



VINACOMPASS

感染流行が制御された後、投資家はどこに投資する意向がありますか？

2021 年 9 月 22 日



不動産専門家の Tran Khanh Quang 氏によると、現在の不動産市場、特にビンズオン、ドンナイ、ロンアン、バリア・ブンタウなどのホーチミン市周辺では、土地への投資需要は依然として非常に大きいとのこと。

優先的投資市場、長期的な収益性

Covid-19 の流行が制御された 2021 年、初期数ヶ月間は、多くの地域で局所的な不動産上昇が発生しました。これは、市場が感染流行のために長い間抑圧され、「圧縮されたばね」のように弾けたと多くの専門家は説明しています。不動産専門家の Tran Khanh Quang 氏によると、第 4 波の感染流行が抑制された後、ホーチミン市周辺の省で局所的な土地取引が過熱する可能性が非常に高くあります。都市部周辺の衛星都市ではまだ多くの土地があり、投資家にとっても、土地投資の需要は近年急速に増加している魅力的な市場です。Quang によると、投資家の約 80% が運用可能な資金を持っており、購入する製品を見つけるために再開日を心待ちしています。この需要力は、すべての活動が緩和されると良好な流動性を生み出すでしょう。その中で、交通インフラが整備された、郊外の土地...特に評判の良い投資家(開発会社)の土地区画は、投資家の関心の一部であり続けています。



不動産投資の取引商品の中で土地取引は動き出しが早く、短期での上昇も見込める事も含め、建物が無い分、手頃な価格で取引がしやすい点もあり、ベトナムの投資家は、このような多くの理由も含め土地への投資を非常に好んでいます。特に、人口が急速に増加し、都市化が急速に進んでいる一方で、土地の概念は非生産的な資源です。都市部のタウンハウスや土地区画は、時間の経過とともに不足する可能性のある製品ラインと考えられています。住宅需要、人口増加、工業地帯や住宅地の開発など、これは長期的な不動産投資家にとって安全な投資先となります。時間の経過とともに地価が上昇するは、この希少性です。多くのベトナム人にとって、住宅と土地は貴重な財産と位置付けられており、多くの不動産サイクルの中で価格上昇を目撃すると、多くの投資家が購入後、価格が上がるまで貯蓄をする機会を待つ必要があります。投資家は土地を所有しながら、追加投資をせずに利益を上げる事も可能であり、追加で投資して住宅建設、賃貸、などで利益を上げる事も出来ます。よって使用計画を主導的に作ることができます。



Hung Vuong Holdings のゼネラルディレクターである Pham Viet Anh 氏によると、同社が販売した多くの顧客は、購入した土地を 2 年以上保有した後、2~3 倍の利益を確保しています。この市場で特別な事ではありません。同社は、Covid-19 後の土地投資の傾向を予測して、バリア ブンタウで30ヘクタールを超える規模のプロジェクトを Lan Anh 投資家から買収しました。2021 年第 4 四半期に正式に発表する予定です。

同氏による、流通と開発のために土地取得を選択した理由について、不動産市場では投資家による土地購入の需要が依然として非常に大きいと述べました。多くの個人投資家が土地投資によって豊かになるのを見て、感染流行中にもかかわらず、土地区画への関心のレベルは依然として高く、この分野への投資家の嗜好は依然として非常に良いことを証明しています。さらに、土地市場では、最も強い影響要因はインフラであり、続いて住民を引き付ける能力であると述べた。インフラ面では、特に高速道路が不動産価値に強い影響



