日本総研 リサーチ・アイ
The Japan Research Institute, Limited
No.2010-22
2010年8月26日
http://www.jri.co.jp

中国不動産バブル崩壊のリスク小

～ 価格下落はリゾートブームの反動と一部の沿海都市 ～

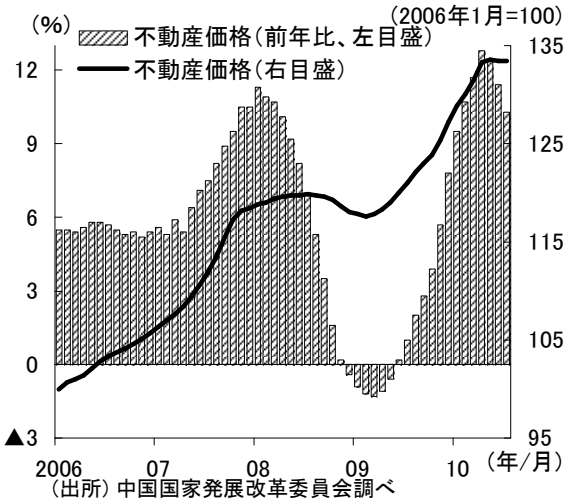
（１）中国不動産価格は、リーマン・ショック後の下落から２００９年２月以降、上昇（図表１）。不動産バブル崩壊のリスクを指摘する見方が台頭。政府は、今春、２軒目以降の住宅ローンについて借入上限を設定するなど、不動産価格抑制に向けた積極姿勢を明示。そうしたなか、不動産価格は本年５月をピークに頭打ちへ。

（２）しかし、このところの動きには特殊要因も作用。調査対象である７０都市別について前回ピークの２００８年７月から今回ピークの本年５月までの変化率と本年５月から最新データの本年７月までの変化率を対比してみると、大半の都市が過去２カ月で▲２％から＋２％のレンジに収まるなか、本年５月まで突出して上昇した都市も（図表２）。

（３）そこで、本年５月から７月に不動産価格が下落した都市について、その下落幅と前回から今回ピークまでの変化率を対比してみると、大幅下落は、リゾートブームに沸いた海南島の２都市（海口市、三亜市）、および上海や深圳、金華など沿海部の諸都市に大別（図表３）。

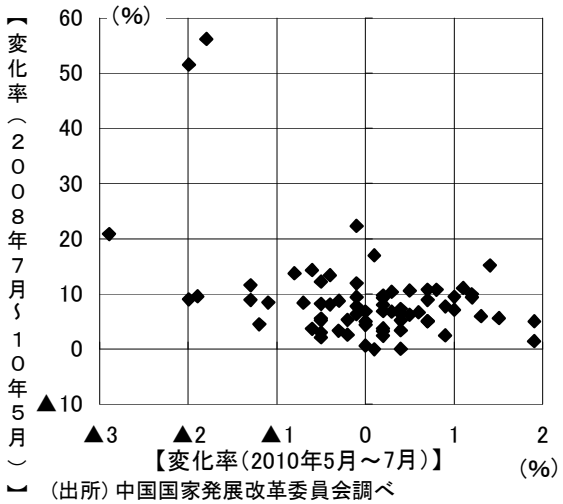
（４）一方、内陸部の諸都市では６～７月も引き続き上昇。内陸部の振興・発展に向けた政府の積極的な都市化政策が背景。そうした都市では需給逼迫に伴う不動産価格上昇の色彩が濃厚。全体でも７０都市中、不動産価格が下落した都市は３０。残る４０都市、全体の過半が横這いから上昇。バブルは一部にとどまり、総じてみればバブル崩壊のリスクは小とみるべき。

（図表1）中国不動産価格の推移



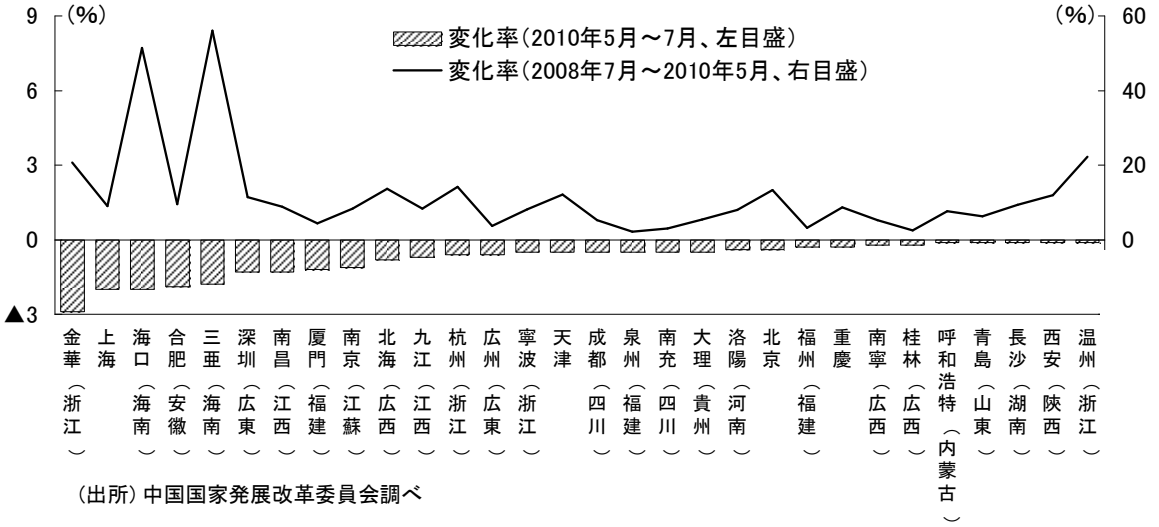
（出所）中国国家発展改革委員会調べ

（図表2）中国不動産価格の都市別動向



（出所）中国国家発展改革委員会調べ

（図表3）不動産価格が下落した都市の不動産価格動向



（出所）中国国家発展改革委員会調べ

《ご照会先》日本総研調査部　藤 井（fujii.hidehiko@jri.co.jp、03-3288-4615）