

コロナ後の中国・米国・英国の住宅価格動向(2025年12月)

UDアセットバリュエーション株式会社

■ コロナ禍以降の世界経済

2019年12月に中国武漢市で発生した新型コロナウイルス感染症は、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。我が国でも感染が拡大し、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同年4月7日から発出され、店舗等の営業自粛要請等の緊急事態措置が講じられ、景気は急激に冷え込んだ。同年6月に1回目の緊急事態宣言は解除されたが、その後も変異株の流行など感染第2波から第8波の襲来とその対策が繰り返される厳しい状況が2年以上続いた。

その後、重症度の低下等を背景に、WHOは2023年5月5日に新型コロナウイルス感染症に関する「国際的に懸念される公衆衛生上の緊急事態」の宣言を終了すると発表した。我が国でも当該感染症は感染症法上の分類で2類相当から5類へと移行され、現在の経済社会活動は正常化しており、景気も回復基調となっている。

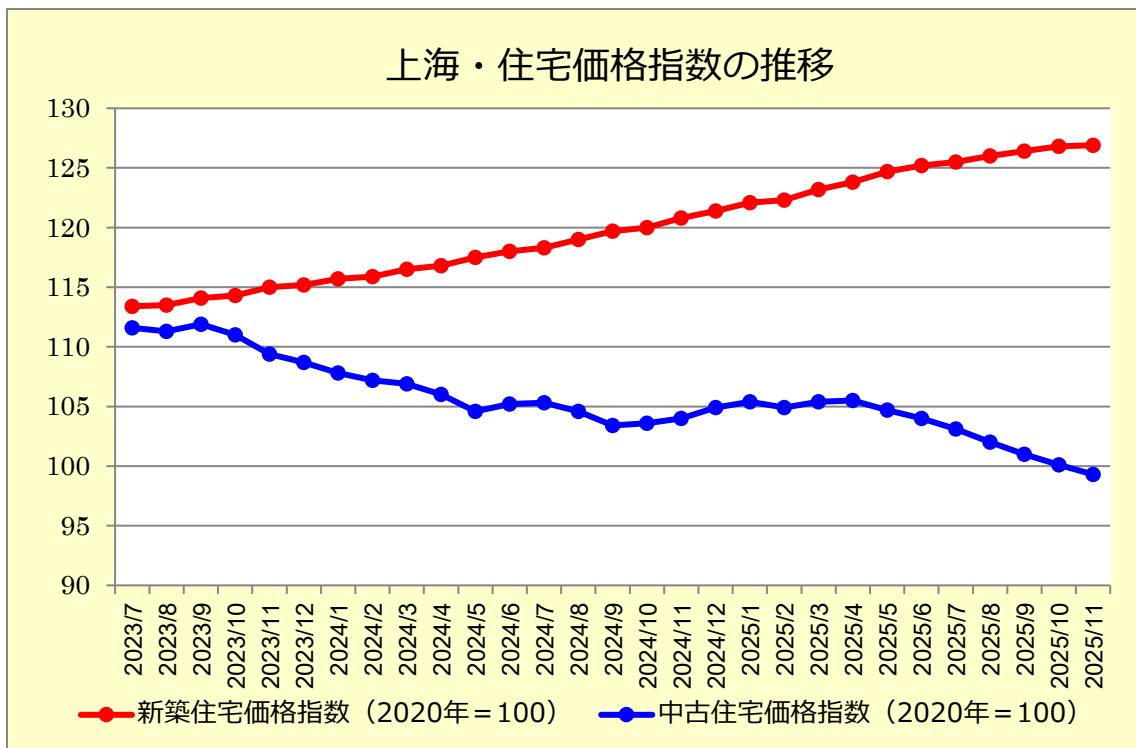
コロナ後は、2022年のウクライナ戦争によるエネルギー価格の高騰が発生し、人件費、資材価格、工事価格なども上昇するなど不動産市場への影響が強い物価高騰が世界各地で発生している。

本稿はWHOの緊急事態の終了宣言から約3年近く経過した2025年12月現在、各国の不動産市況について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、北京）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、2023年7月から2025年11月（最新）までの上海の新築住宅価格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（発表値に基づき弊社が指標を再計算・グラフ化）。



