



CHIBABANK

中国レポート

2023年8月号

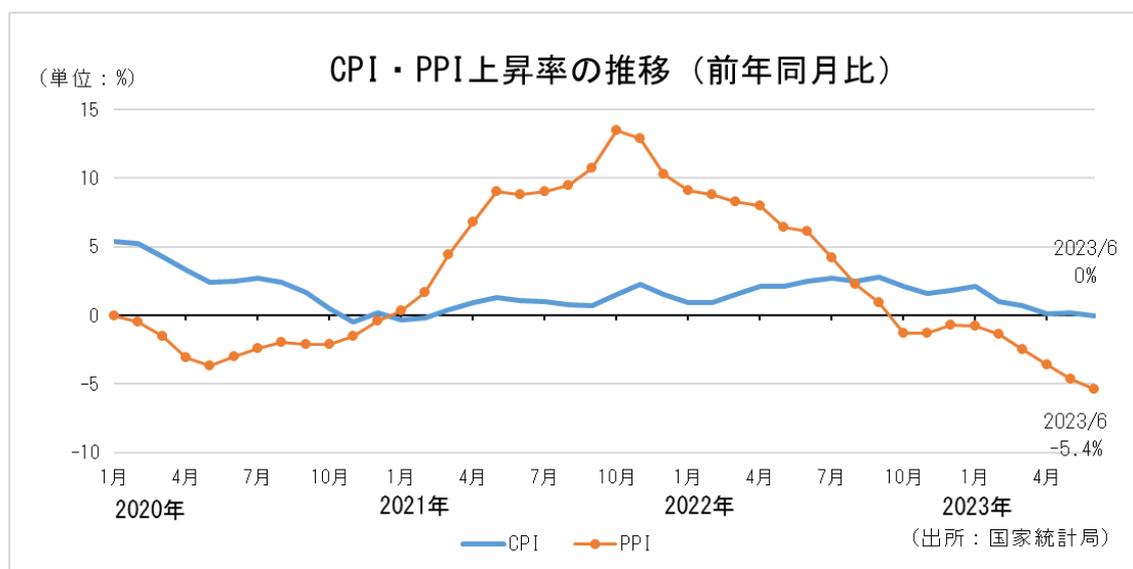
中国の金融経済動向について

中国の住宅市場について

千葉銀行上海駐在員事務所

○中国の物価動向について

中国国家统计局が7月10日に発表した6月の生産者物価指数（PPI）は、前年同月比5.4%下落し、2015年12月以来最大の落込み幅となりました。同月の消費者物価指数（CPI）は前年同月比で横ばいとなり、前月実績（同0.2%）を下回りました。



PPI 構成要素のうち、食品は前年同月比0.6%減、衣類は同1.0%増と生活資材に大きな動きは無かったものの、鉱業は同16.2%減、原材料は同9.5%減など、生産資材が大きく下落しました。

製造業調達価格は前年同月比6.5%減となり、特に化学原料が同13.0%安、鉄系金属材料が同11.2%安、燃料・動力が同11.1%安と大きく下落しています。

同局は今回のPPIについて、原油や石炭などの資源価格の継続的な下落が影響したと発表しています。なお先月5月分のPPI（前年同月比4.6%減）を発表した際は、国内外の工業製品市場の需要が総じて弱いという見方を示しました。

CPIについては、食品が前年同月比2.0%増であった一方、自動車・バイク等が同4.3%減、家具類が同1.8%減と、耐久消費財で値下がりが広がっています。

○中国の住宅市場について

1. はじめに

日本では、2022年の新築マンション販売価格が過去最高を更新しましたが、中国でも住宅価格が年々上昇しています。急速な経済成長や都市部への人口流入の加速、人々の強い「持ち家志向」などが価格上昇の要因となっており、都市部では庶民が簡単に手を出せない水準まで価格が高騰しています。

こうした住宅価格の高騰に対して、中国政府は安定した住宅市場を形成するために様々な政策を打ち出しています。また、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う景気悪化などを受け、住宅市場を含む不動産市場全般で落ち込みを見せる局面では、金利の引下げなどにより市場を下支えする動きも見せています。

