

新興国レポート

中国住宅市場の回復傾向続く

住宅市場の回復継続で景気減速懸念が後退する可能性も

- ✓ 2019年1月の中国主要70都市の新築住宅価格上昇率（前年同月比）が約2年ぶりの大きさを記録。但し、都市によりばらつきが見られる。
- ✓ 中国政府は景気対策を本格化させているが、減税とインフラ投資が中心で、不動産販売規制は緩めていない。中国政府の政策姿勢等を反映し、今後の住宅価格の回復は緩やかなものとなる。

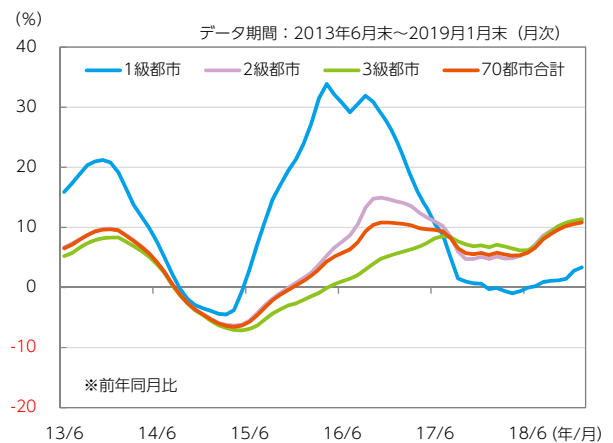
～ 中国住宅価格の回復傾向が続く ～

- 中国国家统计局が2月22日発表した2019年1月の主要70都市の新築住宅価格動向によると、同価格は前年同月比で10.8%上昇しました。上昇率は2016年12月（10.8%）以来約2年ぶりの大きさです（図表1）。2級都市が前年同月比11.2%、3級都市が11.4%と、各々4ヵ月連続で10%を超える上昇を示したのに対し、1級都市は回復傾向にはあるものの、景気対策期待等を背景に2016年央にかけて急騰した反動もあり、3.3%と上昇率は2級や3級都市の3分の1程度に留まっています（図表1）。主要70都市の内、2019年1月の住宅価格が前年同月比で上昇した都市は68都市。2018年12月より1都市減少しましたが、引き続き多くの都市で値上がりが続いています（図表2）。
- 住宅価格等不動産市況の停滞が長引くと、財政の一部を土地の売却収入に依存する地方政府が資金難に陥ったり、建設・不動産業の雇用悪化等を通じて景気に悪影響を及ぼす可能性もあります。住宅価格の回復はそうした懸念を後退させるものと思われる。

～ 今後の住宅価格の上昇は緩やかなものに ～

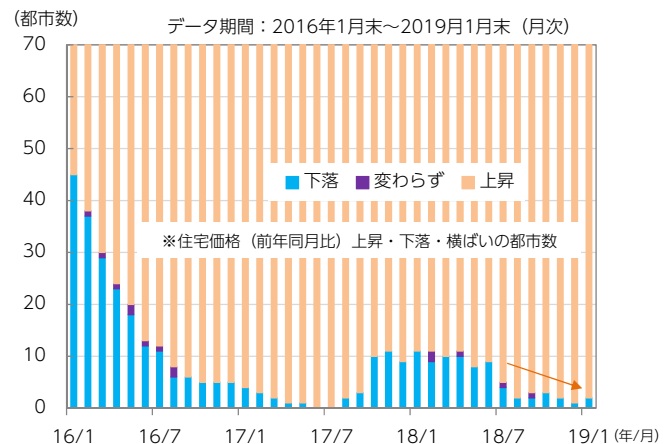
- 米中貿易摩擦による景気減速等を背景に中国政府は景気対策を本格化させています。今回の柱は大規模減税と鉄道投資を中心とするインフラ整備で、2018年秋以降に固まった対策は合計で2.5兆元（約40兆円）強にのびます。一方、不動産の販売規制は緩めておらず、過去の景気対策で見られたような大規模な住宅取得促進策も盛り込まれていません。
- 中国家計の負債比率（対GDP（国内総生産）比）は新興国全体を上回る勢いで上昇を続けています。先進国よりは低いものの、その増加スピードが問題視されています（図表3）。中国政府は住宅価格の上昇期待が高まれば、家計が無理な借金を重ね、その結果バブル崩壊につながるリスクが高まることを懸念しているようです。中国政府は一部では規制緩和に乗り出していますが、過剰債務の圧縮という政策目標は変えないものと思われる。住宅市場に価格高騰の兆しが出始めれば規制が強化される可能性もあります。今後の住宅価格の上昇は緩やかなものとなりそうです。

図表1：中国70都市の住宅価格推移

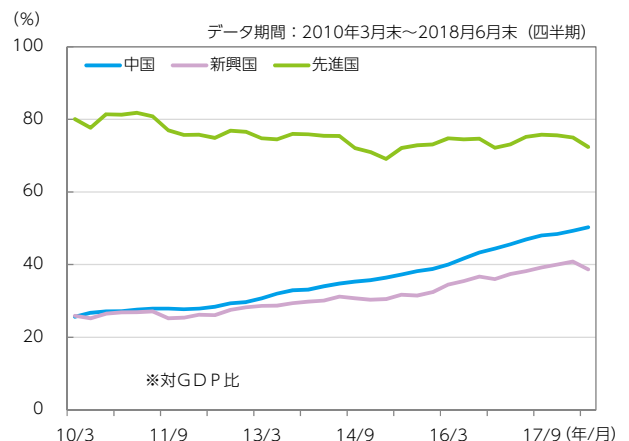


※1級都市：北京・上海・広州・深センの4都市、2級都市：天津、重慶、南京等の31都市、3級都市：1、2級以外の35都市

図表2：中国70都市の住宅価格上昇都市数等



図表3：中国家計等の負債比率（対GDP比）



【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>