



VINACOMPASS

価格は絶えず上昇しているが、流動性は低く、高止まり傾向が続いています。

2022年3月25日 - 17:18 | 不動産



CBRE ベトナムによると、2018年から2019年の2年程前から、ホーチミン市9区(現トゥドゥック区)などの大規模プロジェクトの一部地域で地価の上昇現象が現れ、全国に広がりました。

現在の不動産市場は価格の上昇に見合った流動性は見られません。不動産市場のすべての分野で前年同期と比較して急激な価格上昇が起こっています。ホーチミン市では、グレードCのマンション(アパート)の平均販売価格が6,000万 VND/m²に近づいており、グエンフエ通り(1区)中心地での事業所賃貸価格も、2,200万 VND/月(40 m²)となり、マンション(アパート)の賃貸価格は3,000万 VND/月(25 m²)に引き上げられました。一方、過去半年間、衛星省の都市であるロンアン、ダックノン、ビンフックの地価は30%以上増加しました。ドンナイの Villa でさえ、2ヶ月足らずで最大20%の価値が高まりました。2016年から現在まで、タウンハウス(戸建)の価格は、平均2.5~3倍上昇し、地方都市では最大10倍に達し、一部の地域ではさらに上昇しました。

昨年10月の感染予防処置緩和後、都市部ではタウンハウスのみが価格を維持しており、郊外や地方の市場では感染流行中の2021年第2四半期と比較して価格が上昇しました。ホーチミン市9区(現トゥドゥック市)、ホクモン、クチなどの周辺郡地域は10%から20%上昇しました。例えば、感染予防緩和前の9区では106 m²の土地が48億 VNDでしたが、現在は55億 VNDで売られています。クチでは、220 m² 28億 VNDの土地が、現在





VINA COMPASS

は 36 億、500 m²の土地は 34 億 VND から 44 億 VND、ホクモンでは 222 m²の土地が 35 億 VND から 42 億 VND に上昇しています。他にも、フーミー、ディンディン、ビンフック、ロンアン、ダックノンなどの隣接州の土地価格が、2020 年同時期と比較して、30%以上上昇し、2 倍以上になった地域もあります。

専門家によると、現在のインフレ傾向と感染予防緩和の要因が不動産価格をさらに押し上げていると言われています。

不動産投資を長年行っている Le Quoc Kien 氏は、不動産資産を保有している人にとっては、インフレ上昇などで価格の流動が激しい場合、価格のスリッページを防ぐために販売価格が上昇する傾向があると述べた（金融債権で行き詰っている場合は、売却するために 5%~10%削減する必要がある）。市場全体で販売価格を押し上げている場合、自動的に新しい価格水準が設定されます。市場が新しい価格水準を持つと、それに応じて評価価格と銀行の評価基準も増加します。したがって、新規で売り出される不動産プロジェクトは、引渡までの 2~3 年先の価格も計算する必要があります、その価格要因インフレ部分も含めて考慮する必要があります。この不可視性はまた、市場全体の価格を押し上げます。しかし、このベテラン投資家によると、今後 1~2 年の、不動産市場は不動産価格の高止まりが続き、流動性は弱く、資産は所有していますが、誰も手元に資金を持っていません。



CBRE ベトナムのディレクターである Vo Huynh Tuan Kiet 氏は直近のセミナー「土地加熱の解説」で、2018 年から 2019 年の期間で、ホーチミン市 9 区（現トゥドゥック市）の大規模プロジェクトから地価上昇が始まり、全国に広がっていると述べた。

Kiet 氏によると、ベトナム経済は、Covid-19 の影響にもかかわらず、依然として比較的良好な成長率を維持していると説明し、多くの外国企業が工業団地、リゾートプロジェクトを開発しており、都市および地方のインフラ計画、道路インフラ整備に関する情報も公開されて





います。これにより肯定的な投資マインドにつながり、不動産価格を押し上げています。一方で、高インフレの状況では、投資家は資産を安全で効果的な市場に移す場所を見つける必要があり、不動産は最も安全で最も効果的な市場の1つです。

個人投資家である Phan Cong Chanh 氏は、国内のキャッシュフローは豊富であり、特にこの1年間で利益を2~4倍に増やした、多くの証券投資家は、リスクヘッジのために不動産投資に目を向ける傾向があると述べた。一方、ハノイやホーチミンなどの大都市での物件供給はほぼ限界に達しており、他の地域でも投資先を見つけるのに厳しい状況が続いている。供給不足は、特に新興地域は地価を上昇させる。言うまでもなく、直近の Thu Thiem 地区での土地競売が、土地価格の震源地とみなされており、全体的な不動産価格を押し上げる力となりました。

Vo Huynh Tuan Kiet 氏はまた、感染流行によって引き起こされた市場の混乱後、2022年は経済発展のフェーズとして極めて重要な年になると評価しました。したがって、不動産価格は引き続き上昇しますが、市場の流動性は新規供給と購買能力に左右されます。2022年から2023年にかけての供給も回復し、来るべき時期に向けて勢いを生むだろうと述べた。しかし、インフレが起こると、不動産の価格は上昇するものの、市場は購入する余裕がなく、流動性もありません。同時に、多くの投資家は不動産への投資に金融レバレッジも使用しており、流動性の低い資産は銀行システムに圧力をかけるだけでなく、大きな負担となっています。さらに Kien 氏は、不動産市場のパラドックスは、売り手は新しい価格水準を提供するが、流動性は非常に遅いということです。理由は売り手が不動産価値に「スリッページ」、「インフラ開発」、「利益」を追加し、買い手は不透明な経済状況と金融レバレッジの悪化も踏まえ価格が下落すると予想し、2021年第2四半期と比較して5%~10%の価格減での購入を待っています。したがって、売り手は、金融圧力がない限り、価格を下げることはなく、売出し価格を新しい価格水準として維持します。これにより多くの取引は、銀行から圧力をかけられている売り手や、迅速な流動性を望む売り手にのみ多く現れ、2021年第2四半期頃の価格で売却を受け入れるか、5%~10%の割引を受け入れ売却を行うかです。よって、「市場はどこでも価格上昇が見られるが、どこも売れないことを嘆いている」というパラドックスが見られるのです。「投資家の大半は、2020年半ば(感染流行が始まったとき)から不動産を購入するために資金を準備し始めました。2021年に入り、感染流行はより複雑になり、ほとんど誰も何もできない状況になりました。インフレのリスクが高すぎる一方で、省のインフラ開発に関する情報が絶えず展開されているため、すでに利益を上げている人を除いて、販売よりも購入が増え続けている」と Kien 氏は述べた。

一部の専門家によると、3~5年資産を「寝かせる」ことができる人は、利益を上げている高地から低地への資本フローを押し進め、資産価値を2016年から2021年の何倍にも増やすことを期待しています。資本力が乏しい投資家でも1~2年「寝かせる」事が出来れば利益は少ないがリスクを防ぐための流動性を高くしながら、徐々に中心部近くのエリアに戻ってきます。

不動産投資専門家の Phan Cong Changh 氏は、ポートフォリオを多様化することをお勧めしています。中価格のマンション(アパート)、手頃な価格の住宅や都市部の土地、地方の土地で実際のニーズに焦点を当てることに加えて、投資家は Quy Nhon、Phan Thiet など





VINACOMPASS

の価格がまだ低く、成長の余地が見込める、リゾート不動産プロジェクトをターゲットにすることができると述べています。

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

