



# “ジュネーブから今を見る” 今日のヘッドライン

アジア

2016年3月10日

## 2極化する中国不動産市場

中国の不動産価格は主要都市で大幅に上昇していますが、回復は一部の地域に偏っており、大都市と地方都市で2極化しているといえます。中国政府がどのようにバランスよく不動産市場を回復させるのかが注目されます。

### 中国の大都市で住宅価格が大幅上昇、政府は沈静化に向けた措置を検討

中国の住宅価格は、2014年後半から2015年前半にかけて低迷した後、回復傾向にあります。全国70都市の新築住宅用建物の価格変化を見ると、2015年前半を底に前年比で価格が上昇している都市が増えていることがわかります(図表1参照)。4大都市(北京、上海、広州、深セン)などの主要都市については、2016年1月の新築住宅価格が深センでは前年比+51.9%上昇、上海では同+17.5%上昇となるなど、高い伸びを示しており、一部の都市で住宅市場が加熱している可能性が懸念されはじめています(図表2参照)。

陳政高・住宅都市農村建設相は「われわれは『Tier1』市(主要都市)の住宅価格の変動に特に注目しており、これらの当局と緊密に連絡を取っている」と発言し、中小規模の住宅供給を増やし、違法な取引を取り締まっていくとしています。

#### どこに注目すべきか:

#### 2極化、地方都市への拡大

ここまで4大都市をはじめとする大都市で不動産価格が上昇した背景には、株式市場の資金が規制緩和が期待される不動産投資に向かったことがあります。2015年6月以降、株式市場が下落する一方、金融緩和が実施されており、不動産市場に資金が向かったと考えられます。

次に当局による規制緩和も不動産価格を押し上げる要因となっています。中国政府は利下げや住宅ローンの頭金に関する規制の緩和、住宅取得税などの軽減を実施するなど、不動産セクターへの締め付けを緩めています。

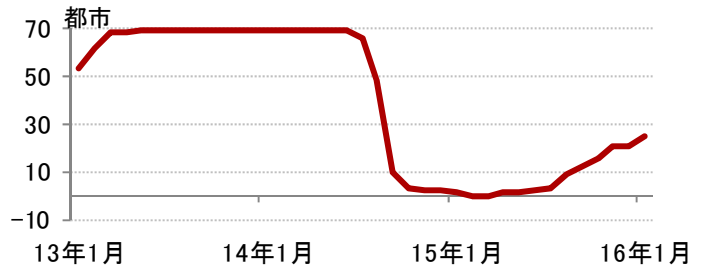
また深センについては、経済特区であることの効果もあったとみられます。深センについては、土地、住宅ともに供給不足である一方、同市に集積するテクノロジー企業の幹部などからの旺盛な需要があることから、不動産価格が大幅に押し上げられたと言えます。

このような中、今後の注目は住宅市場の回復が大都市から地方都市へと拡大していくかという点です。現時点では、住

宅価格の回復は大都市など一部の地域に偏っており、中国政府は住宅バブルは抑えつつ、地方の住宅市場の活性化を模索する展開が想定されます。実際に直近に発表された住宅市場の規制緩和は大都市を除いたものとなっています。2016年2月2日に、中国人民銀行と中国銀行業監督管理委員会は、北京、上海、広州、深セン、三亜を除く大半の都市を対象に住宅ローンの頭金比率を1軒目の場合は25%から20%へ、2軒目の場合は40%から30%へ、それぞれ引き下げました。大都市と地方都市で不動産市場が2極化する中、中国政府がどのようにバランスよく不動産市場を回復させるのかが注目されます。

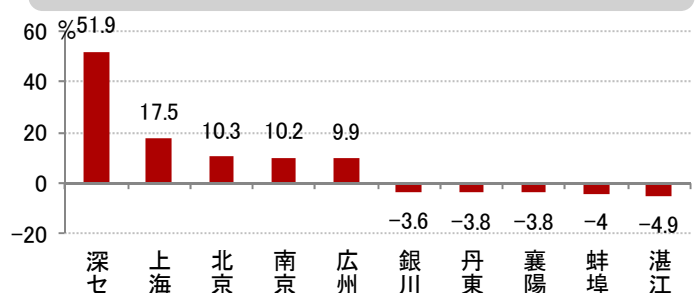
図表1: 中国・主要70都市の新築住宅価格が  
上昇した都市数の推移

(前年同月比、月次、期間: 2013年1月~2016年1月)



図表2: 中国・主要70都市の新築住宅価格騰落率

(前年同月比、2016年1月現在、騰落率、上位/下位5都市)



出所: ブルームバーグのデータを使用しピクテ投信投資顧問作成



ピクテ投信投資顧問株式会社

●当資料はピクテ投信投資顧問株式会社が作成した資料であり、特定の商品の勧誘や売買の推奨等を目的としたものではなく、また特定の銘柄および市場の推奨やその価格動向を示唆するものでもありません。●運用による損益は、すべて投資者の皆さまに帰属します。●当資料に記載された過去の実績は、将来の成果等を示唆あるいは保証するものではありません。●当資料は信頼できると考えられる情報に基づき作成されていますが、その正確性、完全性、使用目的への適合性を保証するものではありません。●当資料中に示された情報等は、作成日現在のものであり、事前の連絡なしに変更されることがあります。●投資信託は預金等ではなく元本および利回りの保証はありません。●投資信託は、預金や保険契約と異なり、預金保険機構・保険契約者保護機構の対象ではありません。●登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。●当資料に掲載されているいかなる情報も、法務、会計、税務、経営、投資その他に係る助言を構成するものではありません。