



VINA COMPASS

# ホーチミン市 : Covid-19 影響下での二次流通不動産市場の動向！

2021 年 8 月 29 日



複雑で長引く Covid-19 の流行により、二次不動産市場(中古、権利転売)の取引も減少しています。このまま二次流通市場では不動産価格が急落するのでしょうか？

DKRA ベトナムのレポートによると、二次流通市場(中古、権利転売)の土地区画は、であ7月に入り、流動性は感染発生前の期間と比較して急激に減少しました。7月末に、市場は金融レバレッジを使用する多くの投資家は、支払い圧力により、売却を行い、利益を減少させたり、損失を被りました。市場の回復は、ホーチミン市および他の省の疾病管理に左右されています。

同様に、マンション(アパート)市場では、感染流行は複雑であるだけでなく、社会隔離政策16号の適用は、新規プロジェクトの供給と消費に大きな影響を与えました。市内中心部から比較的離れた場所にあるミドルエンドクラスのマンション市場は、市場全体の新規供給をリードしています。特に、二次取引は、7月に入り大幅に減少しました。

土地区画やマンションと同様に、ヴィラ市場でも、感染流行の強い影響を受けました。多くの投資家(開発会社)は、現在の感染状況の中で販売計画と販売スケジュールを変更する必要があります。この市場の二次取引はあまり活発ではなく、発生の影響により減少傾向が続いています。





VINA COMPASS

ホーチミン市の二次不動産市場の最新のレポートでは、Propzy は、感染流行の大きな影響にもかかわらず、中央不動産の取引価格は、感染流行の第 1 波では強く影響を受けなかったと指摘しました。2020 年第 4 四半期から増加する傾向があり、その後、第 4 波の感染流行が発生した 2021 年第 2 四半期にわずかに減少しました。

感染流行は賃貸料に影響を及ぼしていますが、中心地区の不動産は依然として価値が高く、感染流行が抑制された後すぐに回復でき資金が回収でき市場として能力を備えた資産と見なされています。

住宅用不動産の取引価格は、感染流行の影響をあまり受けておらず、上昇する傾向にあります。取引単価は低く、主に住居用として購入されているため、タンビン、フーニャン、ビンタイン、11 区、6 区、4 区の不動産価格は、1 区、3 区、5 区、10 区の不動産よりも安定しています。

一方、トゥドゥック市、12 区、7 区、ゴーヴァップ、ビンタンの不動産は、第 2 波回目の感染流行が発生した 2020 年の四半期に取引価格がわずかに 3% 下落し、その後回復し、2020 年の四半期から 2021 年の第 2 四半期まで上昇傾向にありました。Propzy によると、トゥドゥック市の統合プロセスは、2020 年の第 4 四半期からホーチミン市の東部地区の不動産価格が上昇する傾向にも貢献しました。ホクモン、ビンチャン、ニャーベなどの郊外地区では、投資購入率は都心部の地区よりも高くなっています。これらの地域は、郊外の地域を地区に移動するプロジェクトに関する情報に関連して、2020 年の第 3 四半期と 2021 年の第 1 四半期に 2 回の価格上昇を記録しました。

Propzy によると、不動産市場の流動性は回復し、通常、感染流行が 3~4 か月間制御されたときにピークに達します。借入金利の低下により、不動産は貯蓄よりも魅力的な投資になります。借入金利は投資家を刺激するために低下する傾向があります。

CBRE ベトナムのディレクターである Vo Huynh Tuan Kiet 氏も、二次不動産市場での感染流行の影響が高まっていることを確認しましたが、この市場での販売価格は上昇しており、大幅な下落を記録していないと断言しています。一部の地域では、投資家は物件を売却し損失を抑える為、利益を減らしました。しかし、市場の需要は依然として大きく、ほとんどの投資家の能力は残っているので(ほとんどの投資家は長期的に投資することを決定しています)、流通不動産市場はほぼ価格を維持し、安定しています。

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

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

