



VINA COMPASS

# パンデミックの中、投資家は不動産価格が下落することを期待すべきではない！

2021年9月10日



Savills Vietnamによると、不動産価格、特に都市部の不動産は、キャッシュフローと個人投資家の金融機関への支払い圧力が高まっているにもかかわらず、年末まで下落するとは考えられていない。

Savills Vietnamの2021年上半期調査レポートでは、2021年上半期は2016年12月以来最も速い3.9%の平均価格上昇が示されるように、多くの国の不動産市場は回復を示しました。ハノイでは、現在Covid-19の流行に直面しており、専門家は市場の回復は全年同時期よりも遅くなると考えていますが、不動産価格、特に都市部の不動産は年末までのキャッシュフローと個人投資家の金融機関への支払い圧力が高まっているにもかかわらず、年末まで下落するとは考えられていません。

ホーチミン市でも、長引くCovid-19の流行から不動産市場は圧力にさらされていますが、損失を出して売却を行う物件は保々この市場に現れていません。

Savillsは、世界30都市の住宅市場の回復率の調査を行い、その結果、2018年半ばから2020年末までの期間に、これらの都市の住宅市場は約0.7%値の格上昇しか記録しなかったことが示されました。主に社会不安、多くの国での政策と関税の変更、そしてその後のCovid-19パンデミックの理由によるものです。しかし、2021年上半期には、多くの国の高級





VINA COMPASS

不動産市場が回復を示しました。これは、2016年12月以来の最速の成長である3.9%の平均価格上昇によって証明されています。

市場に影響を与えるプラスの要因は、低金利、買い手の信頼の改善、価値の高い取引の数の増加、経済需要を刺激するための措置などと言えます。多くの国が徐々に国境を開く中、市場はより大きな需要を期待することができます。Covid-19 パンデミックによる不確実性は持続するかもしれませんが、景気回復の兆しは投資家側の信頼を高め、これから年末までの不動産需要を押し上げます。

2021年上半期で、調査対象都市の70%以上が住宅資産価値の増加を記録しました。マイナス成長を記録した都市は、以前は海外の顧客からの需要に大きく依存していた市場であり、旅行や観光の制限のためにアクセスが困難でした。この調査によると、価格上昇を記録しただけでなく、多くの都市での取引件数も、特に社会的距離の命令が多くの場所で適用された2020年の同時期と比較して、大幅な増加を記録しました。これにより、不動産市場の回復力は世界的に非常に大きく、不動産の下降傾向はこの段階では現れていないことがわかります。

以前、DKRA ベトナムの R&D ディレクターである Nguyen Hoang 氏は、ほとんどの投資家は不動産を長期的なゲームとして認識し、期待される利益を達成した場合にのみ利益を得ると述べました。したがって、少なくとも中期、すなわち6ヶ月から1年は、スケジュール通りの支払いや銀行融資の返済は問題になりません。60~70%の高水準の融資を使用する場合にのみ、「リスクを被る」ことを懸念します。そのため、ソーシャルネットワークや広告情報サイトを通じて、「出口戦略で、緊急の販売する必要がある」、または「損失を削減する為の負債を被る」などのマーケティング形態が見られますが、実際には、期待される部分を減らすだけで、必ずしも、在庫がなくなるまですべてを売らなければならないかどうかは定かではありません。

専門家によると、感染流行の発生にもかかわらず、市場は依然としてパニックや混乱を記録していません。現在、市場は動きが取れず、すべてが停滞していることを意味します。もちろん、急上昇することはありませんが、同時に、どの市場でも価格が大幅に下落することはありません。この市場の一時停止は、2013年から2014年の期間とは多少異なります。Covid-19の制限により、取引および取引活動は「冬休み」を余儀なくされています。しかし、経済や市場の性質には不安定さはありません。

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

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

