

バブルより実需が中国不動産価格上昇を牽引

～ 不動産価格上昇は内陸部の大都市が中心 ～

- (1) 中国不動産価格は2008年12月～2009年5月には前年比マイナスで推移したものの、同年6月以降、再びプラスに転換。同年12月には同7.8%上昇。2008年6月以来、1年半振りの大幅な上昇。一時沈静化していた不動産バブル再燃との見方が台頭。
- (2) 中国人民銀行は1月12日、預金準備率0.5%引き上げを発表、18日から実施。引き上げは2008年6月以来1年7カ月振り。バブル抑制を企図との見方も。
- (3) しかし不動産価格の動向に即してみる限り、バブル形成との認識は早計の懸念大。まず、政府発表統計によれば、このところの価格上昇は沿海部より内陸部が中心(図表)。2009年12月の前年比上昇率は広東省深圳市が18.9%で最大。しかし、これは2008年の大幅下落の反動。例えば、リーマン・ショックなどの影響を除去するために2007年12月から2009年12月まで2年間の変動率をみると、上昇率最大は寧夏回族自治区の銀川市で21.0%、次いで浙江省の金華市が18.9%。さらに海南省三亚市や甘肅省西寧市、広西壮族自治区北海市、貴州省貴陽市や陝西省西安市など、内陸各都市が続く。地域の中心都市ながら、人口は、総じて数百万人で中国では中規模クラス。上海や重慶など中核都市対比はるかに小規模。
- (4) 内陸地域の中心都市の人口増は、リーマン・ショックに伴う沿岸部からの農民工帰郷に加え、内陸部で推進されてきた都市化の成果。農民の都市移住によって商工業人口を増やし、購買力の拡大を通じて内陸部での消費市場の拡大を実現し、内需主導による力強い成長軌道の中期的確保を目指す政策に沿った動き。こうした視点に立てば、一部の沿岸都市でバブルの色彩が強い地域があるとしても、実需を映した側面も大きく、中国全体としてバブルとの認識は行き過ぎ。

(図表) 中国都市別不動産価格の動向

