



VINACOMPASS

南部地域の不動産市場は厳しく、多くの投資家は「火の上に乗っている」ようなものです。

2021年8月22日



DKRA ベトナムによると、2021 年上半期では、土地区画市場の悲惨な状況が起こっています。年初の土地価格上昇後、ほとんどの都市や省では土地区画の取引は急激な減少を示しました。

今年初めにホーチミン市と、ロンアン省、ドンナイ省、ビンズオン省などの地域では土地区画価格が急激に上昇する土地熱現象がありました、この地域は多くの個人投資家の注目を集めました。しかし、第 2 四半期の初めに、市場は減速し始め、さらに、感染流行の影響により、外出も制限され、不動産取引も含めた、社会活動も大きな制限を受け、この地域の市場はほぼ「停止」しました。

土地取引市場は需要と供給の両方が減少した。

DKRA ベトナムの市場調査によると、ほとんどの省での需要は 5 月以降急激な減少を示しています。5 月の市場では 1,000 区画以上の土地区画が売りに出されましたが、消費は 45% 未満です。6 月の土地区画供給は 500 区画未満に減少しましたが、消費は依然として低く総供給量の 25% を満たしておりません。リゾート用不動産だけは、先月の供給数より急増した唯一の分野です。7 月には 200 近くの不動産が売りに出され、前月に比べて 2.5 倍になりました。ただし、リゾートヴィラの消費量は 12% 未満であり、タウンハウスは既存の供給量の約 3% にすぎません。





DKRA ベトナムの代表によると、感染拡大による、政府の社会的距離政策 16 号により、外出も制限され、社会生活にも大きな影響があり、ホーチミン市を含めた、ロンアン省、ドンナイ省、ビンズオン省、バリアブントウ省、を含め 7 月に売りに出された不動産プロジェクトは記録されていません。供給の凍結により、市場全体の消費は急激に減少し、ほぼゼロに戻りました。

実際、かつて焦点が当てられていたこの地域の二次流通市場(中古転売、権利転売)の動きは非常に低く、感染発生前の期間と比較して急激に減少しています。土地区画の二次流通市場の供給は 40%近く減少し、取引達成も 90%以上減少しました。現時点での取引は、RedBook(土地使用証明)を取得している既存の住宅地です。市場では購入者がほぼ撤退している為、取引達成もごくわずかです。

同じ状況は、タウンハウスやヴィラの市場でも発生しています。2021 年 7 月だけでも、南部市場全体で 4 つのプロジェクトが販売されており、そのなかで新規プロジェクトは1つだけで 460 戸が供給されています。しかし、取引達成は 47%に過ぎません。6月売りに出された供給の 92%強はドンナイ省からのものです、ホーチミン市、ロンアン省、バリア ブントウ省では供給されていません。二次流通市場では、かなり多くの物件を供給する必要がありますが、買い手需要が少ない為、取引の達成は低いまです。現在の状況は買い手に有利であり、売り手は価格の引き下げに迫られています。

投資家は「火の上に座っている」ようなものです。

このような状況に直面し、7 月末から多くの投資家(売り手)が銀行借り入れ債務損失を削減する状況にあり、不動産のウェブサイトでは、損失を減らし、価格を下げて売却している情報が多く掲載されています。

銀行からの融資を利用し、返済の圧力にさらされている多くの投資家は、資本の流れを回復するために、損失の削減、販売価格の引き下げ、または利益の一部の引き下げを受け入れる必要があります。ビンチャン、カンゾ(ホーチミン市)、ドンナイ省、ロンアン省、ビンズオン省など、かつて「土地区画の上昇地点」と見なされていた地域では、市場価格よりも低い価格で売却する情報を見つけることは難しくありません。

ドンナイ省では多くの物件が、資本を迅速に回収するために、現在、年初と比較して 15~20%の大幅な割引で販売されています。しかし、買い手はあまりないので、これらのほとんどは、この期間中に売却することは難しいと思われます。

地元の土地仲介者によると、7 月末以降、多くの不動産仲介者が物件の販売を要請する投資家(売り手)からの多くの売却依頼を受けています。しかし、現在の状況では以前のような売却は難しく予想よりも売却金額を下げる必要があります、損益分岐点を下回る価格で損失を受け入れる投資家が多くいます。





VINACOMPASS

Batdongsan.com.vn の WEB データーによると 7 月の不動産需要は大幅に減少しました。ホーチミン市での購入数は 33%減少し、ビンズオン省、ドンナイ省、バリアブントウ省も前月と比較して 35%減少しました、特に、土地需要は過去 1 ヶ月間で 21%と最も減少しました。

多くの専門家によると、南部の不動産市場の回復は、この地域での感染流行の抑制と予防接種の状況に大きく依存しています。

参照元: CAFE.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

VINHOMES 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

