



VINACOMPASS

パンデミック中のベトナム不動産市場への投資家の楽観論、慎重論！

2021年9月13日



現在の不動産市場は、反対の見解を持つ投資家の2つのグループに分かれています。一部の投資家は楽観的であり、不動産市場は2021年末に回復すると予想しています。逆に、多くの投資家は不動産市場のシナリオについて慎重な予測をしている。

一部の都市部や省での感染流行と社会的隔離政策の影響により、不動産市場は5月の初めから現在に至るまで減速しています。投資家は、不動産市場の回復は、感染流行を制御することに大きく依存しているという意見です。したがって、一部の投資家は、ワクチン接種を加速する過程で、集団免疫が徐々に形成され、すべての活動が通常の軌道に戻り、土地価格が確実に戻ると信じています。特に、不動産市場を「活性化」させる要因として、公共投資が見込まれています。これが投資家にとって楽観的である理由であり、2021年の終わりまでに、不動産の回復と土地価格の上昇が起こる可能性があると考えています。

BHSグループの Nguyen Tho Tuyen 会長はマスコミの取材に対し、不動産市場は感染流行の前から多くの困難に直面しており、この2年間の感染流行の影響下で、市場はますます困難になりました。しかし、Tuyen氏によれば、流行が複雑であっても、市場には依然として多くの前向きな情報があり、流行が抑制された後の力強い回復の基礎となるでしょう。と述べています。





VINACOMPASS

異なる見解としては、多くの投資家はより慎重な予測をしています。ダナンで15年近くの不動産投資経験を持つ Phuong Ngo 氏は、感染流行を完全に終わらせることはできず、Covid-19 流行の現状は複雑であると述べました。同氏はさらに、「感染流行と共存して対応する必要があると判断しています。すべての活動を正常に進めるには、ワクチンのグリーンカードが必要です。これの達成に向けて、2021 年末から 2022 年初頭までに、地域単位で 2 回目のワクチン接種が徐々に完了されると予想されます。現在の変異種では、2023 年に全人口向けのワクチン接種が完了する可能性があり、徐々に通常に戻ります。」と語った。

また、Ngo 氏によると、2021 年から 2022 年の末までの間に、国家は依然として感染流行との闘いを支援するために資金を提供しなければならず、提供する資金は増加していくと述べた。感染流行の状況により、不動産市場は依然として感染流行の投資心理に関する明確な答えを持っていません。ワクチン接種プログラムがほぼ完了する 2022 年から 2023 年までの期間で、国家と銀行は、企業が生産と操業を再開するのを支援するための経済刺激策を立てます。貸し出しが容易になり、金利が下がることで、この時点で不動産市場は、感染流行を防止および経済刺激政策による多額の資金で再び取引が活発になる事が予想されます。これは、まだ不動産を抱えている投資家が売却するのに最適な時期です。2024 年から 2025 年の期間は安定した生産回復の期間です、インフレ率が高い時期でもあり、銀行は経済刺激策を削減し、金利を引き上げることでキャッシュフローを吸収するようになります。これは不動産市場の最も暗い時期です。銀行が金利を引き上げると、市場は急激に下落するだろう。

Ngo 氏は、今後の不動産市場の段階を概観し、「2022 年後半から 2023 年にかけて、投資家はプロジェクトの土地を活用する必要があります。プロジェクトの土地は一般投資家向けであるため、小売業者は大きな影響を受けるはずですが、流行が起こったとき、彼らは銀行からの財政的および政策的支援を受けないことが多い。土地区画は価値が安く流動性が高いので、2023 年から 2025 年までの後半は購入する良い機会である。」と述べました。

ハノイの投資家である Nguyen Van Hoa 氏も、複雑な感染流行と新たな変異種により、不動産市場はますます困難になるだろうと警告しています。2021 年には一時的に感染流行が制御されていますが、再び発生することが予想されます。予防接種率は、集団免疫を形成するためには時間がかかります。言うまでもなく、感染流行と社会的隔離政策のために何ヶ月も経過後、企業は非常に困難な状況にあります。多くの投資家は慎重です。そのため、不動産市場が短期的に回復する可能性は低いと言えます。

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

VINHOMÉ 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

