

2020年12月25日

## コロナ禍の中国・米国・英国の住宅価格動向(2020年12月)

UDアセットバリュエーション株式会社

### ■ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大

2019年12月以降に中国武漢市で発生した新型コロナウイルス感染症(COVID-19)は、瞬く間に全世界に感染が拡大し、世界保健機関(WHO)は2020年3月11日にパンデミックとみなせると発表した。2019年12月31日に、中国政府がWHOに対し初めて「武漢市で原因不明の肺炎のクラスター(感染者の集団)が確認された」旨を報告してから約1年が経過した現時点(2020年12月)で、全世界での確定感染者数は7000万人を超え、死者は160万人を超えており、この6ヶ月間で感染者は約10倍、死者は約4倍に膨らんでいる。

周知の通り、わが国でも感染拡大し、新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言が4月7日から5月25日にわたって発出され(期間内に区域変更あり)、店舗等の営業自粛要請等の緊急事態措置が講じられた。6月の時点で宣言は解除され、徐々に経済活動が再開されつつあるが、第2波、第3波が到来・警戒され、未だ収束せず、累計感染者数は19万人を超え、死者数は2800人を超える状況となっている。

経済への影響は甚大であり、内閣府発表の月例経済報告は、2020年11月で「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。」となっており、持ち直しの動きもあわせて示されているものの9ヶ月連続で「厳しい状況」との見解が示された。

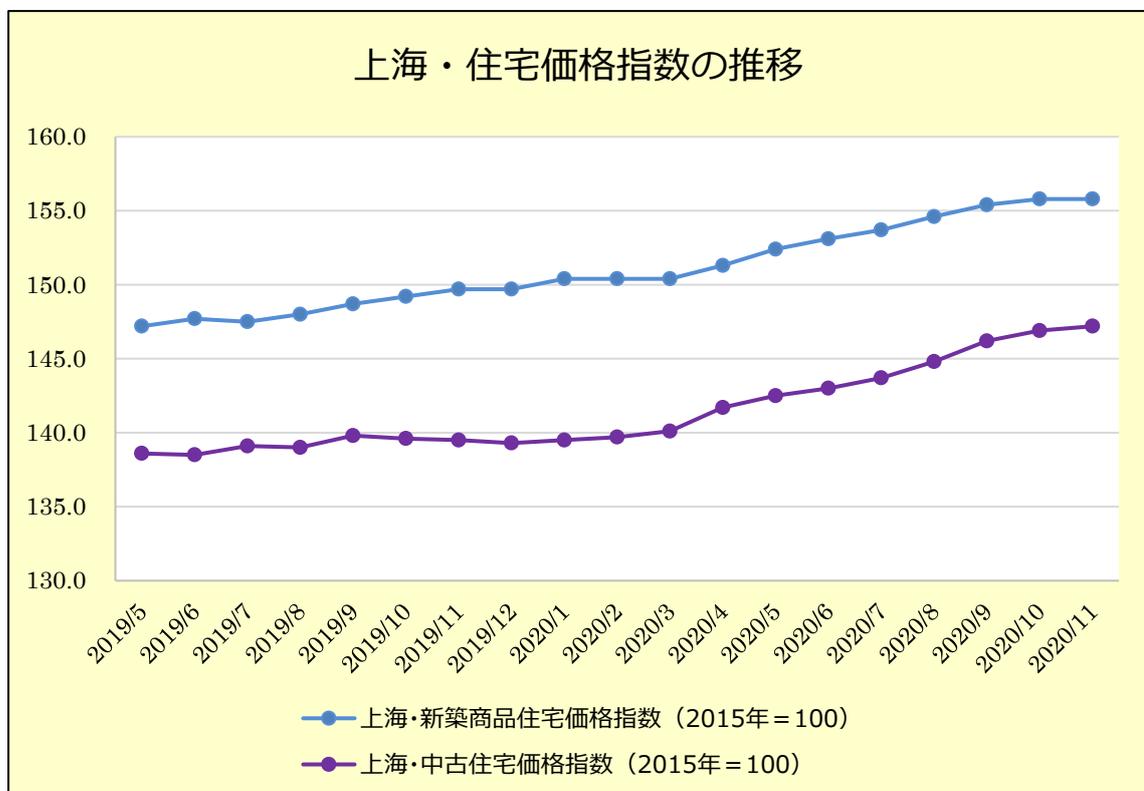


各国の不動産市場への影響については、取引自体が

少ないこともあって不明確であったが、徐々にデータが揃ってきている。新型コロナウイルス感染症の流行に見舞われた中国、米国、英国の住宅価格の動向については、2020年6月にデータが少ない中で調査を行ったが、本稿は更に6ヶ月が経過した2020年12月現在、改めて各国の政府や民間機関による発表値を追うことで確認するものである。

