

新興国レポート

中国の住宅価格にピークアウトの兆し

中国政府による銀行の不動産向け融資規制の強化等が影響

- 8月の中国主要70都市の新築住宅価格は、前月比+0.16%と3ヵ月連続で減速。中古住宅価格は同一-0.02%と、2020年2月以来の値下がりとなった。
- 銀行の融資態度厳格化等により、資金繰り難に陥る不動産関連企業も出始めている。
- 香港市場では、同市場に上場する中国本土の不動産株が下落傾向を強めつつある。

(1) 中国の住宅価格にピークアウトの兆し

- 中国の住宅価格にピークアウトの兆しが出始めているようです。中国国家统计局が9月15日発表した主要70都市の新築住宅価格は前月比+0.16%と、3ヵ月連続で減速し、年初来で最小の伸び率となりました。また、中古住宅の価格は同一-0.02%と、2020年2月以来の値下がりとなりました(図表1)。住宅ローン金利の上昇に加え、中国政府が実施した不動産向け融資規制や過剰債務企業への監視強化の動き等が影響しているものと思われます。

(2) 政府の規制強化で銀行が融資態度を厳格化

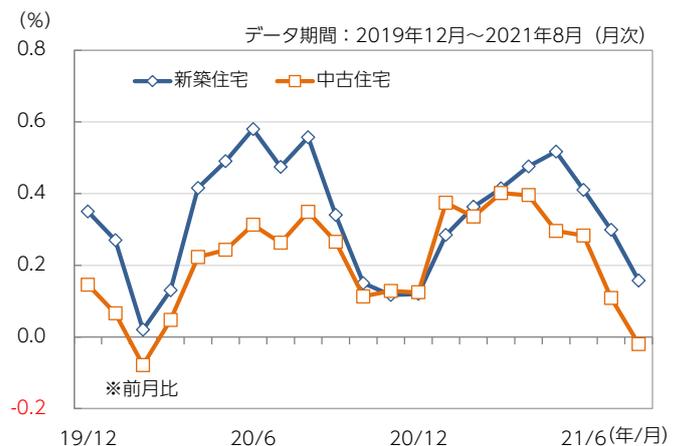
- 中国政府は、習近平国家主席が提唱する「共同富裕(ともに豊かになる)」の実現を目指し、格差是正に向けた取り組みを進めています。高騰する住宅価格の抑制は優先課題の一つとなっており、中国政府は銀行の不動産向け融資規制の強化に乗り出しています。
- 2020年夏に「三道紅線」(3本のレッドライン)と呼ばれる不動産融資制限策を導入し、3つの指標に抵触する企業への銀行融資を制限する措置を講じました。また、2021年1月からは、銀行の資産規模に応じて、総融資残高に占める住宅ローン残高等の上限比率を定めた総量規制を導入しました。こうした政策等を背景に、銀行の2021年4~6月期の不動産向け融資残高の伸び率(前年同期比)は7.1%と1桁台に鈍化しました(図表2)。
- 政府の融資規制強化の動き等を受け、2021年6月末時点で約1.97兆人民元(約30兆円)(中国国内総生産の約2%に相当)の負債を抱える中国不動産開発大手の中国恒大集団(「バグダダ」)が資金繰り難に陥っています。

(3) 香港市場上場の中国不動産株が下落

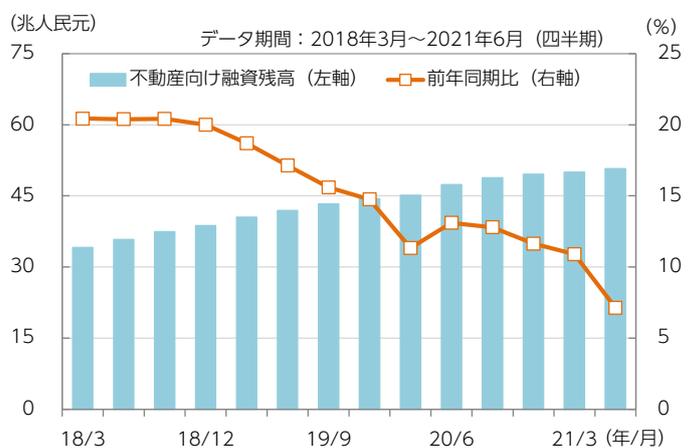
- 中国政府の規制強化や銀行の融資態度厳格化の動き等を背景に、資金繰りが悪化する企業が増えるのではとの懸念から、ハンセン中国不動産株指数(注)が下落傾向を強めています。年初からの下落率は9月20日時点で30%を超えています(図表3)。
- 中国恒大集団の資金繰り難が改善の方向に向かうまで、同不動産株指数は軟調な展開を続けるものと思われます。また、中国恒大集団のデフォルト(債務不履行)懸念が世界株式市場等に影響を及ぼすことも想定されます。

(注) 香港市場に上場する中国本土の不動産株で構成される。中国恒大集団も含まれる(8月末時点の時価総額構成比は約2%)
出所) 図表1~3はCEICとブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

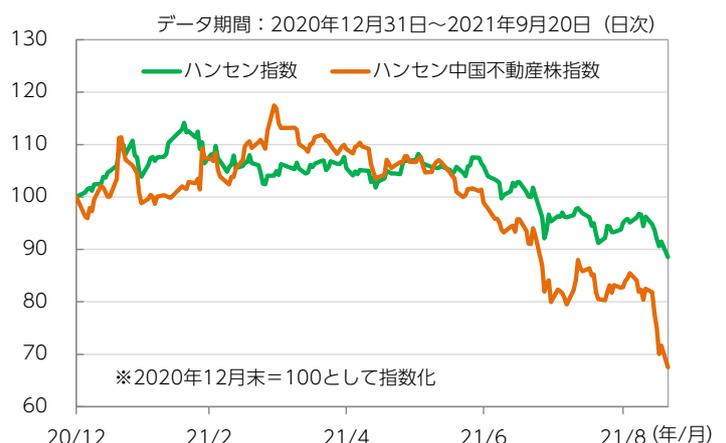
図表1：中国新築及び中古住宅価格の推移



図表2：中国の銀行の不動産向け融資残高推移



図表3：ハンセン中国不動産株指数等の推移



【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>