



VINACOMPASS

感染流行の規制緩和に向けた、土地取引の状況に関して？

2021年9月24日



不動産は常に投資家の関心を集めてきた分野ですが、最近では感染流行による移動制限の影響で土地売買取引への関心が著しく低下しています。

不動産投資に対する需要は常に高く、人気のある投資先をリードしていますが、土地取引は感染流行による地域間の移動制限のために取引が困難です。Batdongsan.com.vn の最新の報告書では、全国的に土地取引を含めた不動産市場のほとんどで、検索と取引量が減少していることが示されています。

上記で指摘したように、全国の不動産販売に対する検索数は、7月と比較して27%、前年同時期と比較して39%と大幅に減少しました。プロジェクトの土地検索は最大29%の減少です。

8月の土地販売も、市場の他のタイプと比較して53%の減少を記録しました。8月の二次市場(中古、権利転売)における土地とタウンハウスの値下げの事例は、6月と7月よりも始めており、キャッシュフローが持たなかった投資家のカテゴリーに分類され、破産したか、感染制限の長期化により多くの財政的圧力を受けていました。





Batdongsan.com.vn だけでなく、DKRA VIETNAM の市場調査でも、2021 年第 2 四半期と第 3 四半期に土地取引の流動性が著しく減少したことを示しました。具体的には、DKRA によると、8 月に、ホーチミン市と近隣省の土地市場では、新規プロジェクトが1つ供給されましたが、販売率は 6 つの土地区画だけでした。市場はほぼ凍結し、二次取引(中古、権利転売)もあまり活発ではありませんでした。市場調査会社によると、これは不動産取引の状況に大きな影響を与えた感染流行による社会隔離政策によるものであり、財政的圧力にさらされている多くの投資家は、価格を下げ、損失を減らし、利益の一部を減らして流動性を生み出したいと願っています。一方、ホーチミン市と周辺省の別荘取引も、第 4 波流行の複雑な進展により一連のプロジェクトを延期しなければならなかったため、低迷しています。新しいプロジェクトの販売はなく、流動性はゼロです。ホーチミン市とその周辺地域の別荘市場の需給が底を打ったのは 2 ヶ月連続です。近年、ホーチミン市近郊で最も関心を集めてきた別荘市場も、販売価格の低下、一部の顧客の損失の削減、収入の減少、返済からの圧力を受けています。この感染流行は、土地区画とタウンハウスの需要を冷やす方向に市場を変え、流動性を何ヶ月も継続的に急落させました。

DKRA ベトナムの R&D ディレクターである Nguyen Hoang 氏によると、投資家(開発会社)とブローカーはすぐに市場に適応し、魅力的なプロモーションとインセンティブを備えた多くのオンライン販売計画を開始しました。しかし、不動産は価値の高い資産であり、商品に関する情報交換、売買の意思決定には時間がかかり、法的な審査、プロジェクトの実際の調査など十分な情報が得られない可能性があります、購入までの意思決定には至らない場合が多くありました。

ホーチミン市の不動産ブローカーによると、最近土地を売る必要のある投資家が多いが、顧客が直接土地を見に行ったり、市場を調査したり出来ないため、取引を成立させることが難しい。これは、土地区画の販売が困難であり、過去数か月で取引が急激に減少した主な理由です。しかし、流行が徐々に制御されている中で、多くの不動産ブローカーは、オンラインを通じて販売し、顧客との接触を維持し、多くの WEB サイトでオンライン販売情報を実行して、今後の潜在的な顧客を見つけようとしています。したがって、最近、損失を削減し、価格を大幅に下げて売却する、土地区画の情報を検索する必要性が現れ始めました。市場には、土地を購入したい優れた経済的可能性を持っている投機家が多くいます。一部の不動産業者によると、彼はホーチミン市、ビンズオン、ブンタウ、ラムドン土地プロジェクトについて尋ねてくる多くの顧客にアドバイスを行っています。「顧客に、すぐに取引が成立できないという状況が続いている事をはなし、購入者が市場に行って、土地を確認し、場所がどのようなものか、地域のインフラはどうか確認する事が出来ないと伝えていきます。また、現時点で土地の売買手続きを行うことはより困難で面倒なので、土地が良好で満足のいく区画を見つけた場合、両者は主に口頭での合意に同意しますが、すぐに契約を結ぶ事はできません」と述べた。また、同氏は、多くの投資家はまだ取引に非常に慎重であり、彼らはしばしば販売価格を交渉する上で有利であると言います。多くの取引は、売り手と買い手の価格コンセンサスの欠如のために多くの取引は成立までは至りませんでした。今後は流行前のように一挙に土地取引熱が急上昇する可能性は少なく、徐々に取引が開放されていく可能性が高いでしょう。



VINACOMPASS

コリアーズベトナムの David Jackson 最高経営責任者(CEO)によると、活気に満ちた土地市場の重要な原動力はインフラです。現在、多くの資源が感染流行との闘いに焦点を当てています。一部の主要なインフラプロジェクトが中断され、建設が予定通り達成されておらず、土地の魅力が低下しています。これから 2022 年の初めまで、土地市場が以前のように再び賑やかになるのは難しい。しかし、この市場は、ベトナム人の住宅購入の中で依然として好ましい投資先であるため、土地が急激に減少したり凍結したりする可能性は少ないです。

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