## ■ 中国（上海、武漢）の住宅価格の動向

中国国家統計局（National Bureau of Statistics of China）の発表データによると、2019年5月から2020年11月（最新）までの上海の新築住宅価格指数及び中古住宅価格指数の推移は以下のグラフの通りである。



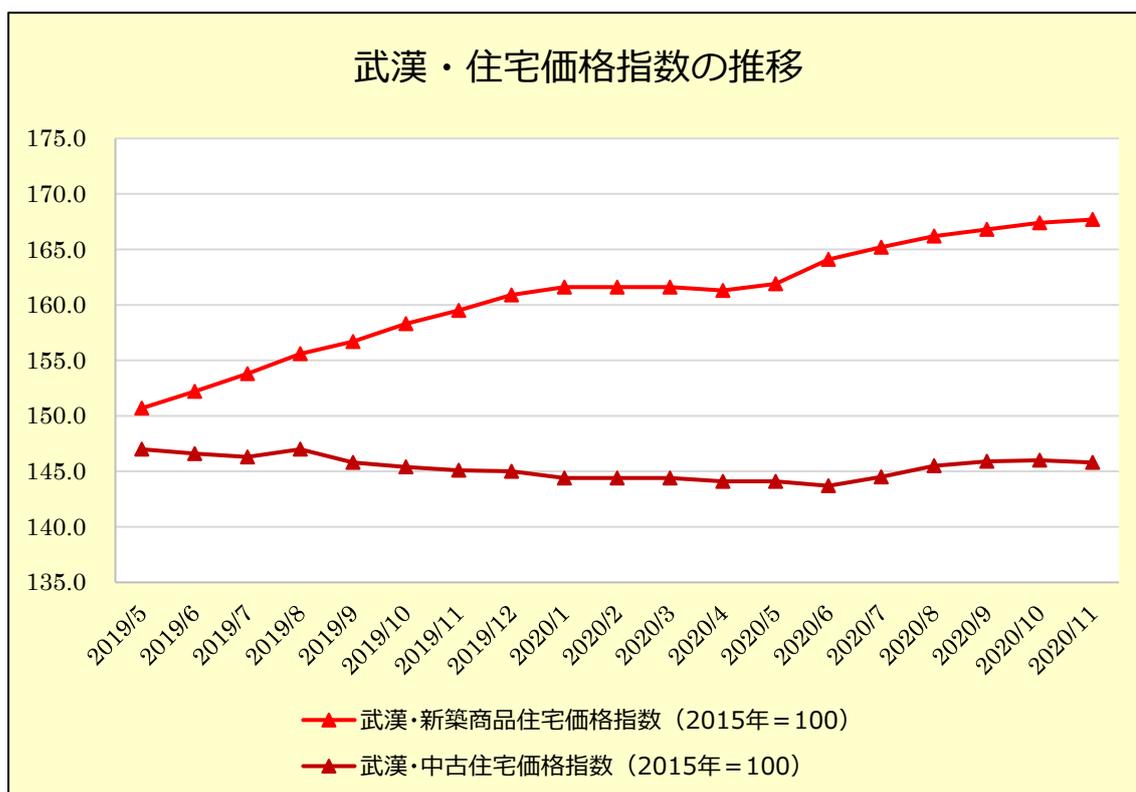
新型コロナウイルス感染症の流行を受け、中国では1月下旬から2月にかけて経済活動がほぼ停止したことによる影響は大きく、統計局の発表によると2020年1～3月の国内総生産(GDP)は物価変動を除いた実質値で前年同期比-6.8%であり、記録のある1992年以降で初めてのマイナスとなった。