VINACOMPASS

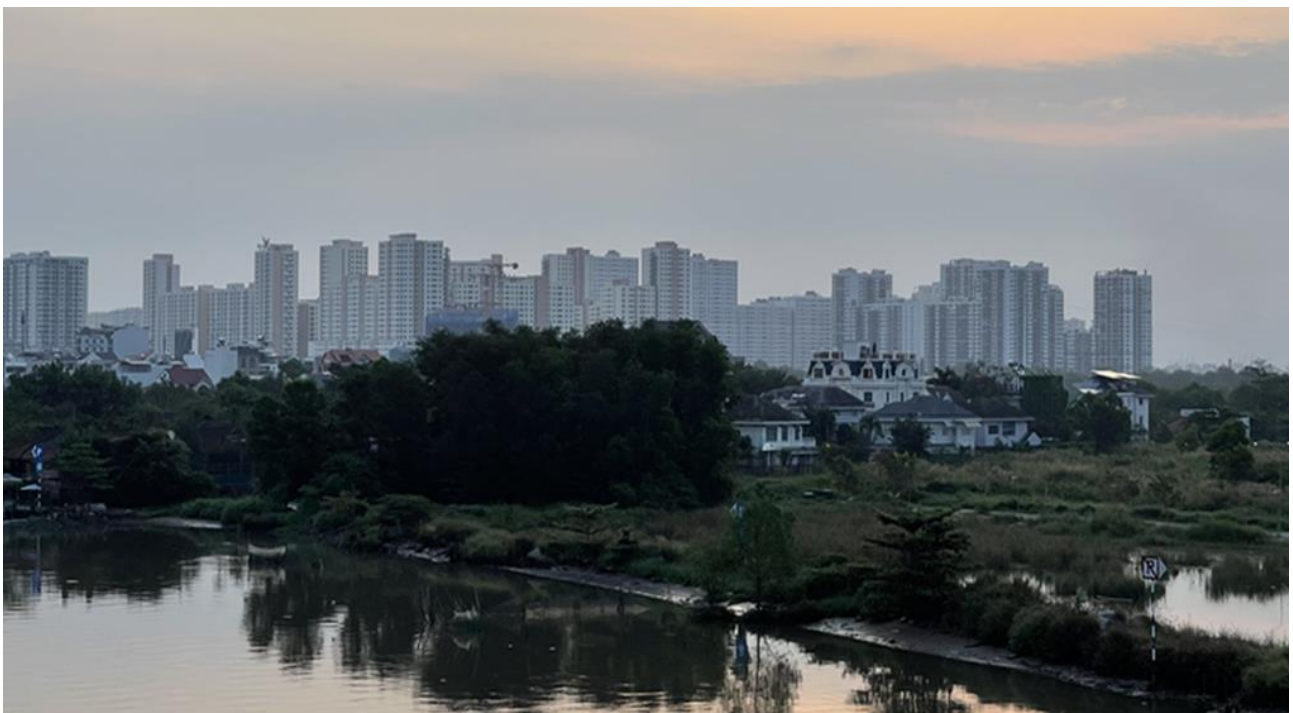
を与えます、インターチェンジ周辺や連結する幹線道路も大事な要素です。住民を引き付ける能力については、ホーチミン市郊外の市場では、主に大規模な工業団地などが該当します。同氏はまた、今後の事業計画について、市場動向を把握して、近い将来、ホーチミン市近郊に 3,000 の土地区画を立ち上げると述べました。プロジェクトは主に、バリア・ブントウ、ビンフォック、バオロック、ドンナイ、ファンティエットなどの主要市場にあります。共通点は、これらの市場はすべて計画から建設までの措置が高速道路に関連しているということです。

Baddongsan.com.vn のレポートでも、不動産市場の焦点と考えられている市場の 1 つがまだ土地であることを示しています。2021 年第 3 四半期には、住宅地とプロジェクト用地は依然として国内で最も高い注目を受けている 2 つです。

不動産需要は再び増加の兆しを見せており、投資家はこれらの要因に注意する必要があります。

過去 2 週間の Remaps.vn の統計データによると、不動産に関する情報を検索する人の数は、前の週と比較して約 27% 増加しています。この傾向は、不動産に特化したウェブサイトでも続いています。多くの企業は、既存のプロジェクトに加えて、新しいプロジェクトの市場投入を始めています。

最近発表された不動産業界に関するテーマ別レポートで、VN Direct Securities Company のアナリストは、Covid-19 の流行により、2021 年の第 3 四半期に不動産市場が一時的な困難に直面する可能性があるが、流行が制御されると急速に強く戻ると述べ、「規制緩和により不動産の供給は徐々に回復しつつあり、需要も広範な市場の回復に強く牽引されており、住宅ローン金利は依然として低く、インフラ整備も加速している。したがって、2021 年第 4 四半期から好ましい時期に入ると予想しています」と、分析しています。





