



VINACOMPASS

## 今後、不動産市場が直面する4つの課題！

2021年11月19日



業界の専門家によると、今年の第4四半期の全体的な購買力は、前年と同じかわずかに増加していますが、年初または2020年の同時期と比較すると減少しています。その理由としては、買い手が収入の面で影響を受けており、注意深く観察しているということです。

専門家によると、今年の第4四半期の不動産市場は、長期投資の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、依然として資本力の高い投資家に依存しています。市場に対して前向きな傾向があるが、それでも年末に市場が直面する困難と課題を直接見る必要があります。

### 新規供給はまだ、限られたままです。

2021年、残り数ヶ月に入ったが、不動産供給はあまり改善されていません。新規供給は一部のプロジェクトのみです。特にホーチミン市では、供給されているほとんどの不動産プロジェクトは既存のプロジェクトの追加である。この2年間で、不動産市場は深刻な供給不足に直面しています。主な理由は、大都市における住宅開発のための土地用地が限られており、土地の取得コストが増加し、プロジェクトのライセンス許認可に時間が掛かる事です。特に、認可されたプロジェクトの長期にわたる検査と法的チェックにより、新規供給が厳しく制限されています。これは、多くの省の住宅価格を上昇させる要因でもあります。

また、建設省の報告書では、新たに認可された不動産プロジェクトの数が急激に減少したことを示しています。2019年、ハノイ市では61のプロジェクトがあり、ホーチミン市には住





VINA COMPASS

宅販売の対象となる 47 のプロジェクトがありました、前年度と比較して約 80%減少しています。2020 年には、ハノイ市には 19 のプロジェクトがあり、ホーチミン市には 22 の新たに認可されたプロジェクトがありました。



ベトナム不動産仲介者協会の報告によると、2021 年の第 3 四半期では、市場での物件供給は過去 5 年間で最低で、ホーチミン市と南部省の不動産市場は、3,516 戸の物件と 2,724 の取引がありました。感染予防対策が緩和され、第 4 四半期の初めから、ホーチミン市と南部省の移動制限も解除され、「ニューノーマル」に移行した動きが活発になり、不動産市場は再び活発になり始めました。ただし、供給はまだ、あまり明るくありません。

### 多くのプロジェクトはまだ法的な問題が取り除かれていない。

これまで解決されていない長年の法的な問題により、市場への供給は依然として目詰まりを起こしています。

ホーチミン市不動産協会の最近の報告によると、この 4、5 年の間、申請した約 126 の住宅プロジェクトが法的手続きのために、長年にわたって「停滞」しています。これは多くの企業にとって本当に困難を引き起こしています。専門家によると、企業が約 8 兆 8,000 億 VND の総投資額の 70%を 10%/年の金利で借りた場合、5 年間で最大約 4 兆 4,000 億 VND の利息を支払わなければなりません。この停滞は、プロジェクト供給の大幅な減少、企業はプロジェクトを実施できず、市場は住宅価格を押し上げ、住宅購入者の困難な立場を引き起こし、同時に地方自治体の税金と土地利用課税と土地賃料の両方の面で予算損失を引き起こしました。ホーチミン市不動産協会の Le Hoang Chau 会長は、このプロジェクトの停滞は事業を失っただけでなく、多くの悪影響をもたらしたと述べた。直接影響を受ける要因の 1 つは住宅購入者です。これは、プロジェクトが長期化すると価格が上昇し、投資家（開発会社）と顧客の間で対立が生じるためです。





政府は、2021年10月5日付けの報告書 No. 376/Ttr-CP で、法律で多くの条項を修正および補足する法案について国会に提出したところです。上記の改正が国会で承認されれば、農地使用权のみ、または住宅用地ではない非農地使用权のみを持つ数百の商業住宅プロジェクトの目詰まりが解消されます。これにより、地方予算に大きな収入源が生まれ、透明で公正な投資環境になり、Covid-19 感染流行の影響を受けた投資や企業の困難を取り除きます。以上の取り組みにより、今後、多くの目詰まりが解消され、低コストの住宅プロジェクトを含めた住宅の供給が増加し、貧しい人々のための広々とした住宅施設の創出に貢献することが期待されます。

