



VINACOMPASS

ホーチミン市の不動産市場は今後どのように回復しますか。

2021 年 11 月 1 日



感染予防のため長期に渡り行われてきた社会隔離政策が緩和され、ホーチミン市不動産市場は公共投資の促進、プロジェクトの法的障害の除去、手頃な価格の住宅の支援など一連の政策などで、急速な回復が予想されています。法的基準を満たすプロジェクトでは、交通インフラ整備の可能性が高い地域で価格上昇が見られると予測されています。

公共投資を促進し、プロジェクトに対する法的障害の解消に焦点を当てる。

銀行と金融の専門家である Can Van Luc 博士は、Nguoi Lao Dong 新聞が開催したセミナーで、近い将来、公共事業投資とインフラ整備により、不動産市場も多くの恩恵を受けるだろうと述べた。2021 年～2025 年の期間内での公共事業への投資額は 2016 年～2020 年の期間内の 75%を上回る 95%の支出に達すると予想されています。「不動産市場の回復については、ベトナム経済などの要因が非常に早く回復する見込みと予想されているため、非常にポジティブだと思います。2021 年第 4 四半期は約 4%に回復し、通年の成長率は約 2.5%を見込んでおり、2022 年には約 6.5～7%に達する可能性があります。都市部や地方で依然としてインフラ開発に重点を置いており、今後の公共投資の強化が促進されます」と Luc 博士は強調しました。

同氏によると、来年は法的な環境が整備され、政府は国会に住宅法、土地法、不動産事業法、建設法など4つの法律を改正することを提案する予定です。今年に置いても、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。





不動産市場管理部(建設省)の責任者である Vuong Duy Dung 氏は、今後、不動産企業の仕組みと法的な困難を取り除くことに焦点を当てると強調しました。2020 年から 2021 年初頭にかけて、不動産市場の困難を取り除くための多くの法改正と政策があります。2021 年の上半期にかけて、政府は多くの関連する法令も発行しました。特に関連分野として、建設省は、不動産投資と不動産事業における困難を取り除き、事業を支援するために、関係省庁に数十の法令の改正を助言し、勧告しました。具体的には、改正建設法を導く関連法令のグループには、建設投資プロジェクト管理における多くの障害を取り除くための法令 06、法令 09、法令 10 が含まれています。住宅法を詳述する法令のグループには、法令 30、法令 69 が含まれます。

Dung 氏によると、一連の法律施行、改正、政策がこれほど迅速に検討、改訂された時期は一度もありません。法的環境は、徐々に改善されていますが、障害をさらに取り除く必要がある問題はまだ残されています。公布された法規制に加えて、地方自治体や専門の管理機関の組織、実施、実施も非常に重要です。

法的基準と手頃な価格を満たすプロジェクトは高い関心があります。

Can Van Luc 博士によると、不動産企業は、Covid-19 の後に適応し、感染流行緩和後、対応出来るように準備しています。しかし、お客様の嗜好やニーズも大きく変化しています。したがって、不動産市場の企業は、製品とサービスの品質に注意を払う必要があります。

専門家によると、これらの政策は中長期的な不動産市場の回復のための大きな支援を生み出すでしょう。特に、住宅購入者は、法的基準を満たし、潜在的な地域での販売価格を優先する大規模プロジェクトを好むでしょう。

ホーチミン市では現在、市場への新規供給が非常に不足していることを注視してください。さらに、再販のための合法的なプロジェクトも不足しています。CBRE ベトナムによると、合法的なプロジェクトは良く取引され成約率は 80~90%です。現在、An Gia 社の Westgate プロジェクト(ビンチャン区)がホーチミン市で販売されている数少ないプロジェクトであり、合法的な住宅を販売する資格があることがわかっています。現在、このプロジェクトは 4,000 万 VND/m²の価格帯で販売しています。最近の一次市場(新築)での平均販売価格である 6,100 万 VND/m²を超えています。言うまでもなく、このプロジェクト地域はビンチャン区の行政の中心地にあり、多くの主要なインフラプロジェクトの公共事業が計画されており、多くの買い手が興味を持っています。

Thang Loi Real Estate Group のゼネラルディレクターである Nguyen Thanh Quyen 氏は、Tien Phong 新聞が主催したセミナーで、以前の購入者はインフラ整備実施されている地域で不動産を購入したいと考えていたが、現在はさらに進んで交通インフラ整備、広い空間(人口密度)公共施設、緑地(公園、遊歩道等)を満たす地域にシフトしています。「現在、生活環境意識が上昇し、緑豊かな生活空間を提供する投資家(開発会社)が顧客を引き付けます。それはどれだけ離れているかではなく、どれだけ時間がかかるかという概念を再定義する必要があります。法的な要素も、投資家(開発会社)の行動を見る上で重要です。特に、投資の観点から、ホーチミン市郊外の不動産は、3 年以上先を見据えて投資する必要があります。」と Quyen 氏は強調しました。





VINACOMPASS

業界の専門家によると、明らかに、交通インフラ整備の可能性が高い地域で法的基準と販売価格を満たすプロジェクトは、Covid-19 感染予防策緩和後に最初に「目覚める」と期待されています。DKRA ベトナムの R&D ディレクターである Nguyen Hoang,氏は、資産を保有している個人投資家は適切な不動産を探していると言いました。新しい投資家や、この先の感染流行を恐れている人は、まだ不動産を購入する事はしません、見るだけです。さらに、一次流通(新築)での新規供給、二次流通(中古、権利転売)双方減少しており、第4四半期では 3,000~4,000 戸のマンション(アパート)しかありません。それに伴い、区画販売の細分化規制も強化され、不動産市場への供給が大幅に減少しました。したがって、法的基準を満たすプロジェクトの販売価格が適正であれば市場でかなり良い評価を受けます。

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