VN Direct によると、2021 年後半と 2022 年の不動産需要を牽引する 3 つの要因があります。

第一に、大規模な回復市場は、2021 年の後半と 2022 年に不動産業界を後押しするのに役立ちます。ワクチン接種の速度は急速に増加しており、2021 年後半の世界経済の再開を加速させるのに役立っている。非常に開かれた経済でもあるベトナムには世界の購買力が回復するにつれて機会を活用する余地が十分にあります。2021 年上半期の前向きな経済データは、今後数年間の回復の明確な指標です。

第二に、住宅ローン金利は引き続き低く、住宅需要を刺激しています。国内銀行の住宅ローン金利は、2021 年上半期に 9.2~9.5%と比較的安定し、過去 10 年間で最低水準となった。住宅ローン金利は 2021 年も低いままで、不動産需要を刺激すると予測されています。

第三に、インフラ整備の推進は、今後の不動産市場の成長の原動力となります。具体的には、政府は 2021 年下半期に公共投資、特に景気回復を促進するためのインフラ開発への投資を促進するために、より抜本的な動きを行っています。

不動産の専門家である Tran Khanh Quang 氏によると、現在、感染流行の状況では、投資家の約 30%が防御的であり、投資家の 70%が依然として不動産を攻撃し続けています。実際、ベトナムの不動産には、流行後も将来投資すべき多くの良い要素があります。「危機に瀕している」、と言われている地域での不動産投資の機会は今時点ではまだ良好であり、ビンズオン、ドンナイ、ロンアン、バリア-ブンタウなどの地域の土地区画の需要は依然として非常に巨大である。調査によると、第 4 波の感染拡大(2021 年 5 月)以降に不動産への投資を希望した投資家数は 45%でしたが、株式への投資を希望した投資家は 35%でした。Quang 氏によると、Covid-19 の流行は 6 月、7 月、8 月の 3 か月間猛威を振るったが、不動産価格は下落せず、売却も少なく、キャッシュフローがまだ不動産への流入を待っていることを示しており、投資家は流行後の市場が良くなるのを待っています。

しかし、多くの専門家は、これらの要因が不動産市場に非常に大きな影響を与えるので、不動産投資家はまた、定期的に株式市場、銀行金利を監視する必要があると言いました。同時に、何をしても、投資家は 6 ヶ月のコストプランを準備する必要があります。感染流行は予想よりも長くなる可能性があるため、投資には不測の事態に対するコスト(少なくとも 6 ヶ月)が必要です。

CBRE ベトナムのディレクター、Vo Huynh Tuan Kiet 氏によると、不動産市場が感染流行のために動きが弱くなると、投資家は適切な不動産を用意に選択できます。新しい投資家の場合は、できるだけ早く市場に参入する必要があります。Kiet 氏によると、計画は 2022 年初めまでに、集団免疫を取得します。しかし、不動産投資家として、流行状況が予想以上に長く続く場合は、危機管理のシナリオを決定する必要があります。したがって、不動産投資では、投資家は不動産市場に参入する際にリスクを回避するために知識を必要とします。投資家は、投資したい分野、どの市場領域に関心があるか、関心を持つ地域を決定する必要があります。今後、それについて学びましょう。

同氏はまた、投資分野や市場に関係なく、投資家は独自の投資戦略を明確に定義する必要があると述べています。防御的に投資する場合は、キャッシュフローのバランスを取り、





VINACOMPASS

投資を再構築する必要があります。攻撃的な形式で投資する場合は、この機会を利用して優れた製品を見つけてください。

Kiet 氏によると、最も重要なことは、投資家は投資キャッシュフローのリスクと財務計画を管理しなければならないということです。現在の状況では、パンデミックは長期にわたって発生する可能性があるため、目標と一致する財務計画を管理することが非常に重要です。

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

VINHOM 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

