

事業環境や資金調達環境の改善が期待される中国不動産企業

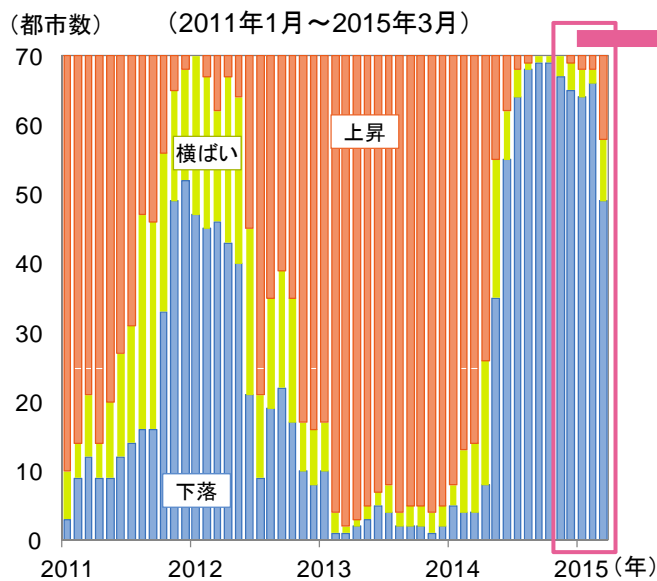
中国では、不動産市場が低迷するなか、不動産企業の事業環境や資金繰りの悪化が懸念されてきましたが、足元の不動産市場では、大都市を中心に持ち直しの兆しが見え始めています。中国国家统计局が発表した3月の主要70都市の新築住宅価格をみると、前年同月比で、中小都市や内陸部では下落が続いていますが、北京や天津などの大都市では上昇しました。上昇した都市の数は、2月の2都市から大幅に増加し、3月は12都市となりました。

この背景として、不動産市場の低迷が、政府による成長率目標の達成の妨げになると懸念され、当局が昨年9月と今年3月末に、規制緩和による不動産市場での入れ策を講じたことが挙げられます。具体的には、投資目的とみなして厳しい規制を課してきた2軒目の住宅購入における住宅ローンの頭金要件の緩和、住宅ローン金利の引き下げ、転売時の免税対象の拡大などです。これらの規制緩和は、緩やかながら今後不動産需要の回復を促すとみられ、物件在庫の減少などを通じて不動産企業の収益の改善に繋がると考えられます。

これに加えて、中央銀行は、昨年11月以降、利下げや預金準備率の引き下げといった金融緩和策を段階的に実施しており、4月20日にも預金準備率を1%程度引き下げました。これにより流動性が向上し、金利低下圧力が高まることを受け、借入需要の増加を通じた不動産需要の拡大に加え、企業の資金調達(銀行借入れや社債発行など)コストの低下に繋がると考えられ、不動産企業にとって収益および資金調達環境の両面において改善が見込まれます。

依然として不動産価格の下落が続く中小都市を中心に事業を展開する不動産企業にとっては厳しい状況が続く可能性があります。住宅価格の上昇や物件在庫の減少がみられる大都市を中心に事業を展開する不動産企業の事業環境は改善が予想されます。

中国主要70都市における 新築住宅価格(前年同月比)の動向

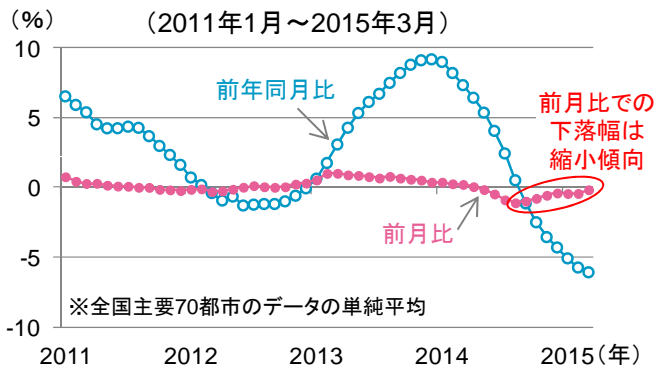


(都市数)

	上昇	横ばい	下落
2014年11月	0	3	67
2014年12月	1	4	65
2015年1月	2	4	64
2015年2月	2	2	66
2015年3月	12	9	49

3月、上昇した都市は大幅に増加

中国新築住宅価格の推移



※全国主要70都市のデータの単純平均

中国国家统计局など信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

日興アセットマネジメント

■当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。