



VINACOMPASS

Savills Vietnam: 不動産市場の法的小よび資本的小題の解決。

2022 -11- 30 - 6:49 | 不動産



多くの困難を伴った不動産市場の 2022 年が徐々に終わりつつあります。しかし、近い将来、業界の安定性と浄化についての懸念はまだあります。

先行きは明るい色だけではありません。

今年の期初 3 四半期のデータによると、不動産市場はパンデミックの影響を長期間受け続けた後、一定の回復を示しています。ただし、先行きは明るい色だけではないという事実を認識する必要があります。

不動産市場は依然としていくつかの困難に直面しています。第一は、供給が限られているという問題です。市場に出回っている新規物件は殆どハイグレードクラスです。

第二に、金融の観点からは、信用を引き締める銀行システムが含まれます。財務省が社債の管理を強化した後、金利の急上昇が起きました。

第三に、プロジェクト開発の観点から、長期にわたる法的な目詰まりが市場への供給を困難にし、投資家(開発会社)の資金計画に影響を与え、コストの増加につながっています。

第四に、プロジェクト開発のための土地用地は非常に限られており、投資家(開発会社)が新しいプロジェクトを開発する能力に影響を与えています。





VINACOMPASS

近年の注目すべき傾向の1つは、新規物件が都市部中心から近隣地域に多く供給されていることです。これにより物件が地元の人々に供給できるだけでなく、交通インフラ整備によりホーチミン市やハノイで働く人々の住宅購入検討も可能であるということです。現在も交通インフラ整備は拡張中でありこの傾向は続くと思われま

実際、不動産市場には依然として限られた土地用地、財政的および法的問題などの問題があり、販売される物件の価値は増加する傾向があります。したがって、グレードC(手頃な価格帯)の住宅供給を改善するためには、これらの問題を解決し、新しい土地用地を補完し、法的および資本的支援を政府からの政策で利益率の低いグレードCの市場を支援することで、開発企業の注目を集める必要があります。

また、政府は交通インフラの改善を推進しているため、大都市の衛星都市は恩恵を受けており、ドンナイ、ロンアン、ビンズオンなどの近隣省で住宅購入を検討している顧客にとって、より手頃な価格の住宅プロジェクトがたくさんあります。

一般的に、ベトナムの大都市での住宅需要は依然として高く、特に若い夫婦の需要が高いです。しかし、販売価格は若夫婦が購入するには高すぎるため、政府や金融機関など、これらの人々が住宅を購入するのを柔軟にサポートする方法がありません。

現在、多くの不動産開発業者が社会(公共)住宅プロジェクト(低価格帯)を開発する計画を出し始めていますが、これは非常に前向きで歓迎すべき動きであり、社会に対する企業の貢献を示しています。しかし、別の観点からは、社会(公共)住宅プロジェクトは企業の最低限の利益を保証できるかどうかとも問う必要があります。社会(公営)住宅が実際に人々に届くようにするために、政府機関の重要な役割の1つは、企業が安心してプロジェクト開発をできるように、法的な問題をクリアし、きれいな土地用地を提供することです。

法的および資本的な問題を解決する。

経済レベルでは、政府の信用保証引き締めと銀行金利の上昇は、生産、販売、サービス、建設を含むすべての産業に影響を及ぼします。実際、不動産市場は長年にわたって法的な問題に直面しているため、財政問題もこの状況をより困難にする1つの要因です。

市場が力強く回復するためには、企業向けのプロジェクト開発における法的サポートが必要です。近い将来、これらの目詰まりがすぐに取り除かれ、投資家(開発会社)にとってより健全で好ましいビジネス環境が作られ、大多数の人々の住宅問題が解決され、適正価格で住宅を所有するという夢に近づくことができるようになることを願っています。

また、今後のベトナムの経済と金融は、インフレ、外貨間の為替レート、エネルギー、商品やサービスの不足など、多くの国での社会的政情不安などで世界的変動の影響を大きく受けるでしょう。

現在、不動産市場もこれらの経済的影響に苦しんでいます。したがって、多くの専門家は、2023年の市場は引き続き慎重な対応が必要だと予測しています。市場の流動性に





VINACOMPASS

関しては、住宅市場は依然として安定したレベルの流動性を維持しますが、供給が限られており、消費者向けの手頃な価格帯の住宅がないことが流動性に影響を与えます。産業用不動産やオフィス用不動産などの市場は引き続き好調であり、企業は引き続き拡大の需要があります。

財務的な観点から、未完成のプロジェクトは完成の為に建設工事を継続する資本を確保する必要があります。新規供給が増えれば買い手にとって選択肢も増え、市場に新たな供給を生み出します。よって、法的手続きを完了し、借入資格を持つ、進行しているプロジェクトの場合、金融機関からの資本を貸し出す際の考慮事項にする必要があります。半面、適格でないプロジェクトの場合、投資家(開発会社)は市場の透明性と当事者の利益を確保するために必要なすべての手続きを完了するまでしばらく待つ必要があります。加えて、投資家(開発会社)は財政難を解決するために、FDI、投資ファンド、または合併事業パートナーからの追加資本を必要としています。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-12

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

