



VINACOMPASS

不動産市場はどれくらい厳しいですか？

2022 -11 -16 - 6:28|不動産



多くの専門家は、これから 2023 年まで、不動産市場は引き続き大きな困難に直面すると考えています。

不動産の専門家である Tran Khanh Quang 氏によると、これまで「嵐」が絶えず不動産を襲い、市場が「崩壊」しており、これから年末まで苦境に立たされると予想しています。「現在、保有している物件を 30%、さらには最大 50% まで割引することをいとわない大企業がいくつかあります。したがって、今年、企業は利益を上げるよりも生き残るために必死になる必要がある」と Quang 氏は述べています。

同氏は、2023 年に入っても市場はゆっくりと底に落ちていくだろうが、何処が底なのか判断することは難しく、底は不明であると述べた。1 つ確かなことは、すでに底であれば、新たな上昇が始まるということです。ただし、新たな上昇は古いものほど高くはなく、新たな底は古いものほど深くない可能性があります。したがって、現在の期間で不動産投資を考えている投資家は、上手く底を見つけて上昇する半面、下落にも非常に注意する必要があります。実際、不動産市場は 2014 年以來継続的に成長しており、8 年連続で価格が上昇しました、よって多くの人々は価格が下落しても市場から離れることをためらっていません。さらに、不動産市場は 2023 年 1 月まで悪い状態が続くと述べました。今年も旧正月が早く、企業は負債を清算し、従業員の給与などを支払わなければなりません。しかし、その資金はどこから来るのでしょうか？ これは、不動産関係者だけでなく、経済全体にも圧力をかけます。現時点では、事業主が費用を支払うために不動産を売却しなければならない場合があります。





「市場がゆっくりと下降するか、ゆっくりと上昇するかを判断できるのは、2023年の第3四半期頃だ」と見えています。

Quang氏によると、過去不動産市場は2008年の初めから、2013年の間に50%以上の上下動を繰り返しましたが平均すると保々横ばいでした。その後2014年から2019年の期間で倍増を繰り返し現在も続いてきました。したがって、リスクを受け入れる場合は今年の12月15日(旧暦)から売却価格を静かに下げてください。確実に知りたい人は、来年の第2四半期まで待って、市場の全体像をより明確に把握する必要があります。

ホーチミン市不動産協会(HoREA)のLe Hoang Chau会長は、市場が直面する困難について、2022年に不動産市場は住宅の「価格熱」、需要と供給の「位相差」、市場の「位相差」、高級住宅市場の不合理的な住宅構造の「偏差」、商業用住宅の記録的な不足(特に手頃な価格の住宅)の状況を述べた。これは、これまでの危機期間での類似点の1つでもあります。したがって、HoREAは、手頃な価格の住宅と社会住宅の供給を増やす国のメカニズムと政策が必要であると考えています。

2022年6月現在、証券取引所に上場している45の不動産企業の「住宅在庫」の発行額は、約273兆3,730億VNDを記録し、企業の資産価値の半分以上を占めています。最も懸念されるのは在庫が「未完成」のプロジェクトに属していることで、HoREAによると、「在庫」を取り除くには法的な「障害」を取り除く必要があることです。





さらに Chau 氏は、2007 年と 2008 年に比べて 2022 年に懸念される新たな問題は「個人社債」であり、2023 年から 2024 年までに約 790 兆 VND の社債が満期になると推定されています。これが「適切に処理される必要がある」事が違いです。そのためには、不動産市場が円滑に機能するための条件を整えるため国の仕組みと政策が必要になります。その上で、不動産市場での 2 番目に大きな問題は行政手続きだと指摘しており、不動産業の最も大きな問題であり、不動産企業の苦境の 70% を占めていると述べました。

2013 年土地法の改正と、住宅法、不動産事業法、入札法、価格法、マネーロンダリング防止および撲滅法など、2023 年に施行する多くの関連法の改正が完了しました。協会では、国会の常任委員会と政府に、都市計画法、建設法、不動産競売法、VAT 法、CIT 法、投資法、民法の改正を均一性と一貫性を保つことを検討するよう要請しました。

ただし、予想されるロードマップによると、国会で承認された場合でも、土地法、住宅法、不動産業法(改正)は 2024 年 7 月 1 日から施行されるため、さらに 19 ヶ月待つ必要があります。

参照元: CAFEF.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 LANDMARK5 L5-47-12

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所 : 028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

