



VINA COMPASS

建材の価格上昇が住宅価格に与える影響！

2021年8月20日



2021年初頭から現在に至るまで、多くの建設資材の価格は年初に比べて約25%上昇し、特に国内の鉄鋼価格は急激に上昇しました。鉄鋼や建設資材の価格の上昇は資本を圧迫し、工事の進行を妨げるでしょう、並行して投資家(開発会社)と請負業者は建設原価を再計算しなければなりません。

ベトナム鉄鋼協会(VSA)によると、近年、世界市場だけでなくベトナムの鉄鋼価格も複雑な動きを見せています。鉄鋼価格は2020年末から急激に上昇後、2021年第1四半期半ばまでは下落しました、その後2021年5月末まで急激に上昇しました、現在は市場が低迷しており、下落傾向が続いています。

具体的には、2020年末のD6、D8コイルの建設用鋼の価格は、Hoa Phat、Pomina、Viet Nhat、Viet Italy、TungHoの各メーカーで1200万VND/トンで取引されていました。その後2021年4月19日までに、D6、D8コイルの鉄鋼価格は1690万VND/トンまで上昇し、鉄筋は1640万から1700万VND/トンになりました。コイル価格は、2021年5月に最大1950万VND/トンと大幅に上昇し、「ピーク」に達しましたが、その後下落が続いています。

南部では、2021年7月21日の時点での、鉄鋼価格は市場で1,700万VND/トン未満に下落しています。具体的には、D6、D8コイルの価格は16.1~16.29百万VND/トンです。鉄筋16.3~1700万VND/トンで取引されています。





VINACOMPASS

しかし、建設業界では、鉄鋼価格はピークに比べて下がっているが、2020 年末よりも 40% 高く、建設コストは非常に高い状態である。他にも鉄鋼の価格が上昇しただけでなく、砂や石が 15~20% 増加し、建設用レンガは 10% 増加した、セメント、舗装用レンガ、コンクリートなど、建設業界の投入材料も 5~10% 増加した。



最近 Phu Dong Group の CEO である Ngo Quang Phuc 氏はオンラインセミナーで、不動産製品の価格に影響を与える資材コストの上昇について以下の様に述べています。鉄鋼の価格は 50% 上昇し、建設コストが約 15%~20% 上昇し、投資家(開発会社)は 5~10%、さらには 15% の販売価格を調整することを余儀なくされました。販売価格を調整しない場合、投資家は利益減少を受け入れる必要があります。

同氏は、近年の鉄鋼価格の上昇は、投資家(開発会社)や建設会社に多くの困難をもたらしていると述べました。これは大きなビジネス上の問題です。

NS BlueScope Lysaght Vietnam のゼネラルディレクターである Nguyen Cao Tri 氏は、2021 年の初頭から現在まで、多くの建設資材の価格、特に鉄鋼価格が年初と比較して約 25% 上昇し、特に国内の鉄鋼価格は急激に上昇したと述べた。鉄鋼や建設資材の価格の上昇は資本を圧迫し、工事の進行を妨げるでしょう、並行して投資家(開発会社)と請負業者は建設原価を再計算しなければなりません。これにより、短期的には工業用不動産、工場、倉庫の供給が減少し、賃料に直接影響を及ぼし、新たな価格帯が確立する可能性があります。将来を見据えて、投資家(開発会社)は不動産投資のための資本を展開する前に、投資ポートフォリオを精査し、非常に慎重になるでしょう。「最近の鉄鋼の不足と絶えず変動する価格は、需要と供給能力の不均衡によるものです。Covid-19 感染拡大を受け、低迷した市場がワクチン接種





VINACOMPASS

による感染制御を見越し、各国の需要は劇的に増加しました。特に、米国の高い購入需要は米国とアセアンの市場間の前例のない大きな鉄鋼価格の違いに反映されている」と述べた。

不動産専門家の Tran Khanh Quang 氏によると、鉄鋼価格が上昇しても、投資家(開発会社)は必ずしもマンション(アパート)の価格を上昇させるとは限らない。したがって、通常の条件下では、Covid-19 の流行前に、投資家は収益と比較して約 15%の利益率を設定することがよくありました。このレベルでは、鉄鋼価格が 50%上昇した場合、投資家は価格を 5~7%調整します。これは合理的です。しかし、現在、多くの投資家は、利益率が 2 倍、さらには 3 倍になると予想しており、プロジェクトでは最大 45%であり、鉄鋼価格の影響によりマンション(アパート)の価格を上げる必要はありません。対照的に、戸建住宅の所有者は、関連するコストを実質合わせて計算できるため、鉄鋼価格の影響を踏まえ販売価格を上げることができます。

参照元: CAFEF.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

