



VINACOMPASS

専門家が予測する、ベトナム不動産市場の回復時期。

2023 年 5 月 3 日 - 00:22 | 不動産



これまで、政府の思い切った方向性の転換は、不動産市場が早急に「回復」し再びバランスを取り戻すのに役立つ明るい兆しと考えられてきた。しかし、すべての政策は実行され浸透するまでには時間がかかるため、不動産市場は来年以降での「反転」と予測されている。

不動産市場は 2023 年期初 4 ヶ月を過ぎたが、依然として悲慘な状況が続いている。したがって、買い手は慎重に現在の状況を見ており、流動性は低い状況が続いている。特に土地取引において流動性が低下している。

建設省の統計によると、2023 年第 1 四半期の土地取引市場は 67,268 件の成約取引を記録し、前四半期の土地取引数と比較して 55% 近く減少、同時期では 56% 減少しました。上記取引市場が最も活発だった時期（2022 年第 2 四半期、土地取引数 213,018 件）と比較すると、土地取引数は 68.4% 減少した。また、マンションなどの実需は、依然として高いものの、供給が不足している。Savills Vietnam の統計によると、2023 年第 1 四半期の新規供給戸数は前四半期比で 4% 低下し、1 万 9,483 戸となった。このうち、2,040 戸のマンションは既存の 2 プロジェクトからの新規供給となり、目新しいものではなく、前四半期比 30% 減、前年比 27% 減となった。

実際、政府は 2022 年 11 月からこれまで、不動産市場の法的矛盾および資本源を明確にするという抜本的な指示を継続的に出し続けている。これらは、市場の早期の「回復」に役立つ明るい材料と考えられています。





VINACOMPASS

Savills Hanoi のリサーチ&コンサルティング担当シニアディレクターである Do Thu Hang 氏によると、最近、政府は不動産市場への供給困難を取り除くのに役立つ多くの政策を発表しました。具体的には、政府の決議 33 号が適切なタイミングで発行され、市場にとって非常に役立ちました。決議は、特定のロードマップで解決すべき問題を指定し、すべての関連機関が実施に参加するように動機付けています。これは、信頼を強化し、安全で健全で持続可能な目標に沿って市場をサポートするのに役立ちます。

この動きは、不動産市場の 2 つの基本的な問題、つまり法的資金源と資金源を明確にすることに重点を置いています。法的には、この決議は政府機関に対し、法律の実施を指導する法令を修正および補足する法律および政令を調査、精緻化、完成、公布するよう求めている。特に、法的規制や秩序、手続きに関する問題を解決し、不動産プロジェクトの実施を形成します。資金源に関しては、決議第 33 号で、融資の元本と利息のリスケジュール、債務グループの再編、真のニーズを満たすプロジェクト、良好な流動性、有利な融資条件について言及しました。さらに、この決議は公営住宅の開発を促進するための解決策も提供しており、同時に政府はこのモデルを開発するために約 120 兆 VND (約 6.7 兆円) の融資プログラムを実施することを提案している。

Hang 氏によると、市場が回復できるかどうかは、法的手続き、適切な資本や物件など多くの要因に左右されるという。市場は依然として、住宅法(改正)、不動産業法(改正)、土地法(改正)、価格(改正)、入札法(改正)など、これから年末までに重要な法律案の可決を待っています。政策が実施されても市場に浸透するまでには時間がかかりますが、これらの動きは、その起源を明確にし、流動性を高めるのに役立つ「薬」と考えられており、市場は来年から新規供給が始まると期待されています。

Batdongsan.com.vn の Nguyen Quoc Anh 副ゼネラルディレクターは、政府の政策は市場が吸収するのに時間がかかると予想されると述べた。投資家心理は徐々にポジティブであり、近い将来の回復の加速に貢献しています。Anh 氏は、政府の政策が市場に浸透するには時間がかかると予想されると述べた後、投資家心理は徐々に前向きになってきており、近い将来の回復の加速に貢献するとも述べています。さらに「政府の経済、財政、金融政策による前向きな展開は、市場にさらに前向きな感情を生み出し、不動産需要を実質価値に戻すことに貢献している。現状のマクロ管理政策が継続する事が条件になるが、不動産市場は 2024 年に反転するだろう」と予測しています。

住宅市場が回復するかどうかは、法律や法令の草案、指導文書の承認に関連する多くの実施状況にかかっています。これから年末にかけて、供給の困難を取り除く解決策は見つかるでしょうが、特に手頃な価格の住宅に関連する供給は、より強力に改善する必要があります。

参照元: CAFEF.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

