



VINACOMPASS

不動産市場はいつ頃、回復の兆しが見込まれるのだろうか。

2023年3月14日 - 16:14 | 不動産



VNDirect 証券株式会社の分析部門のディレクターである Nguyen Thi Khanh Hien 氏によると、不動産市場は、より良い制度と改正された土地法が承認されるという前提で、2025年から2026年頃に回復するだろう。

VnDirect Securities Company が主催したセミナーで、VNDirect 証券株式会社の分析部門のディレクターである Nguyen Thi Khanh Hien 氏は、今年は改正土地法が可決される予定であり、不動産の流動性の動きは戻ってくる可能性があります。ただ、2024年末まで流動性の低迷が続く可能性もあります。より良い制度と改正土地法を前提として、不動産市場は2025年から2026年の間に回復する見込みがあります。

2011年から2013年の時期に起こった不動産危機を振り返り、Hien 氏は当時、金利が25%に上昇し、市場が凍結し、不動産の未払い債権が銀行の40%を占めていたと述べ、その後、政府は市場を支援するための一連の政策を起こしたと言いました。具体的には、2013年1月に30兆 VND(約1兆6670億円)の信用保証を発行したこと、需要を刺激するために金利を引き下げたこと、それを解消するために2013年土地法を公布したことなど、4つの強力な要因が当時の市場を押し上げる事に役立ちました。2013年5月にVAMCが設立され、不動産の不良債権を処理するためのルールが発行されました。さらに、マンション(アパート)を細分化し、外国人が50年間マンションを所有できるようにしました。





VINA COMPASS

上記の要因の結果、一次住宅価格は、特に土地区画や高級不動産などの投機的商品は20～30%急落しました。それ以降、2013年から2014年にかけて、手頃な価格帯の物件が50% (2011年は25%)を占めるようになると、供給は徐々に均衡を戻りました。

現在、政府は不動産市場の改善に非常に積極的です。したがって、専門家は、将来的に非常に明るいと述べています。私たちは不動産市場の発展法則を信じており、上がる時もあるれば下がる時もあり、衰退している間でさえ、明るい点があると信じています。

BIDVのチーフエコノミストであり、国家金融政策諮問委員会のメンバーであるCan Van Luc博士は、最近の不動産市場に対する前向きな兆候が出ており、2023年末までに市場が回復すると考えると、より楽観的な見方をしています。

市場が静穏期に入ったとき、どの市場が最初に回復するのでしょうか？との質問に関して Nguyen Thi Khanh Hien氏は、ベトナムの人々の巨大な需要と政府からの信用保証の支援のおかげで、手頃な価格の公営住宅市場が最初に回復すると述べた。最も明白な証拠は、社会住宅を購入する人々を支援するために120兆VND(約6兆6667億円)の信用保証パッケージが割り当てられると予想されていることです。さらに、Hien氏は、今後、投資家は3つの要因に注意を払う必要があると述べました。1つ目は、規制当局の政策が重要な役割を果たしているかどうかです。現在の法的問題が徐々に取り除かれ、不動産事業者が短期の支払い義務を再構築することを支援する政策が必要である。

2つ目の要因は、企業がリスクを管理し、適切な市場を選択する能力を持っているかどうかです。手頃な価格帯の市場、公営住宅、低レバレッジ比率、保証された支払能力、十分な開発能力、およびプロジェクト管理を中心とする企業は、今後有利になるでしょう。

3つ目の要因は、公共投資への支出です。「これは、現在の不動産市場にとって重要な支援の1つと考えられています。短期的な公共投資の支出は、市場へのキャッシュフローを支えます。長期的には、交通インフラ整備により二級都市間の連結を生み出し、大都市の過剰な不動産市場を冷やすだろう」とHien氏は語った。

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

