



VINACOMPASS

多くの個人投資家は購入目的でホーチミン市及び周辺省で土地視察を活発に行っています。

2021年11月18日



年末までに、多くの人が不動産購入に意欲を見せています。感染予防の規制解除直後、不動産を視察しに来る人の数は増加し、特に直近の2~3週間で再び急増しました。

現時点では、不動産市場は年初ほど活発ではありませんが、ホーチミン市の個人投資家が近隣の省で多くの土地を見る為に増加しています。この現象は、新型コロナ禍の「ニューノーマル」の生活環境にすばやく追いつこうという兆候である。

購入目的で不動産を視察する多くの個人投資家が地方に集まっています、感染予防の規制緩和後、視察者が大幅に増加しました。多くの個人投資家が興味を示し、物件を研究し、購入決定を下すために現地視察を行いました。

不動産仲介者によると、投資家はまだ購入を決めていないが、不動産を見に行く意欲があり、不動産が依然として投資家の関心を集めている市場であることを証明しています。ドンナイ地域の不動産仲介者である Tr 氏は、ドンナイ省への訪問者数は過去2週間で大幅に増加したと述べました。その中で、大多数はホーチミン市からの個人投資家です。「以前は感染予防対策でホーチミン市からドンナイや近隣省への移動が制限されていたが、現在





では移動が容易になり、個人投資家は積極的に市場に戻ってきましたがまだ、取引は散発的です」と同氏は語った。

衛星省だけでなく、ホーチミン市近郊でも買い手が市場に戻り始めています。トゥドゥック市、ビンチャイン、ニャーベのエリアでも多くの購入希望者がプロジェクトを視察するために訪れました。新しいプロジェクトでは価格がまだ手頃な為、多くの買い手は興味を持っています。

DKRA ベトナムの報告によると、10月初旬から現在に至るまで、社会的距離は徐々に緩和され、社会経済活動は少しずつニューノーマルな生活形態に移行しています。不動産市場は、生活のあらゆる面で政府や地方自治体からの前向きな情報に常に迅速に反応しています。同社は、2021年第4四半期の不動産市場を予測として、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と考えています。したがって、近隣省の土地区画は依然として最優先の市場です。2021年の最初の期間ほど活発ではないかもしれませんが、特に主要な交通インフラプロジェクトのある地域では、依然としてかなりの量の取引が行われています。

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(アパート)は、住宅を購入することを計画している人によって常に検索され、選択されています。ただし、マンション部門の新規供給は、主に事前に準備されたプロジェクトであり、引き続き制限される可能性があります。第4四半期の新規供給の予測では、ホーチミン市全体とその周辺地域で3,500~4,500戸のマンション(アパート)が市場に出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市場状況にもよるが、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周辺のマンション(アパート)の供給は2020年の55%に相当すると予想されています。

リゾート不動産市場は、グリーンパスポート(ワクチン接種証明)の適用を予定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。

第4四半期の全体購買力は、基本的に第3四半期とほぼ同じかわずかに増加していますが、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、購入者が収入の面で影響を受け、他の人も注意深く市場の動向を見ています。さらに、二次流通市場(中古、権利転売)は活発ではなく、これは一次流通市場の購買力にも影響を及ぼします。第4四半期の肯定的なところは、長期投資のトップ市場として不動産を選択し、資産価値を多様化/維持するために、財政能力のある投資家にとって最も関心のある事項です。「上記の予測から、第4四半期には、市場取引が大幅に増加する可能性は低いが、第3四半期と同様に安定していることがわかります。投入コスト、インフレなどの多くの理由により、価格の上昇圧力が発生する可能性があります。圧力などはあるが、投資家は支払い期間の延長、割引、金利支援などの販売政策も強化し、買い手を引き付ける。その強みに応じて価格を上げる戦略を立てる事になります」とDKRA ベトナム代表は語った。





VINACOMPASS

DKRA ベトナム R&D ディレクターの Nguyen Hoang 氏によると、来年以降は、2021 年第 1 四半期以降、インフレ、建設資材費、投資費が増加し始めたため、値上げ圧力は非常に大きくなってきます。特に、感染対策を徹底しワクチン接種の拡大も含め経済対策を実施し、2022 年の第 2 四半期から、経済が再び力強く発展します（多くの予測では、2022 年の GDP は最大 6.5～7.5%になる可能性があります）。この経済発展の恩恵を受け不動産価格は上昇します。近隣省の土地区画は依然として最優先の投資市場であり、特に主要な交通インフラプロジェクトの近くでは、実施計画と合法性が常に投資家を引き付けます。

Thang Loi Real Estate Group のゼネラルディレクターである Nguyen Thanh Quyen 氏は、2021 年 10 月 1 日から 1 月 17 日までの期間は、地価が約 5～10%上昇する時期になると述べた。2022 年 1 月 18 日から 2022 年 2 月 15 日までは旧正月期間になり取引は落ちるでしょう。2022 年 2 月 16 日から 2022 年 3 月 31 日までは、約 10～15%の成長が予測される期間になります。金融レバレッジを使用している投資家は一旦停止の可能性もありますが、長期的思考の投資家は積極的に購入を行います。その後、約 120 日間では、市場は綱引きのムードにあり、5%前後の動きになると予測されています。

Savills ベトナムの専門家である Su Ngoc Khuong 氏は、年末までの不動産市場について、個人投資グループにとって、住宅が必要な場合、金融レバレッジを使用し、住宅を購入する良い機会です。しかし、転売を目的とする投資グループや短期投資グループにとっては、適切な時期ではありません。「また、個人投資家が転売取引を行って不動産市場の価格を押し上げる行為は、まだ完全に感染流行が制御できていない状況では、事業活動だけでなく転売に置いても非常にリスクが高く実行不可能です。」と Khuong 氏は述べました。

ほとんどの専門家によると、これは安全であると考えられている投資市場であるため、投資家が資金を不動産市場に移動する傾向が高まっています。特に住宅価格は時間とともに上昇する傾向があります。

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

