

# 経済・金融 フラッシュ

## 中国経済:2014年9月の住宅価格 ～5ヵ月連続の下落、高値からの下落率は 温州市▲23.2%、杭州市▲9.3%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

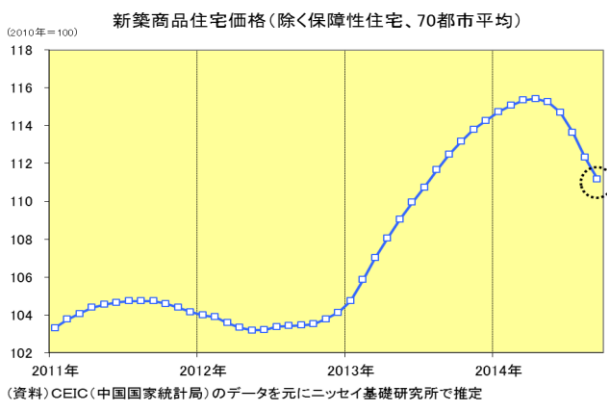
- 10月24日、中国国家统计局は2014年9月の住宅販売価格変動状況を発表した。新築商品住宅の販売価格は今年4月をピークに5ヵ月連続の下落となった。住宅価格が下落に転じた背景には、中国政府が購入規制を強化したことに加えて、竣工増による供給増と景気減速に伴う販売減が重なって住宅在庫が積み上がり、販売業者が値引き販売に走ったことがある。
- 引き続き今後の下落期間とその幅に注目したい。地方政府などの規制緩和を受けて一旦は小反発する可能性はあるものの、中国人民銀行は基準金利を引き下げるなどの本格緩和には慎重なことから、本格上昇する地合いではない。直近2回の下落局面はいずれも小幅・短期の調整に留まったが、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。

### [ 9月の値動き ]

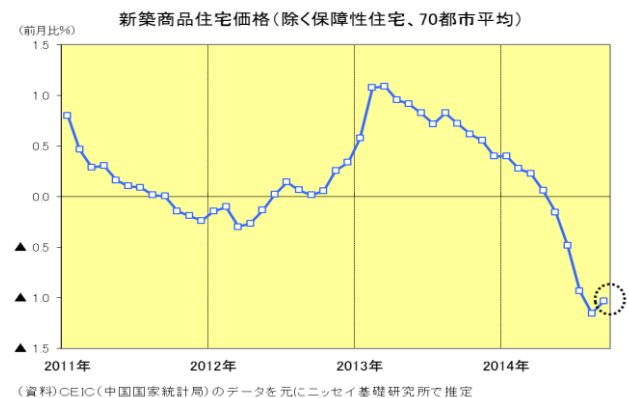
10月24日(金)、中国国家统计局は2014年9月の70大中都市住宅販売価格変動状況を発表した。2010年を基準(=100)とした新築商品住宅(除く保障性住宅<sup>1</sup>)の価格指数は70都市平均で111.18となり<sup>2</sup>、2014年4月の115.43をピークとして5ヵ月連続の下落となった(図表-1)。また、前月比の変化率は70都市平均▲1.03%で、8月の▲1.15%よりも下落の勢いはやや鈍った(図表-2)。

なお、今回、住宅価格が下落に転じた背景には、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



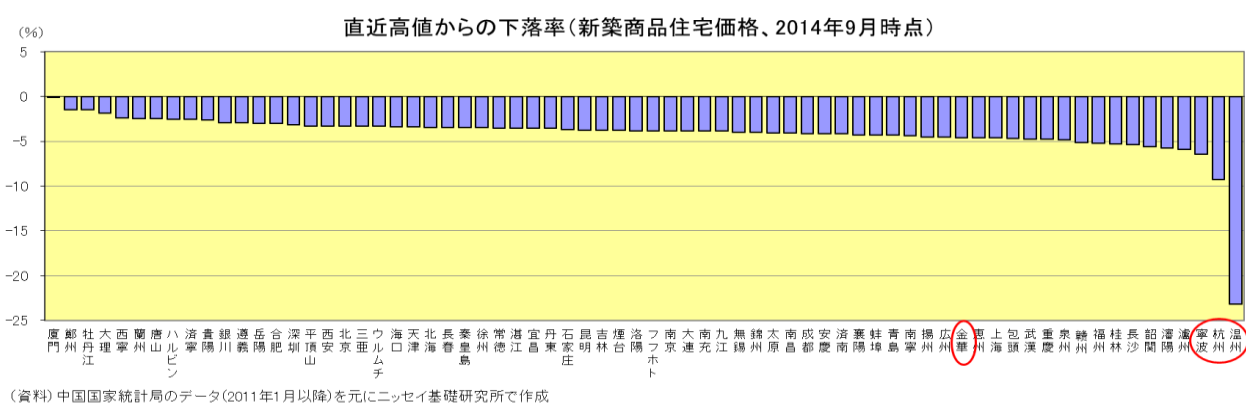
<sup>1</sup> 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

<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、前月より上昇した都市はついに無くなり、廈門市（福建省）が横這いに留まった以外、残りの69都市はすべて下落した。最も下落率が大きかったのは瀘州市（四川省）、桂林市（広西省）、蚌埠市（ほうふし、安徽省）の前月比▲1.9%で、巨大都市からやや離れた内陸部の都市だった。また、広州市（広東省）が同▲1.4%、上海市が同▲1.1%、北京市が同▲0.9%と巨大都市での下落も続いている。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▲23.2%、杭州市▲9.3%、寧波市▲6.5%、金華市▲4.6%と浙江省での下落が目立っている。

一方、中古住宅市場を見ると、70都市のすべてで前月より下落した。最も下落率が大きかったのは牡丹江市（黒龍江省）と南寧市（広西省）の前月比▲2.0%で、最も下落率が小さかったのは廈門市、吉林市、温州市の同▲0.5%だった。

(図表-3)

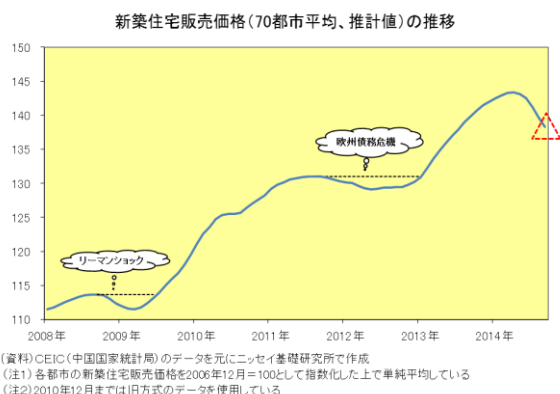


## [ 今後の注目点 ]

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、中国金融当局は1軒目の住宅ローンの金利下限を基準金利の0.7倍に引き下げるなど規制緩和に動き出しており、購入規制を緩和・撤廃する地方政府も増えてきていることから、一旦は小反発する可能性はある。但し、

(図表-4) 住宅価格は既に庶民の手に届かない高水準に達しており、中国人民銀行も基準金利を引き下げるなどの本格的な金融緩和には慎重で、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、今のところ本格的に上昇する地合いではないと思われる。

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が、今回はある程度の深押しを覚悟しておく必要があるようだ<sup>4</sup>。



<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。