



VINACOMPASS

ベトナム不動産「バブル」のリスク！

2021年6月28日-不動産



不動産市場へ資金は次ぎ込まれ、地価価格は上昇し続け、マンション価格も止まる兆しを見せていません。ベトナムの不動産市場はバブルの兆しを見せているのでしょうか？

不動産バブルの兆候があるかどうかは、専門家や投資家にとって興味く注目の対象です。専門家によると、ベトナムの不動産市場の動きを見ると、いくつかのシグナルがバブルのリスクを警告しています。

第一に、多くの資金が不動産市場に注がれているということです。感染流行の中で不動産市場に投入されたFDI資本は前年よりも多かった。建設省の最近の報告によると、2021年3月現在の不動産市場への外国人投資家の株式を購入するための新規登録資本、調整資本、および拠出資本の合計は、2020年3月の同時期より15.56%増加した。2021年の第1四半期の不動産市場の累積登録資本総額は6億米ドルで、同期間で56%増加しました（2020年3月は2億6400万ドルでした）。一方で、国内の資金も不動産市場に流れ込んだ。また、多くの人々は、不動産市場に資金を投入するために金融担保（不動産担保）を強く利用しています。

ベトナム国家銀行の経済局信用部によると、2021年第1四半期の信用成長率は、前年同期の1.3%の成長率を上回っており、この増加に伴い、経済の信用債務が増加しており、946万VND強に達しました。不動産市場の信用債務は、2020年末と比較して2.13%増加し、1兆835,504億VNDでした（不動産事業は2.82%増加しました）。





VINA COMPASS

建設省によると、投資家が不動産市場に資金を移す傾向としては、多くの開発市場が有り有望な投資先であり、安全と考えられおり増加しています。



不動産市場はバブルの兆しを見せているのか！

第二に、住宅価格は急激に上昇しており、変動幅が大きい状態が続いています。建設省の2021年第1四半期の不動産市場に関する報告書では、地方のマンション価格でも月毎に価格が上昇する傾向が記録されており、ハノイとホーチミン市のマンションの価格は、供給の不足のために両方とも増加し、新規プロジェクトも売り出されています。

一方、一部の地域での土地価格は、高い上昇を記録しています。Quoc Oai(20%増)、Ba Vi(45%)などのハノイの首都の郊外や、ホアビン(46%)、バクニン(20%)、Hung Yen(26%)、タンホアなどの省。南部ではホーチミン市郊外のトゥドゥック市、カンゾーや近郊のドンナイ省のビエンホア、ニョンチャック、ロンタンなど。実際に登記上で記録されている公式な取引は非常に少ないですが、これらの取引形態は、先に予約金を入れ仮押を行い、価格が上昇して行く中で他の購入者を見つけてから残りの支払いを行うやり方が多いためです。

ベトナム不動産ブローカー協会副会長の Nguyen Van Dinh 博士によると、感染拡大の影響により、不動産市場は減速の兆しを見せています。すべての活動が不動産市場の発展を正確に評価するためには、流行が制御されすべての活動が通常に戻るまでの時間が必要です。しかし、不動産市場の期待と相まって、特有の不確実性により、この大型投資市場が短期的になる事を依然として懸念している多くの専門家はいます。どの段階でバブルが発生しリスクが伴うのかは不安として残ります。





VINACOMPASS

米国やカナダなどの海外の状況を見ても、市場調査機関からの報告は、不動産バブルによるリスクを警告しています。これらの国々に共通しているのは、住宅価格が世界で前例のないレベルに押し上げられているということです。ブルームバーグのエコノミストによると、世界中の不動産価格は、2008年の金融危機以降見られなかった、バブル警戒の動きを発しています。

これに先立ち、今年5月にアジア開発銀行(ADB)の Rajat Nag 最高経営責任者(CEO)も、世界の中央銀行による金融政策緩和の中で、アジア新興国は「資産バブル」のリスクに注意を払う必要があり、急激な経済発展を警戒すべきだと警告した。経済の一般的な資料を基に考えると、特に多くの不安定な兆候が現れた場合、不動産市場のバブル崩壊を食い止めることは不可能である。しかし、エコノミストの Dinh Trong Thinh 博士は、ベトナムの不動産市場は以前にも土地の高騰と住宅価格の上昇を記録した経験があり、投資家によっては現在慎重に見極める状態にあり、市場が落ち着き適正な価格に戻る事に楽観的である、更に投資家の成熟度が市場の安定性を確保するための要因であると分析しました。

別のエコノミストによると「ベトナムには不動産バブルがないと言うのは正しくない、しかし、色々な視点から見ると、不動産市場は明るい兆候を示しており、今後、国や省が各地区で進めている、インフラ整備も不動産市場に多くのプラスの要因をもたらす。」と述べた。

ベトナム南部ホーチミン市においては2018年頃より新規プロジェクトの法的整備が強化され新規プロジェクトの供給数が減少しています、これにより供給減になり市場の需要バランスが崩れ売り出される新規プロジェクトは価格増額されました、適正な価格を維持する為にも、需要と供給のバランスを見直す必要がある。

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 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