今回は、中国の住宅市場の状況についてレポートいたします。

2. 中国の住宅市場について

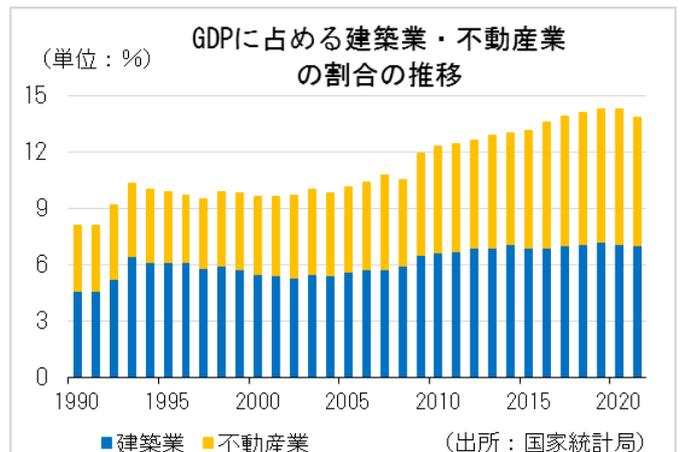
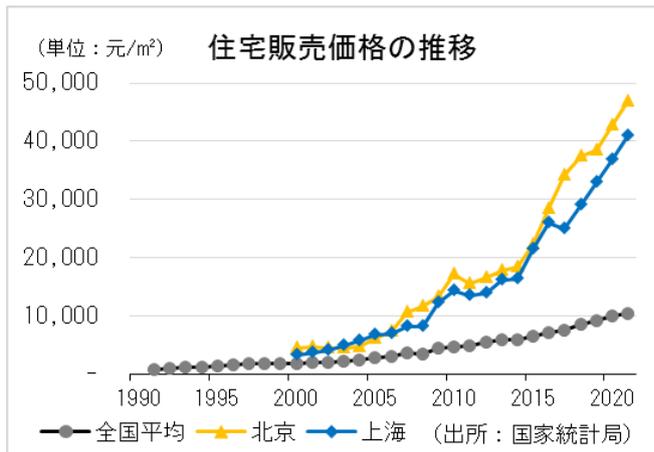
(1) 不動産価格の高騰

中国において土地は国有であり、企業・個人による土地の所有・売買は禁止されていますが、土地を使用する権利（土地使用权）は対価を支払うことで取得することが可能です。

1994年の分税制改革により土地使用权の販売収入が全て地方政府の収入と認められるようになり、地方政府は土地を高値で売却することで歳入が増加することから、積極的に開発を行うようになりました。

また、1998年の住宅制度改革を受けて個人による住宅の取得が可能となり、住宅金融制度の整備が進んだことで、不動産市場はさらに拡大していきました。

その後、経済発展により住宅取得が活性化したことで、下表のとおり、住宅販売価格の全国平均は2000年の1,948元/m²から、2021年には10,396元/m²と約5倍になりました。農村部から人口流入が加速した都市部では価格上昇が鮮明となり、北京市では同期間で4,557元/m²から46,941元/m²と約10倍、上海では3,326元/m²から40,974元/m²と約12倍に上昇しました。



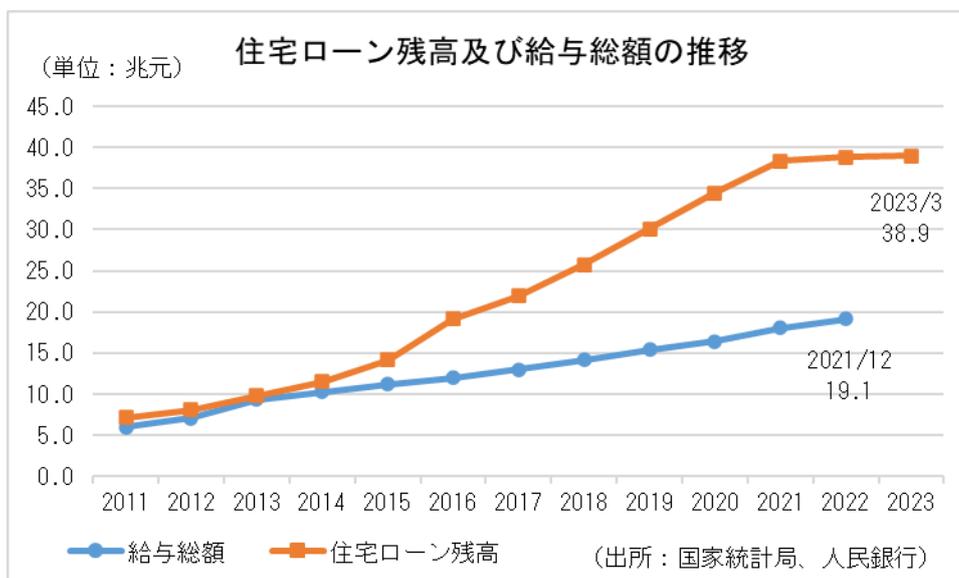
こうした中、不動産関連産業は中国経済の発展にとって不可欠なものとなっており、2021年時点の名目GDPに占める「不動産業と建築業」の割合は合計約14%※となっています。米ハーバード大学教授らの試算によると、鉄鋼やセメント、建材、家具・家電等の関連産業を含めたGDPに占める割合は約3割に達しており、中国経済の動向に大きな影響を与える一大産業と言えます。