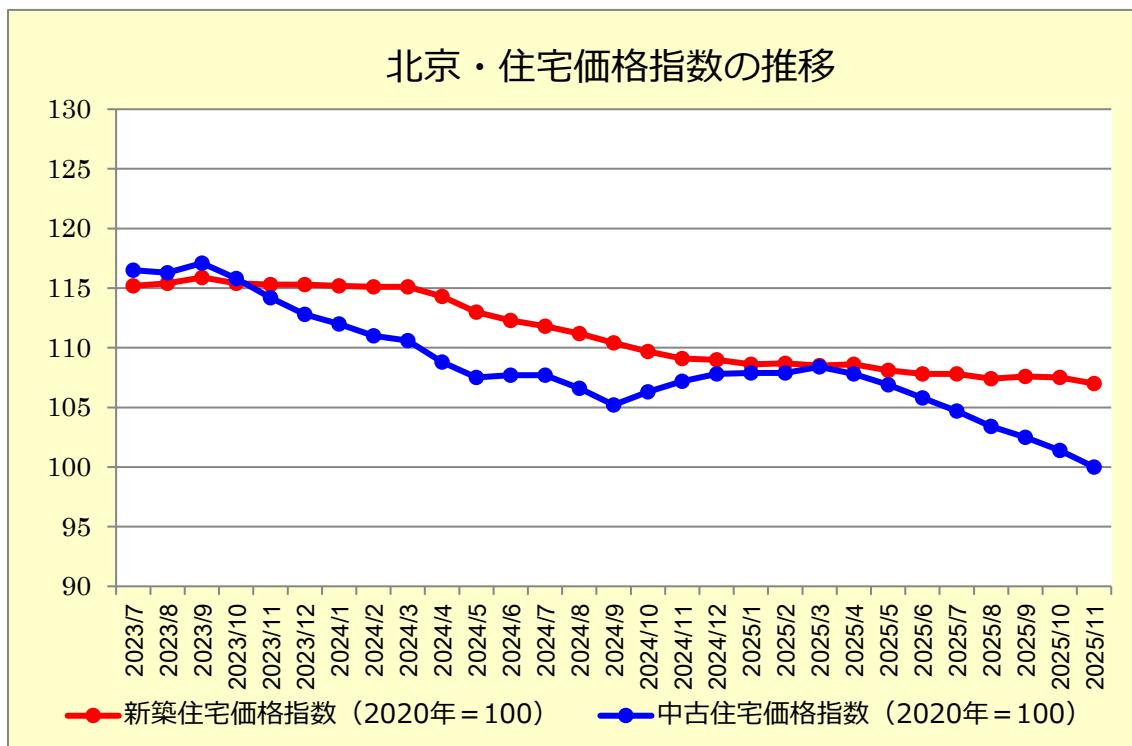
上海では、コロナ禍に入ってからも住宅需要は堅調で、住宅価格の上昇が続いた。全般的に物件価格が高いことから、コロナ禍では新築住宅よりも廉価な中古住宅がより多く求められたこと等から、新築よりも中古住宅価格の上昇幅の方が大きい傾向が見られた。

一方、中国経済の低迷が続く中、政府は相場下落の阻止を目的として2021年頃から新築住宅の販売価格について規制をかけた。例えば、開発業社が予め届け出していた販売価格から15%以上低い価格での販売を認めない等である。

しかし、その結果デベロッパーの資金繩りが悪化し、2021年9月にムーディーズが大手「恒大集団」の格付けを下げ、2024年1月には香港高等法院が恒大集団に対し清算命令を下した。また、同年2月には大手「碧桂園（カントリーガーデン）」も債権者から香港高等法院に対して清算手続きを申し立てられている。

この不動産バブルの崩壊は、まず価格規制のなかった中古住宅への影響が大きく、業者が在庫を売り急いだ結果、価格は明確な下落傾向となった（上記グラフ参照）。2024年に入つてからは新築住宅の価格規制も撤廃、緩和がなされたが、上海では現在も中古住宅の低迷が続いている。既に価格は2020年の水準を下回っている。

一方、北京の新築住宅価格及び中古住宅価格指数の推移は以下のグラフの通り。



北京では中古住宅のみならず新築住宅も 2023 年の中～後期から価格の下落が続いている。指数は最新の 2025 年 11 月で新築住宅が 107.0、中古住宅がちょうど 100.0 の水準 (=コロナ前の 2020 年 1 月の水準) にまで低下している。

