



VINACOMPASS

Covid-19 感染流行は投資家が不動産を安くで購入出来る機会です。

2021年9月27日



市場が感染流行の影響を受けている状況において、多くの専門家は、中長期的なビジョンを持つ投資家が不動産投資を行う適切な時期であると述べています。

投資家(開発会社)の販売方針を見るチャンスです。

不動産専門家の Tran Khanh Quang 氏は、Covid-19 の流行は複雑で、不動産市場が停滞している状況では、不動産を購入したい人にとっては「価格を下げる」機会であると述べた。

Quang 氏によると、マンション(アパート)タイプでは、需要の 80% が消費、つまり新婚夫婦やファミリーなど住宅購入者のための需要です。投資家の場合、マンション(アパート)を選ぶのは 30~35% だけです。

同氏は、現在の不動産市場には顧客にとって非常に優れた、優遇政策が数多くあると述べました。割引では、この流行期間に購入することを選択する機会として 3~5% の価格サポートもあります。現時点で不動産を購入するための値引き圧力の兆候について、投資家(開発会社)が割引を行っており、支払い期日も長期で設定しており、引渡まで続くと述べました、つまり、投資家は販売方針を変更し、物件の再配置を行いました、それは買い手





VINACOMPASS

にとって良い機会です。したがって、資金の流れが利用できる投機家は、投資家（開発会社）の販売方針の変化を見て、中長期的な投資を決定する必要があります。



多くの投資家（開発会社）が市場を刺激するために優先政策を積極的に導入していることは注目に値する。これらの優遇政策は、Covid-19 等の危機的影響を受けない限り、通常の時期に優遇政策を行う事は保々ありません。例えば、最近、An Gia 不動産グループは、ウェストゲートプロジェクト(ビンチャン)に適用されるプログラム「購入者に対して一部キャッシュバック」を実施しました。これは、珍しい優遇プログラムです。したがって、買い手が住宅を正常に登録すると、登録口座に 1 億 VND が返金されます。An Gia の担当者によると、新たに発行された販売方針は、顧客と投資家（開発会社）が現在の困難な時期にキャッシュフローを移すのに役立ちます。キャッシュバックオファーに加えて、ウェストゲート購入者は、マンション価値の 6%割引を受ける、迅速な支払い対応を楽しんでいます。忠実な顧客のために、別に 4%の最大割引方針を持っています。具体的には、約 20 億 VND の 2 ベッドルームは手続き完了後キャッシュバックで約 3 億の利益を得ることができます。ウェストゲートプロジェクトは、感染流行の中でも市場に約 2,000 戸の供給を行っています。

また、Masterise Homes の「家を変える」プログラムも最近の不動産市場で大きな歓心を引き付けています。顧客がマンションを購入する場合、別の不動産を担保として提供すれば、最大 100%までの費用を借りることができます。これは、通常の段階では不動産市場でも珍しい販売方針です。

北部地域では、Vinhomes が不動産市場ではこれ以上ない販売方針を実施しています。具体的には、Vinhomes Ocean Park、Vinhomes Smart City などの大都市でマンションを購入した場合、顧客は販売価格の 15%の初期金額を支払うだけで済みます。残りの金額





VINACOMPASS

は、Vinhomes と銀行によって 0%の金利で保証され、そのうち 80%は最大 3 年間保証されます。この販売方針では、これら 2 つのプロジェクトでマンションを所有できるようにするには、顧客は 2 億 2,200 万 VND の金額を初期払いするだけで済みます。財務上の支払い義務を完了するために長く時間を持つことは、顧客が適切なコストを積極的に計算するのにも役立ちます。

