

経済・金融 フラッシュ

中国経済:2014年7月の住宅価格 ～今年4月をピークに3ヵ月連続の下落

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

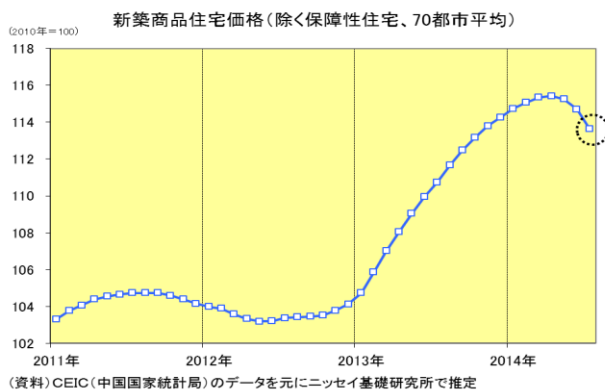
- 8月18日、中国国家统计局は2014年7月の住宅販売価格変動状況を発表した。新築商品住宅の販売価格は今年4月をピークに3ヵ月連続の下落となった。住宅価格が下落に転じた背景には、中国政府が購入規制を強化したことに加えて、竣工増による供給増と景気減速に伴う販売減が重なって住宅在庫が積み上がり、販売業者が値引き販売に走ったことがある。
- 中国の住宅価格は下落局面に入っており引き続き今後の下落期間とその幅に注目したい。最近では購入規制を緩和・撤廃する地方政府が増えてきたものの、価格水準が高く、銀行の貸出姿勢も慎重なことなどから、反転上昇の兆しは見当たらない。直近2回の下落局面ではいずれも小幅・短期の調整に留まったが、今回もソフトランディングするのか要注目である。

[7月の値動き]

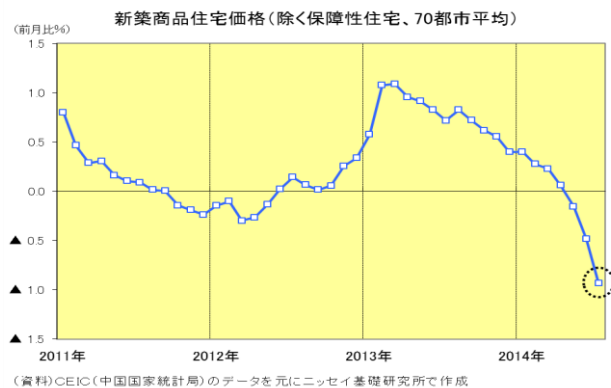
8月18日(月)、中国国家统计局は2014年7月の70大中都市住宅販売価格変動状況を発表した。2010年を基準(=100)とした新築商品住宅(除く保障性住宅¹)の価格指数は70都市平均で113.64となり²、2014年4月の115.43をピークとして3ヵ月連続の下落となった(図表-1)。なお、前月比の変化率は70都市平均で0.93%下落となっている(図表-2)。

なお、今回、住宅価格が下落に転じた背景には、2013年春に中国政府が住宅購入規制を強化したことに加えて、住宅竣工が増えたことによる供給増と、景気減速に伴って住宅販売が減少したことによる需要減が重なって、住宅在庫が積み上がり、販売業者が値引き販売に走ったことがある。

