



VINACOMPASS

専門家によると地方市場に戻る投資家の波は大きいですが.. 予期せぬことが起こった。

2021年10月28日



一部の専門家によると、不動産市場は「価格を維持する」段階にあります。これは、2014年から2019年までの急成長期の後の避けられないシナリオです。

個人不動産の Phan Cong Chanh 氏は、「郊外の家に対するあなたの好みは何ですか」のセミナーで「この時期の不動産は、凍結しているのではなく、物価を抑えた状態で、市場の需要は高いが供給不足で蓄積している」との見方を示している。

実際、不動産市場は2019年末から困難の兆しを見せ始めています。2020年の初めまでに、Covid-19の急増により市場はさらに困難になりました。

DKRA ベトナムの研究開発部門の第2四半期の不動産市場に関するレポートによると、感染流行の影響を受けて2年近く経った現在、市場はますます厳しくなっており、損失が発生した場所がいくつかありました。一部の投資家は銀行支払いからの圧力により、価格を引き下げ、早期売却の為に損失を出し、利益を減らしました。また、二次不動産市場(中古)もあまり活気がなく、市場の流動性は感染流行の影響を受け非常に低いと述べた。

更に、batdongsan.com の不動産市場データによると、2021年8月には、ページ全体の投稿数が58%減少し、関心が前月に比べて27%減少しました。全国の土地区画と商業用地の市場では、投稿数が53%減少し、物件を検索する顧客の数も29%減少しました。特に





VINA COMPASS

ホーチミン市とその周辺地域では、土地や商業用地の購入を検討している顧客の数も前月に比べて 33%減少しました。

Batdongsan.com.vn の 2021 年第 3 四半期の不動産市場レポートでは、第 3 四半期では、全国の不動産検索への関心レベルが 2021 年 6 月以来大幅に低下していると述べた。回復の兆しが現れ始めたのは 9 月と 10 月になってからでした。しかし、現在でも地域への移動制限が緩和され便利になっているものの、地方市場に戻る投資家の需要の波は以前よりもまだ弱い。もう一つの注目すべき点は、地方の市場は週末に土地を訪れる人々で賑わっているが、それらの殆どは調査と物件の視察にとどまっているということです。

取引成功は主に、発生前に徹底的な調査を行った投資家から発生しました。彼らは、複雑な感染流行の前から、物件を調査しており、感染流行が拡大した後、停止期間後に、市場に戻り、購入しています。

PV の調査では、感染規制処置の緩和と共に、多くの個人投資家が価格を 5~15%引き下げて、迅速に売却することを受け入れたとも述べています。感染流行への懸念と厳しい経済状況が相まって、不動産価格は反発する傾向がありません。

Pham Van 氏(ハノイからの投資家)は、急成長の期間の後、不動産価格はわずかに下がるか、2~3 年間同じままであるかもしれないと言いました。不動産市場の必然的な規律は、7~10 年のサイクルで、増加、減少、または変動しないことです。例えば、過去 10 年を振り返ると、不動産市場は多くの変動を記録しています。2008 年から 2010 年にかけて、一部の地域で急激な上昇が見られたものの、不動産価格は横ばい傾向にありました。2011 年から 2013 年の期間に、不動産価格はブレーキなしで急落し、一部の場所では最大 50%下落しました。2014 年から 2018 年末にかけて、不動産市場は再び徐々に成長し、一部の地域では最大 300%の価格上昇がありました。

現段階での、不動産価格の横ばいの動きは、Covid-19 ショックだけでなく、市場の規則性によるものでもありと考えられます。

参照元: CAFEF.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

