

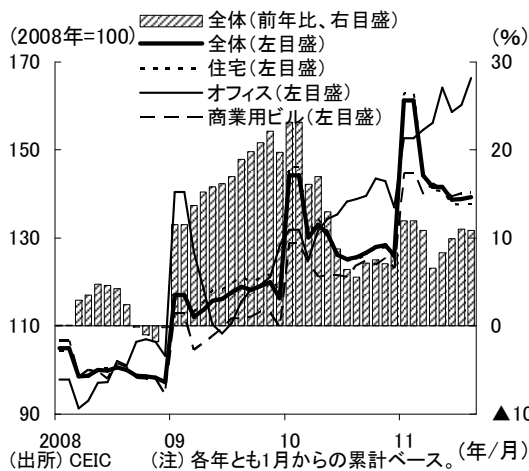


根強い中国不動産価格上昇圧力

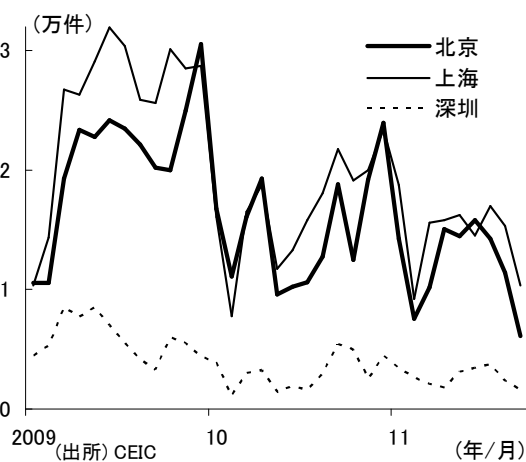
～ 値上がりは住宅からオフィスなど企業セクターにシフト ～

- (1) 中国住宅価格の騰勢鈍化。主要70都市平均をみると本年8月に前月比0.0%の横這いへ。新築・中古住宅別では新築が依然同0.02%と僅かながら上昇ながら、中古住宅は同0.4%のマイナスに転換。しかし不動産市場全体をみると引き続き前年比11%の上昇（図表1）。住宅価格の騰勢は終息に向かう兆しがみられるものの、オフィスでは騰勢加速。
- (2) 中国不動産市場の中心は今日も沿海部の主要都市。しかし不動産税が先行導入される等、北京や上海では不動産価格の騰勢抑制に向けた取り組みが一段と強化。政府の厳しい姿勢のもと、主要都市での不動産取引は今年に入り一層低調（図表2）。本年9月の取引件数は上海が前年比▲5割減、北京や深圳が▲7割減と大幅マイナス。
- (3) 地域別にみると北京や上海など不動産価格が際立って高い沿海部やリゾート・バブルに沸いた海南島では価格上昇がほぼ沈静化へ（図表3）。しかし江西省をはじめ内陸部では引き続きハイペースで上昇。湖南省や重慶市など揚子江中流域、陝西省や河南省など黄河中流域、吉林省や遼寧省の東北エリアといった主要地域のみならず、西藏自治区や新疆ウイグル自治区など西部エリアでも大幅な価格上昇。
- (4) 総じて内陸部では住宅、オフィス、商業用ビルを問わず、すべての不動産価格が上昇。沿海部の主要都市の人口集中を回避する一方、内陸部を中心に中堅・中小都市の都市化が推進されるなか、外資も参入し地方圏でも建設投資が盛り上がり。しかし供給不足問題が根強く残存。中国全体として不動産価格の沈静化定着は少なくとも当面、期待薄。

（図表1）用途別にみた中国不動産価格



（図表2）主要3都市の不動産取引件数



（図表3）エリア別にみた中国不動産価格

