



VINACOMPASS

# 不動産価格の引き下げ圧力が強まる！

2021年7月13日



物件を保有している購入者の20%は、ローンを組んでおり、支払い期日に従って契約通りの支払いを行うために、不動産価格を5~10%引き下げて売却することも考えます。

Viet An Hoa Company のゼネラルディレクターである Tran Khanh Quang 氏は VnExpress の取材に対し、Covid-19 第四波の発生が流通市場(投資家の売買)に強い下向きの圧力を起こし不動産価格の下落を招くと予測しており。感染拡大の打撃により、市場は悲観的な流れが現れていると語りました。

Quang 氏は、第4波の感染拡大は複雑で予測不可能な状態であり、移動制限も含め不動産市場の動きを止めたと述べた。二次取引(中古、権利転売)も90-95%減少し、売り手は多くを提供しているが、買い手は誰もが強い防御反応を示しており、取引を非常に恐れている。この市場の投資家80%は、優れた財務能力と経験を持ち、優れた防御策を準備することに注意を払っていたが、残り10~20%の投資家は感染流行と戦うための準備を十分にしていなかったと指摘しました。感染流行と戦うための課題は、二次流通市場(中古、権利転売)で如何に早く売却するかです、殆どはこれが出来ずに苦労しています。特にこの20%のグループは借





り入れなど未払いの債務を抱えており、期日通りに支払いを行う必要があります、よって追加で資金の借入れや資産の売却、値下げでの売却検討を余儀なくされています。投資家の10-20%の中で物件を手放す事に成功している。事例として2つの傾向があります、1つ目は200億 VND 以上の資産を保有しており、5%引き下げて売却しました。2つ目は多くの物件を保有しており、10~30億 VND の小さな価値を持ついくつかの物件について、5~10%の割引で販売することを受け入れています。これはどちらもタイミングと市場ニーズに合わせて成功した事例です。さらに同氏は「7月は感染流行に対する重要な時期であり、二次流通市場(中古、権利転売)の心理は非常に貧弱です、一方通行の戦いがあるかもしれません。つまり、売り手だけがいて買い手はいないため、資産価格にさらに下げる圧力を高めます。」と予測しています。

一方、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 は、Covid-19 がさらに数週間続くと、財務レバレッジやキャッシュフローバランスが悪化し多くの投資家が損失を削減する為に売却しなければならないと予測しています。さらに同氏によると、2021年の残りの数ヶ月間、市場心理とワクチン接種への期待にもかかわらず、人々と企業は依然として支援策を優先しています。しかし、Covid-19 の流行は人々や企業の収入に大きな影響を及ぼしており、市場の全体的な心理としてパンデミック前の状態に戻るにはより多くの時間が必要です。

VnExpress の調査によると、第4波中での一次市場(開発会社からの新規供給)の不動産価格は下落していません。しかし、二次市場(中古、権利転売)は転落の兆しを示している。6月末までに、販売者がそれに耐えられなかったか、投資市場を変更するためなのか、マンション市場の二次流通価格は下落が見られました。また、第1四半期で加熱した土地市場は、第2四半期に冷え込みの兆しを見せ、以前の土地加熱スポットの価格は下落しました。

グローバル統合ビジネスコンサルティング会社(GIBC)のシニアコンサルタントの Huynh Phuoc Nghia 氏は、Covid-19 の流行時に発生した多くの土地加熱による価格水準に対して仮想利益を求めめるのではなく、実際のバリューチェーンで市場を牽引していると述べた。同氏は、また、複雑な感染流行に直面して、過剰な財務レバレッジや短期ローンが大きな割合を占めている投資家は、多かれ少なかれ悪いシナリオに直面するだろうと述べた。この投資家達は、2020年から現在まで続く財務負担を軽減するために抱えている物件を排出する場合は、販売価格を調整する必要があるだろう。

参照元: VN EXPRE





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

