



VINACOMPASS

ベトナム不動産仲介協会：急成長の段階を経て、不動産価格は横ばいまたはわずかに下がる可能性があるが、大幅に下落することはないだろう。

2024年12月15日 - 10:00 AM | 不動産



ベトナム不動産仲介協会 (VARS) によると、都市部で実需に応える不動産商品の価格は、急成長の時期を経た後、一定期間横ばいまたはわずかに下がる可能性があるものの、土地不足や高騰するコストの状況下では、大幅な下落は困難と見られている。

VARS の調査データによれば、この 10 年間、住宅価格は平均して毎年二桁の伸びを記録している。特に 2018 年以降は、資金供給に関する政策や市場管理を強化する政府機関の決定が原因で住宅供給が深刻な減少を引き起こしました。

この間、住宅需要は増え続け、特にハノイやホーチミン市といった主要都市および経済の重要拠点での不動産価格は急激に上昇し、国民の所得増加率を大きく上回った。これにより、商業住宅市場から住宅を購入することは、以前にも増して困難となっている。

このような状況下で、中低所得層の人々は公営住宅に頼るしかない。しかしながら、政府および首相が常に注視し積極的に指示を出しているものの、多くの大都市では公共住宅の開発が依然として進んでいない。これは、土地不足、用地の解放の遅れ、煩雑な行政手続き、投資家を引き付ける魅力不足といった理由が背景にある。





VINACOMPASS

そのため、低所得労働者、特に工場労働者、教師、新社会人などにとって、都市部で住宅を購入するために貯蓄することは、現在でも将来でも遠い目標のままである。不動産価格が現在の水準で推移する限り、たとえ価格が半分に下がったとしても、中低所得層の多くは住宅を購入することが困難である。

実際、都市部で実需に応える不動産製品の価格は、急成長の時期を経た後も一定期間横ばいまたはわずかに下がる可能性があるにとどまり、大幅に下がることは難しい。これは、土地資源が限られていること、建設資材費、労働費用、特に土地に関連する費用が上昇し続けていることが原因である。

VARs は、大多数の人々の住宅需要を解決するためには、行政機関、企業、地域社会が緊密に連携し、供給と需要のバランスを取る必要があると指摘している。

供給面では、供給を増やすための施策としては、低価格住宅の供給強化、郊外インフラの改善、効果的な財政支援政策の整備が必要である。特に地方自治体を含む各級行政機関は、低価格住宅や社会住宅の発展を最大限支援し、企業が投資しやすい環境を整えるべきである。

需要側の対策では都市部で住宅を必要とする国民は、明確な財務計画を立て、支援プログラムを活用し、柔軟に住居選択を行うことが求められる。例えば、不必要な基準を下げたり、選択肢を郊外に広げたり、現在の収入に見合った解決策を優先することで、住宅購入の目標に近づくことができる。

具体的には広い面積、高品質、多機能で高級な住宅を購入しようとするのではなく、自身の能力と希望のバランスを取った選択が重要である。そうすることで、住宅購入の目標を「より軽く」することで住宅購入が可能となる。

現実的な選択: 多様で高級なユーティリティとサービスを備えた大きくて高品質の家を買おうとするのではなく。人々は、能力と欲求を調和させるために、適切な基準で製品を選択するためにバランスをとることができます。したがって、新しい家を所有するという目標は「より軽く」なることができます。

郊外への拡大: 住宅価格の低い郊外への需要を広げる準備が必要である。都市の拡大トレンドに伴い、今後は郊外で大規模な商業住宅や社会住宅プロジェクトがより多く展開される見込みであり、高速道路やメトロなどの交通インフラが整備されることで都市中心部へのアクセスも向上する。

賃貸という選択肢: 住宅需要を解決するために、賃貸は一時的な選択肢として有効である。郊外や都市周辺で適切な価格の賃貸物件を探し、余剰資金を住宅購入の準備に回すことが推奨される。家賃に収入の 1/3 程度を充てる方が、購入のために収入の 2/3 を費やすよりも生活のバランスを保ちやすい。





VINACOMPASS

支援政策の活用: 購入希望者は、適切な物件を見つけた際に支援政策を活用し、住宅ローンを組む選択肢を検討する必要がある。現在、多くのプロジェクトが柔軟な支払い条件や長期の優遇期間、固定金利を提供しており、購入者が無理をせずに返済できる環境が整いつつある。

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 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

