



VINACOMPASS

Covid-19 流行禍の家賃は急落。

2021年6月25日 - |不動産



ホーチミン市の不動産賃貸分野のベテランコンサルタントでもある Le Quoc Kien 氏より投資家の観点で、Covid-19 の流行に超面した賃貸/宿泊の賃料関連について現在の状況の考察を伺った。

賃貸/宿泊、料金は 20~30% 減小。

これは、Le Quoc Kie 氏の会社での直近 2 ヶ月以内でのホーチミン市で Covid-19 第 4 波流行での賃貸状況になります。現在の賃貸状況は、約 11% (22/198 室) の空室率です、内訳は 400 万 VND/月未満の空室率が約 10% (15/156 室) となり、500~700 万 VND/月の空室は約 17% (7/42 室) である。現在の状況では、月額 400 万ドン未満の部屋はまだ大きな問題はないですが、賃貸価格を 10% から 20% 下げる必要があります。次の 1、2 ヶ月で流行状況が抑えられた場合でも、この状況は維持されます。まだ、制御できない場合は、テナントは主に学生と労働者であるため、部屋の賃貸価格を最大 30% 削減しても、テナントが付かない可能性があります。「流行が長引くと、学生はオンラインで勉強し、街に行かなくなります。労働者も工場の休業が長引き長期の休憩をとらなければならない場合、滞在しても資金を使い果たしてしまうので、流行が終わり再稼働するまで田舎に戻らなければなりません。」と述べた。





月額 500～700 万 VND のグループの投資家では、経費の支払いのために稼働率を維持する必要がある、その為には流行前と比較して価格を 20～30%引き下げる必要があります。同氏によると、このグループでは、借入を行っている投資家がかなり多くこの引き下げは管理コストと利益の減少であり投資家は苦境に陥る。

月額 800～1200 万 VND のグループの投資家では、短期 (Airbnb) と長期の 2 つのタイプに分けられます。短期タイプでは、2 年近く観光客がいません。長期タイプでは、ベトナムに仕事に来る外国人のグループに分類され、ごく少数のベトナム人が一時的に数ヶ月間賃貸します。このグループは 1 年以上苦境に立たされており、破滅もあります。流行前に比べて 20% から 30% を割引くことは言うまでもありません。需要が少ないのでこのグループ内で競合し値崩れになる恐れがあります。

これらのグループが回復するのにどのくらいの時間がかかるかの問いに対して同氏は、月額 400 万 VND 未満のグループでは流行が制御されれば、学校も開放され学生が戻り、工場も開始されれば労働者もすぐに戻って働くので、最初に回復する。500 万～700 万 VND の価格グループでは、よりゆっくりと回復します。このテナントのグループは資格のある労働者と金持ちの学生であり、彼らは心理的に安全、安信を求めるため、宿泊施設でより快適に過ごすためにワクチン接種を待つ必要があります。月額 800-1200 万 VND グループの回復は長くなります。具体的には、流行の終息を迎え、外国人が安定して働き、観光客がベトナムに戻るのを待つ必要があるからです。





流行がさらに4～8週間続くと、賃貸価格はどうなるか？

Covid-19の流行がさらに1～2ヶ月間続くと、400万VND未満の空室率が10～20%上昇し、価格は10～20%減少します。同様に、500～700万VNDの空室率は20～30%増加し、価格は20%減少します。特に800万から1200万VNDのグループは絶滅するでしょう。

賃貸市場には3つの基本的な投資グループがあります。

建物を借りて運営するグループ - サブリース: このグループは賃貸投資の経験が浅く、資金も潤沢ではない投資家も多く、感染流行の中で危機的な状態です。800万～1200万VNDの層で経験豊富で1年以上賃貸事業を寝かせる資金力のある投資家は、市場が回復すると、小さな競争相手がなくなるため、これらの投資家は強く戻ってきます。

土地賃貸-住宅建設-賃貸: このグループは資金源を持っており、長期的に安定したキャッシュフローを維持することを目的としており、それらのほとんどは400万から450万未満の市場にのみ焦点を当てているため、次の投資は問題ありません。

住宅所有者のグループ(自己搾取またはグループへの転賃が可能): このグループの投資家は、豊富な資金力から持続可能性と安定性を優先し、長期資産を維持し、定期的な収入を得ながら、長期的な不動産資産上昇から利益を得る機会を待ちます。このグループの性質は安定した持続可能性であるため、1、2年で流行が発生しても、それほど影響はありません。

以上の3つのグループで感染拡大が長期で続くと一番ダメージを受けるのが1のグループです、2と3のグループは資金力があり、事業性や自己資産とし物件を保有しており、感染が終息してからの次の投資への動きは早い。

客観的に見れば、観光、サービス、運輸、ファッションなどの他の産業と比較すると、この業界は被害の少ないグループに属しています。他の業界ではキャッシュフローがほぼ回らない状況が続いており、非常に厳しい状況です、それに比べて賃貸業界は価格を下げることで利益を減らしたり損害を被ったりしますが、それでも賃貸を必要とする基本的な需要はあるので厳し中でも必要性があります。

参照元：CAFEE.VN





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

