



VINACOMPASS

# ベトナム不動産仲介者協会(VARS)によると不動産市場全体は依然として長期的な困難に巻き込まれています。

2023年6月6日 - 16:29 | 不動産



ベトナム不動産仲介者協会(VARS)によると、現在、不動産市場は供給不足で需要が減少し、顧客は市場に対する信頼を失い、取引がなくなり、企業の「資本が飢えている」状態です。

ベトナム不動産仲介業者協会(VARS)が発行したテーマ別報告書「ベトナム不動産市場の健全性の現状」によると、2022年では市場への供給は約4万8,500戸に留まり、2018年(新型コロナウイルス前年)の供給量の20%強しかありません。供給構造は主にハイエンドクラスであり、高価格製品です。

2023年第1四半期の市場への供給量は約2万5000戸に達し、主にこれまで立ち上げられたプロジェクトの売り出しであり、市場には新しいプロジェクトの開設や販売に関する情報がありませんでした。「2022年期初から現在に至るまで、市場は常に実需の物件(経済能力に適した手頃な価格の住宅)を多くの人々が求めており供給を“渴望”している状態だ」とVARSは述べている。

需要に関しては、市場は常に顧客が「不在」の状態にあるという。原因は、主に古いプロジェクトによる粗悪な製品は、顧客にとって魅力的ではありません。一方で高い預金金利





VINACOMPASS

は、顧客の資金を引き寄せる魅力的な避難場所です。よって、不動産市場に対する顧客の信頼は日に日に低下しています。不動産購入のための融資を受けるのが難しく、経済回復が遅れている事もあり、多くの顧客が経済的困難に直面しています。「供給不足は、キャッシュフローの弱さと信頼感の低下が加わり、2022年と2023年第1四半期の取引量はすべて減少する傾向にあります。」2022年の市場全体の成約率は約39%(1万9000件の取引に相当)に達し、2018年と比較するとわずか17%に留まっており、2023年第1四半期の市場全体の成約率は約11%(2,700件以上の取引に相当)で、2022年の同時期と比べて50%以上減少しました。

VARSが挙げた2つの要因は「市場の損失とキャッシュフローの不足」です。不動産取引所と不動産仲介業者の市場は、主に都市プロジェクトとリゾート観光物件に基づいています。しかし、ほとんどの地域で市場に出ているプロジェクトは承認を待っている状態です。例えば、ハノイ、ホーチミン市、ダナン、ニャチャン、クアンニンでは経済が衰退する状況の中では、リゾート用とビジネス用の不動産の利用率は非常に低くなりました。

さらに金融機関での信用保証の引き締め政策により2022年の後半から多くの不動産企業が資金調達に苦慮し混乱し、プロジェクトの実施を中断せざるを得なくなった。銀行は同時に預金金利を引き上げ、預金金利競争を引き起こし、人々は多額の資金を生産投資や事業投資(不動産市場を含む)ではなく銀行へ大量の資金が預け入れられ、すでに困難な市場をさらに暗くしました。特に、法的な困難や障害により、多くの企業は混乱に陥り、抜け出すことができずに苦戦しています。政府は支援策を講じていますが、これらの対策は問題を完全に解決できるほど浸透しているとは言えません。「不動産市場に影響を与えている困難は長い期間、解決されていません。まるで『長雨』が市場全体を困難に陥らせているようなものだ」とVARSは述べています。

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

