



VINACOMPASS

絶えず変化する不動産市場の浮き沈みに唖然とする。

2022年6月12日 - 12:25 | 不動産



専門家は、今年のこれまで経過した半年間で不動産市場は、全国の多くの地域で非常に強い変動、浮き沈みが絶えず起こっていると分析しています。

Batdongsan.com.vn の検索データによると、5月の全国での不動産市場は、同期間に検索率が7%低下したことで冷え込みの兆しを見せたが、投稿数は10%増加した。

タイプ別では、販売用不動産物件はすべてのカテゴリーで関心の低下を記録しました。特に、土地区画は12%の減少を記録し、プロジェクトの土地は同期間に20%の減少を記録しました。対照的に、賃貸不動産はすべてのタイプで関心レベルの向上を記録しています。具体的には、オフィス賃貸が112%増、戸建ハウスの賃貸が64%増、ショップハウスが48%増、マンション(アパート)が9%増となりました。

関心のレベルは低下し、販売価格は依然として上昇している。

特に、南部市場では、2021年の期初5か月と比較して不動産への検索率が13%減少しました。カントー(42%)、バリア・ブンタウ(25%)など、一部の省では大幅に減少しました。ビンズオン(15%)、ドンナイ(14%)、ロンアンだけが注目のプロジェクトの波により、1%検索率が上昇しました。

Batdongsan.com.vn の上級専門家である Dinh Hoang Thang 氏は、不動産への検索低下は、銀行が信用融資を引き締め続けていることや不動産譲渡税の厳粛化などの理由に

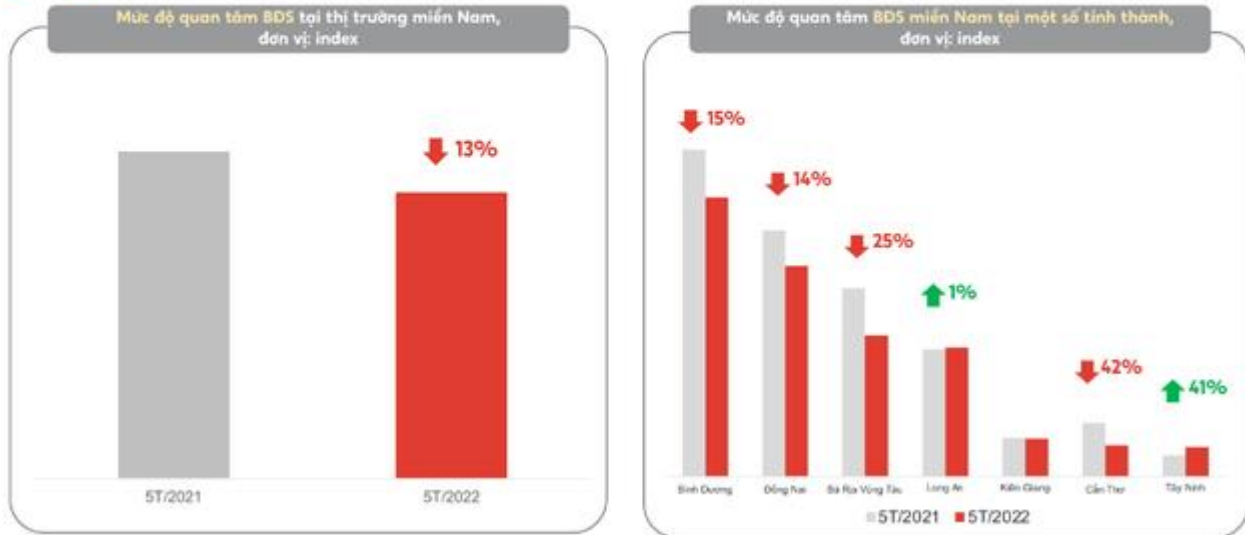




VINACOMPASS

よる可能性がある」と述べた。投資家は、貯蓄金利の引き上げや不動産事業における事業違反の後、より慎重になっています。

SO VỚI 5T/2021, MỨC ĐỘ QUAN TÂM BĐS MIỀN NAM 5T/2022 GIẢM Ở NHIỀU TỈNH THÀNH



全国の不動産市場も同じ方向にあり、南部の不動産市場は、隣接するヴィラ市場を除き、ほとんどすべてのタイプで不動産検索率は低下を記録しました。賃貸市場ではオフィスなどの市場は 55%増加し、倉庫は 20%、マンション(アパート)は 15%、戸建ハウスは 14%増加しました。

