



VINA COMPASS

2021 年末までの不動産市場は楽観的！

2021 年 10 月 30 日



エコノミストによると、2021 年第 4 四半期の経済成長率は約 4%に回復し、通年で約 2.5%成長し、来年には経済成長が約 6.5%~7%に達する可能性があると予測しています。

同時に、感染予防処置の緩和後、不動産市場では前向きな動きが見られ、2021 年末までに回復する望みがある事も示しています。

住宅不動産市場管理省(建設省)の Nguyen Manh Khoi 副部長は、Covid-19 感染流行の中で、不動産市場には依然として多くの課題があると述べました。2020 年では 43,000 件の不動産取引しかありませんでしたが、2021 年上半期では前向きな兆候が見られ、55,000 件の不動産取引がありました。「Covid-19 の流行にもかかわらず、不動産市場は大きな注目を集めています。過去 3 年間で、不動産価格は依然として上昇しており、一部の地域では、土地価格上昇が見られました。しかし、この土地価格上昇は仲介者、投機家、需要刺激策のグループの仕掛け的動きが多数あり、価格は急速に下落した」と述べた。同氏はまた、不動産市場はこれまでも前向きな兆候を示しており、Covid-19 の流行が抑制されると、力強く発展すると予測されていると述べた。ただし、この分野にはまだいくつかの法的な不備があり、近い将来改善する必要があります。建設省は現在、政府に提出する不動産市場に関するいくつかの法令を策定し、最終決定する過程にあります。また、建設省は、不動産業法を改正し、法律を改善し、困難や障害を取り除き、不動産業に有利な条件を作り出すことを提案しています。





VINACOMPASS

ベトナム不動産仲介者協会の副会長である Pham Lam 氏は、現在は仲介者と投資家が SNS やアプリ技術を使い顧客向けの販売促進に活用していると述べました。顧客にプロジェクトを紹介し、SNS プラットフォームを介して販売までの契約書を整理するため活用しています。これは、市場が活性化する為のソリューションです。感染流行の厳しい時期でも、市場にアクセスするためにテクノロジーを適用している販売会社や投資家は多く、これは肯定的な兆候です。

10 月に入り、多くの個客が市場に戻ってきました。買い手は慎重ですが、不動産市場は改善の兆しを見せています。顧客は、安定した優位性を持つ市場に注力し、多くの場所で不動産市場が動き出しており、供給数と成約した売却の数も増えてきています。「大規模で評価の高い投資家(開発会社)は、顧客から信頼される製品を持っています。そして、これは多くの顧客が市場に参入するのに非常に良い選択です。投資家(開発会社)はまた、顧客に有利な多くの支援プログラムを提供します。長期支払制度、銀行金利負担、販売価格の割引支援等々、これは景気回復の前向きな兆候です。これから 2021 年の終わりまで楽観的な兆候を期待してください」と Lam 氏は語った。

金融のエコノミストである Can Van Luc 博士によると、過去の経済危機と比較して、Covid-19 が経済と不動産市場に与える影響は異なります。これまでは、問題が発生するとすぐに需要が落ちました。しかし、この感染流行では、需要と供給が不足しているにもかかわらず、工業用不動産、論理学、住宅などの一部の分野で、不動産市場は依然として順調に成長しました。

2 つ目の違いは、先ほど共有したように依然として市場では高い需要を反映しており、不動産価格が下落していないことです。この低金利政策も他の国々、そしてベトナムも含め不動産へのキャッシュフローを比較的豊富にしています。

同時に、感染流行は、商業用賃貸、オフィス賃貸、観光リゾート、ホテルなどの分野では非常に大きな影響を受けています。工業用不動産、ロジック分野はまだ良いです。「市場の回復力に関しては、ベトナム経済が非常に早く回復する要因見られており、非常にポジティブだと思います。2021 年の第 4 四半期の予測は増加するとされており。経済成長率は約 4%まで回復し、通年では約 2.5%の成長率が見込まれ、来年には約 6.5~7%の経済成長が見込める可能性がある」と述べた。それに加えて、政府の目標は、インフラ整備を強化し、今後、より強力な公共投資の促進に引き続き焦点を当てることです。法的環境については、来年、政府は国会に提出し、住宅法、土地法、不動産事業法、建設法のいくつかの点を改正する予定である。今年に至っても、政府は多くの法律を改正するための法律を使用することに同意しました。これらの要因は、不動産市場の発展のための好条件となるでしょう。

CBRE ベトナムのディレクターである Vo Huynh Tuan Kiet 氏も、感染流行は 2020 年に発生したが、特に経済への大きな影響は記録されませんでした。しかし、2021 年の第 2 四半期と第 3 四半期には経済活動や不動産市場これまでになく大きな悪影響を受けたと述べた。ホーチミン市では、感染予防処置である社会隔離政策が 4 か月続いたために最も影響を受けた市場であり、不動産市場、特に住宅市場に大きな影響を与えました。多くのプロ





VINACOMPASS

プロジェクト、実務計画が行き詰まっています。2021年の第3四半期には、約1,500戸のマンション(アパート)のみが売りに出されました。Kiet氏によると、感染流行の影響にもかかわらず、ホーチミンの販売状況は依然として非常に高く、需要は依然として良好であることを示しています。ハanoi市場での、販売戸数は約3,000戸であり、ホーチミン市よりも販売成功率は低い。ドンナイ省やビンズオン省などの沿岸地域は、多くのマンション(アパート)プロジェクトがあり目立って発展していることは注目に値します。ロンアン省は手頃な価格のマンション(アパート)プロジェクトを販売しており、成約率が高いことは、手頃な価格のマンション(アパート)の需要が非常に高いことを示しています。

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

VINHOMES 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