しかしその後は、感染者は一部の都市で散発的に発生してはいるものの全国的にはほぼ収まっており、政府の景気対策（鉄道整備、ハイテク分野等への公共投資）が功を奏し、4～6月の実質GDP成長率は+3.2%、7～9月も+4.9%とプラスに転じている。パソコンや医療機器の輸出が大幅に伸びた点もプラス成長の要因である。

そんな中で上海を例に見ると、上グラフの通り 2020 年 1~3 月の住宅価格指数は、新築住宅は横這い（取引が殆どなかったと思料される）、中古住宅は非常に緩やかなプラス値であったが、4 月以降は住宅需要の回復により上昇傾向となっている。最新の 2020 年 11 月の指数で見ると、3 月時に比べて新築住宅が+3.6%、中古住宅が+5.1%の上昇となった。

また、ウイルスの発生地となった武漢の住宅価格指数の推移は次のグラフの通りであり、新築住宅、中古住宅ともに 2020 年 1~3 月の指数は横這い（取引が殆どなかったと思料される）で、その後も 6 月頃まで低迷が続いたが、6・7 月以降は回復傾向へと転じている。最新の 2020 年 11 月の指数で見ると、3 月時に比べて新築住宅が+3.8%、中古住宅は+1.0%の上昇となった。（なお、武漢では新築住宅の人気が高い反面、中古住宅市場は総じて低調であり、2019 年から緩やかな下落推移となっている。）

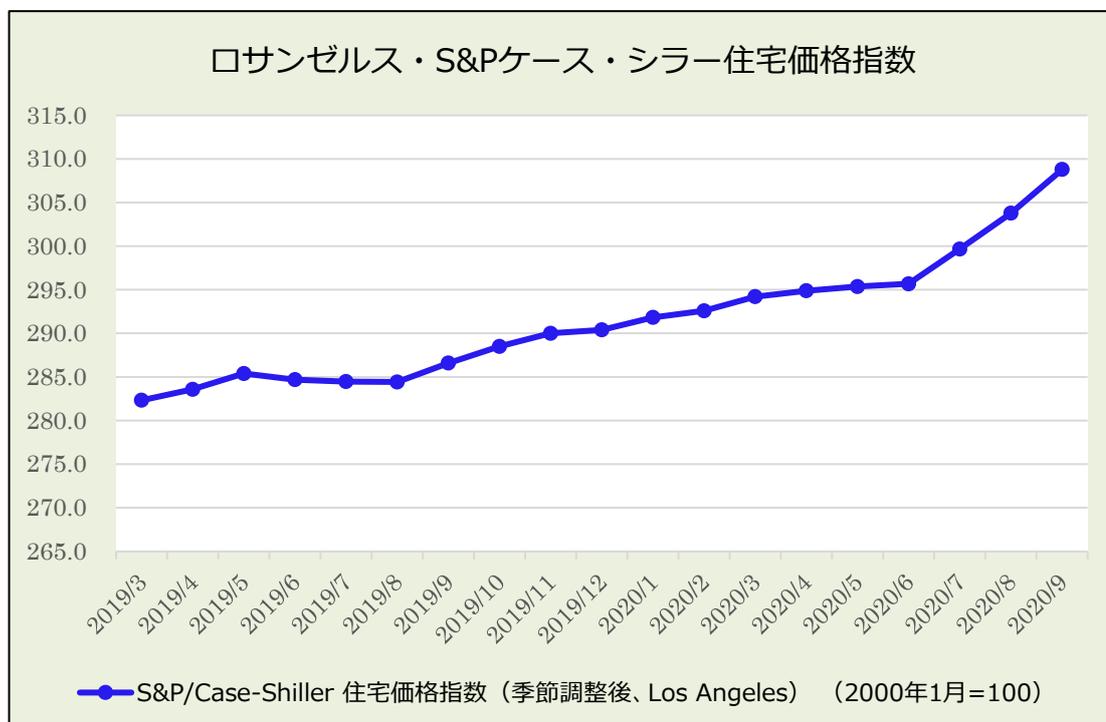
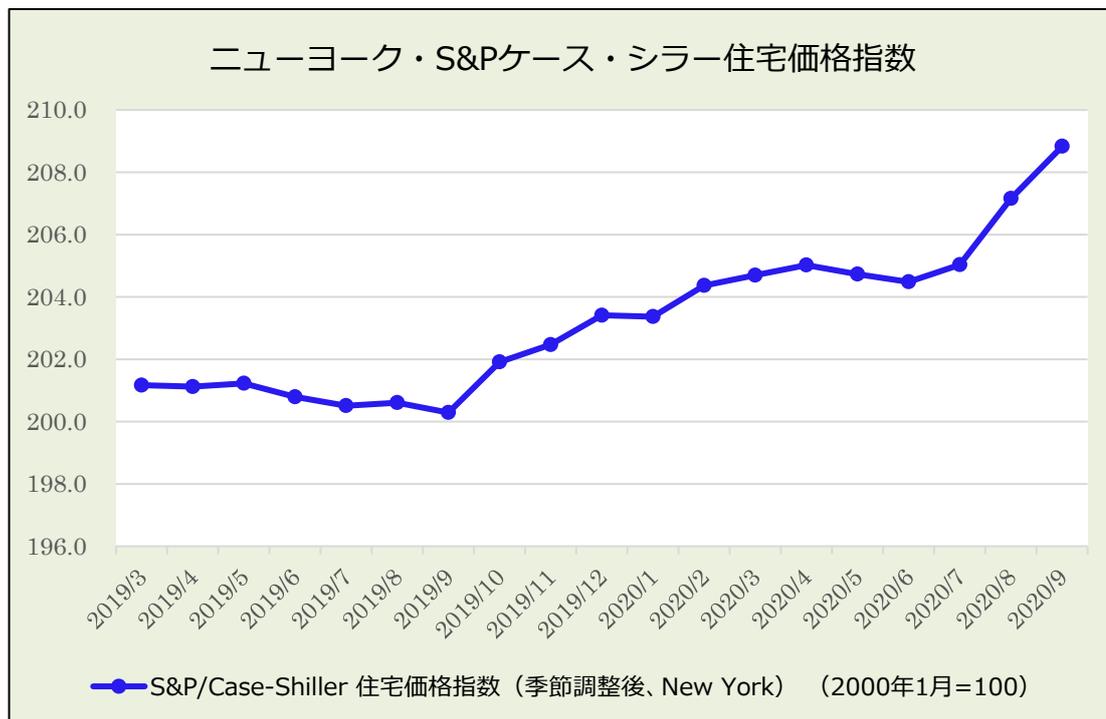
政府主導で経済対策が施された結果、経済はプラス成長へと戻り、住宅需要も回復しつつある様子がうかがえる。



