

テーマ：「不況が長期化する中国不動産市場
～展望と経済的影響～」

講師：三浦祐介氏
(株式会社ニッセイ基礎研究所経済研究部主任研究員)

日程：2024年4月12日



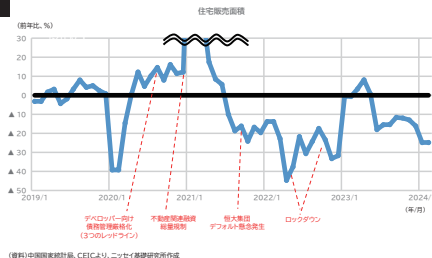
中国の不動産市場は住宅販売の低迷が続き、不況が長期化しています。背景には、2015年以降に過剰在庫解消を目的とした政策が必要を刺激し、資金流入によって再度バブルが発生したことがあげられます。その結果、住宅価格の高騰やデベロッパーの債務拡大が進み、2020年の融資規制強化を契機に市場が急速に冷え込みました。現在は都市間での二極化が進み、特に地方都市での下落が目立っています。

不動産は中国経済において、投資や消費、金融など幅広く影響します。不動産投資の減少は経済成長を下押しし、関連産業にも波及しています。また、住宅販売の低迷は家具や家電などの消費を減少させるだけでなく、雇用や所得の不安から消費者心理を悪化。さらに、地方政府の財政や金融機関の不良債権にも影響が及び、リスクが連鎖的に拡大する構造となっています。政府は購入規制の緩和や公共住宅整備、資金繰り支援などの対策を進めていますが、効果は限定的で、市場の回復は緩やかにとどまっています。加えて、人口減少による住宅需要の低下や在庫の積み上がりといった構造問題もあり、長期的には市場規模の縮小が避けられない見込みです。

今後は緩やかな回復が続くシナリオが想定される一方、追加対策の有無や金融リスクの顕在化によっては再悪化の可能性も。「日本化」と呼ばれる長期停滞の懸念もあり、成長率は段階的に低下しつつ、政策対応や制度の違いにより、日本とは異なる形で不況が進行する可能性が指摘されています。

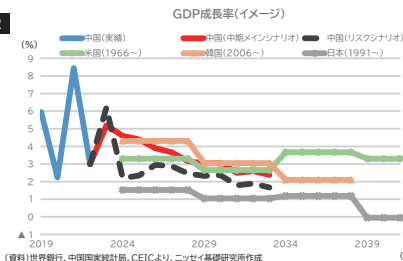
早稲田大学第一文学部卒業後、2006年みずほ総合研究所(現みずほリサーチ&テクノロジーズ)入社、同研究開発部(現・戦略コンサルティング部)、アジア調査部中国室、北京語言大学留学、みずほ銀行(中国)有限公司出向を経て、2023年ニッセイ基礎研究所入社、現在に至る。おもな著作に『経済が分かる論点50』(東洋経済新報社、共著)など。

図1



中国不動産のバブル崩壊のきっかけは、2020年 融資総量規制がトリガーに

図2



中国は「日本化」するか～中国の成長率低下プロセス(推計)