専門家によると、不動産市場は、市場の変化や発展に追いついていない多くの法的問題に直面しています。たとえば、コンドレルタイプは、不動産市場の法律に関する明確で具体的な規制がまだありません。所有者の権利および関連当事者の責任に関する規制に影響を与えています。

### 不動産市場の需要と供給の不規則性

手頃な価格の住宅は過去2年間でほとんど姿を消し、不動産価格はすべての市場で継続的に上昇しており、「記録的な」価格水準を超えながら推移しています。プロジェクトの目詰まりに対する動きに大きな進展がありますが、現在の不動産市場は依然として需給のミスマッチがあります。高級マンションは供給過剰ですが、手頃な価格の住宅や社会住宅は殆どありません。さらに、不動産価格の急激な上昇は、大多数の都市部の人々の住宅へのアクセスを制限しています。これは、現時点での不動産市場にとっての課題と考えられています。

また、建設省の報告書では、高級住宅の供給過剰と手頃な価格の住宅と社会住宅の不足の兆候のために、不動産市場が不均衡で推移していることを示しています。2015年から2020年の間で、全国で248の社会住宅プロジェクトが実施され、約100,000戸のアパートが供給されましたが、計画の41.4%にしか達していません。

ホーチミン市不動産協会の Le Hoang Chau 会長は、限られた新規供給により、4年間(2017-2020)の不動産事業からの法人所得税の徴収はわずか15兆3,760億VNDであり、減少する傾向があることを認めています。特に、収益性の高い企業や不動産企業もあるため、特にプロジェクト投資家(開発会社)に指定された企業については、法人所得税を引き上げる必要があります。公有地や事務所を起点とするプロジェクトの投資家(開発会社)としての指定は、不動産市場の不透明性についての「マイナスポイント」でもあり、利害関係者や企業にとっても肥沃な土地です。

### 不動産価格は継続的に新境地を確立します。

ここ数年の価格上昇は、不動産市場にとっても課題と考えられています。2020年から2021年後半まで、感染流行の影響にもかかわらず、不動産価格は依然として上昇しています。

ホーチミン市では、供給が不足し、不動産投資に対する需要が大きいため、投資家はマンション(アパート)、タウンハウス、ヴィラから土地用地まで、すべての市場で販売価格を引き上げる条件を作り出しています。





VINACOMPASS

専門家によると、住宅価格上昇の理由は、不動産市場での供給不足と大きな需要です。2021年第3四半期のホーチミン市の不動産市場に関する Savills Vietnam のレポートでは、マンション(アパート)の供給が限られているため、二次流通市場(中古、権利転売)でのマンション(アパート)の販売価格が急騰したことを示しています。2021年の第3四半期に、二次流通市場でのマンション(アパート)価格は11の地区で10%上昇しました。その中で、ニャーベ地区は二次流通販売価格の上昇が最も高く、最大12%でした。

一方、CBRE ベトナムは、第3四半期に、ハイエンド市場の2つの新規プロジェクトのみが、1,600戸のマンションをオンライン販売チャネルで販売を開始したと述べました。これは前四半期の40%に過ぎません。2つの新規プロジェクトの販売率は非常に好調で、82%に達しました。主要市場の平均販売価格は、2020年の第3四半期と比較して17%上昇しています。

専門家によると、不動産価格の上昇の主な理由は、供給不足と不動産への比較的豊富な資本流入です。現在、他の市場から引き出された多額の資金は、投資機会を求めて不動産市場に注ぎ込まれる傾向があり、これも価格に上昇圧力をかけています。同時に高い投資コストも不動産価格を押し上げる要因となっています。

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

VINHOME 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

