

中国政府、「住宅市場」の減速に対策発表（中国）

1. 中国の「住宅市場」と、その近況は？

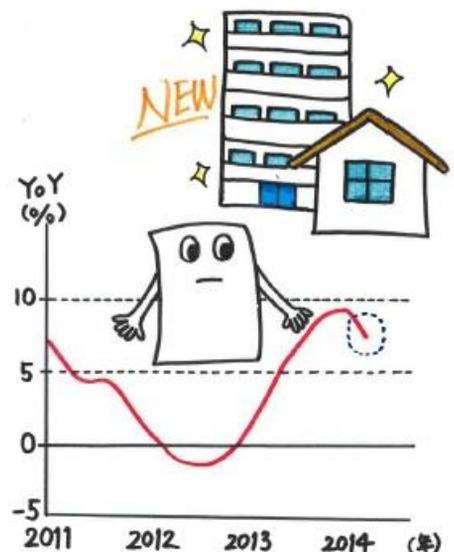
中国の住宅市場では、高めの成長や、10年間で2.5億人を農村から都市へ移す方針などを背景に、根強い需要拡大観測があります。こうした状況で住宅は投機の対象となりやすく、緩やかな価格抑制策が続けられてきました。足元では、2012年ごろから銀行の住宅ローン審査基準が徐々に厳格化したために販売は鈍化し、大都市や一部の中規模都市で価格上昇が頭打ちとなってきました。

2. 最近の動向

中国人民銀行（中央銀行）は13日、市中銀行に住宅向け融資の承認、実行を迅速に行うよう要請したと発表しました。住宅市場が過度に減速しないよう、配慮したと見られます。報道を受けた14日には、香港株などが上昇しました。

背景には、住宅販売額が年初から昨年実績を割り込んでおり、1-4月累計では前年同期比▲9.9%となったことなどが挙げられます。2013年通年の+26.6%から見ると、鈍化が目立ちます。

販売額の減少は約1年半ぶりで、過去10年で2回見られました。ただし、①期間はいずれも半年～1年未満だったこと、②今回はすでに政府が融資の緩和指導に動いたこと、③新規の住宅建設はすでに抑えられ、投げ売りによる価格下落懸念は限定的なことなどを踏まえれば、今回も比較的短期の調整となりそうです。



3. 今後の展開

中国政府は4月以降、景気支援姿勢を徐々に強めています。また、現行の住宅価格への厳しい抑制策を続ける必要性は一旦低下しており、目先では住宅市場の支援や、若干の金融緩和なども想定されます。

中長期的な好材料としては、9日に発表された金融市場改革が挙げられます。今回の方針には、債券市場や私募の資金調達環境の育成、外資への市場開放などが盛り込まれました。住宅・不動産開発では、資金調達の経路が多様化し、良質の開発案件は資金調達条件が有利となることなども想定されます。

こうした政府改革は今後、詳細・具体策を詰めていくこととなります。足元で見られる住宅市場の減速がどの程度で収まるかもあわせ、注目されるところです。

弊社マーケットレポート

検索!!

2014年04月07日【キーワード No.1,303】中国が刺激策発表、景気にテコ入れ（中国）

2014年03月17日【キーワード No.1,289】2014年「全人代」後の中国と市場の見方（中国）

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。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。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準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。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社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。■当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、その発行者および許諾者に帰属します。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。

【重要な注意事項】

【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

投資信託の基準価額は、投資信託に組み入れられる有価証券の値動き等(外貨建資産には為替変動もあります。)の影響により上下します。基準価額の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。

運用の結果として投資信託に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。したがって、投資信託は預貯金とは異なり、投資元本が保証されているものではなく、一定の投資成果を保証するものでもありません。

●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3.78%(税込)

…換金(解約)手数料 上限1.08%(税込)

…信託財産留保額 上限3.50%

◆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 上限年 2.052%(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(それらにかかる消費税等相当額を含みます。)、および外国における資産の保管等に要する費用等が信託財産から支払われます。また、投資信託によっては成功報酬が定められており当該成功報酬が信託財産から支払われます。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し、運用の状況により変化するため、予めその上限額、計算方法等を具体的には記載できません。

※なお、お客さまにご負担いただく上記費用等の合計額、その上限額および計算方法等は、お客さまの保有期間に応じて異なる等の理由により予め具体的に記載することはできません。

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が運用するすべての投資信託(基準日現在において有価証券届出書を提出済みの未設定の投資信託を含みます。)における、それぞれの費用の最高の料率を記載しております。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。

●投資信託は、預貯金や保険契約と異なり、預金保険・貯金保険・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また登録金融機関でご購入の場合、投資者保護基金の支払対象とはなりません。

●投資信託は、クローズド期間、国内外の休祭日の取扱い等により、換金等ができないことがありますのでご注意ください。

[2014年4月1日現在]

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:一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。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。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準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。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社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。■当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、その発行者および許諾者に帰属します。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。



三井住友アセットマネジメント株式会社