

経済・金融 フラッシュ

中国経済:2015年4月の住宅価格 ～住宅価格は底打ち、深圳市では最高値更新

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

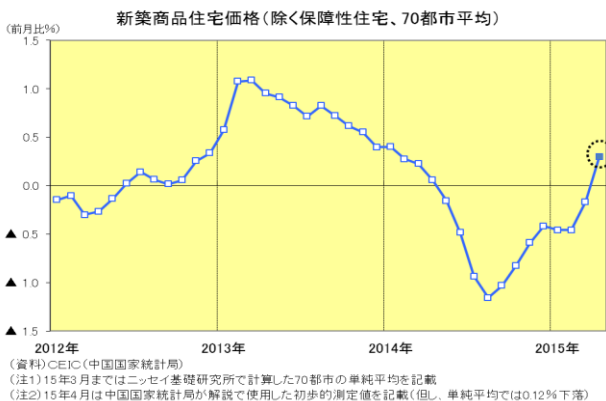
- 5月18日、中国国家统计局は2015年4月の住宅販売価格変動状況を発表、中国国家统计局の解説では「初歩的測定では、4月は70都市の新築商品住宅（除く保障性住宅）価格の総合平均が前月比0.3%上昇」としており、住宅価格は約1年ぶりに下げ止まった模様である。
- 住宅価格は下げ止まった模様だが、在庫水準は依然として高く、このまま上昇基調に転じるとは楽観できない。最高値から7%下落しただけでも、経営不安に陥る不動産業者がでてきており、再び下落に転じるようだと景気が悪循環に陥る恐れが高まりかねない面がある。従って、来月発表される5月の住宅価格が再び下落しないか要注目である。

[4月の値動き]

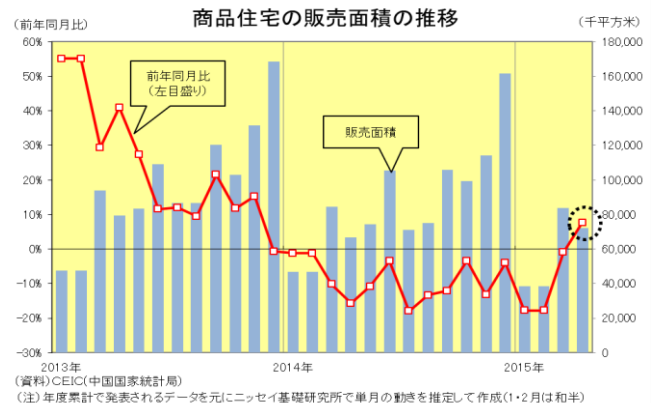
5月18日(月)、中国国家统计局は2015年4月の70大中都市住宅販売価格変動状況を発表した。中国国家统计局が同時に掲載した解説では、「初歩的測定では、4月は70都市の新築商品住宅（除く保障性住宅¹）価格の総合平均が前月比0.3%上昇」としている。総合平均は毎月定期的には公表されていないため何ヵ月ぶりに上昇したのかは不明だが、中国国家统计局の公表データを元に当研究所で70都市を単純平均してみたところ、2014年4月以来1年ぶりで見られる(図表-1)。

一方、住宅販売の動向を見ると、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、4月の販売面積は3月よりは少なかったものの、前年同月を1年5ヵ月ぶりに上回った(図表-2)。昨年11月以降3度に渡る利下げや不動産購入規制の緩和などが効いてきたと思われるが、依然として販売待ちの在庫は前年同月比23.7%増と増えており、楽観できる状況ではない。

(図表-1)



(図表-2)

