

● 中国主要 70 都市の新築住宅価格動向にみられる中国政府の投機的な住宅購入抑制姿勢の効果

日本経済新聞が中国国家統計局の発表を受けて毎月報道（最新時は 3 月 19 日朝刊）している最近の「中国主要 70 都市の新築住宅価格動向」をみると、数年来続いていた住宅購入に係る頭金規制、購入価格上限規制等の効果がこのところやや足踏み状態になっていたが、前月より新築住宅価格が上昇している都市の数が、ここにきて減少に向かっていることが特徴的である（図表 1、2）。これは、昨年 10 月、5 年に一度の中国共産党大会を前に、中国政府が投機的な住宅購入に対する抑制的な姿勢を改めて鮮明にしたことの効果が顕在化したものと考えられる。1 月に下落に転じた上海、南京、広州などに加え、2 月には、北京や深圳も下落に転じた。

中国においては非金融民間部門向けの与信額が拡大を続けており、現在、与信額の対 GDP 比は、日本の 1990 年代前半のバブル期直後の水準に匹敵する 200%を超えている。今後新規融資の増加を抑制するため、中国政府は、引き続き、投機的な不動産取引と不動産価格の上昇を抑制する必要に迫られている。

これは、2008 年のリーマン・ショック以降、世界の GDP の約 15%を占める中国経済において、企業を中心とする各部門の債務が急増しており、IMF や BIS をはじめとする国際機関からは、景気の減速に伴う銀行が抱える不良債権の拡大が経済危機の引き金になるのではないかと、という懸念の声が上がっていることも影響している。こうした中で、今年 3 月の月例経済報告においても、「中国では、景気は持ち直しの動きが続いている。先行きについては、当面は持ち直しの動きが続くものと見込まれる。ただし、不動産価格や過剰債務問題を含む金融市場の動向等によっては、景気が下振れするリスクがある」と指摘されている。今後の動向に留意が必要だ。

（図表 1）中国主要 70 都市の新築住宅価格の対前月比の上昇・横ばい・下降都市数

	上昇	横這い	下落
12 月	5 7	6	7
1 月	5 2	5	1 3
2 月	4 4	1 0	1 6

（図表 2）

