



VINACOMPASS

金利引き下げと政府の経済対策により、多くの投資家は不動産市場の「底」を奪することを期待して、プロジェクトは再び活性化します。

2023年6月9日 - 07:10 | 不動産



金利引き下げに向けた銀行の動きは、不動産企業と不動産市場全体の信頼を引き続き強化しています。

2023年の第2四半期末に、多くの銀行が預金金利の引き下げと並行して貸出金利を大幅に引き下げ、同時に個人および法人顧客向けの優遇したクレジットパッケージを導入しました。年間最大3%減で不動産ビジネスローンに適用されます。

このような銀行の動きにより、不動産市場が活性化し、住宅購入者が適切な金利でローンを利用できるようになることが期待されています。これまでは多くの住宅購入希望者が適切なローンを利用することができず、高金利を恐れて、ローンを利用する勇気がありませんでした。貸付金利が下がったことで不動産市場に好材料を与えたことは、多くの投資家(開発会社)が一斉に建設計画や事業計画を再開していることから明らかであり、ほとんどの企業はこの困難な状況で需要を刺激するため販売キャンペーンを打ち出している。

最もエキサイティングなのは、おそらくホーチミン市場でしょう。たとえば、Nam Long社は現在、Akari Cityの第2フェーズ(ビンタン区)で手頃な価格帯のFloraマンションの販売





VINACOMPASS

を開始しており、同じく Mizuki Park (ビン チャン区) でも Flora Panorama マンションの販売を開始しました。販売に当たり、需要を刺激するため、支払期限の延長や高金利への対応など、多くの販売政策を継続的に実施しています。同じように Khang Dien、Phu Long、CapitaLand などの他の投資家(開発会社)もこの期間中に売り出しを開始し独自の販売プログラムで需要を刺激しています。まだまだ全盛期ほどではないものの、関心のある顧客数が著しく改善されたことが示されました。

ビンズオン省では、Phu Dong Group, Kim Oanh Group、Bcons などの投資家(開発会社)も、買い手を引き付けるために魅力的な販売プログラムを備えた新しいプロジェクトを大胆に立ち上げました。

ドンナイ省では、Thang Long Real Group の Fiato City アpartment プロジェクトが立ち上げられたばかりで、地元やホーチミン市からの顧客が高い関心を示しており、購入者のほとんどは住居としての利用及び賃貸投資物件として検討しています。

一方、ロンアン省では、手頃な価格帯のアパートである EHome Southgate や高級複合ヴィラの The Aqua、Nam Long 社の Park Village も大きな注目を集めており、この地域には Cat Tuong、Tran Anh などの地元企業の出現も見られます。

Savills Vietnam の Troy Griffiths 副マネージング・ディレクターは、多くの企業が商品を発売することで不動産市場の「底」を抜け出すことを期待していると述べ、現在、市場では数多くの価格上昇が見られていると述べた。特にタンビン区や 11 区などでは 5% 以上上昇しており、価格が上昇しているプロジェクトのほとんどは使用権証明書が付与されています。さらに同氏は「政府が抜本的な政策調整を行った後、キャッシュフローの動きが出てきており、実質的な動きにより債券金利、銀行間金利、預金金利の変動が示されている。貸付金利も下がり始めており一部の銀行では年利 10~11% の金利で新たな融資が行われている事が示されています。」と述べた。

Dat Xanh Services Institute of Economics – Finance – Real Estate (FERI) のデータによると、2023 年 5 月第 1 週、ホーチミン市と近隣の省における不動産検索の供給と関心は改善の兆しを示しています。同部門の代表者は、2023 年第 3 四半期は多額の銀行預金が満期を迎え、不動産市場に戻るか否かという極めて重要な時期になるだろうと語った。年末には預金金利がさらに 1~2% 低下するため、多くの人々が満期後、不動産購入に利用する可能性が高いとも述べています。

現在、不動産市場は、予想よりも早く金利が低下し、政府の積極的な支援もあり、投資家や仲介業者を中心に前向きな動きが増えています。そうすると、2023 年末は不動産業界にとって最悪の時期から抜け出すかもしれません。並行して市場の需要を刺激するために、投資家(開発会社)は時間をかけて一連の解決策を提案し続けてきました。具体的には、物件の引き渡しまで 30% の預り金のみで支払い期間を延ばします。2~5 年内の銀行金利をサポート、最長 24 ヶ月の支払い猶予又は返済期間を 3~5 年に延長します。このような優遇販売政策と現在の金利低下傾向により、不動産の流動性が再び活性化する可能性があり、これらの要素を頼りに「嵐を乗り越える」ことを期待しています。





VINACOMPASS

CBRE ベトナムの住宅部門ディレクターである Vo Huynh Tuan Kiet 氏は、商業銀行による金利の継続的な引き下げは、キャッシュフローを市場に戻すための前向きな要因の1つになると予想しており、特に住宅を本当に必要としている人々は住宅ローンに簡単にアクセスできるようになりました。大都市のマンション価格が何ヶ月も維持されてきた今が、以前ほどではないものの、下落もしていないようなので購入には適切な時期なのかもしれません。「不動産市場は、持続可能な価値を持つ商品を選択するための浄化期間に入っています。現時点で市場に参入する場合、個人投資家は慎重になる必要があります、これまでのように急いで購入してはいけません」と Kiet 氏は強調しました。

ホーチミン市の外資系不動産コンサルティング会社の代表も、市場は底を抜けており、特に不動産投資をしている人にとっては、不動産に資本を注ぎ込むことを決断する良い時期だと断言しました。残りの問題は、買い手が評判の良いブランド、完全に合法的なプロジェクト、そして多くの公共施設を備えた投資家(開発会社)の製品を選別して選択する必要があるということである。



参照元: CAFE.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@vinacompas.com Web:www.vinacompas.com