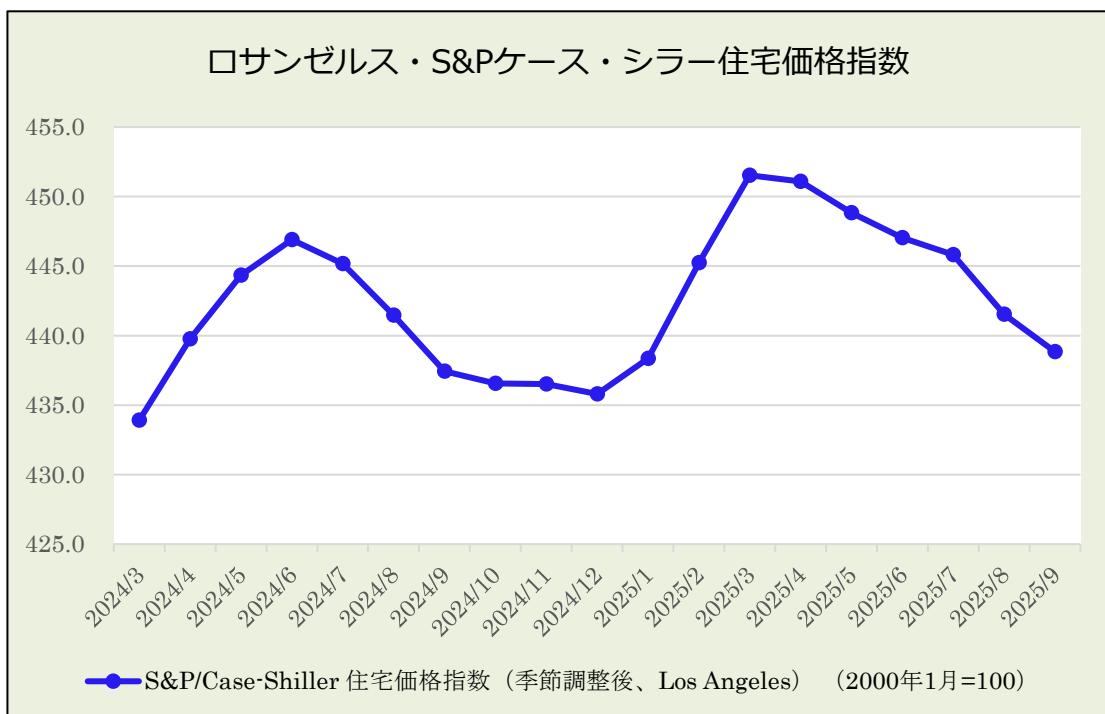
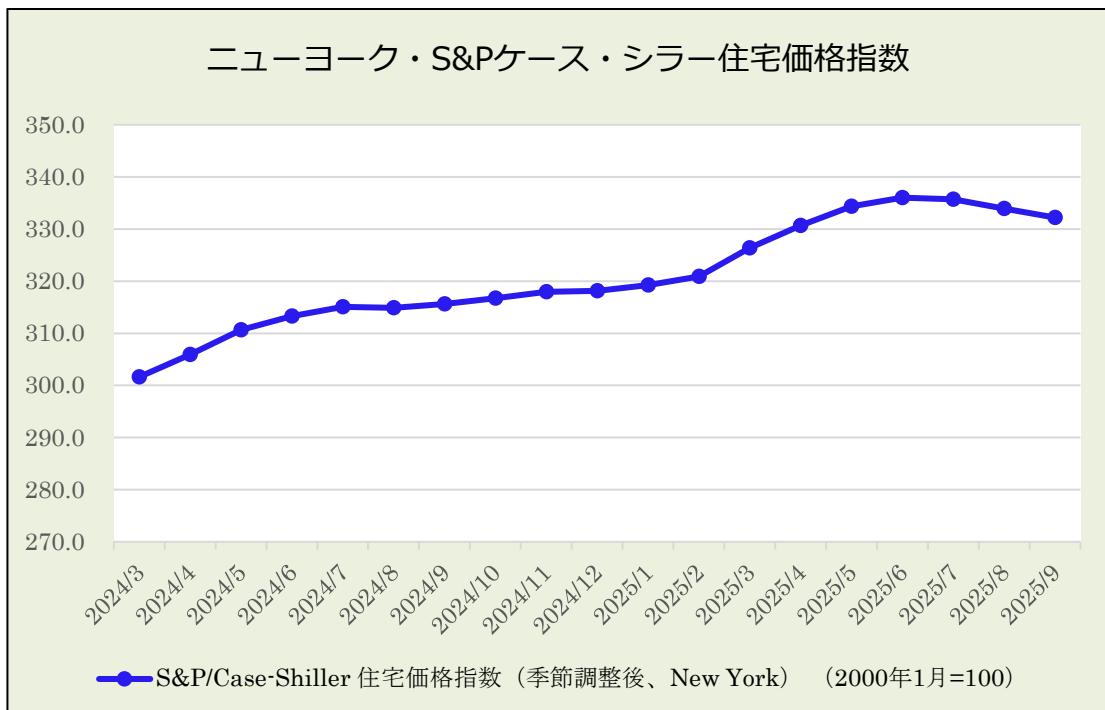
中国政府は、長引く景気低迷と不動産不況への対応として、2024 年中～後期からデベロッパーへの財政支援を含む投資刺激策や都市部の老朽化住宅の改修促進などの対策を打ち出してきた。そのため、北京の住宅価格の下落ペースはやや鈍化し、中古住宅の価格は 2024 年 10 月から 6 ヶ月連続で対前月比プラス（または±0%）を記録するなど、政府による対策の効果が徐々に表れた。

