



VINACOMPASS

不動産市場は総合的に損失を削減する段階へ移行しています。

2022-11-19-8:42 | 不動産



一部の地域での不動産取引は、保々「冬眠」状態に陥りました。これは、不動産市場が景気後退や取引凍結のリスクを明確に示しています。

2021 年末の不動産状況とは裏腹に、現在の市場は動きが停滞している記録がありません。一部の地域では、保々「冬眠」状態に陥りました。

不動産の流動性が上下動することは、不動産市場ではよくあることです。現在は下落しているため投資家や不動産ブローカーも苦戦しています。DKRA ベトナムの 10 月の不動産市場レポートによると、現在、すべての不動産市場で販売量が大幅に減少しており、値下げ、損失の削減、および大幅な割引が行われています。具体的には、土地区画市場では、需要が大幅に減少し、市場全体の消費率は 27% 程にとどまりました(同期間 84.1% 減)。半面、10 月に販売を開始したプロジェクトは、前回の販売時と比較して 0.25~8% 程価格上昇しました。一方、二次流通市場(中古、転売)では、プロジェクトの価格は横ばいであるが、前月と比較してわずか 2% しか上昇していません。しかし、購入者が債務超過に陥る可能性がある場合、損失を出して売却する取引もありました。





マンション(アパート)市場に関しては、一次市場の流動性は引き続き低く、プロジェクトの売却率は、発売された物件数の20%~60%の範囲にすぎません。一次販売価格は年初に比べて4%~10%の上昇を記録したが、実需の購入者は開発会社が需要を刺激するため多くの優遇政策を適用し一括払いによって販売価格の最大40%~50%の割引を適応して購入しています。

二次流通市場の流動性は引き続き低下しており、金利の上昇による銀行融資の返済に苦慮している個人投資家が急ぎで売却する必要があるなかで売却価格を下げて取引する動きが記録されています。

DKRA ベトナムの代表者によると、二次流通の平均価格は前月と比較して横ばいで推移し続けており、金銭的に困難な投資家が損失を出しての取引(2億~5億 VND 損失)もあった。ただ、流動性はまだ非常に静かです。一方、リゾート不動産の需要も大幅に減少し、年初以来最低の取引となり、新規プロジェクトの約33%が取引を成立させていませんでした。多くのプロジェクトは開発会社(投資家)が需要を刺激するため色々な優遇策を打ち出し30~40%割引するプロジェクトもあります。これにより、本格的に市場の下落が発生する可能性があります。一部の専門家によると、景気後退と取引の低迷は不動産市場全体に起こりうる可能性がある現象です。

ホーチミン市不動産協会の会長は、現在の不動産市場は非常に困難であり、不況に陥る可能性に直面しており、人員削減や資産売却を行い、さらにプロジェクトの在庫を大幅に割引し販売する企業があることを強調しました。不動産市場は減速の兆しを見せており、流動性が低下しています。プロジェクトの取引は地域によっては50%以上減少していますが、企業や投資家は市場が今年残り数ヶ月(テト:旧正月前)までに改善すると期待しているため、まだ、住宅価格は依然として高値で設定されています。しかし、資金の確





VINACOMPASS

保や債券費用等々含め返済圧力は迫っており、支払いに苦慮する投資家は時間が限られている為、損失を出してまで売却することを受け入れる可能性が高いです。

Dinh The Hien 博士によると、財政難に関して、不動産事業の信用保証資本の不足は「信用の引き締め」によるものであり、これは正確には正しくありません。「信用の引き締め」という言葉が正しく理解されているため、不動産市場への信用の伸びと資本の流入が前年に比べて減少したことを意味します。しかし実際には、2022 年になっても、中央銀行は信用の成長率を前年と同じ 14% に維持すると発表しました。言うまでもなく、債券市場を通じて多くの企業が発行した債券額は約 276 兆 VND (2022 年 7 月現在の暫定値) となっており、そのうち約 36% が不動産市場です。そのため、不動産への与信は依然として増加しており、2016 年から 2017 年間でとの与信の伸び率 12% と比べても 3 倍です。ここでの問題は、不動産事業社が物件を売ることができず、キャッシュフローが生まれにくいことなのです。

また同氏は、現在不況にある不動産市場の解決策は、企業の事業活動を再構築することであると述べました。不動産事業が信用保証や債券などからより多くの資金を借り入れても売却できない場合、負債比率は増加し、財政的圧力ははるかに大きくなります。企業は、コスト削減と同時に負債も削減し、いくつかの重要なプロジェクトのみに集中するために、リストラも含め非コア領域を削減して再構築することを選択する必要があります。不動産投資は依然として魅力的な産業ですが、実需として必要な住宅市場や商業市場のニーズを持つ不動産に注目する必要があります。これは、今後の不動産会社の方向性でもありと述べています。

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 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

