



VINA COMPASS

今年、残り数ヶ月での南部不動産市場への期待！

2021年10月9日



ホーチミン市は、感染流行に伴い、数ヶ月にもわたる社会隔離政策後に経済を再開され、不動産市場は徐々に回復すると期待されています。その期待は、不動産事業者と投資家の両方で強いです。なぜなら社会隔離政策の期間中、不動産市場は大きな打撃を受けたからです。

すべての市場で信頼回復の兆し

多くの予測では、不動産市場は今年の残り3ヶ月間では完全に回復しませんが、市場の需要と供給は流行前に比べて約30~50%回復すること見込まれています。

DKRA ベトナムは、不動産市場が2021年第4四半期にわずかに回復する可能性があるとして報告書で発表しています。報告書によると、土地取引市場では、新規供給が2021年第3四半期と比較して増加する可能性があり、主にロンアン省、ドンナイ省、バリア ブンタウ省などの近隣省での市場に焦点を当てます。ホーチミン市は引き続き新規供給が不足しています。

市場の全体的な需要は、感染流行の社会隔離政策が緩和される第4四半期の終わりに回復し、増加する可能性があります。合法かつ同期的な建設インフラと明確な進展を伴うプロジェクトは、引き続き顧客の注目を集めています。二次流通(中古、権利転売)価格は前四半期と比べて大きな変化はなく、横ばい傾向が続いています。

マンション(アパート)部門では、新規供給は第3四半期と比較してわずかに増加する可能性があります。ホーチミン市での、新規供給は約2,500~3,500戸に達する可能性があります。





VINA COMPASS

す。ビンズオン省では約 1,000～1,500 戸の新規供給が市場に出された。残りの地域では、約 500～800 戸と新規供給は控えめです。ロンアン省も新規マンション(アパート)が不足しています。市場の全体的な需要は、第 4 四半期の終わりにプラスの回復が見込まれます。特にホーチミン市のような市場では、ミドルエンドクラスとハイエンドクラスの市場は、新たに販売された供給の大部分を占め続けています。市場はローエンドクラスのマンション(アパート)の供給を失い続けています。ホーチミン市では、東部が市場全体の新規供給の大部分を占め続けています。一次流通および二次流通的の価格水準は、大きな変化はなく、横ばい傾向が続いています。同じく、ヴィラやタウンハウスでも、社会離脱政策が緩和されれば、第 4 四半期に供給が増加する可能性があります。

ドンナイ省は引き続き市場全体の新規供給をリードし、約 700～1,000 戸が市場に投入されると予測されています。ロンアン省での新規供給は第 2 四半期に相当で 300～500 戸の予定。ビンズオン省の新規供給は、約 200～300 戸の範囲となる予定。ホーチミン市の新規供給は、2021 年第 2 四半期と比較してわずかに増加し、200～300 戸となる予定。引き続き Covid-19 の流行状況が制御されれば、市場の全体的な需要は第 4 四半期の終わりに一定の回復が見込まれます。

ホーチミン市では、東部は新規供給の大部分を占め続けています。

近隣省では、大手投資家(開発会社)による大規模プロジェクトが計画されており、100ha 規模の大都市部に位置するプロジェクトに顧客の注目が集まっています。これは、近い将来の市場成長の原動力でもあります。DKRA ベトナムによると、第 3 四半期に比べて二次市場(中古、権利転売)取引の状況はあまり変わっていません。二次販売価格は、感染流行の状況が続くと、市場の価格下落が発生する可能性が最も高いが、現在のところ売出しは微量です、あまり変動しません。





リゾート不動産については、他の市場と同様に、感染流行の状況がすぐに制御されれば、供給は残り数ヶ月でわずかに増加する可能性があります。プロジェクトは、ダナン、クアンナム、バリアブントウ、ビントウアン、フーコックなどの馴染みのある市場に焦点を当てています。具体的には、コンドテルの新規供給は 300~500 戸の範囲です。プロジェクトは、ダナン、クアンナム、フーコックの各市場に集中しています。ビーチヴィラの新規供給は、前四半期と比較して 700~1,000 戸の範囲で増加しました。プロジェクトは主にバリアブントウ、ビントウアン、フーコック市場に焦点を当てています。ビーチタウンハウス/ショップハウスの供給は、約 7,000~1,000 戸で、第 3 四半期と同じレベルにとどまりました。

