



VINACOMPASS

若者がますます積極的に分割払いで家を購入、背後にある意外な理由。

2024年5月23日 - 10:21 AM | 不動産



2022年後半から2023年初頭にかけて、貸出金利の上昇により多くの若い家族が家を購入するのをためらっていました。しかし、2023年末以降、一部のデベロッパーが革新的な販売政策を打ち出し、支払い条件を緩和し、貸出金利を低下させたことで、住宅購入の需要が再び高まっています。

企業の革新的な販売政策が財政的困難を解消

不動産市場の変動により、特に若年層の購入者は、心理的にも財政的にも影響を受けました。都市部で住居を所有することは、彼らにとって大きな夢でありながらも大きな決断です。

最近の調査によると、22歳から39歳未満の若者が主要な住宅購入層となり、中高年層を置き換えています。しかし、実際には家族からの財政支援やデベロッパーの政策、金利の低下、銀行からの分割払いの融資がなければ、若者が夢を実現するのは難しい状況です。

以前は金利の上昇により、若者や若い家族が家を分割払いで買いたいと思ってもためらうことがありました。しかし、2023年末以降、一部のデベロッパーが革新的な販売政策を打ち出し、支払い条件を緩和し、金利を低下させたことで、再び住宅購入の需要が高まっています。

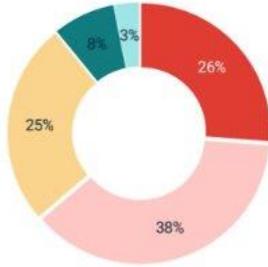




VINA COMPASS

Tỷ trọng dự định mua BĐS trong 1 năm tới theo độ tuổi
% phân hồi dự định mua (n = 645)

22 - 29 30 - 39 40 - 49 50 - 59 Trên 60



Mức độ tìm kiếm của người trẻ dân tăng trên trang Batdongsan.com.vn



Nguồn: Khảo sát Tâm lý người tiêu dùng BĐS đầu năm 2024 và dữ liệu nội bộ từ Batdongsan.com.vn

Copyright © PropertyGuru Group
Asia's Leading Online Property Group. All Rights Reserved. 017

若者は分割払いで住宅を購入する傾向が強まっていますが、投資家の緩和政策や住宅購入金利の支援を必要としています。出典:Batdongsan.com.vn

若者にとっての金融レバレッジの重要性

現在、一部の不動産企業が革新的な販売政策を打ち出し、購入者が初めての家を購入しやすい状況を作り出しています。

例えば、ホーチミン市南部にある Flora Panorama マンションは、月々210万 VND(約 1.2 万円)で購入可能です。このマンションは Mizuki Park の最終フェーズで、市場に投入されました。価格は 38 億 VND(約 2200 万円)からで、銀行は物件価値の 70%まで融資し、2 年間元本返済なしで、年 1%の固定金利を適用しています。

また、同デベロッパーが販売しているホーチミン市西部の Akari City プロジェクトも、購入者を支援するための手頃な販売政策を導入しています。このプロジェクトでは、価格が 4500 万 VND/m²(約 26 万円)からで、購入者は自己資金の 30%を用意し、残りの 70%は銀行が融資します。2 年間元本返済なしで年 1%の固定金利を適用しています。

さらに、ビンズン省の別のプロジェクトでも、購入者を支援するための良い政策を打ち出しています。購入者は 20%の支払いのみで、デベロッパーが 24 か月間の金利を全額負担し、月々750万 VND(約 4.4 万円)を支払います。これらの販売政策により、南部地域の一部のプロジェクトはかなりの需要を集めており、2024 年 6 月までに 700 件以上の販売実績を上げています。プロジェクトに関心のある訪問者数も前週比で増加しました。33 歳以下の購入者が結構いて、家を買う場合、ほとんどが銀行ローンを使っています。





専門家によると、金融レバレッジの活用は、若者が早期に初めての家を所有するための最適な方法です。

Savills ホーチミン市の市場研究部門の副部長である Giang Huynh 氏は、経済の発展により家計の収入が増加し、不動産を所有するための融資や分割払いが可能になると述べています。過去 20 年間で最も低い金利水準も、若者が不動産を所有する機会をつかむ原動力となっています。

住宅価格への上昇懸念は高まり続ける

市場ではいくつかのパラドックスが見られます。住宅購入の需要が高いにもかかわらず、若者は財政的に厳しい状況です。より良い価格を期待しながらも、価格が上昇するのを恐れて早急に購入を決断する傾向があります。

Batdongsan.com.vn による最近の不動産価格調査では、回答者の 46% が不動産価格はかなり高いと述べました。26% は不動産価格が非常に高いと考えています。23% は、不動産価格は高くも低くもないと述べました。不動産価格がかなり低いと答えたのはわずか 5% でした。

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、不動産価格の上昇が続くと予測し、特にホーチミン市の供給不足が価格を押し上げていると述べています。新規プロジェクトだけではなく中古市場でも価格が押し上げられています。「この値上げの影響について尋ねられた際、Kiet 氏は『住宅購入者が不動産を所有することがますます困難になるでしょう』と強調しました。また彼は『私は今が家を買うのに最適な時





VINACOMPASS

期だと思えます。特に実際に住むための購入者にとっては、優遇政策や融資金利が比較的に好条件だからです』とアドバイスしました。」

住宅価格だけでなく賃貸料も上昇傾向にあります。Batdongsan.com.vn の調査によると、69%の賃借人が賃料の引き下げを期待しています。この割合はホーチミン市で約 63%、他の地域では 36%です。さらに、70%の家主が賃料の引き下げに応じる意向を示していますが、その減少幅は大きくはありません。53%の家主は 10%未満の減少しか受け入れないとし、16%の家主は 11-20%の減少を示し、29%の家主は賃料を下げないとしています。

データによると、不動産価格の緩和を期待することが大都市ではほぼ難しいことを示しています。最近の市場では、住宅価格のさらなる上昇を恐れ、住宅購入の機会を逃すことを懸念する心理が現れ、多くの人々、特に若い家族が迅速に決断を下しています。その中には、初めての分割払いの家を購入するために投資家の支払い政策を最大限に活用する人も少なくありません。資金が限られた個人投資家も、投資家の進捗緩和政策に従って、利益を最適化し、市場の新たなサイクルに期待しています。

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

VINHOMÉ 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