しかし、現状では力強い回復にまでは至っておらず、特に中古住宅は 8 ヶ月連続でマイナスとなっている。



■ 米国（ニューヨーク、ロサンゼルス）の住宅価格の動向

米国・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 2024 年 3 月～2025 年 9 月（最新）の推移をグラフで示すと次の通りである。



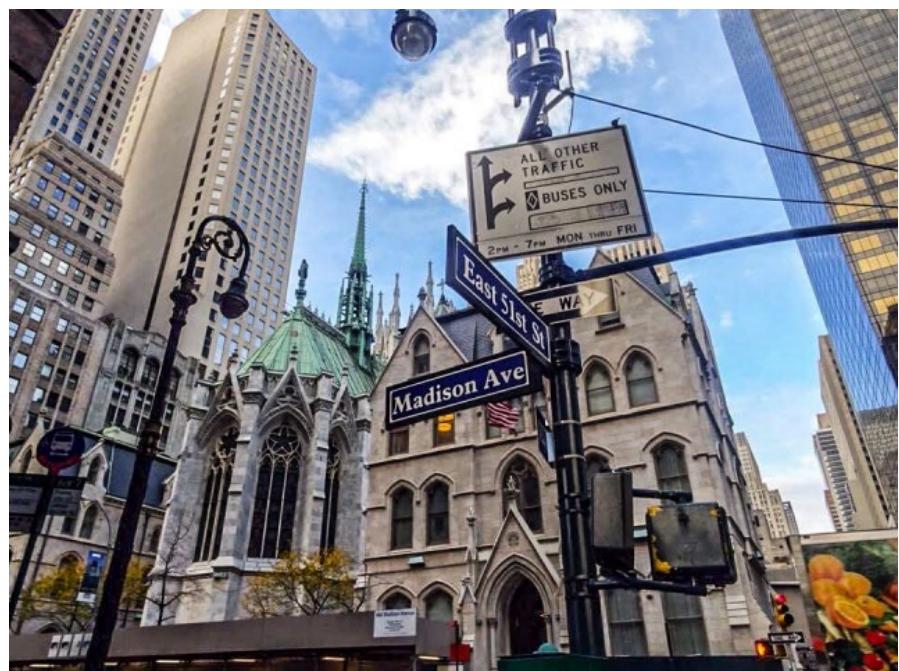
米国では、2020年コロナ禍突入直後に経済の悪化を防ぐため2兆ドルを超える大型経済対策法案が成立し、個人への特別給付、失業保険給付の拡充、中小企業への休業補償、連邦学生ローンの支払い停止措置などの大規模な経済対策が進められた。その結果、住宅価格は2020年夏頃から上昇率が拡大し、コロナ禍の終盤まで価格上昇が続くこととなった。低い住宅ローン金利、郊外への移住希望者の増加による住宅需要の拡大、物件数の不足などの事情も、この活況を支えたものと考えられる。

2022年のロシアによるウクライナ侵攻後はエネルギー価格の高騰などが発生し、インフレが加速し、住宅価格も更に高騰した。これをうけて政策金利が利上げされ、住宅ローン金利は上昇した。その結果、住宅売買市場はコロナ禍の終盤にやや低迷した。

