

『ぱんだより』

※パンダからのお便りという意味で「ぱんだより」と名付けました。
 スパークスのアジア地域における情報発信レポート

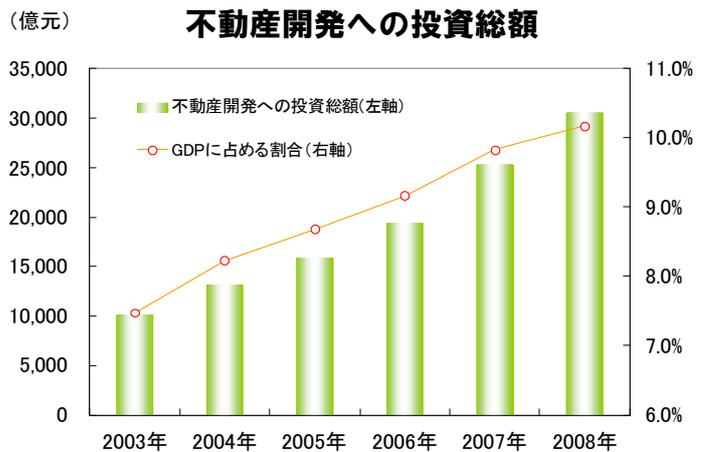
第39号(2009年9月29日)「中国市場動向2009年8月」



不動産市場の拡大

現在中国は、内需拡大という新しい経済戦略を掲げるとともに、北京オリンピックや上海万博のような大型イベントを開催し、近年稀に見る急速な都市開発を進めています。

右図の不動産開発への投資総額推移を見ると、過去6年間で約3倍の投資額となっており、GDPに占める割合も毎年高まっています。豊かになった国民の“自分の家を持ちたい”という強い意識が、不動産市場拡大の後押しになっているのかも知れません。



出所: 中国国家统计局 スパークス・アセット・マネジメント作成
 2009年8月末現在

不動産販売が加速

中国は、金融危機からの回復が世界で最も早い国だと言われていますが、不動産市場も2009年に入り、非常に好調に推移しています。こうした中、北京や上海のような大都市のマンション価格が急上昇しています。

右の写真は、中国で最も「高価なマンション」として話題にのぼった上海の「湯臣一品」というマンションです。1平米当たり11万元(約165万円)、マンションの平均価格が約5,000万元(約7億5千万円)もする当物件は、その象徴的な例といえます。このマンションは2005年から販売を始めていましたが、約4年間で4戸しか買い手が付きませんでした。しかし、今年6月以後、一気に買い手が付き始め、今では全体の約半分の40戸が販売されています。こうした事象を見ても、2009年に入ってから中国の不動産業がいかに好調になっているかがお分かりいただけるかと思えます。

もちろん、富裕層だけではなく、中間所得層も次々とマイホームを購入しており、中国の不動産市場の勢いはまだまだ止まりそうにありません。



写真一番前の4棟の建物は上海の高級マンション「湯臣一品」です。

出所: 上海熱線



本資料は、スパークス・アセット・マネジメントが情報提供のみを目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。また特定の有価証券の取引を勧誘する目的で提供されるものではありません。スパークス・アセット・マネジメントとその関連会社は、本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものではなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに依拠したことに基づく損害、損失または結果についてもなんら補償するものではありません。ここに記載された内容は、資料作成時点のものであり、今後予告することなしに変更されることもあります。また、過去の実績に関する数値等は、将来の結果をお約束するものではありません。この資料の著作権はスパークス・アセット・マネジメントに属し、その目的を問わず書面による承諾を得ることなく引用または複製することを禁じます。



『ぱんだより』

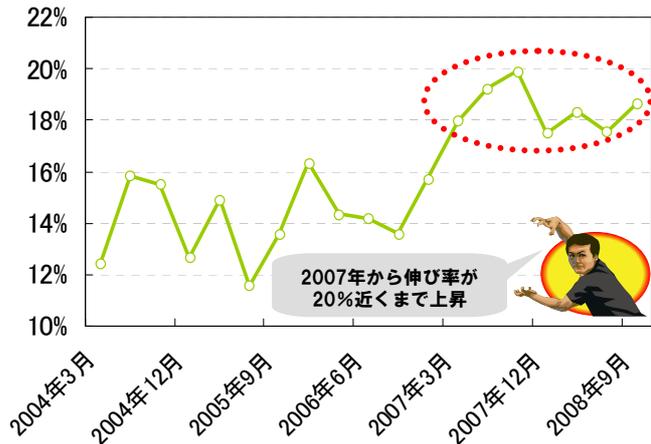
スパークスのアジア地域における情報発信レポート



好調な不動産市場の背景

このように、現在中国の不動産市場は大変好調なのですが、その背景には住宅ローン市場の拡大も欠かせません。今中国で住宅ローン(5年以上)を組む際の金利は約6%で、低金利の日本から見ると、驚いてしまうような水準です。しかし、中国人の所得の伸び率は住宅ローンの金利を大幅に上回っており、こうした高金利でお金を借りても、今後の収入で十分賄えると考えているようです。右のグラフで示しているように、2004年からの都市部の所得伸び率は、前年同期比で10%以上を維持し、さらに2007年からは20%近い水準まで伸びてきています。

都市部の所得伸び率（前年同期比）



出所: Bloomberg (2009年8月末現在)
スパークス・アセット・マネジメント作成

つまり、不動産を購入する人は、将来はるかに高い収入が見込まれることから、現段階で少し高い「マイホーム」を購入しても、将来の収入から見れば、高くないと認識しているのです。経済発展が所得の増加につながり、結果として、不動産をはじめとする内需消費の拡大へ結びついてくれば、これからの中国経済の更なる飛躍が期待できそうです。

《主要株価推移》（各市場の直近1年間）



出所: Bloomberg

（編集後記）中国の内需はかなりの勢いで拡大しています。長い間禁止されてきた「消費者金融会社」も試験的に設立されるようになりました。今の中国は着実に「世界の工場」から「世界の消費市場」へと変貌しています。

（告られタイ）



本資料は、スパークス・アセット・マネジメントが情報提供のみを目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。また特定の有価証券の取引を勧誘する目的で提供されるものではありません。スパークス・アセット・マネジメントとその関連会社は、本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものではなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに依拠したことに基づく損害、損失または結果についてもなんら補償するものではありません。ここに記載された内容は、資料作成時点のものであり、今後予告することなしに変更されることもあります。また、過去の実績に関する数値等は、将来の結果をお約束するものではありません。この資料の著作権はスパークス・アセット・マネジメントに属し、その目的を問わず書面による承諾を得ることなく引用または複製することを禁じます。