



VINACOMPASS

投資家の需要が急増、「不動産を買うのを待たずに、不動産を買って待つ」という思考が生まれています。

2021年9月8日



Covid-19の流行は複雑で、銀行の金利は安くなり、投資家はあまりにも多くの現金を保有することを恐れているようです。そして、投資家が資金を蓄えようとするとき、不動産は常に主要な投資先です。

供給不足が急激に不動産価格を押し上げる。

Covid19 感染流行の影響を受けているが、不動産データによると、供給が制限され、需要が急激に増加しており、資金が豊富にある投資家は動きが活発です。具体的には、過去2年間で、不動産市場は深刻な供給不足に直面しています。主な理由は、大都市部の住宅開発のための限られた土地用地、土地の高額な財政的費用、およびプロジェクトライセンス取得の長期化によるものです。特に、認可されたプロジェクトの長期にわたる検査と法的チェックにより、新しい供給は逼迫しました。

建設省の統計によると、新規認可された不動産プロジェクトの数は急激に減少しています。2019年、ハノイでは61のプロジェクトがあり、ホーチミン市には住宅を販売する資格のある47のプロジェクトがあり、前年度と比較して約80%減少しています。2020年までに、ハノイの新規プロジェクト数は19プロジェクトに急減し、ホーチミン市では22プロジェクトとなりました。既存の供給もますます枯渇している一方で、不動産事業は、土地用地の確保





VINACOMPASS

が非常に困難であり、新たに認可された不動産プロジェクトの数が 80%減少したことを反映しています。

供給が不足すると、不動産需要は急激に増加します。流行の間、銀行金利が過去 10 年間で最も低い水準に低下したことで、不動産需要が押し上げられています。銀行からの低利の資金と多額の貯蓄が引き出され、安全な避難所として不動産に注がれています。このキャッシュフローに加えて、Covid19 の影響により、生産や消費に流れ込むことができない資金も、不動産に大量に流れ込んでいます。

需要と供給のミスマッチが不動産価格を急上昇させました。具体的には、ホーチミン市および近隣省のマンション市場は、第 2 四半期の前半にホーチミン市の一次価格は 3~5%の上昇を記録しました。ハノイでは、今年の上半期で 3~6%上昇しました。二次流通市場(中古、権利転売)では、一次流通市場と比べて 3~4 倍上昇しました。最近では、市場に 8 億 VND/m²の超高級マンションが登場し市場を驚かせました。

不動産購入の機会を逃す恐れ。

流行の真っ只中に不動産市場の前向きな発展に直面して、多額の現金を持っている多くの人々は常に安全な投資先を見つけたいと思っています。彼らはまた、現時点で不動産を購入しないと、良い価格と良い場所で所有する機会を逃してしまうだろうという考えを持っています。これは不動産投資の法則にも当てはまります。それを買うだけで利益が得られ、「不動産を買うのを待たずに、不動産を買って待つ」という思考が生まれます。

実際、この感染流行は多くの人々の不動産購入の概念を変えました。過去に土地が魅力的な投資先であったが、この期間中、多くの住宅購入者と投資家がマンション市場に戻ってきています。Batdongsan.com の統計によると、第 4 波流行の間に、土地の検索ボリュームが急激に減少し、マンション分野に関する情報を検索する人々の数が突然増加しました。

多くの住宅購入者は、開発会社が多くの刺激策を提供する事で、今がバーゲン価格で住宅を購入する良い時期であることに気づき始めています。顧客への財政支援は早い段階で圧力を和らげることができますが、それでもすぐに住宅を手に入れることができません。

投資家(買い手)は、市場で起こっている供給ギャップが感染流行制御後、急激に不動産を上昇させる可能性があると見ています。既存の供給が不足している間、新規プロジェクトを実施するにはさらに 3~5 年かかります。したがって、短期で急激に反動的な需要が再燃する機会と見ると、感染が制御されてから、市場が安定するまでの需給ギャップは長い期間だと予想されます。

不動産市場の専門家である Nguyen Tho Tuyen 氏は、「複雑な感染流行の時期に良質な商品を手頃な価格で手に入れる事が出来たのは良い果物を摘んだ人たちだ」と語った。

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
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

