



VINA COMPASS

不動産市場の2つのシナリオ「感染流行と共に生きる」

2021年10月19日



Savills Vietnam のシニアディレクターである Su Ngoc Khuong 氏によると、これは都市の不動産専門家と経済専門家が振り返る機会になります。

Su Ngoc Khuong 氏は、これからの不動産市場での2つのシナリオを指摘しました。それは、感染流行とともに生きるか、完全に制御するかのどちらかです。

一つ目のシナリオ: Khuong 氏によると、私たちが Covid-19 と共に共存する場合、不動産市場にはまだ多くの困難があります。しかし、住宅用不動産は依然として都市部の大多数の人々が必要としている大きな需要があります。リゾート、商業センター、オフィスなどの他の分野でも困難が続きますが、住宅用不動産は常にホーチミン市やハノイのような大都市で不足しており供給の必要性が緊急の課題です。

二つ目のシナリオ: 感染流行を完全に制御し、経済への影響が少なかった場合、不動産は非常に迅速に変化(最初に住宅不動産、次に商業用不動産)します。ベトナムのような人口が億に迫る市場では消費の需要は非常に大きく、電子商取引や、伝統的な市場、スーパーマーケットなど小売市場等々様々な販売形態があります。その中でも不動産は住居及び資産として依然として消費行動は高いです。





次はリゾート不動産です、ベトナムは海岸線が約 3000km の国であり、マリンツーリズムの活用が経済に付加価値をもたらす要因となっています。これは、感染流行を完全に制御出来た後に観光産業を考慮する必要がある重要なポイントの 1 つです。飛行機の国際線と国内線が開通し、観光ニーズに関する新しい概念と新しい視点が必要です。

同氏によると、工業用不動産に関しては、ベトナムは経済の国際化を目指し、サプライチェーンとして外資企業の誘致による FDI を引き付けています。しかし、現在、Covid-19 の感染流行で多くの困難に直面しており、外国人投資家は非常に慎重であるため、工業用不動産は多くの困難に直面していますが、感染流行の制御が良好であれば、ベトナムは依然として工業団地への投資は非常に魅力的です。したがって、Covid-19 の感染流行を完全に制御出来れば、産業用不動産は恩恵を受け、熟練した労働力は外国人投資家がベトナムの工業用不動産市場への投資を検討する要因となります。産業用不動産の他に、付加価値としてインフラ整備、技術向上、交通インフラ、更に大型のコンテナ船を入港できる深海港も配備しているベトナムの港湾グループ 5、特にティベイ - カイメップ港クラスターがある事が南部の不動産市場には強いポイントとなります。

Khuong 氏によると、感染流行は、不動産市場にプラスとマイナスの影響を及ぼした。良い面としては、都市開発の不動産専門家と経済専門家が振り返る良い機会になるでしょう。ベトナムでは、ホーチミン市やハノイなどの大都市が非常に密集しているため、感染症が発生した場合の蔓延速度は非常に速く、日常生活に大きな影響を与えています。したがって、プラス面としては、感染流行後の都市計画者は計画を最も効果的に開発する方法を振り返る機会があります。世界の大都市で比較すると、森林や広大な土地を活かし、人口密度を抑えた都市作りをしている国では感染症の伝染率は非常に低いです。インドネシア、マレーシア、韓国、日本、ベトナムなどのコンパクトシティのアジア太平洋地域の国々では、感染流行が発生すると、感染率が非常に高くなります。

第二のプラス面は、この感染流行を通じて、経済専門家、特に不動産開発者が長期的な戦略を再考する機会を持てることです。経済活動のサイクルには浮き沈みがあり、経済危機、戦争、感染症などが主な要因です。特に感染症は、国家レベルの経済対応が必要になるため、問題が発生する前の都市計画にも考慮する必要があります。

不動産開発業者にとって、この不可抗力の感染症を振り返り、問題の傾向と対策を検証し影響を回避する方法を検討するための教訓です。彼は立ち上がれなかったほどダメージを受けました。世界の大企業は、何百年もの間、不動産、電気、電子機器など多くの困難を乗り越えてきました、また、日本企業も戦争、自然災害、感染症の浮き沈みがありましたが、それでも克服しました。しかし、昨今の Covid-19 感染期のベトナム企業の中には、破産して回復しなかった企業がありました。これは、政策立案者だけでなく、ビジネスマン、特に不動産にとって、長期戦略を見直すための非常に良い教訓です。

マイナス面としては、第一に、事業計画が適切でなかった、第二に、制度上事業進捗が非常に悪く、企業、特に不動産事業にとって、不動産プロジェクトを行うには 5~10 年かかるため、入念な長期的戦略が必要でした。第三に、長期に渡り問題があった曖昧な法令です、これが原因でプロジェクト許可に大幅な時間が掛かります。Covid-19 の感染が制御さ





VINACOMPASS

れている場合、これらのプロジェクトの合法化が早急に進めば、人々は回復時間を利用しながらすぐに成長でき、製品やプロジェクトを市場に出すことで苦境を克服する事が出来ます。「しかし、これまで感染制御の為、社会的隔離政策があり、承認手続きや投資家の期待が鈍化しました。したがって、これは大きなマイナスであり、経済全般、特に不動産に深刻な影響を及ぼした」と Khuong 氏は強調しました。

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

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

