



VINACOMPASS

感染流行制限緩和後、ホーチミン市の不動産価格が上昇している。

2021年10月21日



感染流行の制限が緩和され、住宅や土地を見に行く投資家が増えており、地域の不動産仲介者はやや忙しいです。新たな供給はありませんが、RedBook(使用権証)付の土地や既成住宅は依然として投資家に注目されています。

特にトゥドック市とホーチミン市は、Covid-19の流行により、一定期間外出が制限された後、再び動きが活発になっていることが指摘されました。不動産企業は、顧客に家や土地を見てもらうための仲介活動に加えて、長い凍結の後にプロジェクトを紹介し、売り出し、再開するための多くのプログラムを準備しています。

トゥドック市では、ここ数日で経済活動が再び賑わい始めています。彼らは投資家に土地を見せるために連れて行くので、不動産仲介者はやや忙しいです。9区(旧)地区の不動産会社の代表者によると、現在、9区には、グループ内の仲介者から1日あたり約20件の預金契約があります。「凍結」の期間後、投資家は不動産をかなり多く見始めました。その中で、住宅地のRedBook(使用権証明書)や既成のタウンハウスのある土地区画は、投資家(実際の購入者を含む)によって依然として関心があります。





VINA COMPASS

ホーチミン市の東西地域だけでなく、土地区画、タウンハウス、マンション(アパート)の売買活動もまた動き始めています。一部の投資家は、次の段階の製品を市場に投入し、買手の注意を引くことによって顧客を探し始めます。

東部の不動産仲介者であるB氏は、感染規制緩和後の不動産売買の状況に関して、投資家は土地を見始めており、多くの預金契約があると述べた。しかし、まだ慎重で、ただ見守り、購入しない投資家のグループもあります。彼らは不動産市場への新しい投資家です。この仲介者によると、実際の感染流行はホーチミン市と南部の省でまだ完全に終わったわけではなく、一時的に制限が緩和されただけで、投資家の慎重な対応は理解できます。したがって、多くの投資家は気に入った不動産があっても、注視して市場の状況を考慮しています。

実際、ホーチミン市の現在の市場には、投資家に販売するための供給があまりありません。殆どの製品は既存のプロジェクトの追加フェーズで販売されており、新しいプロジェクトは殆どありません。JLL ベトナムの統計によると、2021年第3四半期の新規供給台数は1,610戸にとどまり、前年同期比67.6%減の73.4%と急減しました。これは、社会的隔離政策のために一連のオープニングイベントが遅れたため、2014年以来の最低の販売量です。感染流行により2021年第3四半期に圧縮された市場は、多くのプロジェクトが販売を開始する予定であり、2021年第4四半期に合計約10,000戸が発売される予定です、今年の9月までの総販売量に相当するため、市場は回復すると予想されています。

Batdongsan.com.vnの市場調査レポートでも、Covid19第4波の影響を受けて、全国の販売用供給と住宅検索の需要が過去3四半期に急激に減少したことが示されています。市場全体の住宅総出品数は約56%減少し、住宅購入の需要も前四半期と比較して38%減少しました。ホーチミン市と南部の省では、81%の減少でこれまででの最大の減少が見られました。しかし、不動産市場は徐々に回復の兆しを見せており、特に2021年9月末に経済の再開に関する情報があり、7、8月と比較して、住宅検索への関心が約55%増加し全体的に高まっています。

価格の面では、トゥドック市(ホーチミン市)の不動産は現在、変動は少なく、流行前と同じであることを示しています。いくつかの良い物件があり、価格は約3~5%上昇しました。しかし、予測によると、この分野の不動産価格は、投資家の関心状況が高まり、感染流行が完全に制御された後、今年末または年初までに上昇すると予想されています。

東部の不動産会社の代表によると、これは社会的隔離政策で外出を制限された期間をリラックスする時期であり、殆どの投資家心理はこの瞬間を利用して「手頃な価格の良い物件」を獲得することです。したがって、価格が上がると、彼らは動けません。このデリケートな時期に、多くの投資家は、購入してから数か月後に物件を売却したいと考えています。お金を持っている投資家は、この物件を長期的な目線で購入する為、彼らのほとんどは価格を上げずに維持します。経験豊富な投資家は、感染流行が完全に抑制されたときに不動産価格が上昇する機会を見つけるために先に進むことがよくあります。





JLL のレポートによると、第 3 四半期には、一次流通（新築）マンションの販売価格も前四半期に引き続き大幅に上昇し、前年同期比 4.4%、前年同期比 10.9%増の平均 2,683 米ドル/㎡でした。販売価格は、供給が逼迫し、新規プロジェクトが市場に参入する中で、主にミッドエンドセグメント以上で急激に上昇しました。特にハイエンドセグメントでは、主に平均より高い価格を提供する新規プロジェクトにより、主な販売価格は前四半期比 3.9%、前年比 11.4%増の 5,099 米ドル/㎡でした。販売価格は都心部全体で着実に上昇する傾向にあり、価格上昇傾向も周辺地区に広がり、地域の一般的なレベルと比較して記録的な高価格で多くの新しいプロジェクトが販売されています。特に、販売価格の上昇は、建設品質の向上と優遇販売方針も伴います。感染流行期の顧客をサポートするために、多くの投資家（開発会社）は、支払いスケジュールを月に 1%だけにしたり、販売価格を直接割引したりするなど、新しい販売政策を実施しています。さらに、今後の四半期のホーチミン市のマンション（アパート）市場は引き続き強い傾向を起ると予想されます。特に、新たな販売価格は、土地用地不足や建設資材の高騰を受けて上昇し続けると予想されます。販売価格の上昇は、より手頃な価格帯での住宅が中心部から徐々に減少して行きます。この傾向は、感染流行の影響による所得の減少でますます明らかになっています。

Batdongsan.com.vn によると、売買の需給は急激に減少したものの、ホーチミン市とハノイの不動産価格は、同期間に急激に上昇したとしても、依然として低下の兆しを見せていません。そのため、8 月のホーチミン市のマンションの販売価格は 7 月に比べて横ばい傾向にあったが、2020 年の同時期に比べて 9%近く上昇した。ハノイも同じ期間のマンション販売価格が 8%上昇した。

Batdongsan.com.vn の副事務局長である Nguyen Quoc Anh 氏は、取引が減少する一方で不動産価格は依然として上昇する傾向があると説明し、住宅価格と地価が上昇する主な理由は供給が不足しており、不動産への資本流入が比較的少ないことを説明しました。現在、他の分野から引き出された多額の資金が投資機会を求めて不動産に注ぎ込まれる傾向にあり、それも価格に上昇圧力をかけています。

この市場では、Covid-19 の流行による経済的困難にもかかわらず、住宅の需要は常に高いです。感染流行の間、人々は安全な住居を所有したいと考えています。2021 年の初頭から、不動産への資金の流れは急速に増加しており、多くの場所で依然として土地上昇熱があります。Covid-19 発生前の不動産への投資需要の 75%を占めました。

ここ数ヶ月、社会的な混乱のために、お金の流れは不動産に直接流れ込むのではなく、株式市場に集中していました。しかし、その後、お金は不動産に戻りました。また、感染流行の状態では、多くの投資家からの資金の流れは生産と消費に流通することはできず、株式市場に関する知識がない投資家は不動産投資に注ぐ傾向があり、投資先として不動産市場は常に長期的に安全で持続可能であると考えられています。

参照元: CAFE.VN





VINACOMPASS

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

