

新興国レポート

中国が不動産規制を緩和する方針を示す

不動産市場の低迷が経済成長を妨げる可能性があることを考慮

- ▶ 中国共産党は12月6日の会議で不動産規制を緩和する方針を示す。
- ▶ 中国人民銀行（中央銀行）は同日、預金準備率を12月15日から引き下げると発表。
- ▶ 不動産規制の緩和方針発表等を受け、香港市場の中国不動産指数は反発。但し、中国政府による住宅価格の高騰抑制は続くとの見方等から、その勢いは限定的なものとなっている。

(1) 中国が不動産規制を緩和する方針を示す

- 中国共産党は12月6日、習近平総書記（国家主席）が主宰した中央政治局会議で、住宅価格の高騰を抑制するために行ってきた不動産規制を緩和する方針を示しました。
- 中国政府は習近平国家主席が提唱する「共同富裕（ともに豊かになる）」の実現を目指し、住宅価格の高騰抑制に取り組んできました。2021年1月からは、銀行の資産規模に応じて、総融資残高に占める住宅ローン残高等の上限比率を定めた総量規制を導入しました。規制強化の影響等から、中国の主要70都市の平均住宅価格は値下がり傾向を強め（図表1）、また中国恒大集団等の不動産会社の経営不安が高まりつつあります。不動産市場の低迷が経済成長を妨げる可能性があることを踏まえ、方針を修正したものと思われる。

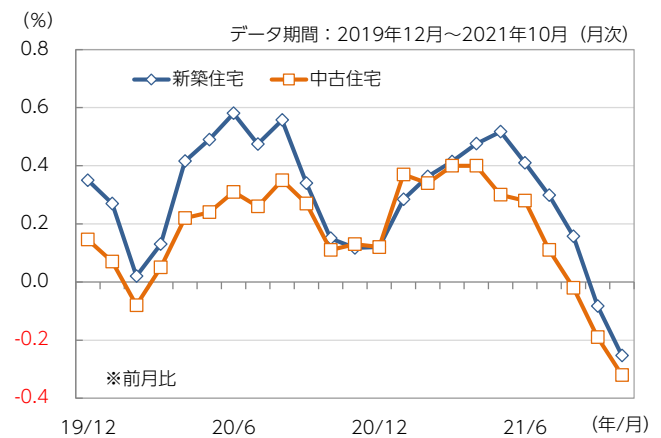
(2) 中国人民銀行が預金準備率引き下げ

- 中国政府が不動産規制の緩和方針を示した12月6日、中国人民銀行（中央銀行）は市中銀行から強制的に預かるお金の比率を示す預金準備率を引き下げると発表しました。準備率を引き下げると市中銀行が人民銀行に預けるお金が減り、貸し出しなどに回すお金が増えることとなります。引き下げは7月に続いて今年2度目で、12月15日から0.5%下げられます。人民銀行は、金融機関の預金準備率は加重平均で8.9%から8.4%に下がり（図表2）、約1.2兆人民元（約21兆円）規模の資金が市場に供給されるとしています。

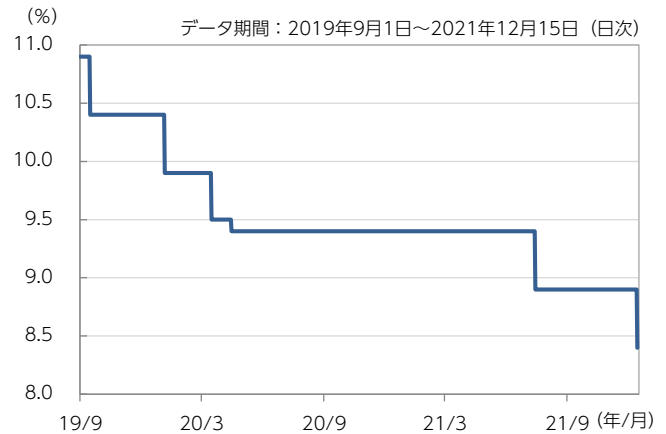
(3) 中国不動産株指数は上値の重い展開

- 中国政府が不動産規制の緩和方針を示したこと等を受け、香港市場上場の中国本土の不動産銘柄で構成される中国不動産指数は12月1日を直近底値に反発に転じています。但し、中国政府による住宅価格の高騰抑制は続くとの見方等から、その勢いは限定的なものとなっています（図表3）。

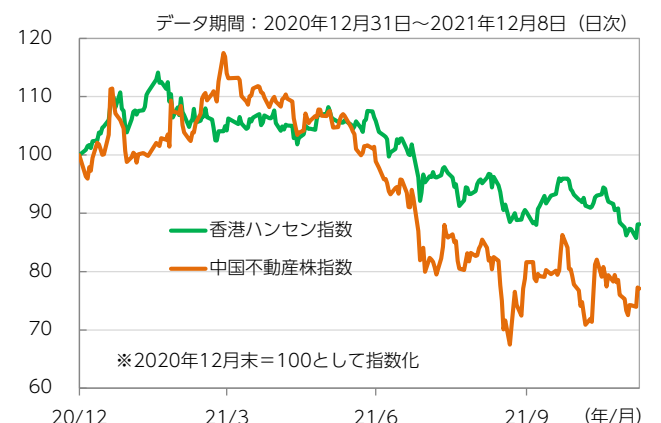
図表1：中国主要70都市平均住宅価格の推移



図表2：中国預金準備率（加重平均）の推移



図表3：ハンセン指数と中国不動産株指数推移



出所) 図表1～3はC E I C、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/>