



VINA COMPASS

「発売を予定しているプロジェクトは価格上昇の圧力を受ける」

2021年8月28日



専門家は、現在の困難な不動産市場の状況は一時的なものであり、社会全体での共通の困難であると述べました。第4四半期の市場は、感染流行前ほど活発になる可能性は低く、新規供給と消費は上半期以下と想定されます。プロジェクトは、建設資材の高価格とインフレ、および不十分な新規供給により、価格を引き上げる圧力にさらされています。

近年の不動産市場は、長期にわたる感染流行が原因で多くの課題に直面し、供給と消費に影響を及ぼしています。DKRA ベトナムは、ホーチミン市とその周辺地域で7月の市場レポートを発表したばかりで、多くの分野で減少を記録しています。

DKRA ベトナムの研究開発(R&D)ディレクターである Nguyen Hoang 氏に今年下半期末の市場動向と予測について伺いました。

多くの不動産市場では供給が不足している。

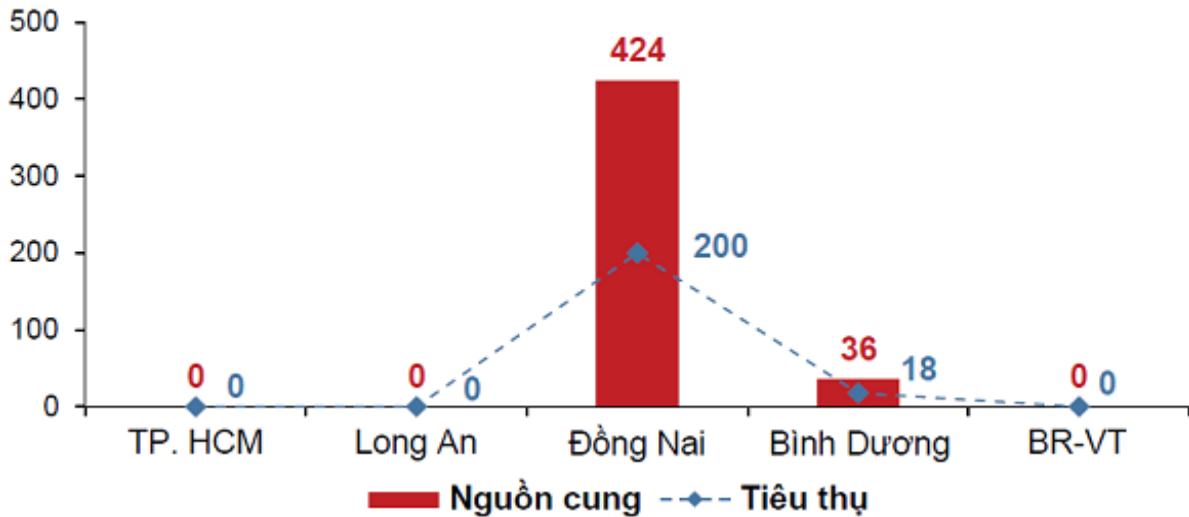
7月、ホーチミン市と近隣省の市場では、初めて土地の新規供給がありませんでした。タウンハウス/ヴィラもホーチミン市で新しいプロジェクトは販売されていません。この原因は一時的なものですか、それとも長期的なものですか？





5月末から、感染流行による社会隔離政策によりホーチミン市ではほとんどの社会経済活動は停止されています。そのため、不動産市場も何ヶ月も停滞しています。DKRA ベトナムの最新の調査データによると、7月には、ホーチミン市全域とその周辺地域に新しい土地プロジェクトがなく、土地に付属する住宅(タウンハウス/ヴィラ)も類似しています。(ドンナイ省は約400のビンズオン省は約300のマンション供給があり。)

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo địa phương



DKRA ベトナムの7月統計 ヴィラ/タウンハウス市場。

マンション市場では、ホーチミン市とビンズオンで約1,000戸が発売されています。現時点で紹介/販売されているプロジェクトはすべてオンラインで行われます。数はまだ非常に控えめですが、これは、投資家が新しい状況に適応する柔軟性と、潜在的な需要および購買力を示しています。

ホーチミン市では、当局と地方自治体の疾病予防への強い対策の強化により、9月中旬までに18歳以上の人口約70%にワクチン接種を行い、疾病を管理し、感染流行を管理することを目標としています。その後、社会経済活動は徐々に回復し、不動産市場も再び活動が始まります。不動産市場は、流行前ほど活発ではないかもしれませんが、特に豊富な資産を保有する人々の購買力には、依然として前向きな兆候が見られます。したがって、現在の厳しい市場環境は一時的なものであり、社会全体の共通の困難であると言えます。