## ■ 米国（ニューヨーク、ロサンゼルス）の住宅価格の動向

深刻な新型コロナウイルスの感染拡大に見舞われた大都市・ニューヨークとロサンゼルスにおける S&P ケース・シラー住宅価格指数 (S&P/Case-Shiller Home Price Indices)

の 2019 年 3 月～2020 年 11 月（最新）の推移をグラフで示すと次の通りである。



米国では、リーマンショックから回復した後、景気の拡大が続いていたが、米中貿易摩擦、世界経済の減速等を背景として、景気の後退懸念も出てきていた。特に 2019 年 3 月

以降は更なる対中追加関税が続けて発表され、貿易摩擦は激化した。そのため、ニューヨーク、ロサンゼルスともに 2019 年 3~7 月頃は住宅価格も下落気味で推移した。夏以降は、個人消費が好調であったこと、住宅ローン金利が下がったことから住宅価格は上昇に転じた。

2020 年に入り、WHO のパンデミック宣言後は新型コロナウイルス感染症の感染拡大を抑制するため、ニューヨーク州では 3 月 22 日から、カリフォルニア州では 3 月 19 日から外出禁止令が発出され、いわゆるロックダウン（都市封鎖）の状態となった。6 月頃から徐々に厳しい行動制限が緩和されてきているが、第 2 波の到来・警戒などで依然として収束する気配のない厳しい状況が続いている。