南部の省(ホーチミン市を除く)では、投稿されたプロジェクトの数は、2021 年の期初 5ヶ月と比較してわずかに減少しました。実際、この 4 年間、供給が限られている状況を反映して、プロジェクト数はあまり増えていません。しかし、プロジェクトの販売物件投稿数は減少せず、前年同期比で増加傾向が続いており、供給の減少にもかかわらず、プロジェクトの販売・推進需要が増加していることがうかがえます。言及する価値は、すべての需要と供給の要因が増加または減少したかどうかに関係なく、土地、マンション(アパート)、ヴィラ、及びタウンハウスの販売価格が昨年と同じ期間と比較して上昇しました。具体的には、最初の 5 か月間のプロジェクト土地の価格は 1,400 万/m² から 1700 万/m² に増加しました。隣接するヴィラの販売価格は 5100 万/m²から 5300 万/m²とわずかに増加した。土地用地に関しては、プロジェクトの土地は 2021 年の期初 5ヶ月と比較して 4%減少しました。しかし、プロジェクトの土地の検索率は、流行前の時間と比較して非常に高いままであり、2019 年の期初 5ヶ月と比較して 117%に相当します。

インフラ計画に関連するキーワードの検索数は増加の一途をたどっており、土地投資やインフラプロジェクトに関して社会の需要が依然として高いことがうかがえます。ただし、この報告書では、地域の土地に対する、懸念についても記載されています。具体的には、土地の検索が上昇している中心地域を除いて、他の地域は減少しています。





南部地域全体の土地区画への検索率は 8%減少しましたが、それでも省の間で差があり、タイニン省では、検索率が 55%増加しましたが、バリア・ブンタウ省、ドンナイ省、ビンズオン省などのこれまで主要な不動産市場はすべて減少を記録しました。このように、一部の市場では乖離が生じており、これまで注目されなかった新興国市場の関心が高まり、それとは逆に、これまで関心が高く活発だった土地市場が冷え込んでいます。

市場は非常に不安定です。

ベトナム不動産仲介協会の Nguyen Van Dinh 会長は、今年の期初 5 ヶ月間の不動産市場について、「ベトナム市場は、全国の多くの地域で絶えず変化する浮き沈みの状態にあり、絶えず変動があった。」と述べています。同氏は現在、市場全体の供給が少なく継続的に不足している兆候を示しており、市場に供給された物件はほとんどないと述べました。また、法律な規定の曖昧な問題が解決されておらず、市場はその理由もわかっています。政府や省庁も多くの動きを見せており、法的な曖昧を取り除くように指示を出しましたが、市場のトレンドと傾向に追いついていません。したがって、全国のプロジェクトが物件を市場に供給するための条件を満たすことは困難です。よって、最近市場に投入できるプロジェクトはすべて、投資家を引き付ける魅力的な物件になっています。物件の供給源は少ないものの、資本の流れと大きな投資需要に対する供給の不足は投資ニーズを満たさないものとなり、多くの地域で価格が押し上げられ、急速に上昇し、場所によっては価格が倍増しました。「これは、特にハノイやホーチミン市などの大きな市場で実際に見られた話です。ホーチミン市は最後の期間に物件がなかったため、これら 2 つの市場の価格が劇的に上昇しました」と同氏は強調しました。

供給が不足している場合、小規模投資家は供給する方法を見つける必要があるため、市場では怪し物件も存在します。主に投資家は地方の土地を集め、それを区画と小区画に分けて利益を得るために売却します。「これは多くの地域で起こっています。売買のプロセスは特定の地域で非常に強い価格上昇を引き起こしますが、その地域の経済発展には貢献せず、投資家グループの利益に役立つだけです。同時に、これは多くの結果をもたらします。」このタイプの投資家は投機目的が殆どで、仮想熱を生み出し、その地域の市場にバブルを出現させます。ただ、これは 2022 年初期の話です、現在はこのような場合はすぐに警告され、地域は仮想熱の状況を防ぐために行動を起こしますと同氏述べています。

Hai Phat Group のセールスディレクターである、Do Quy Duy 氏は「今年は不動産市場にとって本当に困難な年であり、市場の供給は前年ほど良くなく、供給は限られており、2 年前と比較して 50~60%に減少しています。しかし、市場の資金は安定した移動先を求めており、引き続きベトナムの不動産は依然として長期にわたって上向きのサイクルにあり、ベトナムの不動産投資の心理は今後もなお良好であると思います。供給は限られており、優れた財務的可能性を秘めた投資家(開発会社)が、長年にわたって発展してきた優れたブランドと顧客を持つため、2022 年は彼らにとっては市場の魅力を生み出す、良い機会であり、好ましい時期になると思われます。」





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

