



VINA COMPASS

ベトナム不動産仲介者協会 (VARIS) : 2022 年不動産市場レポート。

2023 年 1 月 4 日 - 08:44 | 不動産



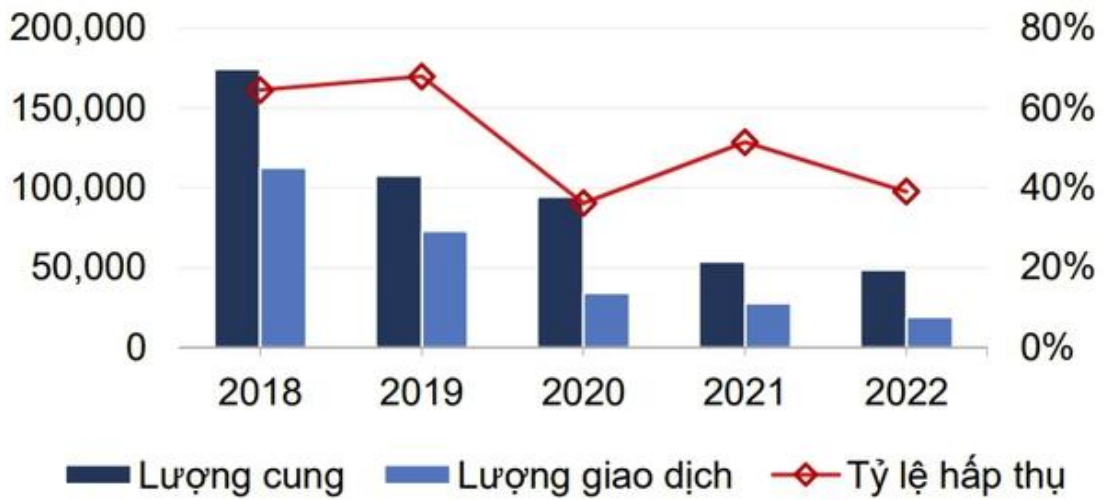
ベトナム不動産仲介者協会は、2021 年末から不動産価格は実勢価値で推移されていると述べました。ただし、住宅市場、特にマンション(アパート)は、販売価格が下げる傾向ではありません。

ベトナム不動産仲介者協会(VARIS)の不動産市場 2022 に関するレポートによると、市場への供給は約 48,500 製品に達し、2021 年に販売された総数の 90%に相当します。市場が Covid-19 の流行の影響を大きく受けた時期であり、2018 年(180,000 製品)と比較してわずか 28%でした。



