



VINACOMPASS

ベトナム不動産協会副会長：不動産市場は二重苦の影響を受けています。

2021 年 11 月 3 日



不動産市場は、上昇、下降サイクルと Covid-19 の流行による二重苦の影響を受けています。そのため、2021 年第 1 四半期、第 2 四半期、第 3 四半期の不動産市場は継続的に減少しました。しかし、その間、マンション(アパート)の価格は上昇し続けています。一部の大規模な市場では、平米あたり 3000 万 VND 以下のマンション(アパート)プロジェクトを見つけることは容易ではありません。

Investor Magazine が主催するオンラインセミナー「ダナン-クアンナム不動産市場のニューノーマル」で、ベトナム不動産協会(VNRea)の Nguyen Manh Ha 副会長は、不動産は困難な時期を経ていると述べた。

Ha 氏によると、不動産市場の法則は周期的に上昇、下降を繰り返します。各国の経済特性に応じて速いか遅いかです。これまでの統計によると、ベトナムの不動産市場のサイクルは約 10 年です。市場のピーク期間は 2018 年でした。2019 年以降、不動産市場は減速の兆しを見せています。同時に、2020 年に入ると、Covid-19 の出現から市場の急激な落ち込みを引き起こしました。「ベトナムの不動産市場は 2021 年の第 3 四半期に継続的に下落しました。感染予防策が緩和された第 4 四半期に入ると、不動産市場は横ばいになると予想されていますが、それでも前年よりも低くなります。翌年の第 1 四半期でも感染予防の規制は残り、困難が続きますが、第 4 四半期までには順調に成長する事が見込まれます。」





同氏によると、不動産市場は循環的な性質と感染予防政策による強い二重苦で影響を受けています。感染流行のため、新規プロジェクトの開設が非常に少なく、供給が減少しました。特にハノイとホーチミン市では、工事が中止され、販売もありませんでした。

感染流行により操業を停止する事業が増加したため、不動産業者は多くの困難に直面しています。仲介者の約 80%は、停止、一時停止、または適度に操作して、オンラインでの活動に進む必要がありました。住宅購入者は直接面談して商談する事が出来ず、市場にとって大きな問題でした。一方、建設手続きと何百もの法的文書は、投資活動、特に土地使用のクリアランス、投資手続きなどのプロジェクトに直接影響を与えています。これにより土地違反に関与する一連の当事者もまた、開始される新しいプロジェクトを遅らせました。販売対象となるプロジェクトの数は非常に少ない反面、ダナンまたはハノイのマンション価格は上昇し、3000 万 VND/m²を下回る価格はありませんでした。

Ha 氏は、困難にもかかわらず、不動産市場には、労働者や低所得労働者のための住宅の不足など、まだ多くの可能性があるかと述べています。一方、コンドテルとリゾートのプロジェクトにはまだ多くの開発の機会があります。その上で、不動産市場での問題点を排除するための多くの解決策を提案しました。

第一の解決策について、まず、感染予防策が緩和された新たな活動期には、投資手続きの見直しを実施し、必要に応じてプロジェクトを再開できるように、不動産事業の回復を支援する仕組みが必要であることを提案します。不動産市場は経済を回復させるための重要な要素です。不動産は大きな接続係数を持つ市場であるため、労働市場、建設資材、内装など他の多くの市場と関連しています。プロジェクトの建設がなければ、他の市場もうまく消費できません。さらに、住宅労働者と労働者のための大規模な信用保証を持つ建設省の解決策に同意しました。この活気に満ちた市場は間違いなく他の経済活動につながります。

第二の解決策については、貿易と観光活動を再開するための準備が必要です。ダナン市とクアンナム省の市場では多くのホテルやコンドテルが売りに出されています。したがって、感染対策の予防策を整え国際線は早急に開通する必要があります。同氏はまた、「永遠に閉鎖することはできません、すぐに交通制限を解除し、国内外からの観光を発展させなければならない」と強調した。

第三の解決策については、投資手続きや建設許可などの不動産に関する法整備の不備や重複を直ちに修正し、プロジェクトをすぐに開始できるようにすることです。長期的には、土地法、不動産事業法、投資法を改正する必要があります。

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

VINHOM 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