DKRA では、過去1か月間で、土地区画の販売価格を下げ損失を計上した投資家を認識されていますか？これらのケースは一般的ですか？

このような状況は存在しますが、非常にまれであり、借入時に多くのレバレッジを使用し、感染流行の為に収入が途絶え、返済財源が準備できなかった場合に発生しますが、ごく少数の投資家であるため、市場全体だと考える必要はありません。また、割引価格での販売、損失の削減に関する情報はわずかに減少しています。この情報は期待利益を減少させる可能性があります。しかし売却状況は減少しません。さらに、土地の売却/譲渡は通常、購入者が土地



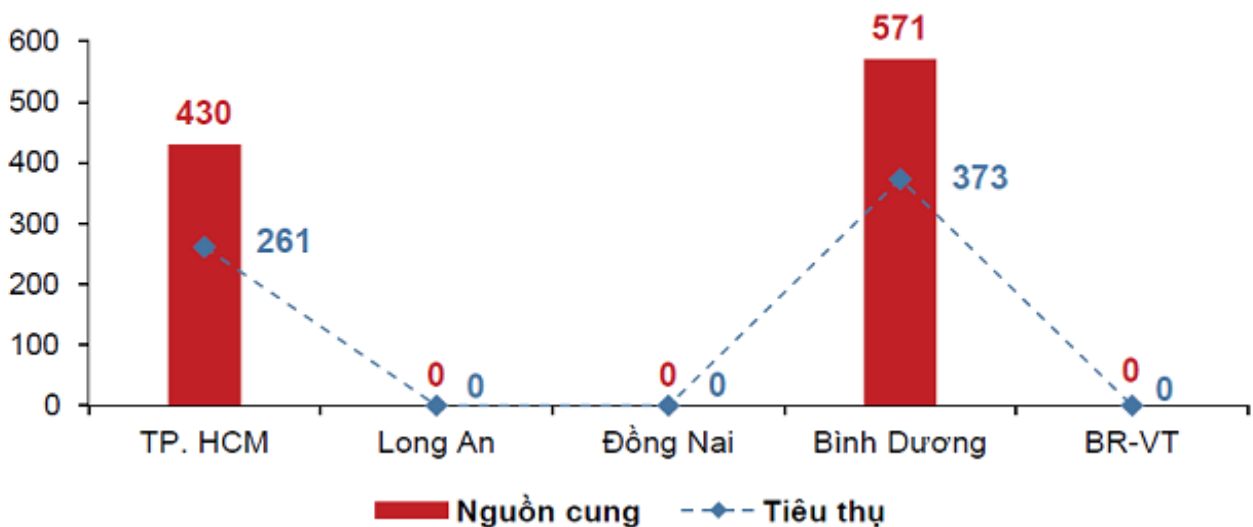


の場所と関連する法的文書を確認して行われます。しかし、現在の社会的隔離政策の状況では、買い手は土地/プロジェクトを見に行くことができないため、取引も非常にまれであり、流通市場はほぼ静止していると言えます。一方、ブローカーが購入者を引き付けるために広告で過大な表現を行う事は除外されていません。

マンション(アパート)については、社会的隔離政策はあるものの、ホーチミン市とビンズオン省を中心に、約 1,000 戸の 5 つのプロジェクトが売りに出されています。投資家(開発会社)はどのようにして市場に供給しましたか？ この方法は、感染流行の期間に新しいトレンドになることができますか？

これらのプロジェクトのほとんどは、既存の販売しているプロジェクトの追加フェーズの販売です。つまり、事前に用意されており(省の規制に従って法的条件を完了している)、購入者は流行前からプロジェクトの情報を把握していました。

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo địa phương



DKRA ベトナム 7 月のマンション市場統計。

現在の状況下ではオンライン販売が有効です、投資家が実際の状況に迅速かつ柔軟に対応してきたことを示しています。この傾向は昨年からはじめましたが、最初の内は市場で注目を集めていませんでした。しかし、2021 年には、社会的隔離政策がさらに強化されると、この傾向は多くの利点を示し、社会的隔離政策が徐々に緩和されたとしても、使う用途を活かしながら継続していく販売方法になる可能性があります。

まず、オンラインを介して販売するプロジェクトの紹介および販売する活動は、感染防止のための社会隔離政策に基づき活動します。SNS や WEB を活用し販売者、購入者、仲介者間の取引を繋ぎ成約に結びつけます(以前は広告とマーケティングにのみ適用されていました)。また、この販売モデルは、ライブイベントなどの開催を抑えコストが削減され、事業運営の推進や事業収益費の増加が見込まれます。