(図表-1) 定基2010年=100



(図表-2) 前月比の上昇ピッチ



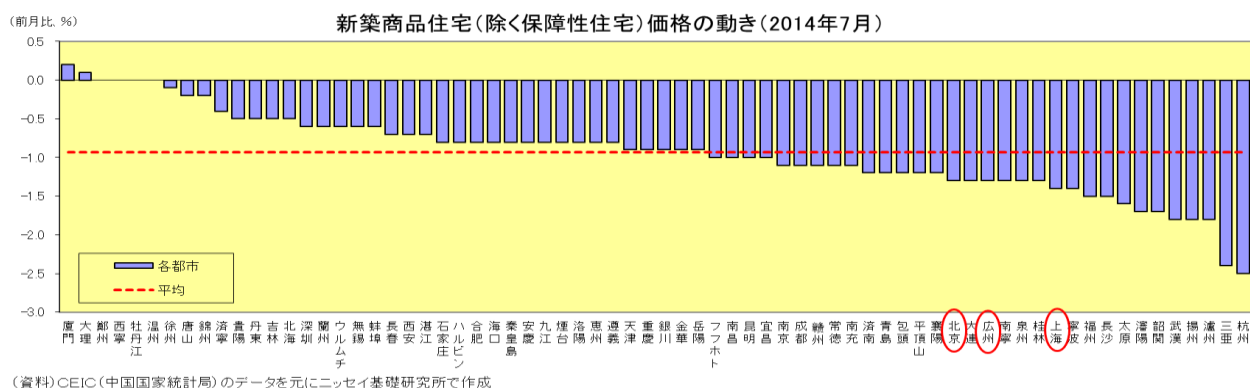
¹ 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

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

個々の都市を見ると、70都市のうち前月より下落したのは64都市で、6月より9カ所増えた。最も大きく下落したのは浙江省の省都で人口約884万を擁する杭州市（浙江省）の前月比▲2.5%で、これで4カ月連続の下落率トップであり、直近高値からの下落率は6.2%に達した。2番目に下落率が大きかったのは国際リゾートとして有名な三亜市（海南省）の同▲2.4%だった。また、上海市が同▲1.4%、北京市と広州市（広東省）が同▲1.3%と、大都市での下落が目立つようになってきた。なお、上昇した都市は2カ所のみで、廈門市（福建省）の同0.2%、大理市（雲南省）の同0.1%だった（図表-3）。他方、前年同月比で見ると、最も上昇率が高かったのは廈門市（福建省）の同7.2%で、最も下落率が高かったのは温州市（浙江省）の同▲4.9%だった。

一方、中古住宅市場を見ると、70都市のうち前月より下落したのは65都市と、6月より13カ所増えた。最も下落率が大きかったのは東北部に位置する瀋陽市（遼寧省）の前月比▲1.5%で、上昇した都市は西寧市（青海省）のみで同0.1%上昇、残りの4都市は前月比で変わらずとなった。

（図表-3）



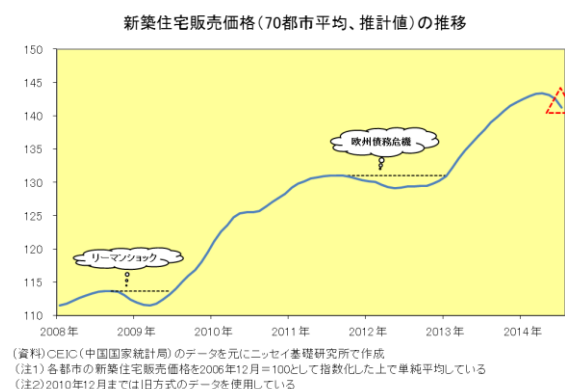
【今後の注目点】

以上のように中国の住宅価格は下落局面に入っており、引き続き今後の下落期間とその幅に注目したい。ここもとの住宅市場の変調を受けて、購入規制を緩和・撤廃する地方政府が増えてきた。

しかし、住宅価格は既に庶民の手には届かない高水準に達しており、銀行の住宅ローンに対する貸出姿勢は依然として慎重なところが多く、中国政府が進めている保障性住宅の供給増も商品住宅の需給を悪化させる要因となることから、商品住宅価格が直ぐに反転上昇する兆しは見当たらない。

図表-4 に示したように、直近2回の下落局面では、いずれも小幅・短期の調整に留まったが、今回もソフトランディングで済むのか要注目である³。

（図表-4）



³ 中国の住宅バブルの現状評価や展望については「[中国の住宅バブルは崩壊し始めたのか？](#)」基礎研レター2014年7月15日号を参照

（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。