

## 貯蓄志向が依然高く、不動産には悲観的：中国市民の景況感

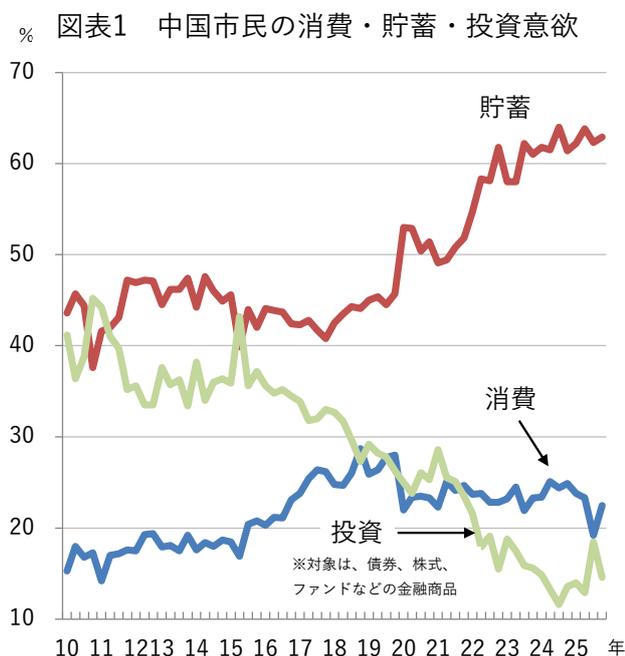
～根強い先行き不透明感、都市部所得の伸びは経済成長を下回る～

2026年3月12日

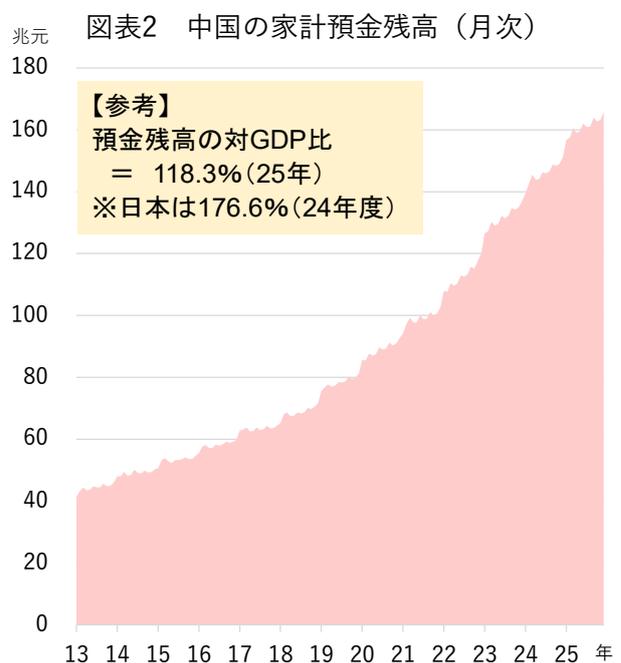
調査部 主任研究員 奥山 要一郎

### 積み上がる家計預金

中国人民銀行（中央銀行）がまとめた最新版の都市部預金者アンケート調査（2025年10～12月期）<sup>1</sup>によると、中国市民の貯蓄志向が依然として高止まりしていることが分かった。「消費」「貯蓄」「投資」の三つの中から何を最も重視するかを問う方式の設問で、貯蓄を選んだ人の割合は全体の62.9%となり、前四半期から0.6ポイント上昇した（図表1）。景気の先行き不透明感が強い状況が続く中、市民の安全志向は根強い。実際、中国の家計預金残高は右肩上がりが増えており、25年末時点で165兆元（約3,757兆円）余りに膨らんだ（図表2）。その大半は低利回りの定期預金に回っていると見られる。



注：三者選択方式。12年7～9月期はデータなし  
出所：中国人民銀行の預金者アンケート調査より浜銀総研作成



<sup>1</sup> 同アンケート調査は、中国人民銀行が四半期に一度行っており、全国50都市の預金者2万人を対象としている。原則的に2月、5月、8月、11月の下旬に実施し、それぞれ「1～3月期」「4～6月期」「7～9月期」「10～12月期」の結果として公表される。2026年1月23日公表分が最新版。

