



VINACOMPASS

現在の不動産市場で活発に取引がある市場はどこですか？

2021年12月6日



Covid-19 感染予防処置緩和後、不動産市場は停滞した時期を経て、年末に向けて再び市場は活気を帯びてきました。

地価は至る所で上昇している。

Covid-19 感染流行の長期的な影響とインフレリスクに対する懸念から、多くの投資家は資金を安全な避難所である不動産市場に移行しています。これも伴い、新規供給は不足しているが、需要が高いために住宅価格は絶えず上昇しています。

建設省の発表によると、ハノイ郊外の Quoc Oai の地価は 20%、Ba Vi 45%、Hoa Binh 省の一部地域で 46%、Bac Ninh 省では 20%、Hung Yen 省でも 26% 上昇しました。同じく Hai Phong、Da Nang、Binh Duong など平均価格が高い地域です。ホーチミン、ドンナイ、タインホアなどの市や省でも、短期間で地価の非常に急速な上昇を記録しました。多くの地域のプロジェクトにおける個々の住宅の取引価格は、平均で 8~10% 上昇しました。

Batdongsan.com.vn のデータによると、感染予防処置の緩和後、全国での不動産取引は再び活発に動き出している傾向が出ています。その中で、土地区画とタウンハウスは最も需要が伸びている分野です。2021 年 10 月だけでも、全国の土地区画の検索数は平均 58~78% 増加しました。特にホーチミン市とビンズオン、ドンナイ、バリア・ブンタウなどの近隣州





VINACOMPASS

では、土地とタウンハウスの取引の需要は前月に比べて 65～105%増加しました。さらに、ワクチン接種の高まりにより、多くの南部地域の省では住宅への関心が爆発的に高まった。特にロンアン、ビンズオン、バリア-ブンタウで、マンション(アパート)需要を増加させる傾向があり、バリア-ブンタウとロンアンは、平均 73%と 64%の増加で、土地とタウンハウスの購入者を引き付ける 2 つの主要な市場になっています。

土地区画、郊外の競売市場は引き続き活発です。

最近、ハノイ郊外と近隣省のいくつかの不動産市場は非常に活発です。その中で、細分化された土地区画、または競売にかけられた土地用地は、多くの個人投資家によって求められています。

ハノイ郊外地区での土地競売では、開始価格の 2～3 倍の価格で落札されました。特に 11 月に Quoc Oai 地区で行われた競売での土地落札価格は、多くがハノイ中央部の土地に匹敵する 1 億 VND/m² 近くに達しました。同様に、バクザン省での土地競売も非常に注目され、タンフン集落(ランザン、バクジャン)の中心住宅地で 98 の土地競売が 11 月に行われ、495 人の顧客が参加しました。開始価格は 12～28.5 億 VND/区画で落札価格は 33.5～34 億 VND の範囲内で収まっています。

Batdongsan.com.vn の副局長である Nguyen Quoc Anh 氏によると、2021 年の初めから、不動産への資金の流れが急速に増加し、Covid-19 の発生前の不動産への投資需要の 75%を占めました。ここ数ヶ月、感染予防の為、社会隔離政策により経済が停滞し資金は株式市場に流れていました。しかし、その後、感染予防処置が緩和され資金の流れは不動産に戻っています。

しかし、専門家によると、市場は成長の兆しを見せているが、投資家は持続可能性の要因を考慮する必要があり、明確な財務計画が必要で、この段階で転売取引をするべきではないと勧告しました。一方、地域計画、交通インフラプロジェクト、工業団地開発など、法的根拠が明確で開発計画が多い地域での、評価の良い投資家(開発社)のプロジェクトを選択する事をお進めしています。

参照元: CAFEF.VN





VINACOMPASS

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

VINHOMÉ 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

