http://www.nochuri.co.jp/

連載

中国経済･金融を読む＜第5回＞

中国の不動産価格の上昇率は縮小傾向へ

王　雷軒

高騰した不動産価格への抑制政策

中国大都市部の不動産価格水準を表す70大都市の不動産販売価格の推移をみると、2010年2月以降は、前年同月比10%と高騰しており、バブルの様相を呈していた（図表１）。

このように、上昇し続ける不動産価格を懸念する国務院（日本の内閣府に相当）は、10年4月17日に「一部の都市における住宅価格の高騰に対して断固抑制する通知」を発表し、不動産価格の抑制政策を施行した。

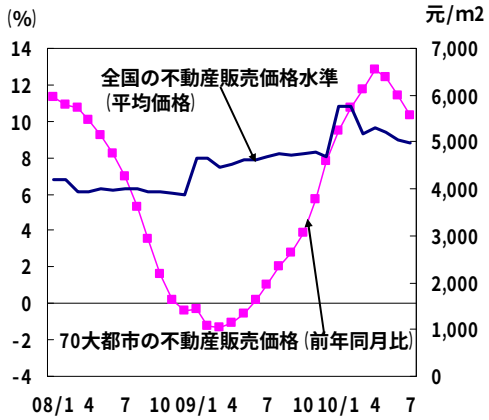
その主な内容としては、地方首長の責任制の導入、行政命令による不動産向けの銀行貸出の引き締め、国有企業の不動産業からの撤退、２軒目の住宅購入に対する頭金率や住宅ローンの貸出金利の引上げと３軒目の不動産物件の購入の事実上禁止などとなっている。

下落傾向が続く中国の不動産価格

これらの抑制政策が実施されてから、中国の不動産価格の上昇率は縮小し始めた。図表１によれば、10年4月（前年同月比12.8%）をピークに、10年7月は10.3%へ鈍化したことが見て取れる。しかしながら、不動産価格そのものが下落傾向にあるとはいえ、まだ価格水準そのものが高いことも確かである。

不動産価格の上昇率は全体的には鈍っているものの、都市別にみるとかなりのばらつきがある。中国国家統計局によると、過熱とされている上海、天津、重慶、深圳といった大きな都市においては、足元の不動産価格は、これらの抑制政策により、沈静化の兆しが見える。

図表1．中国の不動産販売価格



（資料）中国国家統計局資料より作成
（注）月次ベース、直近は2010年7月

一方、西部地域に位置する西安（陝西省の省都）や銀川（寧夏回族自治区の首府）といった内陸都市の不動産価格の上昇率は、全国平均を上回っている状態にある。これは、09年～10年の2年間で支出される4兆元の景気対策資金の大半が西部地域のインフラ整備に使われ、不動産開発にも資金がかなり流れていたため、当該地域の不動産価格が引き上げられたのではないかと思われる。

今後、不動産価格は大きく下落する可能性が低い

北京や上海などの大都市ではかつてない厳しい抑制政策が実施されてきているため、不動産価格の上昇率は小幅ながらも下落に転じている。しかし、長期的には、中国のGDPや人々の所得が高水準で伸びていること、都市化の進展による住宅の需要も高まることなどから、今後、不動産価格そのものは大きく下落する可能性は低いと見られる。

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載･複製を禁じます