



VINA COMPASS

2021 年下半期: 不動産市場は凍結 or 加熱 !

2021 年 8 月 17 日



2020 年から 2021 年初頭にかけての不動産市場の動きは短期間での上昇下降、締結を繰り返す動きでした、感染流行が続いている中で 2021 年下半期の不動産市場は回復するのかそれとも凍結のままなのか多くの投資家は非常に興味を持っています。

建設省のレポートによると、第 4 波感染拡大初期の第 2 四半期までの不動産市場における需給取引指数は非常に良好でした。具体的には、2021 年第 2 四半期の総取引数は 29,949 件で、2021 年第 1 四半期に比べて 18%増加し、観光・リゾート不動産の供給が減少する一方であったのに対し、取引対象となる住宅は 29,557 件でした。

建設省のレポートが示すもう 1 つの肯定的な指標は、2021 年の第 2 四半期における市場の吸収能力の向上です。特に、当四半期には、開発会社からの新規供給はありませんでした。

これらの指標により、建設省のレポートでは、今年の上半期は、感染流行によって引き起こされた多くの困難にもかかわらず、政府の施策などにより、不動産市場は基本的に安定したままであり、急激な上昇、下降、凍結の状態に陥っていないとなっている。地方の地価上昇現象も早急に抑制されており、不動産事業、不動産仲介業者の合法性の欠如、市場取引を妨害する行為など、速やかに修正されました。





また、同レポートによると、今年、上半期の不動産市場では、前向きな進展がある反面、まだ多くの困難もあります。下半期の不動産市場を見ると、多くの専門家は楽観的な予想はしていません。

エコノミストの Nguyen Tri Hieu 博士は、現在、感染流行が制御される兆候が見えない為、不動産市場は暗いままであり、感染流行が続けば不動産事業の規模が縮小し財源が減少するという問題を提起し、多くの投資家は金融レバレッジを維持することも困難である、その結果、銀行借入の支払を行うことができず、不良債権になる可能性があると述べています。悪いシナリオとしては、2011年から2013年に発生した銀行の不良債権処理による混乱が繰り返される可能性があります。同じことが繰り返された場合、「不動産市場はバブルではないが、凍結状態に陥り、市場は2013年と同じくらい難しいでしょう。」と語りました。

並行して、ホーチミン市のタウンハウスやマンション(アパート)の賃貸状況や見通しに関するデータは依然として困難に直面しています、これは賃貸物件を所有する投資家には債務財源の縮小と返済財源確保に苦慮する事を示します。

Hieu 博士によると、平均以上の生活水準、職業、安定した収入を持つ人々のグループを調査した結果。今回の感染拡大により彼らの収入は減少したことを示しています。収入の減少により、貯金を使い始めました。彼らは収入の減少と賃貸収入減少のために銀行借入を返済するのに苦労し始めています。最も重要なことは、彼らは心理的に債務返済を恐れ始めていることです。それは、債務返済の強い力による不動産売却による価格下落の可能性を予測している理由です。「銀行による債権回収は、返済に不安を生み出す可能性があります。多くの投資家が債務返済の為、不動産市場で売却を行う場合、市場には多くの不良債権不動産が溢れます、しかしこの場合、購入する投資家は価格が下がるのを待つために積極的に購入する事はありません、よって2013年に起こった銀行の不良債権処理により、投資家(販売者)も銀行も多大な影響を受けます。」

一方、専門家である Nguyen Quoc Anh 氏は、やや楽観的な視点で、不動産市場の過熱が再発する可能性があると感じています。「市場は間違いなく土地加熱を持っていると思う。それは土地加熱がいつ、そしてなぜ起こるのか、市場は常にキャッシュフローで動くので、マクロ経済が安定していれば、投資家は長期投資を期待し、新しい価格水準で土地区画を選ぶだろう。もちろん、今年は難しいですが、おそらく流行が抑制されている2022年には、不動産市場への資金の流れが新たな波を起こす可能性があります。」と述べた。





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 LANDMARK3 L3-02-05

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

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

