

新興国レポート

中国4月新築住宅価格は8ヵ月ぶりの高い伸び

緩和的な金融政策のもとであふれたマネーが住宅市場に流入

- 4月の主要70都市の新築住宅価格は前月比+0.48%と、8ヵ月ぶりの高い伸びを記録。
- 1~4月の住宅開発投資額及び住宅販売額は、同期間としては統計開始来最高となった。
- 住宅価格の高騰が経済や市民生活に与える悪影響を懸念し、中国政府が規制の更なる強化に乗り出す可能性もある。

(1) 新築住宅価格の伸び率は8ヵ月ぶりの大きさ

- 中国国家统计局が17日発表した4月の主要70都市の新築住宅価格は、前月比+0.48%となりました。3月の同+0.41%から拡大し、8ヵ月ぶりの伸び率を記録しました。主要70都市の内、一級都市と呼ばれる北京、上海、広州、深圳4都市の平均は同+0.63%となり、全体の伸び率を上回りました(図表1)。緩和的な金融環境のもと、あふれたマネーの流入が住宅価格を押し上げているようです。
- 主要70都市の中で、前月より住宅価格が上昇した都市の数は62で、全体の9割近くを占めました(図表2)。下落したのは5都市で、2019年7月以来の低水準となりました。

(2) 1~4月の住宅販売額は過去最高を記録

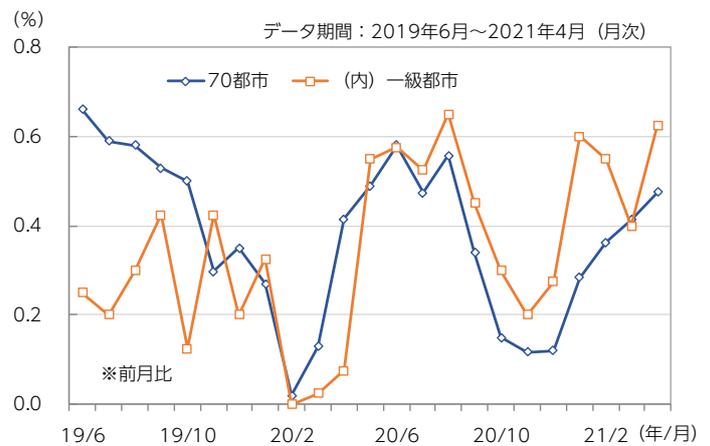
- 同日発表された1~4月の不動産投資・販売統計によると、住宅開発投資額は前年同期比+24.4%の約3.02兆人民元(約51兆円)、住宅販売額は同+73.2%の約4.90兆人民元(約83兆円)で(図表3)、何れの金額も1~4月としては統計開始(注)以来最高となりました。

(3) 規制強化の動きが強まる可能性も

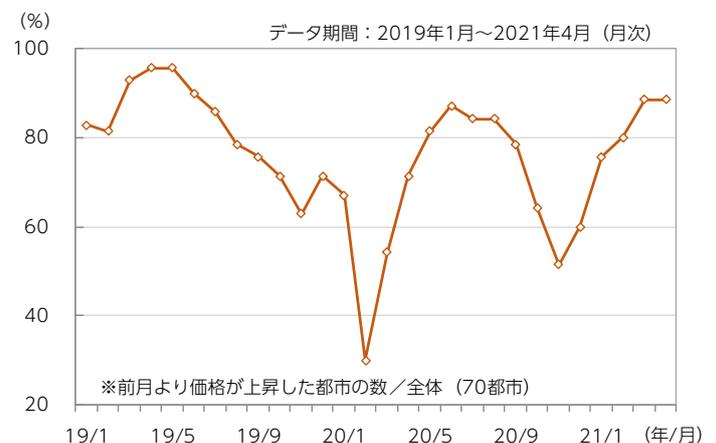
- 住宅価格が高騰の兆しを見せ始めた2021年1月、中国政府は大都市に対して不動産市場の投機抑制策を講じるよう求めました。同要請を受け、上海市が住宅の取得制限を行う等、複数の都市が規制強化に乗り出していますが、現時点ではその効果は限られているようです。
- 習近平指導部は「住宅は住むためのものであり、投機の対象ではない」と繰り返し強調しています。住宅価格の高騰でインフレ懸念が高まる可能性もあります。経済や市民生活への悪影響を懸念し、中国政府がより強い規制措置を発動することもあります。

(注) 住宅開発投資額は1994年1月、住宅販売額は1995年12月に統計が開始されている
出所) 図表1~3はCEIC、ブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

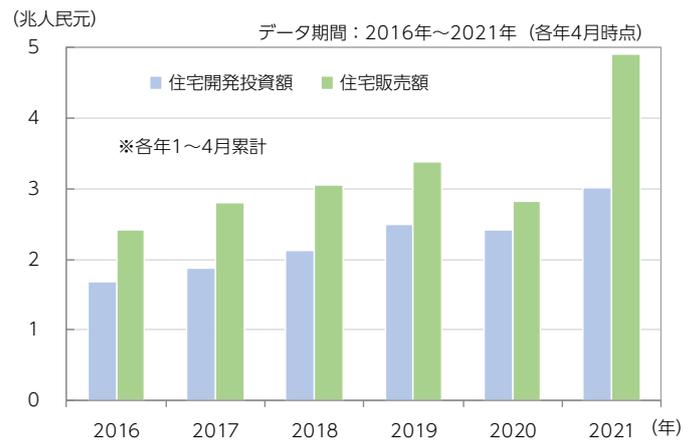
図表1：新築住宅価格の動向



図表2：新築住宅価格が値上がりした都市の割合



図表3：住宅開発投資額と住宅販売額の動向



【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/>