



VINACOMPASS

## 2022 年のベトナム不動産市場の潜在的な能力検証！

2021 年 12 月 18 日



不動産の法的整備は前向きな兆候を示しています。2022 年に、国会では土地法の改正について審議し、その後、不動産法などの他の多くの関係法令が審議されます。

CBRE ベトナムのシニアディレクターである Duong Thuy Dung 氏は、現在の不動産市場には多くの前向きな兆候があり、2022 年の不動産市場に良い傾向を与えると述べました。具体的には、今年 11 月までに、不動産事業はデジタルトランスフォーメーションを通じて感染流行禍の「ニューノーマル」に適応し、顧客のニーズや住宅購入者の需要を満たすためにオンライン販売を行い、ビジネス戦略を変更しました。市場は感染流行の影響を強く受けていますが、企業は止まることなく準備を進め、市場が再開すると再び発売を開始し、顧客に歓迎されました。

経済専門家の Can Van Luc 博士によると、直近の Covid-19 感染対策緩和後、不動産市場は前向きな兆候を示しています。第一に、中央政府、地方政府含む行政機関が積極的に市場の活性化を目指し、多くの政策、特に暫定規制を公布する政府の 2021 年 10 月 11 日付けの決議第 128-NQ / CP「COVID-19 を安全で柔軟かつ効果的に制御する」を公布しました。これにより人々や企業を支援するための多くの支援パッケージを発行しています。





第二に、企業自体も改革を遂げ、従業員に対してより多くの注意を払い、リモートワーク環境を構築しています。第三に、企業は困難を克服するために継続的に利益を生み出せる事業環境を構築する取組を行っています。

最後の要因は、多くの企業がビジネス戦略を変更し、デジタルトランスフォーメーションに重点を置き、オンラインでの売買を通じて新しい製品やサービスに重点を置いていることです。そのおかげで、不動産事業の売上高は依然として比較的良好です。これらは、2022年に不動産市場が回復するのを助ける原動力です。

この専門家によると、不動産に「注ぎ込まれた」資本(特に2021年の11月までに新たに登録されたFDI資本の合計が20億米ドル近くに達した)に加えて、2022年の不動産には引き続き多くの良好な改善があると予測されています。その中で重要なのは、不動産の法的な環境が前向きな兆候を示していることです。例えば、2022年に、国会では土地法を改正し、その後、不動産法などの他の多くの法律を改正することについて法案を提出します。

特に、今後2年間の社会経済回復と開発のプログラムでは、政府と国会は住宅開発のための約6兆~6兆5,000億VNDの経済パッケージについて合意するために会合を開いています。Luc博士によると、これは比較的低金利で市場に非常に良い後押しとなり、おそらく現在の市場金利よりも約3~4%低くなります。さらに、建設省は、2021年から2030年までの住宅開発戦略の承認を得るために政府に提出する中心的な役割も果たしています。もう一つのプラスの要因は、ベトナムでのCovid-19のワクチン接種率が諸外国と比べてもトップに近い位置にあり、合理的な戦略的および政策的調整を行ったことです。したがって、経済成長の回復力は高い可能性があります。

業界専門家によると、地域が異なれば、この市場の回復速度も異なります。感染流行を制御した条件下では、感染者の症例数は増加せず、2度のワクチンの接種率は90%に達し、経済は再開しました。ハノイではいち早く感染予防対策が緩和され、地域内での供給が急速に回復しました。

VNDIRECT証券株式会社の分析調査によると、2022年から不動産および住宅市場が回復するとの予想は、次の3つの要因に基づいています。政府の経済支援による需要の回復。住宅ローンの低金利は住宅購入の決定を後押し。不動産関連の法的な緩和により、新規供給の目覚ましい回復。

長期的には、公共投資の促進によるインフラ開発は、特に不動産市場に直接影響を与え、今後数年間で不動産の主な成長の原動力となるでしょう。不動産市場にプラスの影響を与えるプロジェクトには、次のような開発が挙げられます。ロンタイン国際空港(2021年初頭に開始)。南北高速道路コンポーネントプロジェクト(11/6開始)、が建設中であり、残りの05プロジェクトは2021年内に建設を開始する予定です。

さらに、クチとホクモンを含む北西部の都市を設立する計画では、ホクモン、クチ、ビンチャイン、ニャーベ、カンゾの各地域を地区に格上げする情報とともに、住宅価格を押し上げました。これらの地域は2021年の前半に急激に増加しました。





VINACOMPASS

VNDIRECTによると、ホーチミン市での新規マンション(アパート)の供給は、2021年に底を打ち、2022年から2023年に60~70%回復すると予想されています。これは、政令第148号や改正建設法2020などの法的な目詰まりを取り除くための新しい法改正で求められています。

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

