

「上海住宅市場回復確認か」

2006年4月18日
BetterHouse 調査部

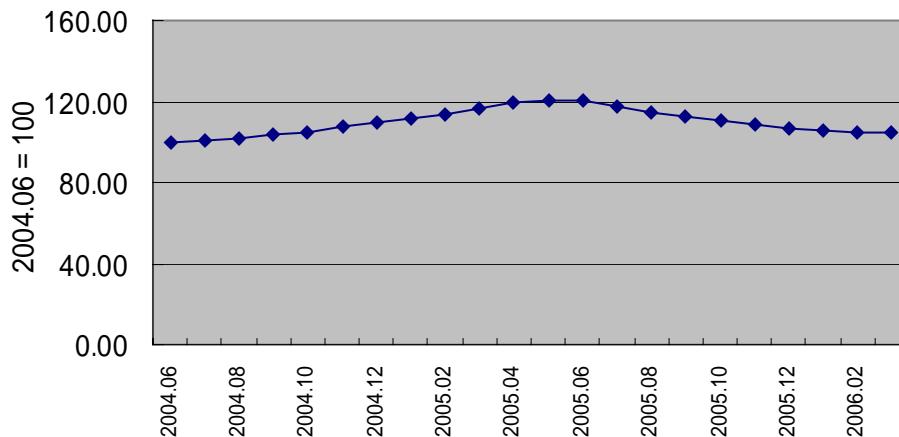
新政策の発表をうけて上海の住宅市場は05年後半から取引量が低迷した状況が続いてきたが、06年に入り回復傾向がみられるようになってきた。本稿では06年3月の新築住宅市場の動向と最近の外資の不動産取引・出資事例について報告する。また当地不動産関係者の見方についても紹介する。

1. 06年3月の新築住宅の取引量と中房住宅指数の動向(グラフ1参照)

上海不動産取引センターによると、06年3月の新築住宅の成約面積は前月比116.6%増の180.8万平米と大幅に増加。前年同月比ベースでは19.4%減少したが、春節(旧正月)のため例年取引量が減る2月を除けば4ヶ月連続で150万平米を超えており、取引量の回復傾向がよりはっきりしてきた。

新築住宅の価格動向をみることができる中房住宅指数は05年7月から8ヶ月連続で下落していたが、3月は前月比増減なしだった。

グラフ1. 中房住宅指数の動向
2004.06 - 2006.03



出所: 上海中房指数研究所

2. 最近の外資の動向

(1)海外ファンドによる不動産取引事例

4月14日付け「上海デイリー」記事はゴールドマン・サックスが人民元切り上げによる利益を狙って7,000万ドル(約84億円)でフジタが開発したサービスマンション・虹橋公寓(Rainbow Plaza)を購入したと報じた。また同18日付け「上海デイリー」記事によると、モルガン・スタンレーは4月、浦東新区の日本人学校(4月開校)のとなりの現在建設中の高級マンション「陸家嘴中央公寓」を2,375万ドル(約28.5億円)で購入。当初の計画では分譲マンションを建設する予定だったが、モルガンスタンレーはサービスマンションに変更して賃貸に出す予定。

(2)外資企業による出資事例

・05年8月

ソフトバンクと Carlyle Group が天津の有力デベロッパーSuncoGroupの仲介会社 China Real Estate Network に4,000万ドル出資。

・05年12月

ゴールドマンサックスが上海の有力仲介会社 Century21 に2,200万ドル出資。

・06年3月28日

クレディスイス系のファンド2社と米系SIGとFarallon Capitalが中国最大の不動産サービス会社 Shanghai Real Estate Consultant & Sales(Group)Co.Ltd に2,500万ドル出資。

3. 当地不動産関係者の見方

今年に入り取引量の回復傾向がよりはっきりしてきたことをうけて、当地の不動産関係者は市場が再び上昇基調に戻るとの見方が出ている。外資系有力不動産会社DTZが最近発表したレポートによると、06年は自己居住目的の購入が後半から増え、取引量が増えると予測。また、06年第4四半期は過熱気味だった04年の水準までは増えないものの、05年の水準を上回るとみている。多くのデベロッパーは、06年(戌年)は旧暦からみて結婚するのにいい年であることから結婚する人が増え、住宅需要は回復するとみている。当地の有力デベロッパーによると、若いカップルに人気のある物件タイプは平米8,000元~9,000元程度の1LDKか2LDKとのこと。回復傾向がよりはっきりしてくるのか今後の市場動向が注目される。

無断での複製、転載を禁じます。当資料は情報の提供のみを目的に作成されたものであり、なんらかの行動を勧誘するものではありません。投資等の御判断はお客様ご自身の責任において行って頂きますよう、宜しくお申し上げます。当資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成されていますが、当部はその正確性を保証するものではありません。当資料に掲載された意見・予測等は資料作成時点のものであり、今後予告なしに変更されることがありますので、予めご了承ください。

以上