

経済・金融 フラッシュ

中国経済:2014年4月の住宅価格 ～中古住宅下落の範囲は、温州市から浙江省全体へ、 そして華東全体へと広がりつつある

経済研究部 上席研究員 三尾 幸吉郎

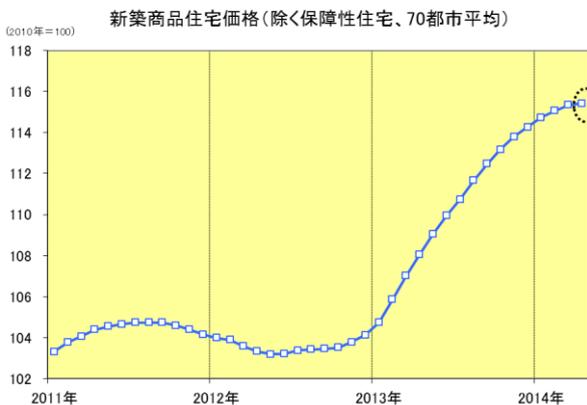
TEL:03-3512-1834 E-mail: mio@nli-research.co.jp

- 5月18日、中国国家统计局は2014年4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、4月も前月の水準をやや上回ったものの、前月比の上昇率は70都市平均で0.06%上昇（年率換算では約0.7%）とほんの僅かに留まった。また、中古住宅市場を見ると、温州市から浙江省全体に広がった下落の範囲は、華東全体へと広がりつつある。
- 住宅価格の上昇は最終局面に差し掛かっており今後は下落の期間と幅が注目される。最近、不動産規制には緩和の兆しがでてきたが、不動産価格の下落は船が軌道修正する時のように直ぐには反応せずしばらく下落が続くことが多い。直近2回の下落局面では、いずれも小幅かつ短期の調整に留まったが、今回もソフトランディングに留まるか要注目である。

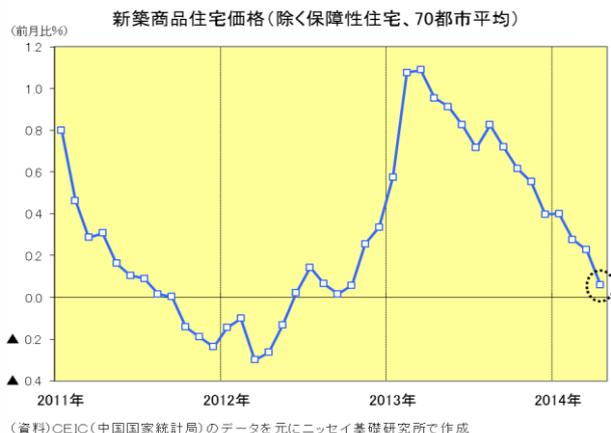
[4月の値動き]

5月18日(日)、中国国家统计局は2014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^(注1)）の価格は4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0.06%上昇（年率換算では約0.7%）とほんの僅かに留まった（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に加えて、ここもとの景気減速に伴い住宅販売が減少したことで、住宅価格の上昇には歯止めが掛かったと思われる。

(図表-1) 定基2010年=100



(図表-2) 前月比の上昇ピッチ



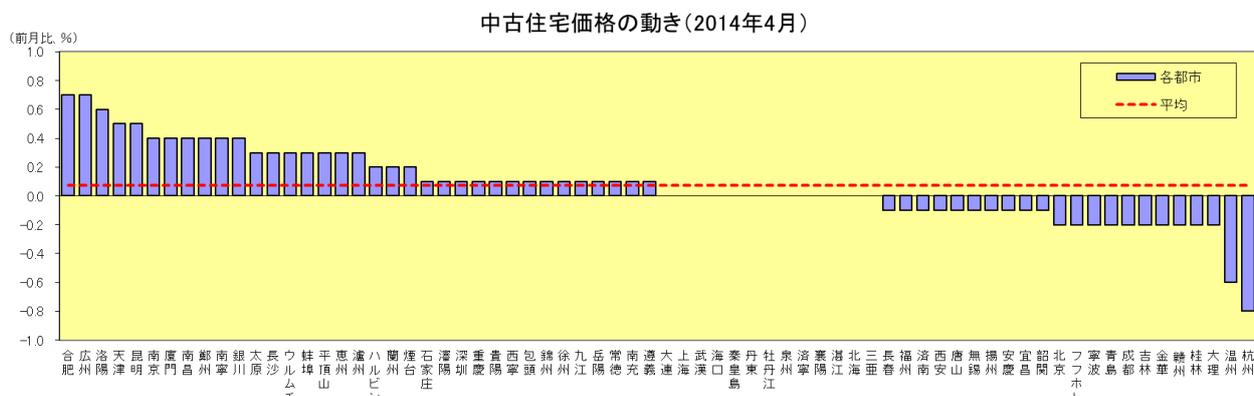
(注1) 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

(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都市のうち前月より上昇したのは44都市、最も上昇率が高かったのは前月と同じ廈門市（福建省）で前月比0.4%上昇だった。下落したのは8都市と前月より4つ増え、特に浙江省では4都市（杭州、金華、寧波、温州）が揃って下落、最も下落率が高かったのは杭州市の同▲0.7%だった。また、前年同月比で見ると、4月は70都市平均で6.8%上昇と前月の7.7%上昇から0.9%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13.6%上昇で、次いで廈門市の同12.2%上昇となっており、上位には引き続き沿海部の大都市が目立つ。他方、下落したのは温州市のみで下落率は同▲4.4%だった。

一方、中古住宅市場を見ると、注目の温州市は4月も前月比▲0.6%の下落と、1月の同▲1.9%よりは下落スピードが鈍ったものの、20ヵ月連続の下落となった。また、前月比で下落した都市数は22と3月より8つ増加、浙江省の4都市が揃って下落したほか、江蘇省の無錫市・揚州市、山東省の青島市・済南市、そして北京市でも前月比▲0.2%の下落に転じるなど、温州市から浙江省全体に広がった下落の範囲は、華東全体へと広がりつつある（図表-3）。

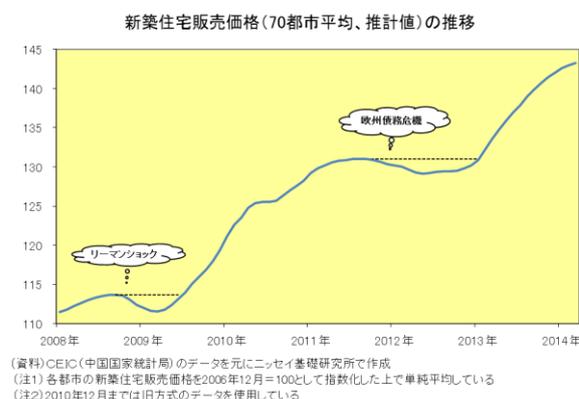
(図表-3)



[今後の注目点]

以上のように住宅価格の上昇は最終局面に差し掛かっており、今後は下落の期間とその幅に注目したい。中国人民銀行は5月12日に開催された住宅金融サービスに関する座談会で、商業銀行に対して個人が1軒目の自宅として一般分譲住宅を購入する際のローン需要を優先的に満たすように指示しており、不動産規制には緩和の兆しもでてきた。しかし、不動産価格の下落は船が軌道修正する時のように直ぐには反応せず、しばらく下落を続けることが、これまでは多かった。過去2回の下落局面を見ると（図表-4）、いずれも小幅かつ短期の調整に留めることに成功したが、今回も高過ぎず安過ぎない適度な水準へソフトランディングさせられるか、今後の展開が注目される。

(図表-4)



(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。