市場全体の需要は、感染流行状況が制御されている四半期末までに一定の回復を遂げる可能性が高いが、それでも比較的低下水準であり、短期的に急激な変化は見られません。この取引は、新しく立ち上げられたプロジェクトに焦点を当て、エコシステムを構築した評価の高い大手投資家(開発会社)によって開発されました。顧客は、利益保証プログラムよりも、5 つ星の国際的な管理ブランドを期待し信頼しています。統合型リゾートモデルは、引き続きお客様から大きな注目を集めています。統合型リゾートのタウンハウス/ショップハウスのタイプは好評であり、2021 年もこの市場の明るいスポットであり続けるでしょう。

ベトナム不動産仲介者協会の予測によると、2021 年 10 月には、全国の多くの大都市と多くの地方自治体が、感染者のスクリーニングと社会隔離政策に加えて、18 歳以上の予ワクチン接種を完了し、安全なグリーンゾーンを設定します。また、各地域で感染流行に対する制限措置を徐々に解除する時期でもあります。同時に、Covid-19 と共存する社会「ニューノーマル」生産活動と経済発展を再活性化します。そして、それは不動産プロジェクトの開発と不動産取引市場を含みます。しかし、現時点では市場での不動産の新規供給はあまり改善されておらず、投資準備手続きを完了しているプロジェクト(数が非常に多い)は確かに多くの困難に直面し、市場に参入することはできません。現在、市場での土地の供給は、主に承認されたプロジェクトではなく、主に地元のオークションプロジェクトや小規模投資家の自発的なプロジェクトにあります。第 4 四半期の市場全体の成約率は 40%を超えると予測され、Covid-19 の流行によって深刻な影響を受けた不動産開発業者や請負業者は、適切な状態に約 50%回復させることができます。

不動産仲介業者は弱体化し、2021 年第 4 四半期に事業を回復する見込みは約 30%に達しましたが、市場には多くの新規事業も参入するでしょう。それに伴い、2021 年第 4 四半期に住宅を購入、回復し、高い需要を生み出さないことを望む顧客は、2018 年、2019 年の同時期と比較して、住宅需要の 30%に達すると推定されています。従来の個人投資家の投資力は減少しましたが、市場は新規投資家を増加させ続けており、市場の投資需要は急激に増加し、2018 年と 2019 年の同時期と比較して約 50%増加しました。

Dai Phuc Land の CEO である Nguyen Huong 氏によると、4 ヶ月の社会隔離政策を置いた後、国内で最も深刻な流行の震源地であるホーチミン市は、Covid-19 との共存を進め、徐々に経済活動を開始するという新しい段階に入りました。感染と死亡がわずかに減少しているが、依然としてかなり高い状態を伴っている。したがって、投資家(開発会社)は、今年の残り四半期で、長い準備と待ち時間が解消されるのを待って、第 4 四半期に物件提供プログラムを迅速に開始します。しかし、物件の供給は大手投資家(開発会社)と大規模





VINACOMPASS

で長期的なプロジェクトにのみ集中しています。プロジェクトの法的手続きの実施が大幅に遅れているため、短期的な一次供給は依然として制限されています。

地方間の移動はまだ規制され困難であるため、地方でプロジェクトを開始する事は都市プロジェクトほど有利ではありません。二次流通市場(中古、権利転売)は、感染流行による財政難を解決し、長期的な取引が妨げられた投資キャッシュフローを回復するために、資産を清算するために売却する強い波を持つこととなります。物件価格は、一次流通市場でわずかに上昇し、二次流通市場でわずかに減少する可能性がありますが、広範囲にわたる大幅な値下げの可能性はまだありそうにありません。

Huong 氏によると、不動産売買の需要に対応するために市場を再活性化する当事者の努力により、取引動向は 2021 年第 4 四半期に改善されます。しかし、当事者が追いつき、流行によるキャッシュフローの問題を調整するには約 1~3 ヶ月かかります。感染流行因子が急激に低下し、安定して制御されれば、市場は急速に活性化します。今後、政府の経済刺激策として社会経済発展計画を実施する積極的な行動と相まって、ホーチミン市がトゥドゥック市を含む 2040 年への改訂計画を発表したという事実も承認され、近い将来、ここで不動産市場のための新しい成長市場生み出すでしょう。

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

VINHOMES 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

