



VINACOMPASS

Su Ngoc Khuong 博士は、今年の残り 6 ヶ月間での不動産市場について予測しました。

2022 年 6 月 11 日 - 11:38AM | 不動産



Su ngoc Khuong 博士、Savills Vietnam の投資部長シニアディレクター

今後の不動産市場は特に住宅用の不動産を必要とする購入者は困難に直面すると予測されています。「これから年末まで市場は変わらず。供給が不足し、販売価格は高いままで、流動性が鈍い」とス・ゴック・クオン博士は述べた。

今年の後半 6 か月での不動産市場の状況に関して、多くの専門家は、不動産市場は多くの課題と困難に直面すると述べています。

ホーチミン市不動産協会 (HoREA) の Le Hoang Chau 会長は、市場には現在 5 つの問題があると述べた。第一に、「需給ミスマッチ」の状況であり、プロジェクトの供給が非常に不足し、住宅、特に手頃な価格帯の住宅と社会住宅の供給が非常に不足し、深刻な状態を招いています。

第二に、ホーチミン市のように、高級住宅市場における「需要供給のミスマッチ」の中では、2020 年に供給された手頃な価格帯の住宅が総住宅数の 1% を占めるに過ぎず、2021 年には供給がありませんでした。供給された住宅の 74% はハイエンドクラスであり、残りの 26% はミッドエンドクラスでした。





VINACOMPASS

第三に、住宅不足は過去5年間、大多数の人々の所得能力を超えて住宅価格を継続的に押し上げました。

第四に、不動産市場での事業投資環境は、まだ透明性、開放性、公正かつ健全性に欠けています。

第五に、能力に乏しい多くの不動産企業があり、「投資」の状況と相まってプロフェッショナルリズムの欠如を引き起こす不動産ビジネスがあります。さらに「仕掛けられた土地」で違法に運営しているブローカーも多く、多くの地域で地価の「仮想熱」を引き起こし、顧客、投資家及び不動産市場の安定的かつ持続可能な発展へ、悪影響を及ぼしています。

最も注目すべきは、今日の市場における供給問題です。この問題について Savills Vietnam の投資部門シニアディレクター、Sư Ngoc Khuong 博士は、「これまでの市場での供給は、さまざまな理由で非常に限られていることがわかります。これはまた、市場の製品の価格が押し上げられることにもつながり、多くの人々の支払う能力を超えています。」

同氏は現在、市場には2つの主要な顧客層があると述べています。1つは、実際の住居として購入する顧客と、もう1つは、銀行や証券市場でお金を預けたり、株投資をする代わりに不動産投資のために購入する顧客です。後者は、現在、不安定な傾向が出ている市場です。住宅市場、特にマンション(アパート)への投資は非常に高額です。この状況は、ハノイとホーチミン市の2つの大都市だけでなく、近隣の省でも発生しています。したがって、近い将来、市場の供給は制限されます。Savills の2022年第1四半期の市場レポートによると、この市場の不動産価格は上昇する傾向があります。さらに、市場での供給が限られているため、この投資市場はもはや魅力的ではありません。ただ、住宅の需要は大きく、今後の不動産市場は特に実需(住宅購入)が必要な顧客は困難に直面すると予測されています。「これから年末まで、市場に大きな変化はありません。供給が不足し、販売価格が高いままで、流動性が鈍いだけです。市場では今後5~6ヶ月の間に直面する3つの問題があります。1つ目は、新規プロジェクト開発のための土地用地が限られています。2つ目は、プロジェクトは法的問題のために許認可までの納期に時間がかかり敏速に対応できません3つ目は、投資家(開発会社)が投資利益を高く設定している事です。これらの問題は、購入側の支払い能力が限られているため、流動性の低下につながります。ただし、毎年6月と7月は、市場の流動性は高くありません。また2012年と2013年と比較して、多くの取引があることにも注意する必要があります。」と Khuong 氏は強調しました。

しかし、同氏によると、限られた供給は、ハノイとホーチミン市周辺の都市部が発展するための条件が生まれ、土地用地が豊富な地域であるため、取引がより便利になり、価格も柔軟になり、流動性が向上するでしょうと述べています。

参照元: CAFE.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