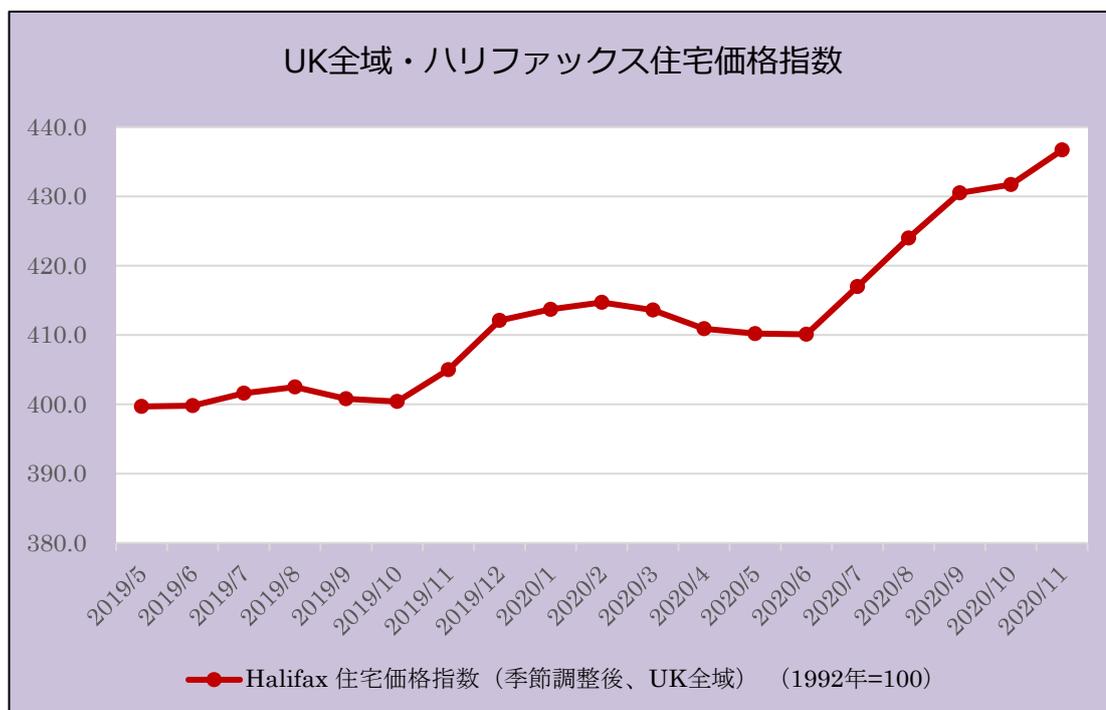
しかし、3 月下旬に 2 兆ドルを超える大型経済対策法案が成立し（リーマンショック後の景気刺激策での投下額（7,800 億ドル）をはるかに超える額である）、個人への特別給付、失業保険給付の拡充、中小企業への休業補償、連邦学生ローンの支払い停止措置、大企業や州政府などへのゼロ金利融資など、大規模な経済対策が進められ、これらの策が功を奏して経済の回復は進んでいる様である。商務省の発表によれば米国の GDP 成長率は 4~6 月期が前期比 -31.4% と過去最大の下落となったが、7~9 月期は +33.1% と過去最大の伸びを示しており、急激な景気の後退と V 字回復の様子が数値で読み取れる。

上記 S&P ケース・シラー住宅価格指数の動きを見ると、ニューヨークで 5~6 月にやや下落した以外は両都市ともに指数は上昇傾向が続いており、住宅価格は安定していることが読み取れる。特に 7 月以降は上昇率が拡大している。これは、低い住宅ローン金利や郊外への移住希望者の増加によって需要が拡大する一方で、物件は不足していることにより住宅価格が上昇しているものと考えられる。



## ■ 英国の住宅価格の動向

英国では Lloyds Banking Group の Halifax が住宅価格指数を公表している。当該指数は同国内でも最も古くから継続している。当該指数の「UK 全域」「季節調整済み」指数の推移（2019年5月～2020年11月）を示すと次の通りである。



英国では、国内で初めて新型コロナウイルス感染症による死者が確認されたのが3月5日、WHOのパンデミック宣言後、3月23日からロックダウンが開始された。6月には概ね解除され、徐々に経済活動が再開されつつあったが、第2波が到来し、11月に2度目のロックダウンに踏み切るなど、未だ収束には至っていない。

英国でも休業労働者への賃金補助、低所得者への給付、条件を満たす個人事業者への法定病欠手当相当額の支給、低所得者の住宅賃料支払いの支援等、経済対策が進められている。国民統計局の発表によれば、英国のGDP成長率は4～6月期で前期比-20.4%、7～9月期は+15.5%を記録し、急激な景気の後退とその反動が数値で示された。