同じ設問で消費を選んだ人は全体の22.5%となり、前四半期比で3.3ポイント上昇した。ネット通販のセール「ダブルイレブン」の開催時期に当たったことや、消費財の買い替え促進策（補助金支給）や新エネルギー車の車両購入税の免除措置が25年末で終了するのを前に、市民の消費意欲が増したようだ<sup>2</sup>。一方、投資を選んだ人は全体の14.6%と、前四半期から3.9ポイント低下した。背景には、25年4月から続いていた株高が一服したことがある。なお、投資方式としては、「銀行が扱う理財商品」が35.7%、「ファンド・信託商品」が27.5%、「株式」が18.0%などとなっている。

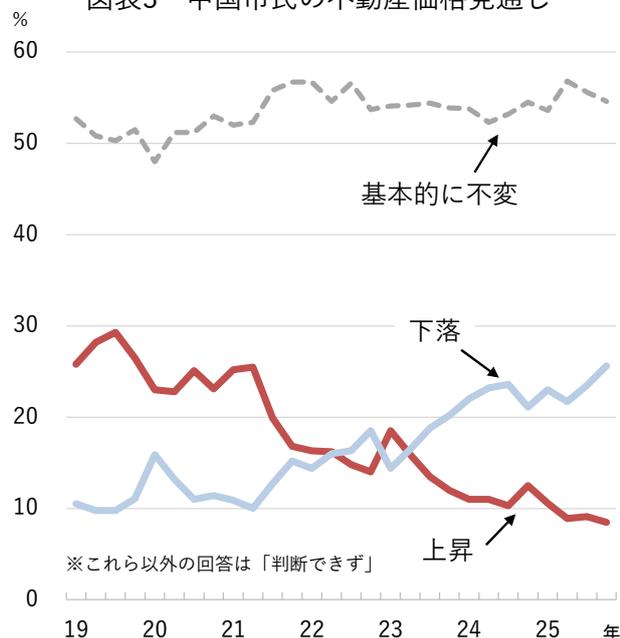
## 不動産価格は下落予想が増加

次に、1半期先の不動産価格の見通しについては、今回の調査では「下落」と答えた人が25.6%に上り、19年以降で最大となった（図表3）。一方、「上昇」と見る人は8.5%に低下し、こちらは19年以降で最低となっている。20年夏以降の政府当局による不動産規制（不動産大手に対する財務指針設定や、銀行の不動産向け融資に対する総量規制など）や、21年夏に浮上した中国恒大集団の経営危機問題などを受け、市民の不動産市場に対するマインドは低下し続けている。25年は、上海市などで住宅購入規制の緩和などが実施されたが、効果は限定的だった。25年後半には業界大手の万科企業の経営危機（社債の返済難や格付け引き下げなど）が取り沙汰されるなど、不動産デベロッパーの資金繰り懸念が改めて注目された。

25年の分譲住宅販売床面積は前年比9.2%減の7億3,299万平米だった（次頁図表4）。4年連続での前年割れで、過去最高の販売を記録した21年（14億1,006万平米）のほぼ半分まで減少している。住宅需要の低迷を受け、25年の新規着工床面積は前年比19.8%減の4億2,984万平米まで減ったが、一方で同年末の在庫床面積は4億236万平米（同年販売面積の約55%に相当）まで積み上がっており、この在庫の消化も喫緊の課題となる。

住宅販売の冷え込みは、住宅ローン残高の推移からも見て取れる。25年末時点の個人向け住宅

図表3 中国市民の不動産価格見通し



出所：中国人民銀行の預金者アンケート調査より浜銀総研作成

<sup>2</sup> 25年12月開催の中央経済工作会議などを経て、26年も消費財の買い替え促進策が継続されることが決まった。李強首相は、26年3月5日に開幕した全国人民代表大会（全人代）の冒頭の「政府活動報告」の中で、同促進策に向けて2,500億元の財政補助を行う方針を明らかにした（25年の3,000億元からは減額）。