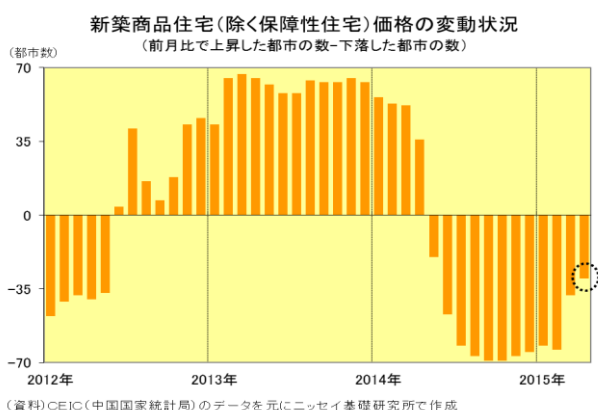


¹ 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

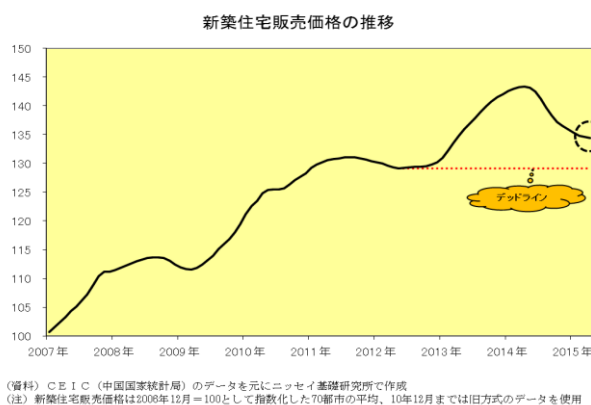
個々の都市を見ると、前月比で下落した都市の数は48と前月よりも2つ減っており、上昇した都市の数は18と前月よりも6つ増えている（残りの4都市は横這い）。上昇した都市数から下落した都市数を差し引いたネットでは▲30となった（図表-3）。また、上昇率が高かった都市を見ると、深圳市（広東省）が前月比1.8%上昇で6ヵ月連続のトップ、次いで北京市、上海市と大都市が上位に並んだ。また、大幅な下落で注目されていた温州市（浙江省）は第4位に浮上した（図表-4）。

なお、当研究所の試算では直近高値²からの下落率が70都市平均で▲7.0%となった。深圳市は2014年4月の最高値を超え、算出方法が現行方式となった2011年1月以降の最高値を更新した。

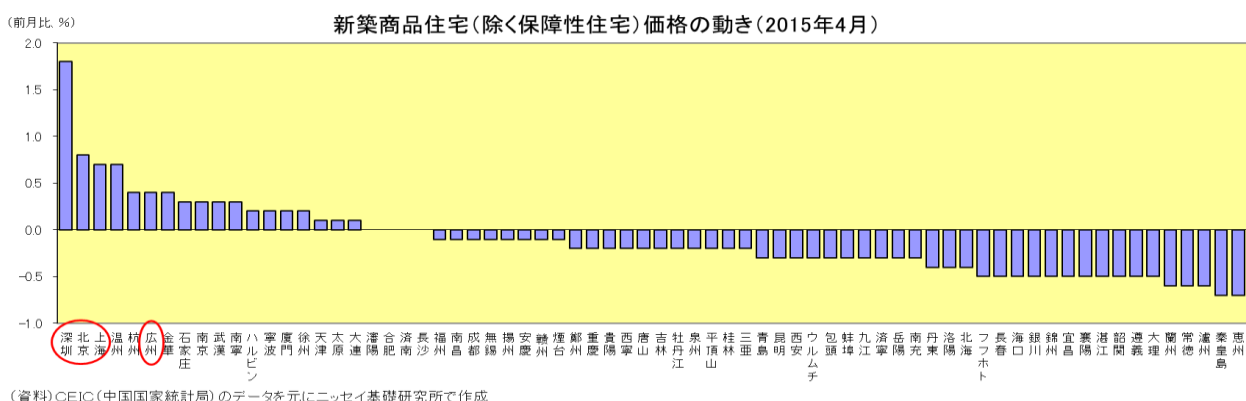
（図表-3）



（図表-5）



（図表-4）



【 今後の注目点 】

以上のように住宅価格は下げ止まった模様だが、在庫水準は依然として高く、このまま上昇基調に転じるとは楽観できない。最高値から7%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りかねない面がある（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5月の住宅価格が再び下落しないか要注目といえるだろう。

² 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。