コリアーズベトナムのジェネラルディレクターである David Jackson 氏も Covid-19 の影響がなければ、投資家(開発会社)が適用する優先政策を通常の期間で見つけるのは容易ではないと述べています。投資家(開発会社)はまた、顧客と困難を共有する意欲を明確に示しています。手持ち資金が少ない顧客にとって、これらの優遇処置は一般的に彼らが購入を検討するのに役立ちます。言うまでもなく、不動産購入者は、この期間中、自分に最も適した不動産を選択するときに感情的な群集心理学に左右されることなく、リラックスした状態で選択する事が出来ます。「現在の供給では需要を満たすのに十分ではないことは明らかです。したがって、開発者による多くのサポートプログラムの適用は、夢の家をすぐに所有したい意欲のある人々に貢献します。これらの販売方針は、市場にも良い影響を与えます。Covid-19 流行の複雑な期間の後、買い手は購入する良い機会です」と強調しました。

困難な時期に良い不動産を購入出来れば、将来的に良い利益を得る機会です

コリアーズベトナムの専門家によると、ワクチン接種プログラムは非常に迅速に実施されており、ベトナムはまもなく Covid-19 パンデミックを制御する事ができます。市場も徐々に活気を取り戻し、購入した不動産価格の上昇を後押しする動きになります。したがって、長期的には、この時期に不動産を手頃な価格で購入できれば、将来への大きな投資となるでしょう。

CBRE ベトナムのディレクター、Vo Huynh Tuan Kiet 氏も、投資家が合理的な価格の不動産を見つける機会を得る時が訪れると述べた。不動産市場が低迷している場合、投資家は簡単に適切な不動産を選ぶでしょう。不動産投資家として、感染流行状況が予想以上に長く続く場合は危機管理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の知識を備える必要があります。中長期的な投資ビジョンを決定する必要があります。「新しい投資家なら、できるだけ早く市場に参入することをおすすめします。不動産市場は低迷しており、投資家は簡単に正しい製品を選ぶでしょう」と Kiet 氏はアドバイスしました。

専門家によると、ベトナムへの投資需要は非常に大きく、そのうち 2 つの最も人気のある投資先は証券と不動産です。不動産では、買い手が兆候を見なければならぬという機会があります。一つ目は、市場が感染流行を制御されようとしているときです。二つ目は、銀行金利は依然として低いままです。三つ目に、誰もが 100%業務に戻る準備ができています。すべてが今年の末までに起こった場合、年の初めは、マンションを含む不動産に投資する良い機会です。





Covid-19 の流行にもかかわらず、不動産市場における買い手の関心は依然として非常に大きいです。Batdongsan.com.vn のデータは、不動産への関心レベルが Covid-19 の各波の後に常に急激に増加することを示しています。具体的には、感染流行の第1波の後、市場への関心のレベルは 306%増加し、第2波後は 62%増加し、第3波後は 378%急増しました。一方、マンションの価格水準は、実質需要が大きく供給が逼迫しているため、上昇を続けています。一方、多くの銀行は貸出金利を引き下げ、金利を年間 4%に設定すると発表しました。これは過去 2 年間で最低の水準です。一部の銀行は預金金利を 0.1~0.2%引き下げ、投機家を不動産市場に戻しました。

不動産専門家の Tran Khanh Quang 氏によると、現在、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め続けています。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因があります。ただし、不動産投資家は、株式市場や銀行金利を定期的に監視する必要があります。これらの要因が不動産市場に大きな影響を与えるからです。

「私たちが知っているように、マンションは最初のニーズを満たしています。そして、私たちは買い手の時に、優遇政策、安全の対象となる製品などの製品を再配置するポリシーを持っている投資家に会うならば、バイヤーが最高の価格と政策で購入する機会でもあります。だから私はアパートを買うべきです。彼らは土地を買うために遠くに行っていたので、人々はついに町の中心部に戻って運営しました。機会があれば、アパートを大胆に購入し、良い価格、良い投資家、特に良い経営陣でプロジェクトを選択します」と、クアン氏は最近のセミナーで共有しました。「現在、Covid-19 感染流行の中で、特にマンション開発会社は非常に優遇した販売方針を提供しています、この優遇政策はこれまでにない買い手に優遇された非常に良い政策です。購入を検討している買い手は良い価格で安全で信用のおける開発会社から購入する良い機会です、最高の価格と販売方針だからこそ購入すべきである。」と強調しました。





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

