



VINACOMPASS

# COVID-19 感染制御を見越して不動産開発会社は「売出し時期」を見定めている。

2021年6月14日 - | 不動産

不動産専門家によると、2021年の最初の5か月間、南部の不動産市場は依然として安定的に発展しており、一部の分野では市場に出回る新規供給は急激に増加しました。しかし、残りの数ヶ月で、不動産企業は、COVID-19の流行の影響で物件の市場投入を慎重に検討しており、市場に投入する時期を待っています。

安定している基礎市場。

2021年の期初5ヶ月間、南部の不動産市場は、COVID-19の流行による2つの大きな波に対応すると共に、「土地投資熱」を継続的に熟しながら、事業活動にかかる大きな影響と多くの変動を経験しました。

多くの不動産の専門家や企業は、2021年の期初5か月間の不動産市場は、今年のCOVID-19流行を踏まえた経験を活かし、2020年の同時期よりも安定的に推移していると評価しています。したがって、不動産物件が昨年よりも市場に出回っています、特にアパートやタウンハウスなどが急増し、リゾート物件も回復してきました。

過去5か月間のホーチミン市および近隣の省における供給と消費に関するDKRAベトナムの統計によると、土地区画部門に関しては、約3,761区画を持つ、約23のプロジェクトが供給されており、内、約2,836区画が販売に達しました。これは2020年の同時期（5,684区画）の66%に匹敵します。ただし、ホーチミン市場では、新たな供給は記録されていません。



アパート部門は2021年の最初の5ヶ月で急激に増加しました。





タウンハウスとヴィラの部門では、約 4,895 戸が売りに出され、2020 年の同時期に比べて 84%増加しました。そのうち、ホーチミン市は約 523 戸で、残りは近隣の省になります。販売数は約 2,183 戸に達し、市場全体の新規供給量の 45%に相当します。アパート部門では、新たに発売された約 21 件のプロジェクトが市場に供給され、9,509 戸を提供した、2020 年の同時期 (4,817 戸) と比較して 97%増加し、販売数は約 7,651 戸に達した。特にホーチミン市の市場は 2020 年同期比 92%増の約 5,611 戸を記録した。販売数は約 4,374 戸に達した。

2021 年の期初から数ヶ月後のリゾート部門では、ビーチヴィラ、タウンハウス、ショップハウス、コンドミニアムなど約 3736 戸が市場に出回り、全体の販売数は約 40%から 50%(ビーチヴィラだけで約 25%)と、供給と消費が回復する前向きな兆しが見られた。しかし、4 度目のパンデミックの流行は、近い将来、この部門の回復速度に大きな影響を与える要因になると予想されます。

DKRA ベトナムディレクター、グエン ホアン氏は、2021 年の期初 5 ヶ月間の南部不動産市場全般とホーチミン市市場の評価として、2021 年に入り、多くの人々、特に不動産部門の企業は、経済の回復と、COVID-19. パンデミックの影響による不安定で困難だったが、2020 年から 1 年経過した今年からの不動産市場の回復を楽しみにしていると評しました。

DKRA ベトナム R&D 部門のディレクターは、ホーチミン市とその周辺地域の不動産市場は 2021 年のほぼ半分を費やしており、ほとんどの時間は COVID-19. パンデミック流行の防止および制御を見ながら拡大されており、その中で最初のフェーズは 1 月末から 2 月旧正月明けまで続き、第 2 フェーズは 5 月中旬から現在まで発生しており、4 月末までに多くのプロジェクトが 5 月から 6 月に販売/開始される予定でした。年間の購買力が非常に高いため、多くの投資家が大きな期待を寄せています。しかし、より深刻な流行の発生は、販売会社の計画や新規物件の発売などを混乱させ、販売数に影響を与え、2021 年前半に市場が回復するという投資家の期待に影響を及ぼしています。

グエン ホアン氏は、現在までの状況を踏まえ、「不動産市場は 3 月から 5 月前半までは活発であったが、その後伸び悩み。その結果、過去 5 ヶ月間の不動産部門の需給は減少しており、2020 年下半期に比べて急激に減少しているその為、投資家の期待も破られた」と語った。

さらに、上記 R&D 部門のディレクターは、2021 年の前半 (旧正月の直前) に 3 回目のパンデミックの流行が発生したにもかかわらず、多くの地域で「架空の土地投資熱」が発生していたと報告しました。これらの「架空の土地投資熱」は、主に非公式情報の拡散によって引き起こされており、具体例を述べると、ホンクアン空港 (ビンフック) に関する情報など、有利な条件で販売する為に一部の個人や企業によって引き起こされました。しかし、その後、すぐに治まり、正常に戻りました。

グエンホアン氏は「パンデミックの流行が発生しているにもかかわらず、2021 年 5 月初旬、不動産市場では過去最高となる、3 億 6000 万ドン/ 平米の超高級マンションプロジェクトが





発表された。このプロジェクトは、場所、品質、特に高級経営ブランドなどの理由から過去最高価格を記録した、しかし、市場の関心レベルは高いにもかかわらず、手頃な価格のアパートのタイプが戻っていない事もあり、地方自治体や当局に圧力をかけています」と述べています。

一方、企業の観点から、Nhadautu.vn 社と Phu Dong Real Estate Joint Stock Company 社のゼネラルディレクターである Ngo Quang Phuc 氏は、2021年の期初5か月間で、南部の不動産市場は新しい変化を起こし、安定した発展がありました、しかし、直近の COVID-19 流行の第4波は、投資家の事業計画を混乱させる大きな影響の1つであり、それに加えて、物件を選択する際の顧客の心理もより慎重になっています。

