



VINACOMPASS

第三四半期の不動産市場は「一時凍結」、多くの場所で価格を下げました。

2021 年 10 月 29 日



Covid-19 第 4 波の影響により、2021 年第 3 四半期は、多くの地域の不動産市場が「一時的凍結」を起こし、不動産価格も同時に下落しました。

物件供給が急落

Covid-19 第 4 波は 4 月の終わりから、7 月下旬にピークを迎え、ハノイとホーチミン市の多くの地域を含め、感染予防対策として政府は社会隔離政策を実施しました。不動産、建設業界を含む殆どの経済市場は深刻な影響を受けています。

建設省によると、2021 年第 3 四半期の不動産市場も更なる困難に直面しました。具体的には、供給面で、ハノイ、ホーチミン市、ビンズオン省含む多くの地域で、不動産投資および事業会社は事業を停止しなければならないため、殆どのプロジェクトは中断され、完了引渡や販売が行われていません。市場で販売されている不動産は、主に既存のプロジェクトからの供給です。統計によると、販売対象の住宅数は約 20,000 戸であり、2021 年第 2 四半期と比較して約 60～70%に相当します。





VINACOMPASS

土地価格、賃貸家賃の減少

この市場での、不動産取引の成約件数は、社会隔離政策を実施した地域では、2021 年の第 2 四半期と比較して大幅に減少しました。多くの市場地域で移動制限があり市場は一時的に凍結しました。

統計によると、住宅用不動産の成約率は市場に提供された物件の約 40%にすぎません。土地区画の成約率は、市場に提供されている量の約 50%です。

実際の取引価格に関しては、移動制限の為、成約した不動産取引は殆どありません。ただし、不動産の募集価格と賃貸価格に大きな変化はほとんどなく、プロジェクト投資家、企業、不動産事業を営む個人は、2021 年第 2 四半期末から引き続き募集価格を設定しています。実際、マンション価格はあまり変わらないか、わずかに上昇しています(約 1～2%)。反面、戸建てと土地区画の価格が少し下がりました(約 1～2%)。賃貸用商業施設、マンション、賃貸住宅の転売価格は、約 2%～3%減少しています。さらに、家主は、特定の条件に応じて賃貸価格を 10～20%の割引を提供しています。

建設省はまた、不動産取引の価格変動は、不動産市場への感染流行の影響を最も明確に示していると述べた。年初から、殆どの活動、投資、事業分野が制限された中でも、投資家は、不動産を安全な投資市場と見なしており、長期的な投資で資金を確保することができます。

住宅や土地投資への資金移動は、他の多くの要因の影響とともに、地方の土地上昇熱を生み出し、全国多くの地域に現れました。一部地域でのピーク時の地価は、2020 年末と比較して 30～50%上昇しました。

感染流行に加えて、不動産プロジェクトの建築、販売中断、輸入製品の原材料と投入材料の価格が上昇など様々な苦境がありました。一時、鉄鋼の価格は 2020 年末と比較して約 30～40%上昇し、セメント、砂、レンガなどの他の建設資材も上昇したため、殆どすべての価格が上昇しました。これにより多くの不動産市場では、今年の初めから、手頃な価格の住宅、ミッドエンド、ハイエンドの住宅販売価格はすべて上昇する傾向にあり、低所得者の住宅需要を満たすことが難しくなっています。

不動産市場の販売価格の上昇傾向とは対照的に、事業活動、サービス、観光、賃貸不動産のすべてのタイプで賃貸価格が減少しました。商業用地の賃貸価格は、各エリアで感染対策期間の時間と条件に応じて 10～20%以上低下しました。

さらに、建設省は、不動産市場に投資された FDI について、2021 年 8 月までに FDI 投資資金が急激に減少したことを示し、投資資金は約 16 億米ドルであり、昨年同時期の 56%に過ぎないと発表しました。

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

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