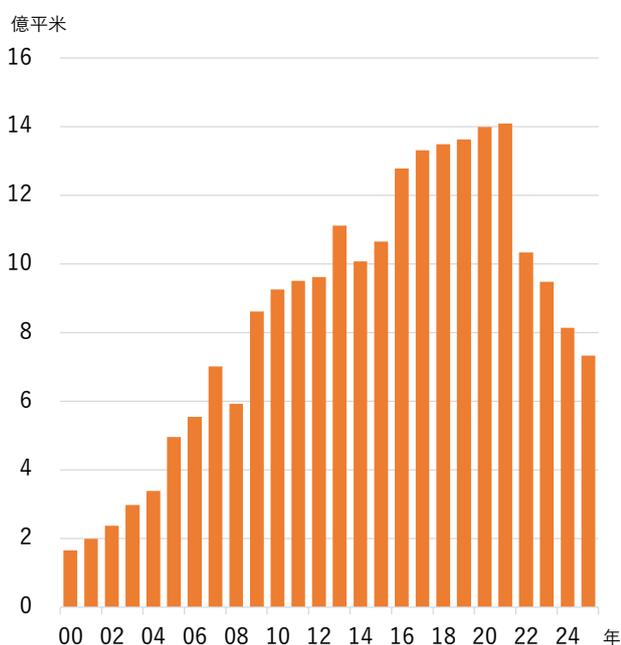
「李強作的政府工作报告（摘登）」中央人民政府、2026年3月5日

[https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202603/content\\_7060692.htm](https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202603/content_7060692.htm)

ローン貸出残高は前年比1.8%減の37兆100億元（約842兆円）だった（図表5）。22年から23年にかけて38兆元前後まで膨らんだが、そこで頭打ちとなり、その後は緩やかに減少している。中国の銀行融資に占める不動産関連の貸出額は25年末時点で19.1%となっており、19年末の29.0%から大きく低下した。

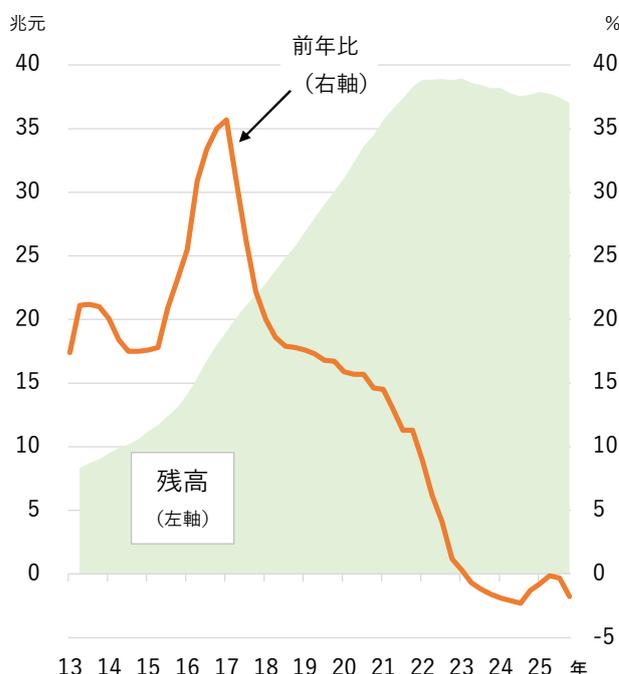
中国政府はここ数年、住宅在庫の消化や供給の適正化を掲げ、不動産市場の安定化を図っている。26年3月の全国人民代表大会の「政府活動報告」（脚注2参照）でもその旨が明記された。市場が底入れし、26年の分譲住宅販売が5年ぶりに増加に転じるとの見方もあるが、景気減速を受けて市民のマインドが低迷していることは否めず、予断を許さない状況が続くと見込まれる。

図表4 中国の分譲住宅販売床面積



出所：中国国家统计局データより浜銀総研作成

図表5 中国の個人向け住宅ローン貸出残高



注：四半期ベース  
出所：中国人民銀行データより浜銀総研作成

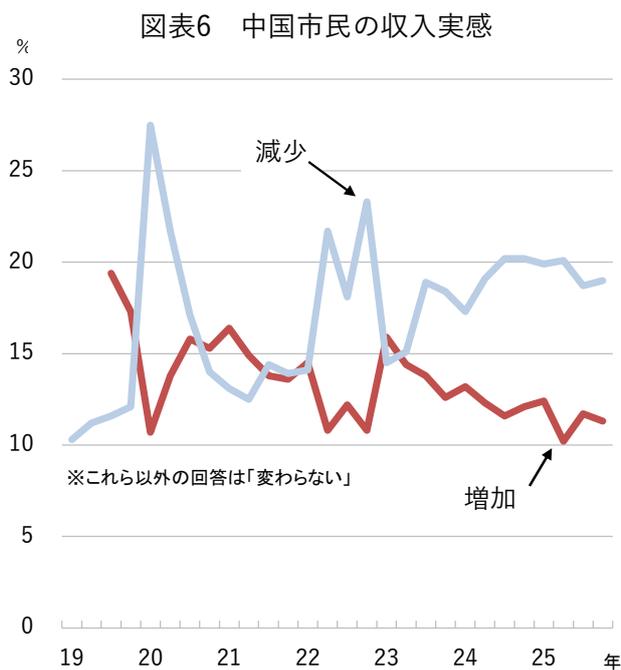
## 労働市場で多い「就職難」の声

中国人民銀行のアンケートにおける収入実感についての設問（調査時の所得に対する認識を問うもの。これまでと比べて「増加」「減少」「変わらない」から選択）では、引き続き「減少」が「増加」を上回っており、その差は前四半期より拡大した（次頁図表6）。コロナ禍後の景気回復が想定通りには進まず、市民の収入に悪影響を及ぼしていると思われる。

