

経済・金融 フラッシュ

中国経済:2014年1月の住宅価格 ～中古住宅の下落は温州市を含む13都市に拡大

経済研究部 上席研究員 三尾 幸吉郎

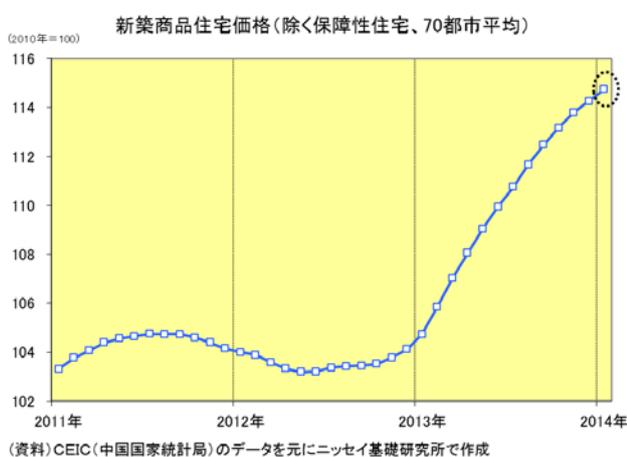
TEL:03-3512-1834 E-mail: mio@nli-research.co.jp

- 2月24日に中国国家统计局は2014年1月の住宅販売価格変動状況を発表した。2010年を基準とした指数は、1月も前月の水準を上回り最高値更新となっているものの、前月比の上昇率は70都市平均で0.40%上昇（年率換算では約4.9%）と、都市住民一人あたり可処分所得の伸び（2013年は名目で前年比9.7%増、実質で同7.0%増）を下回ってきている。
- 今後は①適度な上昇ピッチへのソフトランディングが実現できるか否か、②温州市など中規模都市の住宅価格の動き、③不動産税（固定資産税）の適用範囲拡大の3点に注目したい。

[1月の値動き]

2月24日(月)、中国国家统计局は2014年1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^(注1)）の価格は1月も前月より上昇、2010年を基準（=100）とした指数は70都市平均で^(注2)最高値を更新した（図表-1）。但し、前月比の上昇率は70都市平均で0.40%上昇（年率換算では約4.9%）と、都市住民一人あたり可処分所得の伸び（2013年は名目で前年比9.7%増、実質で同7.0%増）を下回ってきている（図表-2）。2013年春に打ち出された「国五条」と呼ばれる不動産規制強化策や、10月以降に北京市などの都市で実施された2軒目の住宅購入に対する頭金比率の引き上げ、1軒目購入向けの優遇金利の停止などが影響したものと見られる。

(図表-1) 定基 2010年=100



(図表-2) 前月比の上昇ピッチ

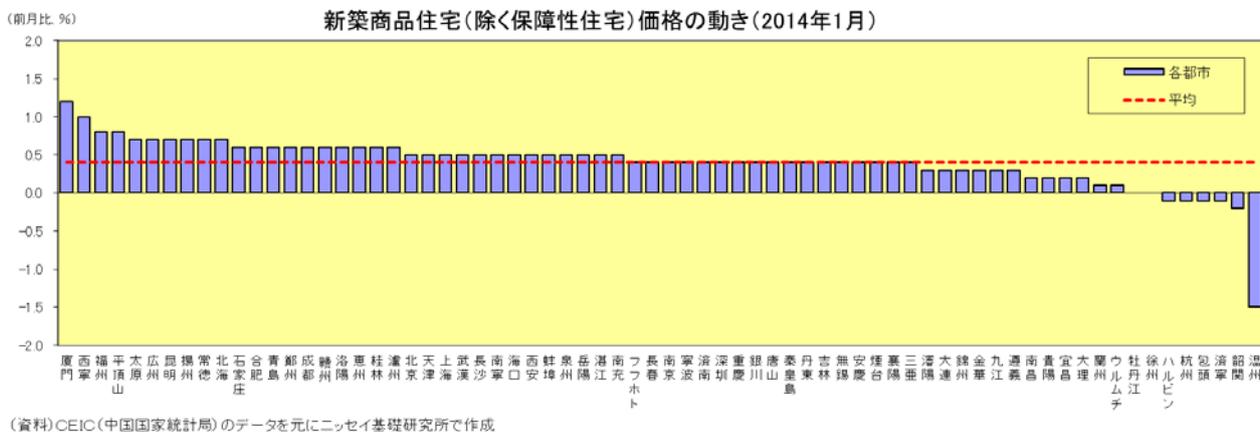


(注1) 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

(注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

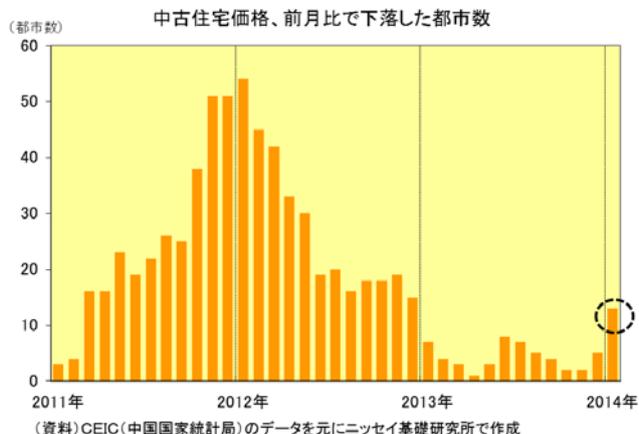
個々の都市を見ると、70都市中62の都市で前月より上昇、最も上昇率が高かったのは廈門市（福建省）の前月比1.2%上昇で、次いで西寧市（青海省）の同1.0%上昇だった。下落したのは6都市と前月より4つ増えており、温州市（浙江省）では同▲1.5%の下落となった（図表-3）。

（図表-3）



また、前年同月比で見ると、1月は70都市平均で9.5%上昇と昨年12月の9.7%上昇から0.2%ポイント上昇率が鈍った。最も上昇率が高かったのは上海市の前年同月比20.9%上昇で、次いで広州市（広東省）が同18.9%上昇、北京市が同18.8%上昇、深圳市（広東省）が同18.2%上昇と沿海部の大都市が上位を占めている。下落したのは温州市のみで下落率は同4.3%だった。（図表-4）

一方、中古住宅市場を見ると、温州市では1月に前月比1.9%下落と12月の同1.8%下落からさらに下落スピードを速めた。70都市の中で前月よりも下落した都市数は13となり、12月の5都市から8つ増えた。温州市を除くと最も下落率が大きかった大理市（雲南省）でも同0.3%下落とまだ小幅に留まっているものの、前回指摘した地域的な広がりも現実のものとなりつつある（図表-4）。



【 今後の注目点 】

以上のように1月の値動きを見ると過度に速い住宅価格の上昇は収まりつつあるものの、温州市の下落には歯止めが掛からず地域的な広がりも出てきていることから、今後は高過ぎず大幅下落もない適度な上昇ピッチへのソフトランディングが実現できるか否かが注目される。

尚、3中全会で打ち出された「不動産税の立法を加速し適切な時期に改革を推進」する一環として上海市と重慶市で試行中の不動産税（固定資産税）の適用範囲拡大にも引き続き注意は怠れない。

（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。