

新興国レポート

中国の住宅価格 鎮静化の兆し

住宅ローン規制や価格抑制策の強化が要因

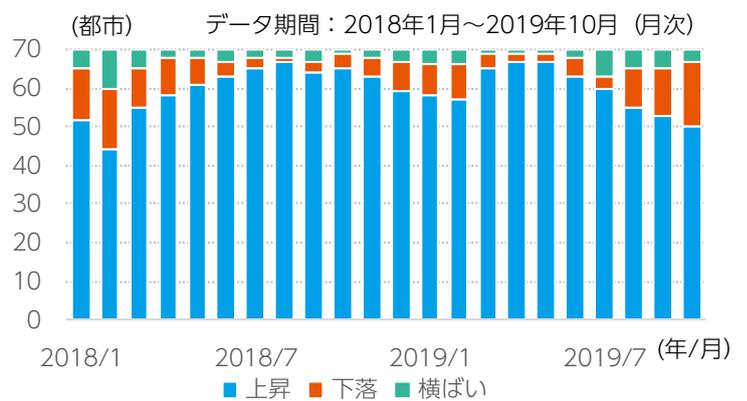
- ▶ 中国国家统计局が公表した主要70都市の新築住宅価格動向によると、上昇都市が前月から3都市減少。
- ▶ 政府による住宅ローン規制の継続と、米中貿易摩擦の影響による個人消費の低迷が影響か。
- ▶ GDPは2四半期連続の低下。今後は、個人消費の拡大など不動産に頼らない内需の押し上げが重要か。

中国の住宅市場が落ち着きを取り戻しつつあるようです。中国国家统计局は、毎月主要70都市の新築住宅価格動向を発表しています。同局が公表した最新の統計によれば、2019年10月は、前月比で住宅価格が上昇した都市は50となり、前回から3都市減少しました。上昇都市が減少するのは2019年6月より5ヵ月連続となっています（図表1）。

過熱化する住宅市場を鎮静化するため、2016年後半より地方政府が住宅ローン規制などの住宅価格抑制策を強化したことから、住宅価格の上昇はいったん落ち着きを取り戻したものの、投機的な不動産投資や中古住宅市場の活性化などを背景に、2018年5月以降は再び上昇基調を強めていました。昨今の住宅価格の下落は、政府による住宅ローン規制が続いていることに加え、米中貿易摩擦の影響による個人消費の低迷が住宅市場にも波及しているものと考えられます（図表2）。

堅調な不動産市況などを背景に中国は成長を続けてきましたが、足元では減速が鮮明となっています。2019年7~9月期の実質GDP（国内総生産）成長率は前年同期比でプラス6.0%となり、2四半期連続の低下となりました（図表3）。不動産市況の低迷は、今後さらなる成長率の低下を招くことが予想されますが、中国は7月の中央政治局会議において『不動産を短期的な景気刺激の手段としない』との認識を示しています。11月の製造業購買担当者景況感指数（PMI）が拡大・縮小の節目となる50を上回るなど、明るい兆しは見えるものの、今後の持続的な経済成長には、個人消費の拡大や企業の設備投資の活性化など、不動産に頼らない内需の押し上げが重要になるとみられます。

図表1：住宅価格の上昇都市が減少しつつある



※中国主要70都市の新築住宅価格動向の推移（新築商業用・住宅用建物）

図表2：個人消費の低迷が住宅市場に波及か



図表3：GDP成長率の低下は2四半期連続



出所) 図表1~3はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

【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/>