

三井住友アセットマネジメント株式会社

【中国の住宅市場(6月) ～住宅価格の持ち直しが明確に～】

平素は弊社をお引き立て賜り、厚く御礼申し上げます。中国国家统计局が17日に発表した1-6月の固定資産投資(うち不動産開発投資)などに基づき、弊社の見方をご報告申し上げます。

<ポイント>

- 1-6月累計の不動産開発投資は前年同期比9.9%増と、持ち直しが明確になりました。
- 主要70都市の不動産販売価格は前年同月比0.2%上昇と、前年比で7カ月ぶりに上昇しました。
- 中西部や中小の都市で価格上昇が目立つほか、深センなど大都市の下落幅も縮小しています。

1. 住宅価格は、08年後半の下落から回復へ

各都市の差異はありますが、中国では02年前後から長期にわたって住宅価格の上昇基調が続きました。しかし、住宅価格はその後、08年半ば以降に上昇が一服、08年後半から09年初には下落に転じて、景気の下押し材料となりました。現状では政府の景気対策や金融緩和政策などを受け、回復の兆しが見えています。

2. 新規融資の増加などを受け、持ち直しが明確に

不動産開発投資(都市部、完成ベース)の1-6月累計額は前年同期比9.9%増と、1月の同1.0%増を底として、持ち直しが明確となりました。この背景には、中国政府の指導を受けた銀行が09年前半に積極的に新規融資額を増加させたことなどが主な要因として挙げられます。

国家発展改革委員会が10日に発表した、6月の不動産価格(主要70都市ベース)は前年同月比0.2%上昇と、08年11月以来7カ月ぶりの上昇となりました。(前月比では3月に上昇に転じており、4カ月連続上昇)

内訳を見ると、早くから住宅価格が上昇基調にあった沿海部の都市に比べ、中西部や中小の都市での価格上昇が目立ち、全体を押し上げています。また、香港を通じた資金の流出入などを背景に大きく変動していた深センなど香港周辺の大都市でも、下落幅が急速に縮小しています。

3. 今後の市場見通し

住宅価格の持ち直しには、政策金利の引き下げや、急増している新規融資の一部が住宅市場に流入していることが要因として挙げられます。住宅価格の急上昇を懸念する声もありますが、政府が本格的に金融引き締めへ転じるまでにはしばらくの時間を要すると思われます。また、政府が引き締めへ転じた場合も住宅市場に影響が表れるのは2010年以降となり、当面の住宅市場は緩やかな上昇基調が継続すると思われます。

弊社マーケット・レポート

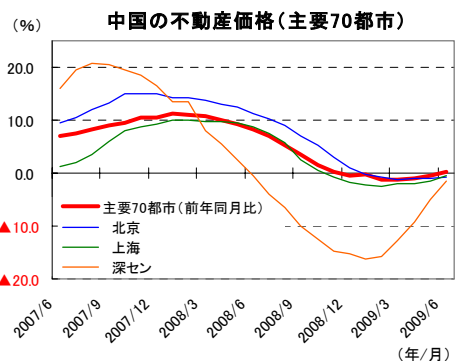
検索!!

2009年07月13日【マーケット・デイリー】中国の金融政策(6月)

2009年07月27日【マーケット・ウィークリー】先週のマーケットの振り返り(7/20~7/24)

2009年07月01日【マーケット・マンスリー】先月のマーケットの振り返り(6月)

■この資料は、情報提供に限定したのもとして、三井住友アセットマネジメントが作成したものであり、特定の投資信託・生命保険・株式・債券等の売買を推奨・勧誘するものでもありません。■この資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、三井住友アセットマネジメントは一切責任を負いません。■この資料の内容は発行日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■この資料は、三井住友アセットマネジメントが信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■この資料におけるデータ・分析等は過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の投資成果及び市場環境の変動等を保証もしくは予想するものではありません。■この資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者許諾者に帰属します。



(出所) 中国国家発展改革委員会
グラフは Bloomberg のデータを基に
三井住友アセットマネジメント作成

【投資信託商品についてのご注意（リスク、費用）】

●投資信託に係るリスクについて

投資信託は、主に国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象としているため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により基準価額は変動します。基準価額の変動要因としては、有価証券の価格変動リスク、金利や金融市場の変動リスク、十分な流動性の下で取引が行えない流動性リスク、有価証券の発行体の信用リスク等、及び外貨建て資産に投資している場合には為替変動リスクがあります。したがって、お客さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失が生じ、投資元本を割り込むことがあります。

また、投資信託は、個別の投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面等をよくご覧ください。

●投資信託に係る費用について

ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。

- ◆直接ご負担いただく費用
 - …… 申込手数料 上限 3.675%（税込）
 - …… 換金（解約）手数料 上限 1.05%（税込）
 - …… 信託財産留保額 上限 0.5%
- ◆投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用 …… 信託報酬 上限 1.995%（税込）
- ◆その他費用 …… 監査費用、有価証券の売買時の手数料、デリバティブ取引等に要する費用、および外国における資産の保管等に要する費用等を信託財産からご負担いただきます。また、投資信託証券を組み入れる場合には、お客さまが間接的に支払う費用として、当該投資信託の資産から支払われる運用報酬、投資資産の取引費用等が発生します。これらの費用等に関しましては、その時々取引内容等により金額が決定されますので、予めその上限額、計算方法を具体的には記載できません。詳しくは投資信託説明書（交付目論見書）、契約締結前交付書面等でご確認ください。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、三井住友アセットマネジメント株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております（平成 21 年 6 月 30 日現在）。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面等を必ずご覧ください。

三井住友アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第 399 号

加入協会：（社）投資信託協会、（社）日本証券投資顧問業協会

■この資料は、情報提供に限定したものであり、三井住友アセットマネジメントが作成したものであり、特定の投資信託・生命保険・株式・債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■この資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、三井住友アセットマネジメントは一切責任を負いません。■この資料の内容は発行日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■この資料は、三井住友アセットマネジメントが信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■この資料におけるデータ・分析等は過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の投資成果及び市場環境の変動等を保証もしくは予想するものではありません。■この資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者許諾者に帰属します。



三井住友アセットマネジメント株式会社