第4波の感染流行が続く中での地下価値は！

2021 年 6 月 24 日-| 不動産

おそらく、この土地売買事業は Covid-19 流行禍の中で、最も強く衝撃を受けた市場です。大多数の投資家は高い利益を期待して土地売買事業に参入しましたが、この複雑な流行禍の中で損益を判断する敏感な時期が迫っています。

2021 年 5 月の DKRA ベトナムの土地売却市場レポートを見ると、感染の影響は、土地売却市場の需要と供給に明確に示されています。最近、ホーチミン市とその近隣の省では流行の発生と終息の合間に取引の急激な上昇、下降が発生しており、増収した人と減損した人が入り乱れている。同レポートによると、2021 年 4 月と比較して、5 月の土地の消費量は 60%以上減少しました。ホーチミン市と隣接する 4 つの省で、売りに出されているプロジェクトは 8 つだけで、そのうち新しいプロジェクトは 1 つだけです。供給は前月比で 30%近く減少し、消費も大幅に減少しました。この状況は、土地取引が過熱した 2 月、3 月の時期とはまったく対照的であり、第4波の流行によって取引が低迷し、土地売買に強い衝撃を与えたことを示しています。ホーチミン市と近隣省を調査すると、目に見える価格下落や売却、土地損失の現象は起こっていませんが、感染拡大したことで明らかに購買力と取引が減少しました。特に第4波の流行でホーチミン市は多くの感染者を出しており取引に影響を与えています。これに対し周辺のビンズー省、ドンナイ省、ロンアン省、バリアブンタウ省は感染者も少なく、影響も最小限に抑えていますが、1 月から 3 月までに発生した土地取引の過熱は収まっており、現在の動きはとても静かです。

#720A Dien Bien Phu St, 22 Ward, Binh Thạnh Dist, HCMC, Vietnam
+84 (0)28 3636 1118 / +84 (0)845 149 838
www.vinacompass.com / info@vinacompass.com

現在も政府からの感染対策処置が継続中のために購入者が土地を見に行くことができず、売買取引の動きは低調です。調査によると取引は少ないですが、取引価格は、それ程下落してはおらず、物件によっては、わずかに上昇しています。ただ、地域間での主要な価格水準で差もあります。販売時期が近いものの、第 1 期と次期の販売価格の値上がり幅は大きい。

特にホーチミン市では、新規供給のための土地区画の状況は依然として乏しく、消費前に開始されたプロジェクト（在庫製品）に集中し、取引は少なめです。

不動産専門家の Tran Khanh Quang 氏によると、流行が今後 4～6 週間続くと、短期で資金を借入している一部の個人投資家は借入返済の為、購入価格を下回る価格で売却するという財政的圧力にさらされる可能性があります。売買できず資金が動いていない状態の投資家でも、中長期的な投資で購入した投資家は心配していません。4 月末から発生した第 4 波の感染はこれまでで最も大きく拡大し、1.5 ヶ月を過ぎた現在でも大きな被害をもたらしており、まだ感染減少の兆候は見られません。この間、政府からの社会隔離政策の中、新規プロジェクトは販売延期し、売出し中のプロジェクトはプロモーション活動を減少し、イベントは延期されました、一部の企業はオンラインイベントを開催し、オンライン予約を行いましたが、取引価格が大きい分野であり、オンラインでの予約はあまり進みませんでした。発生前には、土地取引市場は高騰を続けており、取引の増加と価格の上昇が続いていました、しかし、再び感染拡大に見舞われ、取引価格と取引の量が減少した、そのため、4 月の市場全体の関心が 18%低下しました。

#720A Dien Bien Phu St, 22 Ward, Binh Thạnh Dist, HCMC, Vietnam
+84 (0)28 3636 1118 / +84 (0)845 149 838
www.vinacompass.com / info@vinacompass.com

Batdongsan.com.vn のデータによると、ハイフォン(34%減)、バクニン(29%減)、ダナン(21%減)は取引価格の最も強く減少した地域となった。用途別でみると最も減少が大きかったのは、プロジェクト用地（34%減）、土地（29%減）、別荘（22%減）でした。

コリアーズベトナムのゼネラルディレクターである David Jackson 氏によると、2021 年 5 月の土地売買に関する問い合わせ件数は前月と比較して 15～20%減少した。近年、ホーチミン市の郊外の土地売買は常に投資家の注目の的であり、関心は非常に高い。しかし、現段階では、感染拡大の深刻な影響を受けており、今後 6 か月で、この市場が以前のように戻ることは非常に困難だと思われる。一方、ほんの数ヵ月前までは、ホーチミン市郊外の都市計画に関するホクモン、ビンチャン、カンゾー、ニャベーの土地区画情報が多く検索されましたが、現在では検索数も減少しています。また、ビンズー省、ドンナイ省、ロンアン省、バリアブンタウ省などの近隣の省でも、今年の 4 月から 5 月の間で土地売買情報に関する検索数は 10～12%減少しました。「言うまでもなく、多くの投資家は、COVID-19 の流行の発生により、資本の「埋没」、さらには売却や損失の削減を余儀なくされたために資本が「壊れ」、流動性が部分的に悪化しました。土地売却市場は回復するのにより多くの時間を必要とします」と同氏は述べました。

不動産専門家である Mai Duc Toan 氏は、以前の流行では、流行を制御するのに 1 か月程、掛かりましたが、この第4波は予想よりも長く、感染も拡大しています、したがって、近い将来、不動産市場がどのように発展するかを予測するのは時期尚早です。それは今後、感染流行がいつ終息するのか、または、国内での集団免疫を達成するかによって異なります。不動産市場は、完全に流行を制御するまで動きは限定されます。

参照元：CAFEF.VN

#720A Dien Bien Phu St, 22 Ward, Binh Thạnh Dist, HCMC, Vietnam
+84 (0)28 3636 1118 / +84 (0)845 149 838
www.vinacompass.com / info@vinacompass.com

本書作成に用いた資料・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ございません。

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