



VINACOMPASS

# お金を持っている人はまだ投資する不動産を探しています。

2021年10月29日



これは、ティエンフォン新聞が主催したセミナー「Covid-19 流行規制緩和後の不動産市場の見通し」での DKRA ベトナムの R&D ディレクターである Nguyen Hoang 氏の意見です。

Hoang 氏によると、この 1 ヶ月間の市場での前向きな動きは、投資家が感染対策の社会隔離政策の間に失われたものを取り戻そうとしています。社会隔離政策の間、多くの人々は市場が凍結されたことを心配しましたが、7 月～9 月の間でようやくオンライン販売に切り替わり、不動産市場は繁栄し始めています。「それは不動産市場が大幅に下落したことを示していますが、それでも前向きな変化があり、お金を持っている人々は依然として投資先として不動産を選択しています」と強調しました。

同氏によると、2021 年後半から現在にかけて、不動産価格に影響を与える可能性のある注目すべき点がいくつかあります。しかし、一般的に不動産価格は大きな変動を持っていません。グレード C のアパート(手頃な価格の住宅)の傾向は、過去 2 年間でほとんど消えてしまいました。さらに、リゾート用不動産市場も Covid-19 感染流行の影響を受けています。

2021 年第 4 四半期の動向は、10 月上旬から現在に至るまで、徐々に社会的距離が緩和され、社会経済活動は新たな動きとして戻ってきており、不動産市場は、あらゆる面で行政からの前向きな情報に常に反応しています。





Hoang 氏は、年末までの不動産市場を予測し、ホーチミン市だけでなく他の近隣地域でも、新規供給と購買力は第3四半期よりもプラスになるだろうと語った。マンション(アパート)市場の新規供給は、第4四半期にわずかに増加する可能性があり、第2四半期および第3四半期(約4,000戸)と同等またはわずかに増加します。第4四半期の全体的な購買力は、第3四半期と同様かわずかに増加しますが、第1四半期または2020年の同時期と比較すると減少します。その理由は、買い手が収入の面で影響を受けている一方で、資金力のある投資家も注意深く観察しているためです。さらに、二次流通市場(中古、権利転売)は、まだ活発ではなく、これは購買力にも影響を及ぼします。第4四半期の良い点は、長期投資と資産価値の多様化と維持のための投資先として不動産を選択する資金力のある投資家が増え依然として注目されている事です。同時に、近隣省の土地用地は依然として最優先の製品です。2021年の第1四半期ほどの盛り上がりではありませんが、特に主要な交通インフラプロジェクトが進んでいる地域では、かなりの数の取引が行われています。

一方、マンション(アパート)市場では、特にミッドレンジのマンションが、住宅を購入する予定の人によって常に求められ、選ばれます。ただし、マンション市場の新規供給は、法的問題もあり制限されており、主に供給されるのはこれまで販売許可が受理された既存のプロジェクトのみであり、新規供給は引き続き制限される可能性があります。Hoang 氏によると、第4四半期の新規供給を予測すると、ホーチミン市全体とその近隣省では、3,500~4,500戸のマンション(アパート)が市場に供給される可能性があります。その中で、ホーチミン市とビンズオン省は、投資家(開発会社)が適切な量を提供するかの状況にもよるが、依然として約2,000~3,500戸でリードしている。2021年のホーチミン市とその近隣省のマンション(アパート)の供給は2020年と比較して55%に相当すると予想されています。

リゾート用不動産市場は、グリーンパスポート(ワクチン接種証明)の適用を計画しているいくつかの地域を除いて、2021年末まで観光活動が力強く回復できないため、まだ多くの前向きな兆候を示していません。

住宅・不動産市場管理局(建設省)の副局長である Ha Quang Hung 氏も、2020年からのCovid-19感染流行により経済、特に不動産市場に多くの影響を及ぼしたと述べた。政府と首相は、多くの決議と指令を通じて抜本的な指示を出しました。同時に、省庁、支部、地方自治体は、信用保証、税金、土地、計画などの主要な規制ツールを効果的に使用して、多くの合理的な解決策を積極的に講じています。したがって、不動産市場はまだ衰退していますが、社会住宅、低価格商業住宅、賃貸オフィスなどの一部市場でのデフレも解消し徐々に全体的な不動産市場の回復の兆しに向かって行くでしょう。

2021年上半期の不動産市場データでは、第3波の感染流行が抑制された後、徐々に回復する兆候が見られ、いくつかの比較的前向きな指標がありました。供給に関しては、2020年の同時期と比較して55,576戸(23%増)の180のプロジェクトがあり、取引量は、2020年の同時期と比較して55,335戸の成約取引(29%増)がありました。





VINACOMPASS

第1四半期の後半、市場にはいくつかの地域で局所的な価格上昇が発生しましたが、短時間で制御されました。2021年の第3四半期では、ハノイやホーチミン市を含む多くの地域が感染予防対策による社会隔離政策で、ほとんどの市場経済が影響を受け、大きな被損失を被りました。第3四半期の不動産市場は、第2四半期よりも多くの困難に直面しました。

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, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

