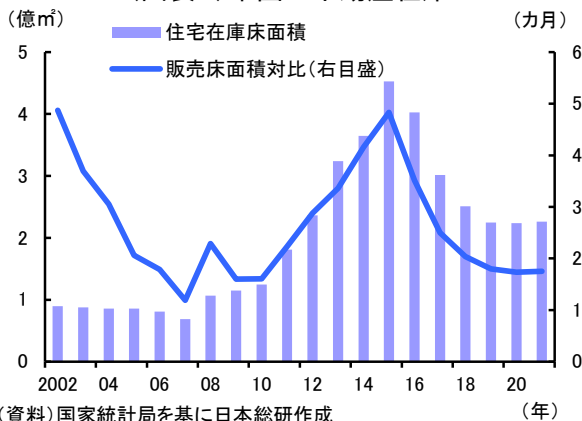


## 中国不動産価格の急落リスクは小

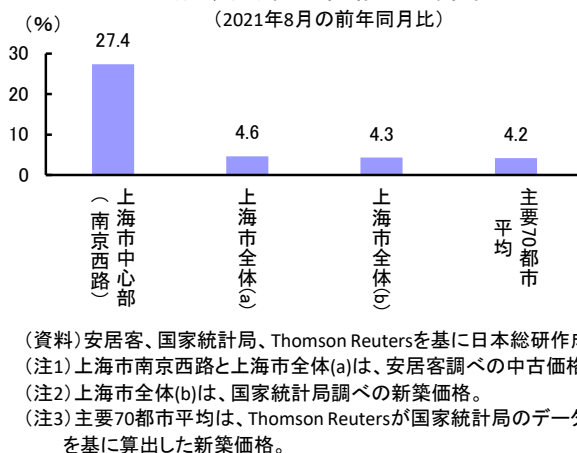
～在庫や所得水準からみて過剰感は小さく、政策対応も市況を下支え～

- (1) 中国不動産大手の恒大集団が債務返済に向け不動産在庫を大幅に値下げするなど、中国不動産市場をめぐって先行き警戒感が台頭。
- (2) もっとも、以下の4点から不動産価格の急落リスクは小。
  - ①不動産業全体では在庫過剰感は見られず(図表1)。政府は、これまでシャドーバンキングなど不動産企業の資金調達を抑制する施策を実施。これにより、不動産企業による野放図な開発を抑え、在庫の積み上がりを防止。
  - ②住宅価格は全国平均で見れば所得の伸びに見合う範囲に抑制。上海など大都市の中心部では価格高騰が続いているが、それ以外の地域では落ち着いた動き(図表2)。新築分譲住宅の全国平均価格は77.3万元(約1,300万円)。これは平均世帯年収の6.2倍程度(図表3)。
  - ③都市化が住宅需要の拡大を下支え。農村部から都市部への人口流入は、毎年1,000万人を上回る規模で続いているものの、2020年の都市化率は64%と日本(91%)や米国(82%)を大きく下回り、一段と上昇する余地。
  - ④政府による住宅ローン総量規制などの需要抑制策は今後緩和の方向。

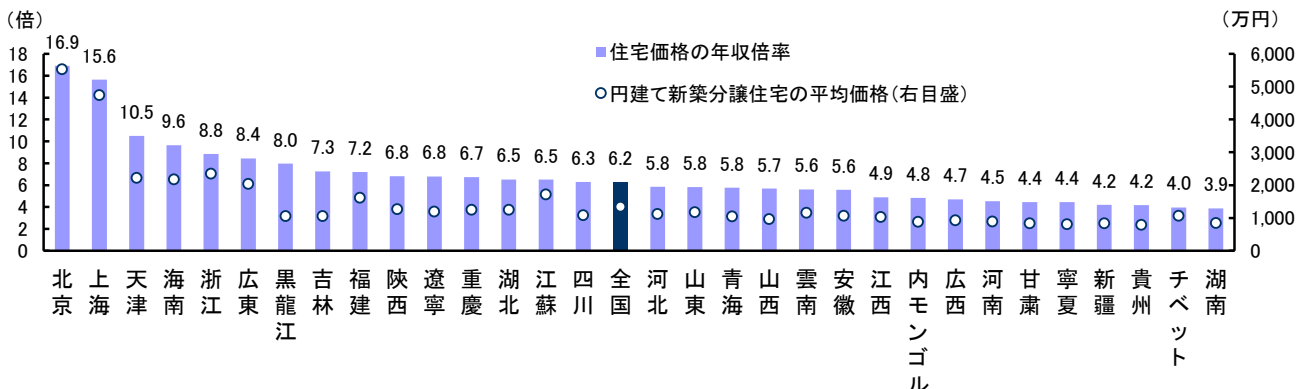
(図表1) 中国の不動産在庫



(図表2) 住宅価格の上昇率



(図表3) 住宅価格の年収倍率(2019年)



【ご照会先】 調査部 主任研究員 関辰一 (seki.shinichi@jri.co.jp, 080-4618-0167)

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時時点で弊社が一般に信頼出来ると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。また、情報の内容は経済情勢等の変化により変更されることがあります。本資料の情報に基づき起因してご閲覧者様及び第三者に損害が発生したとしても執筆者、執筆にあたっての取材先及び弊社は一切責任を負わないものとします。