



VINA COMPASS

材料価格の上昇は不動産プロジェクトの進捗に影響を与える。

2021年10月23日



国内の建材、特に鉄鋼の価格は年初に比べて平均 25%上昇しており、建設工事の進捗に影響を与えている。投入資材の価格が抑えられない場合、不動産市場(不動産)は新たな価格水準を確立し、買い手に影響を及ぼします。

建材の価格が上昇中。

ベトナム建設請負業者協会(建設省)のレビューによると、建設用鋼は現在、マンション(アパート)建設費の約 28%、タウンハウス(戸建)建設費の約 35%を占めています。鉄鋼価格は現在、年初と比較して 40~45%上昇しているため、投資家(開発会社)の住宅販売価格は大きく影響を受けます。同じく、多くのセメント製造会社も製品の販売価格を調整しており、30,000~40,000 VND /トン以上の価格上昇により、建設用鋼を含めた建設投資コストに影響を齎しています。

これは多くの建設請負業者や投資家の懸念事項です。建設と設置の単価が年初からの見積もりよりも大幅に上昇し、総投資額に影響を与えています、資材の高騰は住宅販売価格にも影響があり、住宅購入者が負担する必要があります。投入資材の価格が抑えられない場合、不動産は新たな価格水準を確立し、買い手や建設工事の進捗に影響を与える可能性があります。





建設企業にとっては、投入材料の価格が急騰すると、建設費が急激に増加し、利益が減少します。また、建設/平米の価格が上昇し、多くのお客様が建築遅延や延期をする可能性もあります。契約が継続したとしても、建設規模を削減や材料の変更、削減等々、建設工事の品質は間違いなく影響を受けます。

これに関連して、ベトナム建設請負業者協会の Nguyen Quoc Hiep 会長は、建設請負業者は現在、投資家(開発会社)が民間資本である為、固定単価契約を使用し、国営企業のように物価情勢に応じた契約が出来ないため、多くの民間建築請負業者は困難(付加抗力を除く)に直面していると述べた。したがって、建設請負業者は、建設省が物価指数の確立を組織化するための建設投資費用の管理に関する政府の通達ガイド政令第 10/2021/ND-CP をまもなく発行することを望んでいる。市場を安定させるために、時間の経過に伴う建設価格の変動を調整し、総建設投資を事前に調整するための基礎として。

統計局によると、産業と建設部門は 1 年以上 covid-19 の影響を受けており、企業の割合は最大 86%に達しています。困難を克服し、生産を安定させるためには、ほとんどの企業は、生産コスト、建設、バランス投入材料を削減する必要があります。

建築材料価格の早期安定化

2021 年第 3 四半期の建設省の報告書は、感染流行の最中であっても、ハノイとホーチミン市の住宅価格は依然として上昇しており、市場で安いマンション(アパート)を見つけるのは困難でした。2019 年から凍結されてきたプロジェクトの供給不足の状況は、この 2 年の間 COVID-19 の感染流行の影響をさらに受け、ますます不足しています。

ベトナム不動産仲介業者協会副会長の Nguyen Van Dinh 氏によると、供給は限られているものの、人々の住居と不動産投資の需要は依然として大きく、多くの投資家(開発会社)のプロジェクトの販売に影響を与える法的な問題及び感染流行の原因に加えて、需給のミスマッチが、不動産価格が上昇し続ける主な理由の 1 つです。

元自然資源環境副大臣の Dang Hung Vo 教授は、住宅法と土地法、および関連法の不備と重複が市場へのプロジェクト供給不足の原因であると述べた。不動産プロジェクトの法的な問題を取り除けないと、中期的には市場に影響を及ぼします。今後数年間で、不動産市場は供給が不足し、価格は市場の規則に従って上昇し続けるでしょう。

2021 年末の不動産市場について、不動産検索サイト大手の Batdongsan.com.vn の副局長である Nguyen Quoc Anh 氏は投資家の行動の変化を含む調査結果を発表しました。具体的には、2020 年初頭に最初の感染流行が発生し、不動産検索のレベルが急激に低下しました。しかしすぐに、感染流行が抑制されたとき、306%の強力な回復がありました。3 回目の発生では、2021 年 3 月に金利が 378%増加してレベルがピークに達しました。4 回目の関心の量は 2020 年のどの期間よりも高くなっています。実際、不動産への関心は常に存在し、感染流行の影響を受けましたが、短期間です。

この事実直面して、価格管理運営委員会の責任者である Le Minh Khai 副首相は、建設省に産業貿易省と調整して、材料価格(建設、鉄鋼、砂、セメント等)を監視および安定化するための多くの解決策を積極的に検討するよう要請した。さらに、不動産市場の動向を





VINACOMPASS

注意深く監視し、今年残り期間に不動産価格が局所的に急上昇する可能性を回避し、効果的に不動産市場の発展を促進するために、首相によって割り当てられたソリューションを実施します。

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

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