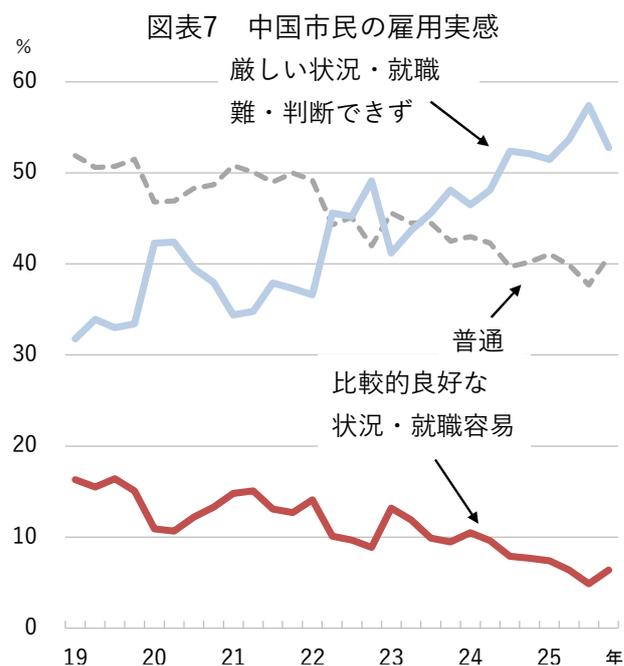
中国の25年の1人当たり可処分所得は前年比で実質5.0%増となり、実質GDP成長率と同じ伸びだった。ただし、中国人民銀行のアンケート調査対象である都市部住民に限ると、可処分所得の伸び率は4.2%にとどまっており（農村部住民は6.0%）、所得の伸びが経済成長に見合っていないと感じる市民も多いと思われる。

雇用実感についての設問では、「厳しい状況・就職難・判断できず」と答えた人が52.8%と、19年以降で最高となった前四半期（57.4%）からやや改善した（図表7）。もっとも、引き続き高い水準で推移しており、「比較的良好な状況・就職容易」と答えた人もわずか6.4%にとどまったことから、労働市場が依然厳しい状況にあることに変わりはない。

都市部失業率は23年以降、おおむね5%台前半で推移しており、25年12月は5.1%だった。ただ、「16～24歳（学生は除く）」に限ると16.5%、「25～29歳（同）」は6.9%と全体を上回っており、若年層の就職難が社会問題となっている。



注：一部データなし  
出所：中国人民銀行の預金者アンケート調査より浜銀総研作成



出所：中国人民銀行の預金者アンケート調査より浜銀総研作成

## 執筆者紹介



奥山 要一郎（おくやま よういちろう）  
浜銀総合研究所 調査部 主任研究員  
自動車・自動車部品産業の調査業務を担当。

【本レポートについてのお問い合わせ先】

電話番号：045-225-2375

メールアドレス：[chysabook@yokohama-ri.co.jp](mailto:chysabook@yokohama-ri.co.jp)

## 調査レポートの更新情報をお届けしています

浜銀総合研究所では、景気動向や産業動向に関するレポートなどの発行情報をメールにてお知らせしています。ご関心のある方は、下記のサイトより、「レポート更新情報お知らせメール」（無料）にご登録ください。

【URL】 [https://www.yokohama-ri.co.jp/html/inquiry/inquiry\\_repo.html?nno=5](https://www.yokohama-ri.co.jp/html/inquiry/inquiry_repo.html?nno=5)

本レポートの目的は情報提供であり、売買の勧誘ではありません。本レポートに記載した内容は、レポート執筆時の情報に基づく浜銀総合研究所・調査部の見解であり、レポート発行後に予告なく変更することがあります。また、本レポートに記載されている情報は、浜銀総合研究所・調査部が信頼できると考える情報源に基づいたものですが、その正確性、完全性を保証するものではありません。ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取扱いいただきますようお願いいたします。