上記グラフを見ると、住宅価格は3～6月の4ヶ月間は下落している。英国では、家計の全支出に占める住宅ローンや家賃の割合が大きく、負担が大きいと言われており、ある程度の補償があるとしても失業、収入減少が住宅ローンや家賃の支払いを困難なものにすることから住宅価格に影響を及ぼしたものと推測される。特にロンドンの住宅価格は、従来から相当に高い水準であったため、ロックダウン期間中は下落傾向を示したものと思料される。

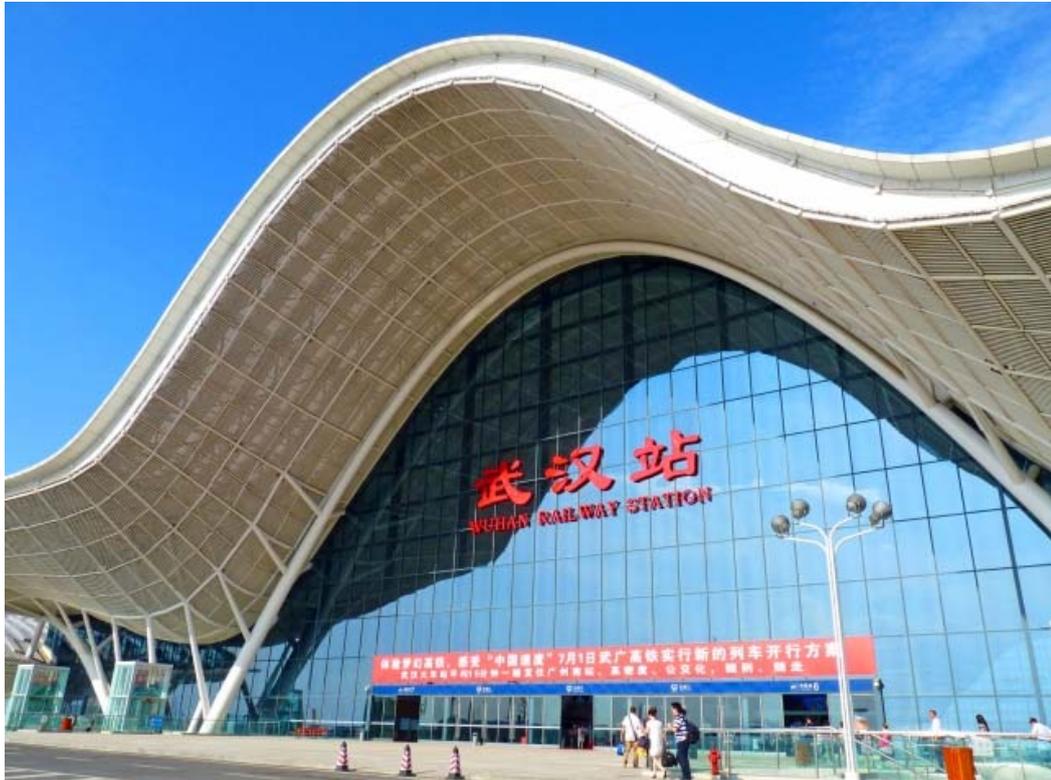
一方で、ロックダウン明けの7月以降は、政府の減税策（住宅購入の際に必要な印紙税の一時停止等）もあって住宅需要が急激に回復し、価格は一転して高騰した。在宅勤務の増加も原因の一つであると言われている。



## ■ 中国、米国、英国の住宅価格の動向（まとめ）

以上の通り、新型コロナウイルス感染症の流行の下で、中国、米国、英国はいずれも住宅価格は上昇傾向を示している。コロナ禍での経済政策として、金利低下や減税など不動産購入に対して措置を施している国が多く、住宅購入の環境が改善されたこと、在宅勤務の増加、密を避けるため郊外への移転希望者の増加などにより住宅需要が伸びていることが共通した要因の様である。

一方で、貧困層を中心に失業者が増加している中で、住宅価格の上昇は貧困層と中間層・富裕層の格差を広げるといふ指摘も出てきている。



UDアセットバリュエーション株式会社