

今日のキーワード ～中国の“今”～ 魅力と疑問に迫ります！

疑問編①：中国の『住宅価格』は急落しないの？

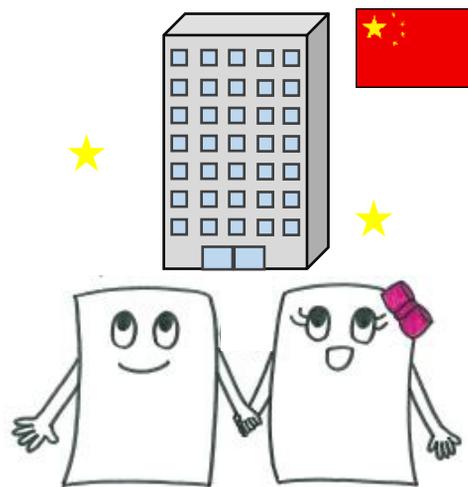
中国の『住宅価格』が再び上昇してきました。大都市では伸びが収まっているものの、地方都市がけん引し、全国的に高騰しています。大都市では『住宅価格』に対する年収の倍率が10倍を大きく超えるなか、中国政府はバブルを警戒し、『住宅価格』の抑制方針を打ち出しています。中国の『住宅価格』は急落しないのでしょうか？

ポイント1 中国の『住宅価格』は上昇続く  
大都市では年収の10倍を大きく超える

- 2018年7月の主要70都市の新築住宅価格動向によれば、70都市のうち65都市が前月より上昇しました。70都市を加加重平均して前月比を計算すると、7月は前月比+1.2%（年率+15.0%）となり、このところ地方都市がけん引して『住宅価格』が再び騰勢を強めています。2015年と比較すると、68都市で10%を超える上昇率となっており、北京が36%、上海が45%、深センは46%の上昇率です。
- 野村総合研究所の「グローバル不動産市場2017」によれば、中国の『住宅価格』に対する年間世帯収入の倍率は、大都市で大きく上昇しました。内陸部の中国人にとってはあこがれの地である大都市の深セン、上海、北京の『住宅価格』の年収倍率（2015年）は、それぞれ28倍、21倍、18倍となっています。

ポイント2 中国の住宅の特殊事情  
人々の住宅信仰は根強く、需要は旺盛

- 価格が高騰しても、中国では、都市部の住宅に対する力強い需要が衰えていません。中国の都市化は途上にあり、農村部から都市部へと人々が移動するためです。また、都市の再開発に伴う立ち退きや移転が必要な住民の需要もあります。
- 中国では、右肩上がりの価格上昇を続けてきた住宅が最も確実な投資対象であるとの認識が一般に広がっており、住宅信仰が崩れていないことも需要を支えています。
- また、中国では、共稼ぎが多いことや両親の資金支援もあり、多くの人が無理をしても住宅を購入する傾向があります。持ち家がないと結婚できないといわれるほどです。



今後の展開 中国政府の管理下で『住宅価格』は値を保とう

- 中国政府は不動産バブルや金融システムリスクの抑制を経済政策の運営方針に掲げています。中国政府は日本のバブル崩壊を教訓に、様々な規制や財政金融政策を駆使して『住宅価格』をコントロールし、不動産市況を軟着陸させることを目指していると考えられます。中国の住宅には根強い需要が存在することに加え、中国政府の政策対応も期待できることから、『住宅価格』の急落の可能性は小さいと思われます。

ここもチェック！ 2018年8月20日 ～中国の“今”～ 魅力と疑問に迫ります！ 魅力編②  
2018年8月16日 ～中国の“今”～ 魅力と疑問に迫ります！ 魅力編①

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性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。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。