

中国 悪化を続ける不動産市況が景気を下押し

- 民間不動産開発大手による破産申請や利払い遅延が発生
- 不動産不況が深刻化し民間開発会社の経営を圧迫
- 不動産不況は景気も下押し。今後も景気低迷が続く

■ 中国の大手民間不動産開発会社が破産申請

中国の民間不動産開発会社大手の経営状況が悪化しています。8月17日、中国恒大集団が米連邦破産法の適用を申請。8月7日には碧桂园がドル建て社債の利払いを停止しました。開発会社の財務悪化は不動産不況の深刻化によるもの。住宅販売は低迷を続けており(図1)、民間開発会社の経営難は上記2社に限られたものではありません。2020年8月以降、当局が不動産部門向けの規制を相次いで強化したことを契機に開発会社の資金調達環境が悪化。資金難から住宅建設が停止し住宅の引き渡しがされない例が頻発しました。これを受けて新規の住宅購入が手控えられ、住宅販売が低迷。住宅価格も低迷を続けています(図2)。

2020年当時、当局は不動産市況の過熱や不動産部門の債務拡大を問題視。人口減少に伴う住宅需要の低迷という構造問題も見据え、経済の不動産部門への依存度を低下させることも意図した動きとみられます。その後、不動産不況が深刻化し景気が冷え込む中で当局は不動産規制を緩和し住宅融資金利を事実上引き下げました。もっとも、開発会社向け融資の促進は着工済住宅の完成を目指したものの。過去の景気低迷局面に比べ不動産関連の景気刺激策は限定的であり、不動産市況の改善には時間がかかりそうです。

■ 7月の景気指標は一段と悪化し当局は利下げへ

足元の景気指標は低迷しています。7月の不動産投資(名目、単月換算)は前年比▲12.0%(6月▲10.2%)へ下げ幅を広げ(図3)、製造業投資も同+4.3%(同+6.0%)、インフラ投資も同+4.6%(同+6.4%)へ鈍化。住宅不況に伴って地方政府の不動産関連歳入が低迷し地方政府系ノンバンク(融資平台)の財務状況も悪化しており、地方政府特別債という財源はあれど地方政府によるインフラ投資は勢いを欠いています。また、鉱工業生産は同+3.7%(同+4.4%)へ鈍化。輸出の落ち込みに加え、不動産投資の減速に伴う建材需要の低迷も重しとなりました。小売売上高(名目)も同+2.5%(同+3.1%)へ低迷。飲食サービス等が伸びたものの、住宅不況の影響で家具、家電製品、建材・装飾材など住宅関連が低迷を続けました。上記の月次景気指標が公表された8月15日、中国人民銀行は主要政策金利(1年物中期貸付制度:MLF)金利を引き下げ(2.65%→2.5%)。もっとも、不動産不況が引き続き重しとなり、景気は当面低迷を続けると予想されます。(入村)

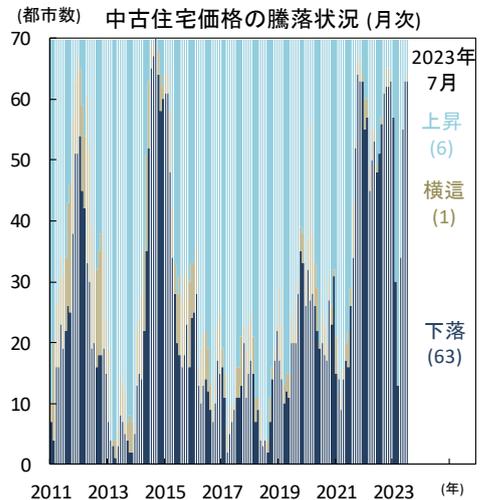
【図1】住宅販売と住宅着工は低迷を続ける



2011 2013 2015 2017 2019 2021 2023(年)

出所) 中国国家统计局、CEICより当社経済調査室作成

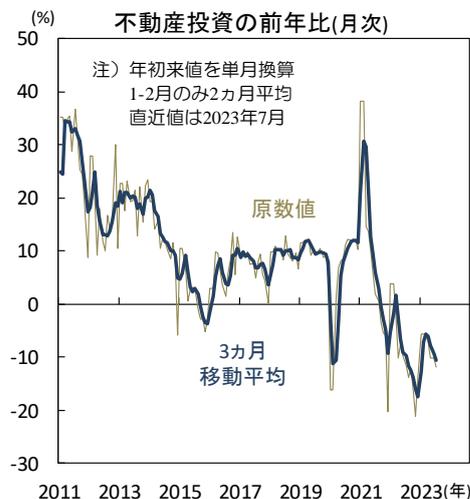
【図2】中古住宅価格は主要70都市中63都市で下落



2011 2013 2015 2017 2019 2021 2023 (年)

出所) 中国国家统计局、CEICより当社経済調査室作成

【図3】低迷を続ける不動産投資



2011 2013 2015 2017 2019 2021 2023(年)

出所) 中国国家统计局、CEICより当社経済調査室作成

本資料に関してご留意頂きたい事項

- 本資料は、投資環境等に関する情報提供のために三菱UFJ国際投信が作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。販売会社が投資勧誘に使用することを想定して作成したものではありません。
- 本資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 本資料は信頼できる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・完全性等を保証するものではありません。
- 各ページのグラフ・データ等は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮しておりません。
- 本資料に示す意見等は、特に断りのない限り本資料作成日現在の三菱UFJ国際投信戦略運用部経済調査室の見解です。また、三菱UFJ国際投信が設定・運用する各ファンドにおける投資判断がこれらの見解に基づくものとは限りません。



三菱UFJ国際投信

三菱UFJ国際投信株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第404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