Phuc 氏によると「市場での取引数はまだ比較的安定しており、過去に体験した COVID-19 流行への対応により、投資家は経験を積んで、忠実に計画と道筋を立て対応しています、ただし、計画の調整は多かれ少なかれ影響を受けています。これが現在の投資家のビジネス状況だ」と語った。さらに、Phuc 氏は、今年の期初5ヶ月間で、「土地投資熱」の状況が南部地域の多くの省や都市で発生し、市場に混乱を引き起こした、「土地投資熱」は、実際の土地価格を上昇させ現実価格と大きく矛盾した為、投資家の土地購入費用との投資する開発企業にも影響を与えました。更に Phuc 氏は「しかし、これも正当な投資ニーズでもあり、買い手がお金を持っていれば、投資することはできますが、購入の段階にはより注意が必要です」と述べています。

#### 物件の「売出し」を待っている企業

不動産専門家の見解では、これから今年末までの南部地域の不動産市場を予測すると、COVID-19 の流行の第4波は依然として複雑な状況ですが、投資家はまたこれからいくつかの肯定的なプロジェクトを持っており、市場に売り出すタイミングを待っている。と述べています。

この問題について、DKRA ベトナム R&D 部門のディレクターは、COVID-19 の流行を適切に管理することは、すべての部門および業界が正常に機能するための最も重要な要素の1つであると述べました。

特に不動産市場では、COVID-19 の流行が抑制され、社会経済活動が正常に戻ると、年末までには全部門の需要が増加します。大規模なプロジェクトを持つ経験豊富で有能で評判の良い投資家がいるプロジェクトは、購入者の最初の選択肢となります。

DKRA ベトナムディレクター、グエン ホアン氏は、今後の不動産市場を予測して、直近では市場が冷え込む傾向にあるにもかかわらず、土地区画が引き続き主要の投資先であると述べました。今年の期初からの販売計画の影響により、新規供給は2021年の後半に蓄積され、近隣の省に集中する可能性があり、ホーチミン市ではほとんど新規供給がありません。

アパート市場に関して、ホアン氏は、現在の感染が制御されている場合、2021年後半の6か月間で多くのプロジェクトが準備中であり、立ち上げの準備が整っているため、ほとんどの





VINACOMPASS

地域で新規供給が増加すると予測しています。「ホーチミン市とその周辺地域全体で約 30,000～35,000 室に達する可能性があり、ホーチミン市だけでも約 15,000～20,000 室になる」と予測している。

タウンハウス/ヴィラの市場では、市場は前向きな回復を遂げ、ドンナイ省、ロンアン省、ホーチミン市を中心に最大 7,000～8,000 戸と推定されるほとんどの地域で新規供給が増加すると述べた。

DKRA ベトナム R&D 部門のディレクターは「リゾートの不動産市場では、感染流行が制御されると、観光業だけでなく、生産・事業活動も正常に戻り、投資家が事業展開を行う機会になると思います。ビーチヴィラ、タウンハウス/ショップハウス、コンドミニウムを含む 6,500～8,000 戸に達する可能性があり、フエやフーコックへの新たな供給が集中すると思われます。同時に、主な購入先は大規模な投資家の大規模な統合プロジェクトを対象としており、国際的な経営ブランドとの組み合わせを持っています」と言いました。

一方、今後の不動産事業の展開について、Phu Dong グループの Phuc 氏は、2021 年の残り数ヶ月間での COVID-19 流行の複雑な状況について懸念を表明した。南部地域だけでなく、不動産市場に大きな影響を与える、うまく感染を制御し管理出来れば間違いなく繁栄するでしょう。なぜなら、不動産の需要、特に住宅の需要は非常に大きいからです。逆に現在の感染状況が続けば、2021 年の市場は減速し続けるでしょうと述べた。また、Phuc 氏は、行政が今後安定的かつ透明性のある方法で不動産市場を発展させる方向性を持っている事を高く評価し、残りの問題はビジネス側と市場の需要にあると考えています。その為に適切な市場を調査しより良い計画を立て開発の必要性を把握して行きます。

更に Phuc 氏は、投資家は不動産事業として大規模な開発を参照し、長期的な投資市場を把握しているので、依然として市場は良好な成長を遂げている、購入するお客様にも、2つの主要な目的があります。1つは投資としてもう1つは住居としてです、よって、常に需要がありません、実際の需要は基本的なものであり、市場全体が発展し、投資家が引き続き事業を続ける自信を作り出すことを目的としています。と言った。

同様に、Dai Phuc Land Real Estate Joint Stock Company のゼネラルディレクターである N グエン ホアン氏も、感染が適切に管理されれば不動産市場は回復するという見解に同意しました。第3四半期から第4四半期の終わりまでに、感染が抑制され、安定化すれば、不動産事業は停滞時間を補うために活動のスピードアップに注力します。しかし、物件が市場にスムーズに投入されても市場をより良く回復させて行くには政策上の機関や部門からサポートも重要になってきます。「長期的に見ても、不動産は依然として潜在的な市場であり、開発の余地はまだたくさんありますが、問題は、最も効率的かつ持続可能な方法で投資資源を確保するために都市部でどのように行動しなければならないかです。」と述べた。

出展元：CAFEF. VN



本書作成にいた資料・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 LANDMARK3 L3-02-05

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

事務所：028-36361188 Web:www.vinacompass.com

