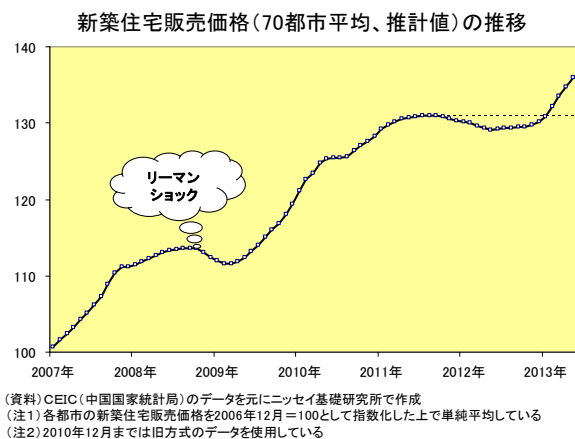
(図表-2)



(図表-3)



(図表-4)



【 今後の注目点 】

中国政府が「国五条」と呼ばれる不動産規制強化策(3月1日に「国五条細則」発表)を実施して以降、北京市などの主要都市では住宅価格の監視を強化しており、上昇ピッチはやや鈍化した。但し、依然として年率換算で10%超の高い上昇ピッチであり、このままバブル膨張を許せば将来に禍根を残すことになりかねない状況である。経済成長を重視しバブル膨張を許容するのか、それとも持続的で健全な発展を重視し不動産規制をさらに強化するのか、今後の政策対応が注目される。

(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。