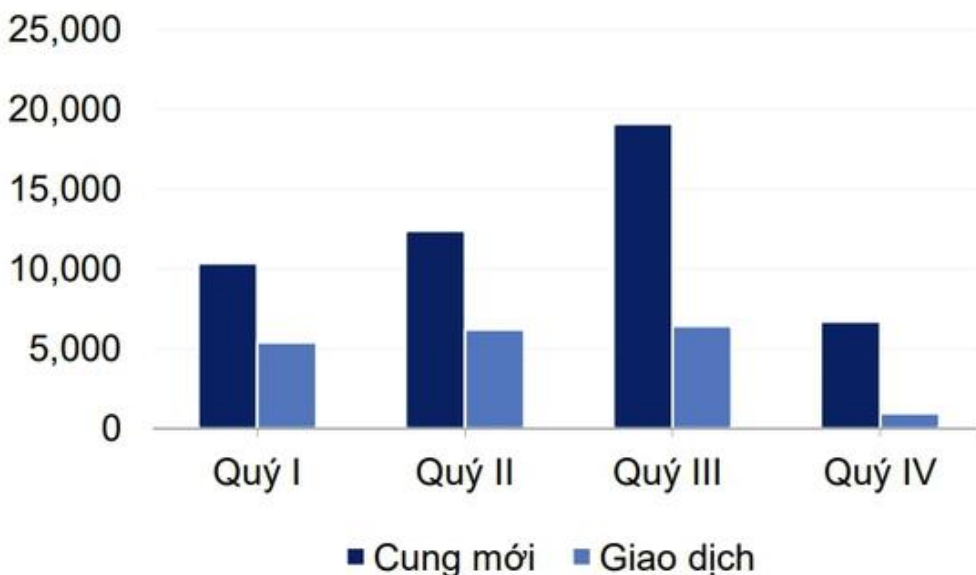


Biểu đồ 4: Lượng cung, giao dịch nhà ở giai đoạn 2018-2022



VARS của báo cáo cho thấy, năm 2022 thị trường bất động sản được cung cấp các dự án mới là rất ít, trong số các dự án được chấp thuận, không có dự án nhà ở, chỉ có dự án thương mại được chấp thuận. Vì vậy, thị trường thiếu các bất động sản phù hợp cho đa số người dân. Cung cấp các căn hộ cao cấp tăng mạnh trong vài năm qua, nhưng cung cấp căn hộ trung cấp và căn hộ tầm trung (apartments) giảm 90% và 79% so với năm 2019. Loại bất động sản được cung cấp nhiều nhất là đất đai 44%, tiếp theo là căn hộ cao cấp (hiệu suất) 37%, căn hộ trung cấp (mid-range) 15%, căn hộ tầm trung (low-end) (apartments) 4% và tỷ lệ thấp nhất. Trong tương lai, xu hướng sức khỏe được đưa vào các sản phẩm bất động sản mới, theo xu hướng sức khỏe, spa, y tế, v.v., các sản phẩm bất động sản mới sẽ ngày càng đa dạng và được dự đoán.

Biểu đồ 6: Lượng cung mới, giao dịch nhà ở 2022





VINA COMPASS

2022年の市場全体の消費率は約39%に達し、19,000製品に相当し、2021年の消費量(約27,600製品)の69%に相当します。通年の総取引量は2021年と比較して31%減少し、COVID-19の発生前年である2018年の取引量のわずか17%でした。

2022年初頭に新規投資家が急増し、特にラムドン、ニャチャン、ダクラクなどの一部の地域で土地価格が上昇しました。しかし、2022年5月末から、金利の上昇、不安定な経済、金融引き締め政策、社債発行の厳格化、などにより一部の企業リーダーは対応に追われ市場の混乱を招き、すべての取引が遅れ、進行中のプロジェクトは一時停止する必要性がありました。同じく2022年初頭にはキャッシュフローが市場に流れ込みやすく、新規投資家の数が急増し、需要と供給が希薄になり、販売価格が押し上げられました。新規投資家の需要は、新しく開発されたプロジェクトのハイエンドクラスマンション、ヴィラ、ショップハウスに向けられていました。しかし、2022年末、不動産市場は財政政策や経済のマクロ要因の影響により損失の波に見舞われました。

2022年の第4四半期には、投機的需要はほとんど排除され、別荘や都市のタウンハウス(隣接戸建)は保々取引が成立しませんでした。2022年末時点でも、需要は大きいものの、供給不足のため取引量は少ない状況が続きました。土地区画の取引数は47%、高級マンションは29%、ミッドエンドマンションは17%、手頃な価格のマンション(アパート)は6%を占めました。

不動産価格は実勢価格で調整されており、2021年末とほぼ同じです。しかし、住宅市場、特にマンション(アパート)は、販売価格が下げる傾向ではありません。マンションの一次価格の水準は、投入コスト(住宅指数と建設資材価格が2022年初頭と比較して約6%上昇)、インフレ、金利が上昇しているため、引き下げが困難です。実際の住宅ニーズに適しており、完全に合法で、流動性に優れたプロジェクトは、金利サポートや元本債務猶予、魅力的な割引などの柔軟な支払いプログラムとともに、価格上昇の兆しを見せています。

実際に「実需に適しており、長期的に流動性が高く、賃貸需要が高い良好な物件は依然として成約率を記録しています。しかし、信用ローンの制限は投資家に影響を与えるだけでなく、供給構造が主にハイエンド製品であることで、本当にニーズのある人々がローンを利用することを困難にし、多くの優遇政策や割引を適用しているにもかかわらず販売価格が需要に適していないため、取引数は多くありません。」と VARS は述べた。

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