上記の市場とは別に、過去 1 ヶ月間の市場で明るい/暗いスポットで注目すべき点はありませんか？

7月には、市場に前向きな変化はありませんでした。新規供給が途絶え、(7月に供給されたプロジェクトは、既存プロジェクトの追加であり、すでに承認されています)。購買力が低下しました。二次流通市場(中古、権利転売)はほぼ静止しており、取引はほとんどありません。しかし、資金に余裕のある人々が関心を持って不動産を捜しており、市場には依然として明るいスポットがあります。SNS や WEB など最新テクノロジーを活用する傾向は、イベント開催など多くのコストを削減します。ローエンドクラス(低価格住宅)は保々ありませんが、ミドルエンドクラスが最も注目されており、確実に消費される市場に置き換えられます。

人気のあるプロジェクトは、値上げを迫られている。

第 4 四半期の市場はどのような傾向なるとおもいますか？

第 3 四半期の終わりまでに感染流行の状況が制御されていない場合、不動産だけでなく、多くの産業が非常に困難になります。しかし、ワクチン接種の進捗率の増加に伴う感染予防と管理における市の強い対策により、第 3 四半期の終わりまでに、感染流行が基本的に抑制され、社会的隔離政策は緩和され、徐々に経済の動きが戻ってくるのが十分に期待できます。

不動産市場は再び動き始めますが、主に事前に準備され、社会的隔離政策の発動により中断されたプロジェクトになります。市場が流行前ほど活発になる可能性は低く、新規供給数は今年の上半期と相当だと予想されます。購買力は依然としてあるが、以前ほどではありません。全体として、今年の市場は、供給と消費の両面で 2020 年と同等であるか、さらに減少する可能性があります。

今年の終わりと 2022 年の前半までに「在庫切れ」になっているプロジェクトは、建設資材の高騰とインフレにより、値上げの圧力にさらされる可能性があります。その上、新規供給が少ない事も価格が上昇する圧力になります。

7月にオンラインで発売された多くのプロジェクトの成功に学び、他のプロジェクトでも活用し、市場に新しい販売方法のトレンドを生み出します。

この市場は年末までにどのように動きますか？ 現在の停滞後、土地やマンション市場は価格上昇が見込まれますか？

長期にわたる感染流行は複雑な状況であり、ほとんどの人々の生活と収入を混乱させました。それ以来、新たな供給と消費の両方が減少し、多くの困難と課題が付随していますが、まだ完全には明らかにされていません。今年の 9 月中旬までに感染流行が抑制され、社会経済活動が徐々に正常に戻り、不動産市場も徐々に回復することを期待しています。しかし、発生前と同じような期待をすることは難しいです。

それでも、市場には依然として前向きな見通しがあります。土地区画、マンション、タウンハウス、別荘など、あらゆるタイプの住宅用不動産も非常に可能性があります。ただし、ホーチ





VINACOMPASS

ミン市の近隣の省(特に交通インフラプロジェクトが推進されている地域)の土地区画とミドルクラスのマンションは、手頃な価格のため、依然として最も必要とされている市場です。多くの人々の主な財源範囲(20億~30億 VND)であり、良い流動性を持っています。

南部の主要都市周辺の土地区画への投資は、現在、社会的隔離政策のために動きが制限され停止しています(そのため、現時点では新しいプロジェクトはありません)。しかし、土地は常に最優先の投資先です。特に、Homestay や Farmstay 用の土地は今年の初めから減少しているようで、前向きな兆候は見られません。

現時点で不動産に投資する必要がある場合は、何に注意を払う必要があると思いますか?

現時点で不動産を購入する必要がある場合、購入者は、借入金に依存しない、資金の確保に注意を払う必要があります。銀行から借りる場合は、市場の状況が変動しても、返済に対応出来る準備が必要です、その為に支払い条件も注意して確認する必要があります。さらに、投資家は、市場が実際に活発になり、新たな成長段階に入るまで、長期投資で対応する必要があります。財務状況や流動性の容易さ、顧客の買い戻しに適した、よく知っている/よく理解している不動産のタイプ(地域/プロジェクトの可能性、法的地位、投資家の評判など)を特定します。同時に、投資家は常に市場情報を更新/監視して、適切な投資決定/戦略を立てる必要があります。専門的で評判の良い、倫理的な販売仲介者も見つける必要があります。



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

