



VINACOMPASS

専門家が警告する、流行が年末まで続けば、不動産は「困難な状況になる」

2021年9月9日



ほとんどの業界専門家によると、流行が2021年第4四半期の終わりまで続いている場合、今日の市場のほぼすべての投資家が売り圧力を受けます。不動産市場は「非常に困難な」段階に入ります。

不動産専門家 Trong Khanh Quang 氏は、今年の4四半期の終わりまで感染流行が続く場合、不動産市場は「非常に困難な」状況になるだろうと警告しました。

専門家によると、今年の残り数ヶ月の不動産市場は主に Covid-19 の制御状況により大きく変わります。

Quang 氏は2つのシナリオを述べました。感染流行が第3四半期連結会計年度末まで（2021年9月まで）続いた場合、個人投資家で銀行融資を受けている場合苦境に立たされます、その場合9月と10月のどちらかで財産損失の売却を受け入れます。これは、「割安物件」を待っている投資家（買い手）にとって最高の購入時間になります。購入した新しい投資家は、次の価格上昇に備える事が出来ます。したがって、資産を売却したい投資家は、10月から11月まで持ち応えるべきです。このシナリオで、Quang 氏は、この期間中に発生する小さな不動産の「波」があると予測しています。しかし、波は主に地方都市にあり、市内中心部の高級不動産はまだある程度の困難を抱えています。





第4四半期の終わりまで流行が続いている場合、今日の市場のほぼすべての投資家が売り圧力を受けています。不動産市場は「非常に困難な」段階に入ります。2年間の疫病の後、経済は疲弊し、不動産は苦境に立たされます。

第2のシナリオは30%の可能性に過ぎないが、投資家は準備すべきだと述べた。投資の原則は「リスクを見て、準備する」です。投資家は、保有するキャッシュフローがニーズに対応出来るようにする事が理想であり、今後の9月～12月の銀行融資の支払いを準備する必要があります。それが十分でない場合は、個人投資家は、キャッシュフローを用意するために、保持している不動産を売却する必要があります。特に、専門家は、この期間中に借入を行い場合は最小限に抑えることをお勧めします。割安な価格で非常に良い土地を購入検討されている場合でも、購入する資産価値の70%～80%まで借りるべきではありません。Quang氏は、短期的な投資を制限するべきであると述べた。現時点で3～6ヶ月で迅速な販売取引は、困難な時期です、契約承認まで長く時間がかかるため、非常に危険です。常の契約手続きは1週間程度ですが現在は、2ヶ月以上かかる事があります。投資家は長期的な製品に焦点を当てるべきです、良い価格で良い財産を選んで住むために購入する事です。

Dai Phuc LandのゼネラルディレクターであるNguyen Huong氏は、現時点で、私たちはCovid流行が困難であるという事実を認めなければなりません。ベトナム、そして世界と同様に共存して生きることを余儀なくされるでしょう。したがって、不動産市場は、第3四半期を犠牲にして、感染者を追跡し、経済回復を目指し、ワクチン接種を早急に進める必要があります。悪いシナリオとして感染流行が第3四半期まで続いている場合、ワクチン接種が人々行き渡るまでに十分ではなく、不動産市場の企業は徐々に苦境に立たされ成長する可能性は低いです。事業継続が企業に取り負担となり、生産体制や事業計画は混乱し、収益は大幅に減少します。市場全体は、必要かつタイムリーなサポートなしに、今年の上半期に比べて20%を超えて成長することは困難です。「従って、不動産市場の今年下半期は、市場要因ではありません、これは不可抗力の状況であるため、疾病をどのように制御するかで状況は大きく変わります。」と同氏は断言しました。

ITグループのビジネスとマーケティングのディレクターであるMai Duc Toan氏は、同等の見解として、Covid-19感染流行が今年末まで続けば、これは市場の持久力を超えているので、不動産ははるかに困難になるだろうと述べた。「長期にわたる感染流行は社会的な混乱につながり、不動産だけでなく、すべての経済に影響を与えています。経済状況が低迷すると、不動産の資本調達が急激に減少し、需要と供給が減少し、キャッシュフロー、融資支払の圧力を備えた個々の不動産投資家から売却により、市場における販売価格も急激に下落します。また、二次投資家(中古、権利転売)は物件を清算することができず、市場は停滞状態に陥り、凍結につながる可能性があります。この悪いシナリオが発生した場合、市場を安定に戻すのに非常に長い時間がかかります。」

Phu Dong GroupのゼネラルディレクターであるNgo Quang Phuc氏によると、ワクチンの免疫効果が達成されなかった場合、不動産市場はまだ感染流行の動きに依存しなければなりません。そして現在、感染流行は複雑で、市場の低迷は避けられません。このため、投資家(開発会社)は、プロジェクトの開始、プロジェクトの案内、販売イベントに関して直接取





VINACOMPASS

引活動が制限されます。したがって、現在の市場は投資家（開発会社）と買い手は感染流行の動きを見ながらじっくり待っています。投資家（開発会社）は販売計画を実行する為に準備を進め、買い手もまた、取引を開始する前に徹底的にプロジェクトを研究し物件の選択を多様化します。しかし、年末まで流行が続けば、市場の回復サイクルは長くなり、市場は需要を活気に満ちたものに引き戻すために3~4ヶ月かかるでしょう。今年最初の期間にまだ販売出ていない企業の収益レベルは年間目標の約30%にしか達しません。

Phuc氏は、現在の感染流行の中で個人投資家にアドバイスをしました。感染流行が複雑な中では決して短期売買で投資を考へてはいけな、ベトナム不動産市場はまだ多くの発達地帯を持っており、安全な投資市場です。しかし、短期投資は現在の状況では、適していません。したがって、不動産投資に参加するには、適切なキャッシュフローの計画を立て、2~5年の中長期的な利益目標を設定する必要があります。一方、プロジェクトに投資する場合は、市場が低迷している時は投資家を危険にさらしたり、銀行の利払いコストが多すぎるために利益率を低下させたりするため、プロジェクトに投資する際に50%以上の金融レバレッジを使用することはお勧めしません(0%の金利の支援、主要な債務の恵みなどの財務レバレッジを使用しているプロジェクトを除く)。さらに、投資家は「卵を同じバスケットに入れる」べきではありません。同じ資本でも、地域で多くの製品に投資を分散することができ、リスクを分配するために必要です。また、法的なリスクを避けるために、プロジェクトの合法性や投資家(開発社)の評価にも大きな注意を払い、不幸なリスクを避けましょう。

参照元: CAFEE.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

