



VINACOMPASS

## Batdongsan.com.vn のレポートによる、第 2 四半期の不動産市場の予測。

2022 年 4 月 14 日 - |6:30 不動産



今年に入りベトナムでは FDI 投資(海外直接投資)が不動産市場に強く流入しています。この要因もあり、政府は徐々に事業活動を透明化し、ほとんどの分野で需要と供給の成長を支援しています。その中でも、工業用不動産、土地用地、住宅市場が最も力強い成長を遂げる可能性があります。

Batdongsan.com.vn のレポートによると、2022 年第 1 四半期では、2020 年と 2021 年の同時期よりも GDP 成長率が向上し、不動産部門への FDI 流入は 213%増加し、新たに設立された不動産企業の数も 2021 年の同時期と比較して 47%増加しました。

Batdongsan.com.vn の Nguyen Quoc Anh 副総局長は、2010 年と比較したデータを引用し、投資資本が厳密に管理されている場合、2022 年のベトナム経済は安定して持続的に成長すると予測しています。金利は安定しており、2 年以上の感染流行の後、経済は回復し始めました。不動産市場では、政府は徐々に事業活動を透明化し、市場が健全で持続可能な発展を遂げるのを支援しています。2022 年第 1 四半期の不動産市場は多くの改善の兆しを見せ、回復が速く表れています。これは主に、このユニットで投資家を調査する 3 つの評価要因に反映されています。





2022年第1四半期の不動産投資家による不動産商品の検索数は、2021年の同時期と比較して4%減少しましたが、感染流行前の2019年第1四半期と比較して約2%増加しました。この事実は、COVID-19の感染流行による経済への悪影響が長引いているにもかかわらず、不動産が依然として関心を持っていることを示しています。さらに、不動産を保有したいとの需要は、投資と決済と両方の両方でニーズがさらに高まっています。

賃貸市場では2022年第1四半期に力強く回復しましたが、関心のレベルは感染流行前のレベルには戻っていません。したがって、賃貸住宅の個人宅の検索件数は約94%に留まっています。賃貸住宅分野は、2019年第1四半期と比較して約84%回復してきました。特に、賃貸マンションは、感染流行前と比較して57%増加し、検索数の回復を記録しました。2022年に入り、Covid-19の感染流行の規制が緩和され、流通、生産等、事業活動が新しい標準で再開されており、これから更に賃貸不動産は回復し続けると予測されています。

土地用地市場は感染流行前よりも強く求められており、これは最も速く回復する不動産分野です。2022年第1四半期の土地検索は、2019年の同時期と比較して4%増加しました。実際、2020年から2021年にかけて、多くの地域で局所的な価格上昇が発生しており、政府の公共事業への促進とともに、インフラ整備が計画された地域では、土地検索の関心レベルが急激に高まっています。北部の、バクザン、バクニン、ハイフォンなどの一部地域の住宅用地への関心レベルは低下しましたが、2021年通年の平均販売価格と比較して、それぞれ35%、16%、29%上昇しました。住宅用地の販売価格は、チュオンマイ(74%)、クオックオアイ(26%)、ジアラム(21%)、ドンアン(20%)、などのハノイの郊外地区でも同時に上昇しました。

中部地域の土地用地検索数は全体的に14%の増加と低い記録ではあるが、ダクラク、カインホア、ビントウアンなどの一部の地域はそれぞれ58%、48%、44%の急激な増加を記録しました。販売用地の価格も昨年に比べて上昇し、タンホアは35%、カインホア26%、ビントウアンは13%上昇しました。

南部地域では、ホーチミン市(15%)、カントー市(40%)、ビンズオン省(13%)、ドンナイ省(13%)、バリア-ブンタウ省(16%)など、多くの地域で土地用地検索への関心レベルが前年同期比よりも低く記録された。しかし、提示価格は依然としてビンズオン省27%、ビンフック省23%、ロンアン省13%、ドンナイ省7%、とそれぞれ上昇しています。

Batdongsan.com.vn のレポートでは、2022年第2四半期の不動産市場と不動産分野の見通しについて、公共不動産分野を含むほとんどの不動産市場で成長傾向が予測されており、その中でも、リゾートおよび商業用不動産が最も強い成長を示しています。

住宅用不動産市場の回復は、需要と供給の両方の要因によって推進されており、低金利、法的緩和、および2021年から2030年までの期間の政府の国家住宅開発戦略、2045年までの都市整備ビジョン、等々この戦略の目的の一つは、低・中所得者の手頃な価格の住宅製品を開発することです。今年に入り、多くの不動産開発会社が新しいプロジェクトを





VINACOMPASS

発表し、今年末までの間に手頃な価格の住宅供給のための肯定的な約束をしていますが、この供給はまだ人々の大きな需要を満たしていません。

産業用不動産市場は、地理的立地、大規模工業団地用土地用地、新たに発動された自由貿易協定や、安定した経済、政治環境、工業団地の地価における競争上の優位性など、多くの有利な要因によりベトナムへの FDI の流入が増加しています。ただ、これらの要因は、この地域の他の国に比べてまだ低いため、2022 年第 2 四半期以降も工業用不動産分野の開発と投資誘致の原動力となるでしょう。

オフィスおよび小売商業用不動産の分野では、感染流行の大きな影響に苦しんだ後、2022 年に入り、市場再開に向けて多くの肯定的な見通しを持っています。オフィス分野は、情報技術部門のレンタル成長、電子商取引、データセンターの需要増加によって牽引されます。小売市場も、経済活動と消費の増加や、観光産業の再開により、多くの肯定的な兆候が示されています。

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

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

