

地域ごとの適切な政策運営が期待される 中国住宅市場

楽読(ラクヨミ)

nikko am
fund academy

中国の住宅市場では、過剰な在庫の削減を目的として導入された緩和的な不動産政策を受け、投機的な取引が増加したことなどから、2015年春以降、一線都市と呼ばれる大都市を中心に、住宅市場は急速な過熱をみせました。こうした状況を受け、中国政府は不動産政策の軌道修正に乗り出しています。

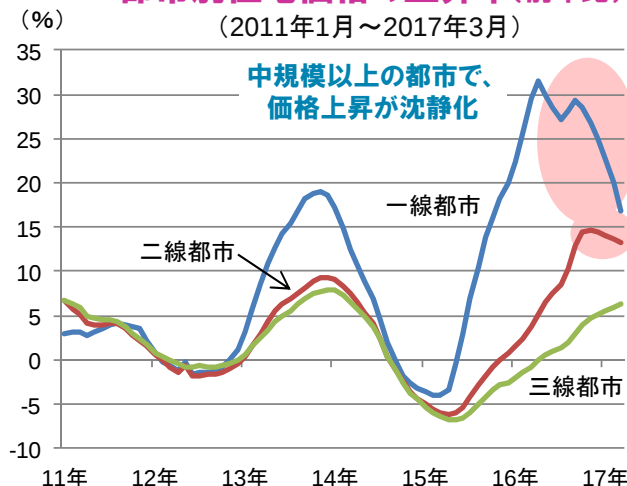
2016年の春からは、上海や深センなどの大都市において、住宅購入制限や頭金比率の引き上げといった住宅価格の抑制策が相次いで導入されました。続いて10月には、市場が過熱気味となった大都市周辺の中小都市でも次々に抑制策が導入され、対象都市の数は20以上に及びました。一方、過剰な住宅在庫を抱える地方都市では、引き続き緩和的な不動産政策や、住宅需要を喚起するための政策が採られるなど、各地で異なる政策が実行されています。従来、不動産政策は中央政府によって一律的に決定される傾向にあったものの、現在は地域ごとに異なる状況に見合った政策が、地方政府によって運営されている点が特徴です。

そうした中、足元では不動産政策の効果が表れ始めています。抑制策の対象となった都市が多く含まれる中規模以上の都市では、住宅価格や販売額が減速する一方、地方や小規模都市の住宅市場は引き続き堅調です。これは、旺盛な住宅需要が大都市から周辺の都市に波及していることを示唆しており、一部地域の住宅バブル抑制と過剰な住宅在庫の削減という2つの異なる目標掲げる政府の意図が具現化しつつあるといえます。

今年3月の全国人民代表大会(国会に相当)で発表された政府活動報告では、これまで通り各都市の実情に即した不動産政策を採ることが示されており、同月内に40を超える都市で追加の抑制策が導入されたことから、投機的な動きに対する政府の厳しい姿勢がうかがえます。一方、地方や小規模都市では、需要喚起政策や足元の豊富な在庫状況などから、引き続き堅調な販売状況を維持するとみられます。このように、中国の住宅市場は、地域によっては短期的な過熱や減速がみられる可能性はあるものの、全体の安定的かつ健全な発展に向け、今後も地域ごとに適切な政策運営が行なわれるものと期待されます。

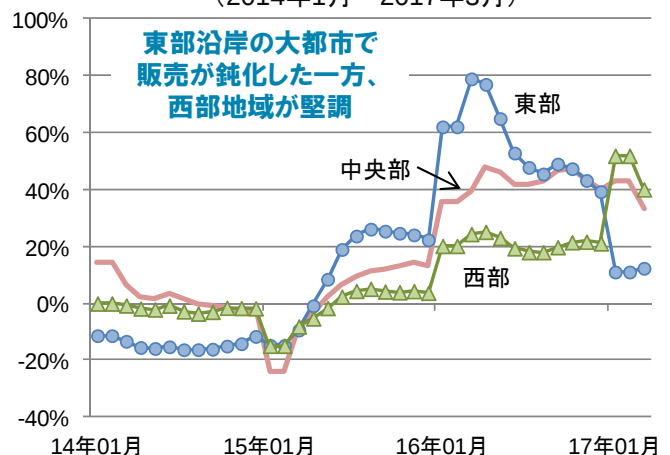
都市別住宅価格の上昇率(前年比)

(2011年1月～2017年3月)



地域別住宅販売額(年初来累計前年比)

(2014年1月～2017年3月)



※ 中国では、都市の規模を表す際に、国際的な大型都市を「一線都市」、それに次ぐ各省の省都クラスの都市を「二線都市」、それ以下の地方中核都市を「三線都市」と表現します。

(中国国家統計局、CEICなど信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

※ 上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

日興アセットマネジメント

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。