



VINA COMPASS

# ベトナムの不動産市場は残り半年を残し不覚的要素が見られ波乱を含んでいます。

2021/06/18-不動産



今年の後半6ヶ月間で、Covid-19の感染拡大が続くと不動産市場は流動性が下がり、第二市場が弱まり、予測不能な状況に陥り、不動産は不確定になります。

ホーチミン市経済大学国際ビジネス学部マーケティング副学部長である Huynh Phuoc Nghia 氏は、Vn Express 社のインタビューに対し、Covid-19 第4波の発生により、今年残り数ヶ月で不動産市場は3つの大きな問題に直面することになると予測しました。

## 低い流動性

Nghia 氏は、不動産への資金投入に関しての市場心理として、より防御的で躊躇している状態である、一方で、パンデミックの発生はより複雑である為、資産価値の大きい不動産は減少している。市場での取引は減り、流動性は悪く、一次市場(開発会社から直買)、2次市場(開発会社から購入後転売)の取引はそれぞれ平均30%~50%減速している。





VINACOMPASS

アパート、土地、タウンハウス、別荘など、すべての分野で、Covid-19 の感染が広がるたびに市場の減速の兆候が見られ、第4波での心理的影響により市場への資金流入が鈍化しています。物件を流動的にするには市場の健全性が必要であるため、流動性の弱体化は購買力の低下にも繋がり、今後数ヶ月で市場が悪化し低迷する可能性があります。



ホーチミン市の不動産市場

### 弱体化した二次流通市場

Nghia 氏は、感染拡大が二次流通市場を前例のない低水準にまで落ち込ませている事を確認した。今後の6ヶ月間で、二次投資家(開発会社から購入後転売)は、市場の需要が弱く、買い手が少なく、売り手が多いため、物件の売却による大きな利益率を期待することはほとんどできません。更に同氏は、第二の市場が一方である場合、流通市場は魅力的ではありません、売り手のみで、買い手がいないということです。これにより、二次投資家が物件を売り切る事が出来ない場合は、感染流行により財政能力が低下している間に物件を保持しなければならない為、この投資家は苦境な状況に追い込まれます。

**不動産価格は事実上上昇し、不良債権は増加する。**

また、Nghia 氏は Covid-19 時には期待利益を求めずに、実際の市場価格に合わせての対応が必要です、過去の土地加熱ブームは多くの期待価格を形成し、実際に利益も生み出しました、リスクもある







VINACOMPASS

がリターンもあるため、土地加熱ブームには出口はありません。不動産への投資資金が短期ローンまたは、ローンの金額が大きい場合はより注意が必要です。土地加熱ブームが去った後、支払いが詰まった場合、不良債権の増加に繋がる。同氏はまた、不動産市場の信用成長率が今年最初の数か月で15%に増加したのに対し、国営銀行が許可した安全水準はわずか12%であったことを懸念し、不動産信用監視レベルを強化する必要があると述べた。更に、不良債権を押し上げる不動産価格の事実上の上昇は憂慮すべき状況であると警告した。不良債権の処理には数十年かかるため、この貸倒れは不動産市場だけでなく経済全体にとっても負担となるでしょう。

Vn Express 引用



本書作成にいた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO., LTD

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St, Ward22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所：028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