現在の米国の住宅売買市場は、総じて活況とは言えないが悪くもない状態と言える。

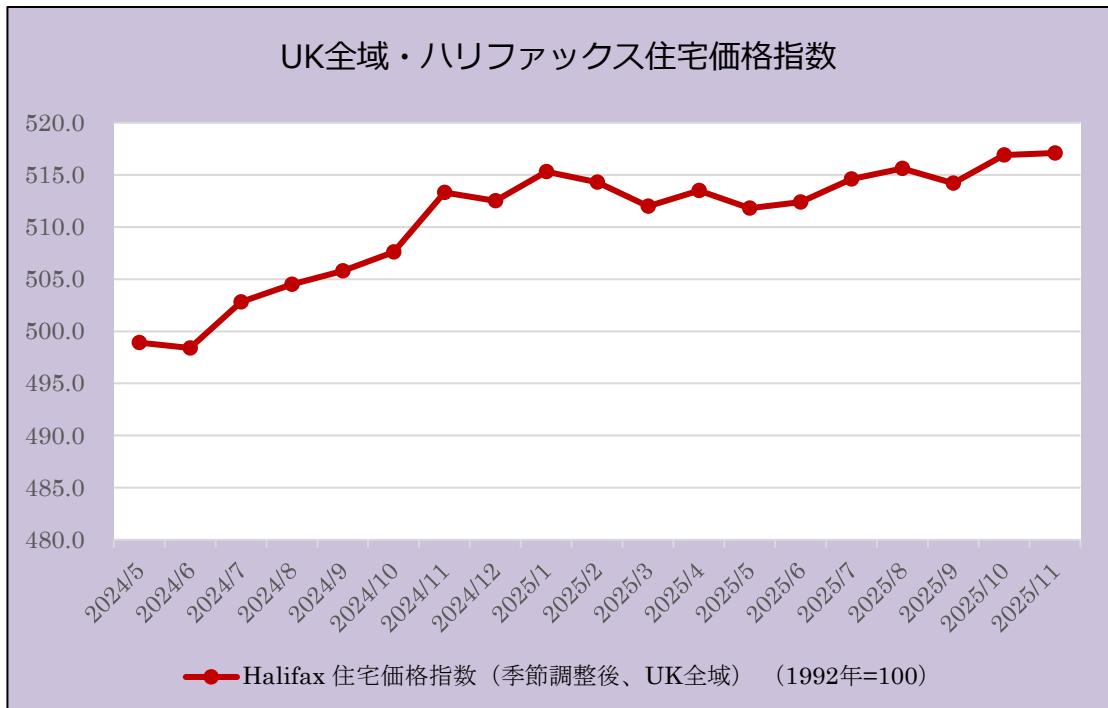
ロサンゼルスでは、利便性の高い人気の街であることから住宅需要は堅調ではあるものの、物件価格が高すぎることや住宅ローン金利が高水準であることにより、現在はやや買い手市場の様相を呈している。S&P ケース・シラー住宅価格指数を見ても、やや乱高下しており、最新2025年9月の指数438.8は、2024年4月の数値439.8とほぼ変わらない。なお、コロナ直前の2020年1月の数値が291.8であるから、価格水準自体は既にその約1.5倍となっており、コロナ以降の著しい価格上昇が読み取れる。

ニューヨークは、他の米国の都市と異なり、2023年以降も住宅売買市場は好調を維持している。S&P ケース・シラー住宅価格指数を見ても、最新2025年9月の指数は332.2で、2024年4月の数値305.9に比べて+8.6%の上昇を示しており、ウクライナ戦争前ほどではないものの緩やかな価格上昇が継続している。コロナ直前の2020年1月の数値が203.4であるから、最新の指数はそれに比べて約1.6倍となっている。



■ 英国の住宅価格の動向

英国では Lloyds Banking Group の Halifax が住宅価格指数を発表している。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（2024 年 5 月～2025 年 11 月）を示すと次の通りである。



英国でも、新型コロナウイルス感染症の感染拡大をうけて休業労働者への賃金補助、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た。減税策もあり、2020 年夏頃から住宅価格は上昇傾向で推移した。在宅勤務の増加による需要増も住宅売買市場を支える要因の一つとなった。コロナ直前の 2020 年 1 月のハリファックス住宅価格指数は 413.7 (1992 年 = 100) で、2022 年 8 月に 507.0 を記録した (+22.6% の上昇)。

一方で、インフレも進み、2021 年 12 月から英國イングランド銀行 (BOE、中央銀行) は政策金利の利上げを開始した。ウクライナ戦争以後はインフレが加速し、その抑制を最優先として BOE は 2023 年 8 月まで 14 会合連続の利上げを実施した。住宅ローン金利の上昇等が影響し、2022 年夏頃から住宅価格は下落に転じ、2024 年初頭まで概して低調に推移した。

それ以降は、緩やかな上昇を示しているが、市場は総じて「低調」という評価が多い。景気刺激策の必要性が高まって BOE も 2024 年 8 月からは利下げに転じて住宅ローン金利もやや下落したが、景気の先行き不透明感は強く、市場では様子見の状況の様である。上記指数は最新の 2025 年 11 月で 517.1 となっており、コロナ直前の 2020 年 1 月から

+25.0%、2022年8月の前回ピークから+2.0%の水準に達している。

現況は芳しくないが、金利の更なる低下、インフレ率の低下、賃金上昇の期待感から、今後の住宅売買市場は改善されていくとの予測が多くなっている、



UDアセットバリュエーション株式会社

UD Report