※関連企業の労働者数は8,180万人に達し、業種別で製造業に次ぐ第2位（2021年時点、国家統計局より）。

このように中国においては不動産関連産業の動向が経済成長に与える影響が非常に大きいことから、政府は行政政策を通じて市場の安定化を図っています。

(2) 住宅ローンについて

住宅販売価格の高騰を受け、個人の住宅ローン残高も急増しています。2015年頃から都市部における国有企業(城镇非私营单位)に勤める国民の給与総額の増加を大きく上回って推移しています。



住宅ローンの負担が家計に重くのしかかっていることが推察されますが、中国では、住宅が完成する前に購入者が代金を支払うことが一般的で、住宅ローンの返済は物件の引渡し前から開始します。

そして不動産開発業者は、受け取った販売代金や銀行からの融資を元に次のプロジェクト用の土地を取得し、新たな住宅の開発、販売を手掛けてきました。

住宅販売や引渡しが順調に行われている間は問題ありませんが、開発業者の資金繰りが厳しくなった場合、建設会社への支払いが滞ることで工事が止まり、住宅の引渡しが延期されるリスクがあります。住宅が予定通り引き渡されない場合、開発業者は購入者に違約金を支払いますが、体力がない開発業者のなかには違約金も支払えなくなっているケースが報道されています。住宅の購入者は違約金より完成した住宅の引渡しを望んでいることもあり、社会問題となっています。

（3）規制強化と足元の落ち込み

政府は住宅市場の動向を注視しており、2016年には「房住不炒（住宅は住むためのものであり、投機のためのものではない）」、2019年には「不動産を短期的な景気調整の手段としない」といった方針を示しています。

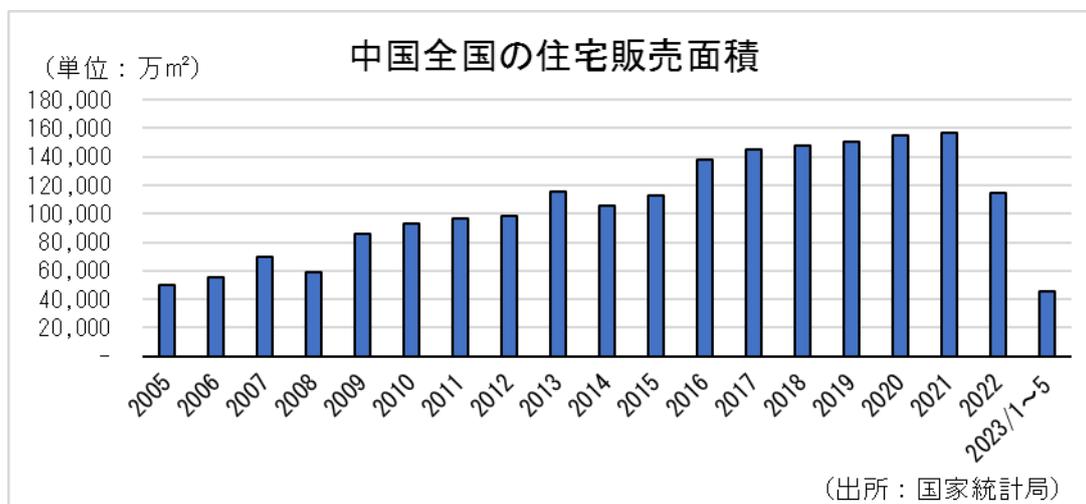
しかし、人々の住宅市場に対する先高観は根強く、投資が継続したことで住宅販売価格は高騰を続けました。2020年に入ると、コロナ禍の拡大で景気が急減速したことで、中国政府は大規模な財政出動と金融緩和に踏み切りましたが、市中に放出された資金は住宅市場にも流入し、市場の加熱懸念が再度高まることとなりました。

そこで、金融当局は2020年8月に不動産開発業者の資金調達を規制する「3つのレッドライン（三条紅線）※」を導入し、住宅市場の沈静化に乗り出しました。また、同年12月には、金融機関による過度な不動産業向け貸出を抑制する旨の通知を発出するなど、厳しい抑制策を打ち出しています。

※不動産開発業者に対して「資産負債比率 \leq 70%」、「純負債資本比率 \leq 100%」、「現預金対短期有利子負債比率 \leq 1倍」の審査基準を設け、クリアした項目数に応じ、負債の年間増加率を0%~15%の範囲で制限する仕組み

