



VINACOMPASS

## 個人投資家の銀行融資返済余力が8月から徐々に低下し、市場に下降の動きが見え始めた。

2021年9月8日



市場は、銀行融資の返済から一部の投資家が価格を引き下げ、損失を減らし、利益を部分的に減らして売却を行っているように見えます。感染流行の状況が続き、省や市が社会隔離政策 16 を適用し続ける場合、市場には多くの物件が売却に出され、不動産価格が下落する可能性があります。

これは、2021年8月のホーチミン市とその周辺の不動産市場レポートにおける DKRA ベトナムからの発信です。このレポートによると、多くの地域での感染流行と社会的距離政策の影響は、市場の需要と供給の急激な減少を引き起こしました。投資家は徐々にオンライン販売と組み立てに切り替えましたが、それでも従来の販売ほど効果的ではありません。

土地取引市場に関して、DKRA ベトナムのレポートでは、2021年8月に、ホーチミン市と近隣省の土地市場は、新しいプロジェクトを記録したことを示しました。23 の新規供給があり、消費率は 26%(約 6 製品)に達しました。

多くの投資家(開発会社)は、市場を刺激するために魅力的な販売政策を提供しています。しかし、南部の省や都市での社会的距離政策の適用により、市場の需要はあまり改善されていません。投資家や仲介会社はオンライン販売販売に素早く適応しましたが、不動産は貴重な資産であり、独自の特性を持ち、製品に関する情報の交換、売買の意思決定には時間がかかり、収益を上げるには法的な見直し、実際のプロジェクト調査などが必要です。それに伴い、二次流通市場(中古、権利転売)はあまり活発ではなく、感染の影響に





より市場の流動性は非常に低いレベルにあります。銀行融資の返済から一部の投資家が価格を引き下げ、損失を減らし、利益を部分的に減らして売却を行っているように見えます。DKRAによると、感染流行の状況が続き、省や市が社会隔離政策 16 を適用し続けると市場には多くの物件が売却に出され、不動産価格が下落する可能性があります。

マンション部門では、2021 年 8 月にホーチミン市と近隣 4 省では 4 件の販売プロジェクト（1 件の新規プロジェクトと 3 件の既存追加フェーズ）を記録し、市場に供給されました。前月（1,001 戸）、2020 年 8 月の同時期（3,450 戸）と比較して 56%に相当します。市場全体の消費率は約 80%（約 1,548 戸）に達し、2021 年 7 月の消費量（634 戸）の 2.4 倍で、前年同期の 55%（2,827 戸）に相当します。

ホーチミン市の供給は、市場をリードしており、8 月の供給の 75%と新規消費の 83%を占めています。売りに出されているプロジェクトはすべて、継続的に引き締められている社会的隔離政策のため、オンライン販売の形を適用しています。一次販売価格はほとんどのプロジェクトで横ばいであり、前期間の販売と比べて大きな変化はありませんでした。販売方針と有利な支払い割引は、買い手の需要を刺激すると同時に、開発会社とプロジェクト投資家の営業キャッシュフローを相殺するために適用されます。一部の投資家（開発社）は、感染流行の真っ只中にオンラインで販売するためのシステムを柔軟に適用する代わりに、販売計画を遅らせることを選択しています。マンション市場では、8 月（新規 1 件、既存追加 1 件）の供給が記録され、前月（430 戸）の 3.4 倍の約 1,452 戸（新規 1 件、既存追加 1 件）となり前月同時期（2,088 戸）と比較して 70%に相当します。消費は、新たに発売された供給量の約 88%に達し、約 1,282 件の取引が成功し、前月の 4.9 倍（261 戸）、または前年同期の 88%（1,465 戸）に相当します。DKRA ベトナムによると、新規供給は前月に比べて大幅に増加したが、2020 年の同時期に比べると低いままであった。ハイエンドクラスのマンション市場が今月の新規供給をリードしました。また、オンラインで販売形式が実施されています。

現在の感染流行の中では、投資家（開発社）のブランド評判、オンライン販売の実施、および技術プラットフォーム（アプリ）の優れた対応などが、プロジェクトの販売成功に貢献する主な要因であると言われています。新規プロジェクトの消費率は 79～100%ですが、上記の対応が出来ていない一部のプロジェクトでは連絡や予約に時間がかかります。一方で、ホーチミン市が社会的隔離政策を引き締め続ける中で、二次流通市場（中古、権利転売）での取引はほぼ「凍結」され、取引の過程で目詰まりが生じています。ホーチミンの新規供給は引き続き不足しており、新規供給は市場や地域に実際には均等に分配されていません。ローミドルのマンション、手頃な価格の住宅は引き続き市場に出回っていません。

タウンハウス市場では、長引く感染流行の中で、ヴィラは土地やマンションよりも優れているわけではありません。DKRA のデータによると、2021 年 8 月、ホーチミン市と近隣省のタウンハウスとヴィラの市場は、新規供給が不足しています。多くのプロジェクトは、Covid-19 の流行の影響により、販売時期を延期する必要がありました。多くの地域で感染流行と社会的隔離政策の影響が生じる前に、市場の需要と供給は急激に低下しました。投資家（開発社）は徐々にオンライン販売に切り替えましたが、それでも従来の販売ほど効果的ではありませんでした。ホーチミン市でも Covid-19 の流行は複雑な状況のため、市全体が





VINACOMPASS

社会的隔離政策を適用したため、市場は静止しています。そのため、市場では2ヶ月連続で新規供給を記録していません。

現在のCovid-19の発生は、経済全般、特に不動産市場に悪影響を及ぼしています。市場全体の需要は急激に減少しました。ホーチミン市での感染発生の影響により、二次取引はあまり活発ではなく、下降傾向が続いた。ホーチミン市場は、銀行融資の返済圧力により一部の顧客は売却価格を下げて原価割れでの販売や、損失の削減などの兆しを見せ始めているが、現在の収入源は流行の影響により急激に減少しています。

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, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

