



VINACOMPASS

# 専門家による苦慮する不動産市場への解決方法。

2022-11-29-06:57 | 不動産



現在の不動産市場は流動性の低下と多くの在庫により、市場は冬眠状態に陥りました。一部の市場や地域では「凍結」状態に陥っているという意見もあります。

## 不動産市場は苦戦しています。

市場調査会社の統計によると、9月末時点で、証券取引所に上場している15の大手不動産企業の物件総在庫価格は、約261兆VND(104億米ドル相当)と記録されており、前四半期と比較して約7.4%増加し、同期間に約28%増加しました。

在庫問題に関して、Fiin GroupのNguyen Quang Thuan会長は、在庫回転期間は約1497日(4年強)と非常に高い推移で増加しているとの注目すべきデータを提供しました。これは不動産ビジネスにとって驚くほど高い数値であり、非常に心配です。

多くの専門家は、現在の不動産市場の困難な状況に関して、いくつかの政策調整が影響を与えており、特に不動産市場への資本流入絞り込みにより、銀行への返済を困難にさせ、同時に買い手も購入を下す際に躊躇していると述べた。これらの状況が重なり、不動産業者の在庫が急激に増加しています。

エコノミストのNguyen Tri Hieu博士は、懸念すべき問題は投資家の信頼だと述べた。同氏によると、現在、投資家(開発会社)の信頼は非常に低い状態にあります。債券や株式市場を含む資本市場全般に対する投資家の信頼が失われているため、すべての開発ファンドも多くの障害に直面しています。特に住宅や不動産開発のための投資ファンドは、





VINACOMPASS

保々すべての資金調達経路が凍結されています。この状況は経済にとって非常に危険です。

ホーチミン市不動産協会 (HoREA) 会長の Le Hoang Chau 氏は、請願文書やフォーラムで、メディアへの対応も含め、非常に困難な不動産市場について何度も強調し、市場は不況に陥る可能性がある」と述べた。特に、多くの不動産開発企業や不動産販売会社も困難に直面しており、大幅に流動性が低下する恐れがあります。現在の不動産市場の困難な状況は、2008 年から 2013 年の期間に危機に陥った時期と比較して、いくつかの類似点と相違点があると述べた。

### 不動産「解凍」の解決方法

Chau 氏が不動産市場の困難を取り除くために提案した解決策は、市場のキャッシュフローを刺激するために銀行信用の割合を 1% 増加させることを政府に実施してもらうことです。

Nguyen Tri Hieu 博士は、信頼の低下は、企業、市場、経済に多くのリスクをもたらすと述べました。では、「どうすれば、不動産部門で投資家の信頼を回復できるでしょうか。不動産市場での一連の債務不履行を回避するためには、まずそれを防ぐ必要があると思います」と回答しました。さらに同氏は、政府が今年と来年に債券が満期を迎える国債を、法律に従って事業を行う健全な企業向けに債務繰延プログラムを実施する必要があるなど、多くの解決策を提案しました。また、同氏は健全なビジネスを展開するための特別な融資プログラムが必要だと述べた。これらの実施により、投資家(開発会社)は徐々に信頼を取り戻し、資本市場が健全化され、再び株式や債券、開発ファンドが動き出し、投資ファンドも市場に戻り、多くの資本が市場に流入されると語り、「これらの解決策は 2023 年半ばまでに市場が回復するように直ちに実施する必要があります。実施により不動産市場、資本市場、債券市場が回復し、経済発展を継続できるようにするのに役立ちます」と述べています。

一方、Savills Vietnam のシニアディレクターである Su Ngoc Khuong 氏は、ここでの問題は、企業を困難に直面させている法律と資本調達であると指摘しました。中央銀行が貸付を引き締め、債券を厳格に管理したことにより、不動産開発企業の資本調達に困難を引き起こしました。したがって、法的な手続きが許可され既に実施されたプロジェクトを持つ企業又は、開発実施のため、資本が必要とする企業に関して資本提供のサポートを行う必要があります。

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 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