これらの規制強化により、債務拡大と共に事業を拡大させてきた不動産開発業者のなかには資金調達に苦しむ企業も現れました。なかでも2021年秋頃、開発大手の恒大集団の経営不安には大きな注目が集まりました。同社のほかにも資金繰りに苦しむデベロッパーが続出し、マンション建設工事の中断や延期が多数発生しました。

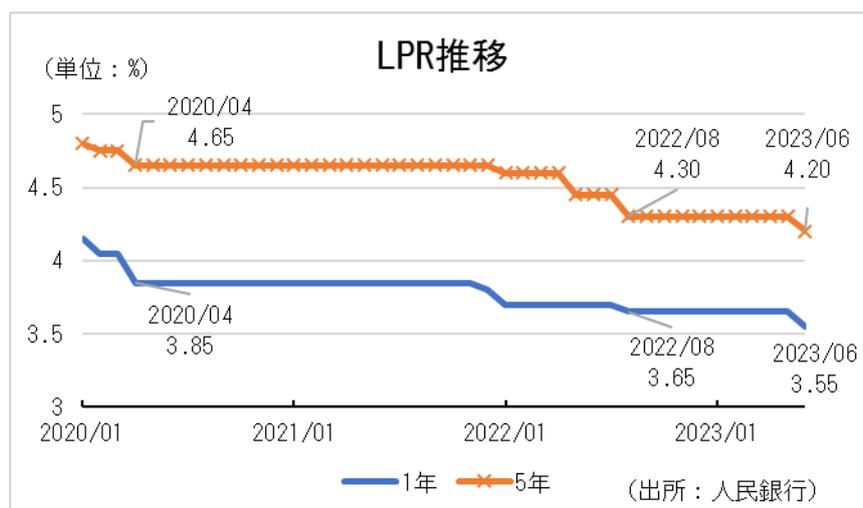
こうした影響で住宅市場の不振が鮮明となりました。2022年の全国住宅販売面積は前年比26.8%減の11億4,631万㎡となり、販売額も同28.3%減の11兆6,747億元と大幅に減少しました。



(4) 政府による住宅市場の下支え

昨年までのコロナ対策で地方政府の歳出が増加するなか、土地販売の伸び悩みや販売価格の低迷が、土地使用権販売収入の減少を通じて財政をさらに悪化させている可能性も懸念視されています。

こうしたなか、中国の中央銀行、人民銀行は2022年1月、住宅ローン金利の参照レートであるLPR5年物金利を1年9か月ぶりに4.65%から4.6%へ引き下げました。その後も段階的な利下げで2023年6月現在では4.2%まで低下しています。



また、各地方政府は頭金規制の緩和、戸籍制限の緩和・撤廃、不動産開発業者への資金繰り支援などにより住宅需要の喚起を行っています。

しかし、2023年前半の住宅市場は伸び悩んでおり、1月～5月の住宅販売面積は前年同期比2.3%増の4億663万㎡にとどまっています。

3. おわりに

国家统计局によると、2022年の中国の総人口は前年比85万人減の14億1,175万人となり、61年ぶりに減少へ転じました。1980年頃からの一人っ子政策の導入で出生数が減少傾向を辿ったのち、現在では3人目の出産も認められるようになりましたが、育児に伴う経済的負担や若年世代の結婚観の変化などにより、今後も人口増加は期待できず、住宅需要の増加も難しいと考えられます。

今後も、農村部から都市部への人口流入が継続すると見込まれますが、人口減による住宅需要の減少で土地収権収入も減少し、財政難が一段と深刻化する可能性があります。

中国政府は、低迷する住宅市場を支えつつ、不動産価格の高騰を抑える必要もあり、今後の舵取りが注目されます。

お知らせ

千葉銀行上海駐在員事務所では、最新トピックスや投資環境など、中国に関する情報をタイムリーに提供する体制を整えております。

中国に拠点をお持ちのお客さまや、中国への進出を検討されているお客様は、最寄りの取引店を通じ、お気軽にご相談下さい。

※ここに掲載されているデータや資料は、情報提供のみを目的としたもので、投資勧誘等を目的としたものではありません。投資等の最終決定は、ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

※また、弊行は、かかる情報の正確性や妥当性については、責任を負うものではありません。

本レポートに関するお問い合わせは、千葉銀行 市場営業部 海外支店統括グループ
(Tel : 03-3270-8526、e-mail : kaigai_tokatsu@chibabank.co.jp) までお願いいたします。

《出典》

- ・ 国家統計局、中国人民銀行、各種報道