



VINACOMPASS

専門家は、今年の残り数ヶ月での不動産市場について予測します。

2021年10月21日



不動産企業は、感染流行対策での長期に渡る社会的隔離政策後、プロジェクトの再開と取引活動に徐々に着手し、今年の残り数か月間は最善を尽くすという姿勢を示しています。

それはまだ難しいです。

SavillsVietnam のシニアディレクターである Su Ngoc Khuong 博士によると、10月から第4四半期に入っており、ここから2022年の初頭にかけて不動産市場に大きな変化はあまりありません。変化があるとすれば、人々のニーズが最も高い、住宅用不動産です。しかし、不動産事業が収益を上げるために商品売る必要があるのと同じように、人々の収入も限られているため、価格が予想外に上昇すると購入するには非常に困難です。したがって、購入を検討している買い手は、すでに、生活のために住宅を購入する準備ができています、または銀行に預ける代わりに不動産で貯蓄する資金にゆとりのあるグループです。

この先、不動産市場の価格を押し上げるための動きに関しては、感染流行を完全に制御できず、社会的活動に制限がある場合、2021年の第4四半期には、困難になるでしょう。特にホーチミン市では、現在でも経済活動ははまだ100%開かれていません。これは、住宅購入における人々の収入の制限でもあります。





Khuong 博士によると、不動産市場はベトナム経済の一部です。したがって、ベトナム経済がさまざまな分野で Covid-19 感染流行の影響を大きく受けている場合、不動産市場も避けられません。昨年9月まで、ベトナムの不動産市場は、特に観光、リゾート、商業、オフィスの分野で大きな影響を受けていることがわかりました。これは、経済全般、特にほとんどの不動産市場にとって困難な時期でした。

需要は依然として低いにもかかわらず、不動産価格は依然として上昇している。
感染流行の規制緩和後、流行に対する懸念から、多くの人々がお金を使うのをためらう傾向があり、市場全体の需要は依然として低い。しかし、不動産の価格は依然として上昇傾向にあります。

DKRA ベトナムの 2021 年第 3 四半期の報告によると、ホーチミン市と近隣省の土地区画市場は、既存のプロジェクトの追加フェーズで販売されるプロジェクトが 2 つだけで、118 の土地区画を市場に供給しています。成約率は 28 にしか達しておらず、前四半期の 1,800 を超える製品の数値よりもはるかに低くなっています。第 3 四半期に南部の省が感染対策の社会的隔離政策を強化したため、市場全体の需要は非常に低水準でした。二次流通市場(中古)の流動性も低く、一部のプロジェクトや地域では価格が下がる傾向があり、発生前の 5 月と比較して 5~7% 下落しました。

同じことがマンション(アパート)市場でも起こりました。この四半期に新しく立ち上げられたマンションの供給と消費は、2021 年の第 2 四半期と比べて大きな変化はなく、低水準にとどまりました。多くの大規模プロジェクトとは完成引渡までに長い予約期間と受け取り期間があり、四半期に売りに出されたプロジェクトの殆どは、数が限られています。二次流通市場(中古)は、最近ほとんど「休止状態」になっており一部の投資家は、感染流行の複雑な





VINACOMPASS

中で、資金を迅速に回収するために積極的に価格を引き下げました。一方で強力な財務能力を持った、大手の投資家(開発会社)によって大規模なプロジェクトが開発され、完全な法的所有権を発行でき、市場で買い手の関心を集めています。

ホーチミン市は、Covid-19 の予防と管理に従って社会的隔離政策を実施した後、新たな正常な生活に戻りつつあります。不動産事業も再び事業を展開し始めています。

Savills ベトナムによると、限られた新規供給と低在庫に加えて、ホーチミン市には一時的に販売を停止している 11 のマンション(アパート)プロジェクトがあります。マンション市場の取引量と販売率は過去 5 年間で最低レベルに落ち込みました。総取引量は約 400 戸で、販売率はわずか 14%です。2 つの既存プロジェクトの追加フェーズでは、約 5%の価格上昇が見られました。第 4 四半期には、約 7,000 のマンションが市場に売り出されると予想されており、そのほとんどは既存のプロジェクトの追加の段階からのものです。

専門家によると、市場は開かれたばかりで、一部の地域では紹介や販売の活動が始まっています。しかし、感染流行を経験しているため、多くの投資家は依然として慎重で考慮して動いています。専門家は、旧正月の後、感染流行の状況が完全に制御された状況を保っていたら、不動産市場が本当に回復すると予想しています。

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

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

