

経済・金融 フラッシュ

中国経済:2015年3月の住宅価格 ～11ヵ月連続下落、4月も下落なら追加利下げか

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

- 4月18日、中国国家统计局は2015年3月の住宅販売価格変動状況を発表、新築商品住宅の販売価格は2014年4月をピークに11ヵ月連続で下落した。但し、3月は70都市平均で前月比▲0.17%（当研究所の試算）と、2月（同▲0.46%）よりも下落率が縮小した。
- 最高値から7%弱下落しただけでも、経営不安に陥る不動産業者がでてきており、さらに下落するようだと、景気が悪循環に陥る恐れが高まる。また、大都市以外の値動きが悪いのは新型都市化の動きが鈍いことを示唆する。従って、来月発表される4月の住宅価格も下落するようなら、中国政府は追加利下げなど住宅市場のテコ入れに動く可能性が高いと思われる。

[3月の値動き]

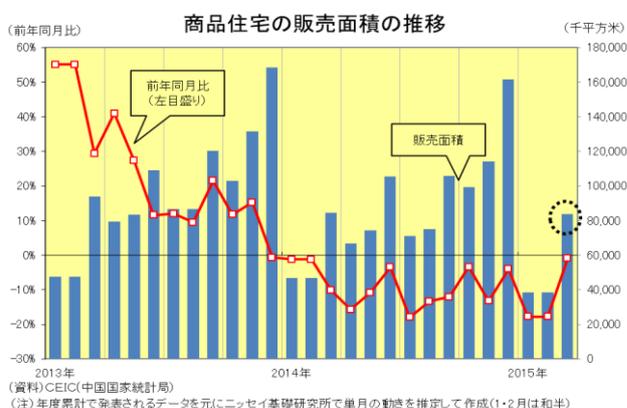
4月18日(土)、中国国家统计局は2015年3月の70大中都市住宅販売価格変動状況を発表した。2010年を基準(=100)とした新築商品住宅(除く保障性住宅¹)の価格指数は70都市平均で108.01と²、2014年4月の115.43をピークに11ヵ月連続で下落した。しかし、3月は下落率が鈍化、70都市平均で見ると前月比▲0.17%（当研究所の試算）と、2月の同▲0.46%より縮小した(図表-1)。

一方、住宅販売の動きを見ると、昨年は大幅な前年割れが続いて、住宅価格を押し下げる原因となったが、3月の販売面積は1-2月期の2ヵ月分を上回り、前年並みまで回復した(図表-2)。昨年11月以降2度に渡る利下げや3月に実施された頭金比率の緩和が効いた面もあろうが、例年3月は販売が好調でその後はやや落ちる傾向もあることから、まだ楽観できる状況には至っていない。

(図表-1)



(図表-2)



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

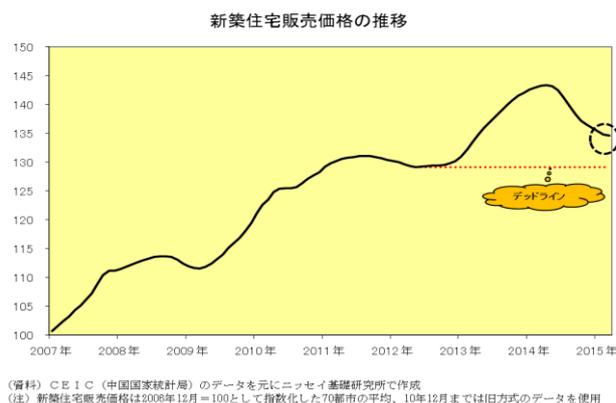
個々の都市を見ると、前月比で下落した都市の数は50と前月よりも16減っており、上昇した都市の数は12と前月よりも10増えている（残りの8都市は横這い）。上昇した都市数から下落した都市数を差し引いたネットでは▲38となった（図表-3）。また、上昇率が高かった都市を見ると、深圳市（広東省）が前月比0.7%上昇と5ヵ月連続でトップとなるなど大都市での上昇が目立ってきた。一方、華南地区や内陸部では依然として下落率の大きい都市が目立っている（図表-4）。

なお、当研究所で直近高値³からの下落率を試算したところ70都市平均では▲6.9%、依然として浙江省の都市（温州市▲25.6%、杭州市▲11.3%）での下落の大きさが目立っている。

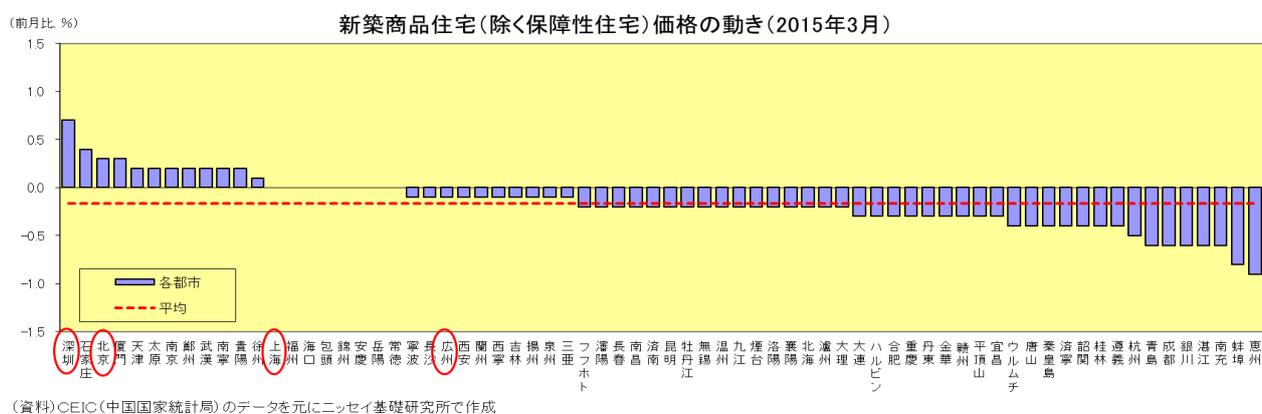
（図表-3）



（図表-5）



（図表-4）



【 今後の注目点 】

以上のように大都市では底打ちの兆しがでてきたものの、全体としては下落傾向が続いている。最高値から7%弱下落しただけでも、経営不安に陥る不動産業者がでてきており、さらに下落して2011-12年頃の水準（デッドライン）を下回るようだと、ここ数年で作られた殆どの在庫が含み損を抱えることになり、景気が悪循環に陥る恐れが高まる（図表-5）。また、大都市以外の値動きが悪いのは新型都市化の動きが鈍いことを示唆する。従って、来月発表される4月の住宅価格も下落が続くようなら、中国政府は追加利下げなど住宅市場のテコ入れに動く可能性が高いと思われる。

³ 住宅価格の算出方法が現行方式になった2011年1月以降の高値

（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。