



VINACOMPASS

感染流行制御を見据えた不動産投資家の「新しい波」

2021年9月19日



多くの人々は、流行が十分に制御されれば、不動産市場は年末に新しい波を歓迎することができると思っています。もちろん、それは大規模ではなく、いくつかの市場で行われる緩やかな波です。

不動産投資家の多様な心理

投資家の一部が感染流行を心配している一方で、他の多くの投資家がまだ購入する不動産を探している事実もあります。

専門家によると、感染流行期の不動産投資家の心理に関して、この Covid-19 の流行はこれまでの感染症にくらべ、感染拡大が大きく、長く続いており、投資家心理も流行に応じて予測不能に変動しています。Covid-19 の第 4 波はまだ、減少する兆候を示していません。特にホーチミン市と南部の主要な省では、社会的隔離政策を実行中であり、多くの企業が事業運営を制限され、不動産、サービス、観光などの多くの市場が低迷しています。多くの投資家は、感染流行により大きな影響を受けており、2021 年末までに残り数ヶ月しかありませんが、感染流行からの回復とワクチン接種の速度は依然として重要です。多くの投資家は、不動産市場を躊躇して懸念状態に陥っています。

今年上半期のホーチミン市の不動産市場は、良好な取引で多くの肯定的な兆候を示していました。しかし、6 月初旬以降の感染流行の影響は、少なからず市場に影響を与えてい





ます。社会的隔離政策を実施地域が増えるにつれて、顧客が物件にアクセスできないことにより市場の流動性が低下しました。投資家（開発会社）はオンラインでプロジェクトを宣伝したり、顧客にアプローチするためにオンラインイベントを開催しましたが、不動産などの高価値資産ではそれほど効果的ではありませんでした。

ColliersVietnam のゼネラルディレクターである David Jackson 氏によると、不動産を購入しようとしている顧客にとって、この隔離期間は投資決定を行う際により慎重になりました。特に社会的隔離政策によって収入の面で影響を受ける顧客は、すでに建設中のプロジェクトから物件を購入するために頭金を支払っている顧客も、社会的隔離政策のためにプロジェクトが予定通りに実施できない場合など、少し不安があるでしょう。特に財政的に安定していない顧客の場合。しかし、不動産を購入していない資産を持つ投資家にとっては、じっくりと不動産を探す時期であり、Covid-19 の感染流行が制御された後の機会を待っています。

専門家によると、不動産は依然として感染流行の期間でも上昇すると期待されています。感染流行の複雑な時期でも不動産価格はそれ程、減少しておらず、依然として上昇している市場もあります。感染流行が早期に制御されれば、年末の不動産市場は新たな波を持ち得ることが期待されています。個人投資家に加えて、多くの不動産企業は、資金と土地用地確保を今後の成長のために準備する動きを始めています。これは、Covid-19 制御後の不動産市場の需要を刺激する兆候です。

マクロ視点でのシナリオ。

不動産は、証券、金（ゴールド）、貯蓄などの他の投資先と比較して、常にベトナムの投資家のための主要な投資先となっています。個人投資家の大半は中長期的です。

マクロの観点から、エコノミストの Can Van Luc 博士によると、2021 年の第 3 四半期の末以降に市場が直面する可能性のある 3 つのシナリオがあります。

最初のシナリオは楽観的です。第 3 四半期中に第 4 波の感染流行を良好に制御しており、ワクチン接種が 2022 年第 1 四半期に集団免疫に達すると仮定しています。このシナリオでは、今年は約 5.8～6%で成長する可能性があります。しかし、このシナリオが起こる確率は非常に低いです。

2 番目のシナリオは現実的です。感染流行の時期が最初のシナリオと同様に制御されるが、ワクチン接種の進行がゆっくりと進み、2022 年の第 2 四半期の終わりまでに集団免疫を達成します。その可能性だと、今年の経済成長は 5.3-5.5%の範囲になるでしょう。この範囲は、年初に国家金融政策諮問委員会が行った予測よりも約 1.2 ポイント低く、この可能性が最も高いと考えているシナリオです。

3 番目のシナリオは悲観的です。今年の第 4 四半期までに感染流行の制御が出来、2022 年の第 3 四半期または第 4 四半期の終わりまでに集団免疫が完了した場合、今年の成長率は約 4.8～5%になる可能性があります。





インフレに関しては、ベトナムはうまくコントロール出来ています。過去7ヶ月間の平均インフレ率は、前年同期と比較してわずか1.64%しか上昇していません。主に2つの要因があります、1つ目は、需要が依然として非常に弱いことです。過去5年間で、小売売上高と消費者サービス収益は非常に低いペースで成長しています。2つ目は、現在、通貨の回転が比較的遅いことです。したがって、年末のインフレ率は約2.8~3%と予想されています。したがって、上記のマクロ像から、この専門家は、投資家はあまり心配する必要はなく、経済の前向きな見通しを保証できると考えています。証券や不動産などの投資市場は、引き続き資本が流れる場所であり続けます。

専門家によると、感染流行が制御された場合でも、市場での「新しい波」の予測は大規模には行われず、特定の市場でのみ行われる可能性があります。実際、流行の影響を大きく受けるプロジェクトがあり、リゾート不動産などは回復時間が長くなります。市場で販売を受け入れているプロジェクトは、流行期間中に流動性が低下するリスクに直面します。ただし、市場には、近い将来、不動産の波を期待する市場もあります。これらの市場はもともと、一定の基盤を持っていました。

首都郊外のRedbook(土地所有権)を持っている土地で30~100㎡程の比較的、手頃な価格帯であれば、住宅用に購入したい買い手や個人投資家は多く、関心を集めています。この市場は顧客の財政に沿っていますが、利益率は良好である一方で、感染流行のため、このグループの顧客の収入も減少し、市場は以前ほど活気がありません。手頃な価格のマンション(アパート)はまだ市場に出回っている健全な製品であり、買い手の注目を集めています。取引の大部分は二次流通市場(中古、権利転売)で行われます。これらのプロジェクトの提示価格は20億VND/戸未満です。また、中心部から遠く離れたマンション(アパート)のプロジェクトは、5~7年使用され、価格が約2,000万VND/㎡のプロジェクトは、まだ合法ではない可能性もありますが、購入者の注目を集めています。もちろん、このタイプも市場では非常に希少です。

Phu Dong GroupのゼネラルディレクターであるNgo Quang Phuc氏は、市場が元の状態に戻る時期は、感染流行の状況に左右すると述べた。今後3か月で感染流行が十分に抑制され、遠方への移動制限が解除された場合、市場は強力な取引を行う可能性があります。市場では所々で土地熱の上昇が現れる可能性があります。ただし、この期間中の一部の投資家はポートフォリオのバランスを取り直す必要があります。特に、多額の投資を行い、財政的圧力が強いグループ。市場で取引活動を生み出しているのはこの投資家グループです。どの市場でも価格が大幅に下落することはなく、販売取引も大幅な値引きは行っておらず、大量売却の現象はありませんでした。「この感染流行で苦境を強いられた、投資家のグループにとっては、必然的に混乱するでしょう。しかし、彼らの製品が本当のニーズ、良い流動性のある製品であるならば、あまり心配しないで、保証されるべきだと思います。流行が制御されるのを待って3~6ヶ月の期間で処理出来るなら、その投資はまだ良いです」と、Phuc氏は強調しました。





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

