

# 経済・金融 フラッシュ

## 中国経済:2014年8月の住宅価格 ～4ヵ月連続の下落、高値からの下落率は 温州市▲22.8%、杭州市▲8.1%など

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

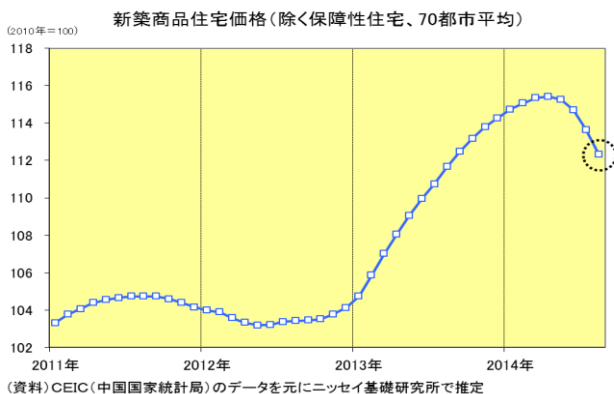
- 9月18日、中国国家统计局は2014年8月の住宅販売価格変動状況を発表した。新築商品住宅の販売価格は今年4月をピークに4ヵ月連続の下落となった。住宅価格が下落に転じた背景には、中国政府が購入規制を強化したことに加えて、竣工増による供給増と景気減速に伴う販売減が重なって住宅在庫が積み上がり、販売業者が値引き販売に走ったことがある。
- 中国の住宅価格は下落局面にあり、引き続き今後の下落期間とその幅に注目したい。当面は“金九銀十”と呼ばれる販促期に入ることから反発する可能性はあるものの、逆にそれが絶好の売り場となる可能性もある。直近2回の下落局面はいずれも小幅・短期の調整に留まったが、今回はある程度の深押しを覚悟しておく必要があるとみられる。

### [ 8月の値動き ]

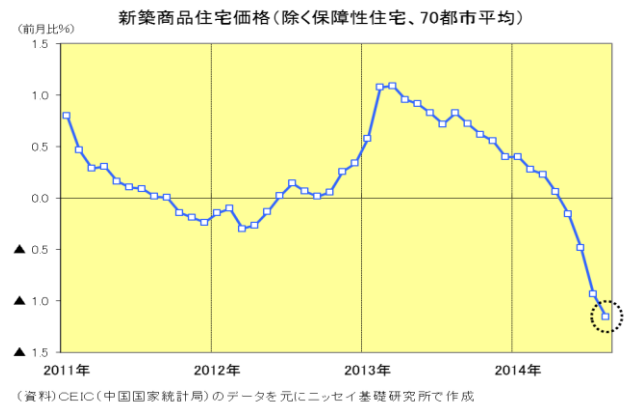
9月18日(木)、中国国家统计局は2014年8月の70大中都市住宅販売価格変動状況を発表した。2010年を基準(=100)とした新築商品住宅(除く保障性住宅<sup>1</sup>)の価格指数は70都市平均で112.33となり<sup>2</sup>、2014年4月の115.43をピークとして4ヵ月連続の下落となった(図表-1)。なお、前月比の変化率は70都市平均で1.15%の下落となっている(図表-2)。

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



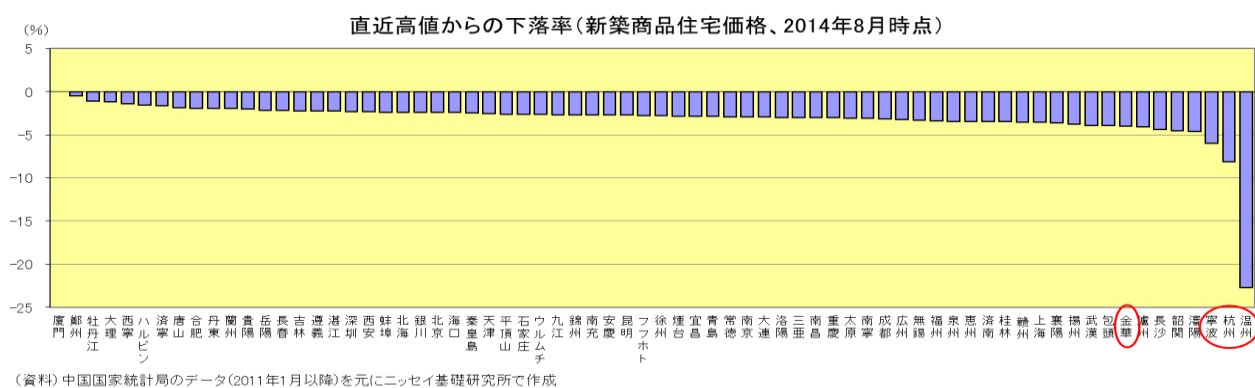
<sup>1</sup> 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

<sup>2</sup> 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68都市で7月より4ヵ所増えた。上昇したのは廈門市（福建省）のみで前月比0.2%上昇、温州市（浙江省）は横這いに留まった。また、最も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の同▲2.1%で、5ヵ月連続の下落率トップとなった。図表-3に示した直近高値<sup>3</sup>からの下落率を見ると、温州市▲22.8%、杭州市▲8.1%、寧波市▲6.0%、金華市▲4.0%と浙江省4都市が揃って下落率で上位に名を連ねている。また、上海市と広州市（広東省）が同▲1.3%、北京市が同▲1.2%と大都市での下落も続いている。

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67都市と、7月より2ヵ所増えた。最も下落率が大きかったのは東北部に位置する牡丹江市（黒龍江省）と広州市の前月比▲1.4%で、上昇した都市は合肥市（安徽省）のみで同0.1%上昇だった。

(図表-3)

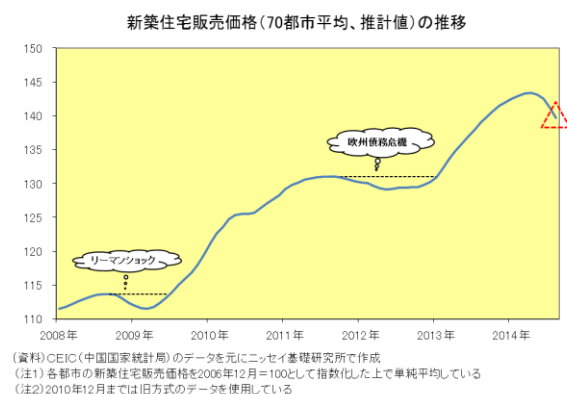


## [ 今後の注目点 ]

以上のように中国の住宅価格は下落局面にあり、引き続き今後の下落期間とその幅に注目したい。商品住宅販売の低迷を受けて、購入規制を緩和・撤廃する地方政府が増えてきており、当面は“金九銀十”と呼ばれる販促期に入ることから、反発する可能性はある。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、商品住宅価格は一時的に小反発しても、逆にそれが絶好の売り場となる可能性もある。

図表-4に示したように直近2回の下落局面はいずれも小幅・短期の調整に留まった。しかし、今回はある程度の深押しを覚悟しておく必要がありそうである<sup>4</sup>。

(図表-4)



<sup>3</sup> 住宅価格の算出が現行方式になった2011年1月以降の高値

<sup>4</sup> 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。