



VINA COMPASS

パンデミックの中でも海外の投資家がベトナム不動産を注視する訳！

2021年9月6日



世界中の covid-19 流行は、ベトナムの不動産に投資する外国企業(外国人)の波を止めていません。では、ベトナムの住宅市場が世界の投資家の目から見て「ターゲット」になった理由は何でしょうか。

ベトナムの不動産は、常に香港、シンガポール、日本からの投資家のお気に入りの投資先です。また、年間送金フローの 25%を占める分野でもあります。世界経済が Covid-19 の流行によって大きな影響を受けている時期でさえ、ベトナムの不動産は常に FDI 流入の好ましい投資先でした。

投資計画省が発表したデータによると、2021年6月20日現在のベトナムへの外国投資総額は約 152 億 7000 万米ドルに達した。そのうち、不動産への FDI は 11 億 5000 万米ドルに達し、7.53%を占めています。この中で、ベトナムの不動産は常に外国人投資家にとって大きな魅力の分野であり、加工および製造業に次ぐものです。





Năm đăng ký Vốn FDI	Tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà ĐTNN (Số lũy kế từ đầu năm)	Tổng vốn đăng ký lũy kế vào lĩnh vực bất động sản (Số lũy kế từ đầu năm)	Tỷ lệ (%)	Tăng/giảm vốn đăng ký lũy kế vào lĩnh vực bất động sản so với tháng trước
1	2	3	4=3/2	5
Tính đến ngày 20/3/2021	10,13	0,6	5,9	
Tính đến 20/04/2021	12,25	0,778	6,35	0,178
Tính đến 20/5/2021	14	1,05	7,5	0,272
Tính lũy kế đến ngày 20/6/2021	15,27	1,15	7,53	0,1

Nguồn: Tổng cục thống kê

建設省によると、FDI が不動産セクターに流入する理由はたくさんあります。第一に、ベトナムは政治的安定と経済成長を持っています。第二に、ベトナムは近年投資環境を積極的に改善している国でもあります。さらに、投資法 2014 を投資法 2020 に移行した事は、ベトナムでの外国投資プロジェクトの許可/調整にプラスの影響を及ぼしました。

建設省はまた、外国企業は常にベトナムの不動産市場の可能性を感じている為、ベトナムの不動産市場への FDI キャッシュフローはさらに大きくなると述べた。さらに、主要な貿易協定が締結されているため、ベトナムはこの地域で FDI を誘致する上で他の国と競争することができます。

不動産価格は引き続き急激に上昇すると予想されます。

ベトナム不動産市場の古くからの専門家である Savills ベトナムのゼネラルディレクターの Neil Mac Gregor 氏によると、外国人投資家はハイエンドの不動産市場で大きなチャンスを探求している、と述べました。証拠として、ホーチミン市とハノイの多くの高級マンションの 30% (外国人株全て) を外国人が購入しています。韓国、日本、香港の企業も、多くの大規模プロジェクトへの株式投資を加速させました。「ベトナムの不動産価格は、外国人投資家にとっても大きな魅力である他の諸外国地域の都市よりもはるかに安く。ベトナムのハイエンド住宅市場は、香港やシンガポールのような目まぐるしく高い価格帯になるには、非常に長い道のりを持っているので、ハイエンドの不動産市場の可能性はまだ非常に大きい」と、同氏は述べました。

実際、ハノイの平均住宅価格は約 2,000 米ドル/㎡、ホーチミン市は平均住宅価格が約 2,500 米ドル/㎡、香港の平均住宅価格は最大約 25,000 米ドル/㎡、シンガポールの平均住宅価格は約 17,000 米ドル/㎡です。リゾート用不動産として多くの開発上の利点があるベトナムの市場でも、約 8-10 倍安く、世界的に比較しても、価格レベルはまだかなり控え





VINACOMPASS

めです。ベトナムの高級ヴィラは約 250 万米ドルですが、プーケットやバリの同様の高級不動産の価格は約 1,500 万米ドルです。

Batdongsan.com.vn の副局長である Nguyen Quoc Anh 氏によると、10 年以内に、ホーチミン市やハノイなどの大都市で住宅を所有することは、上海や北京と同じくらい難しいでしょう。「上海の住宅価格は年々上昇し続けており、「宝くじに当選した場合にのみ購入できる」ほど高くなっています。ベトナムでも同じことが起こり得ます」と同氏は予測しています。

ベトナム不動産仲介者協会の Nguyen Van Dinh 副会長も、Quoc Anh 氏と同様に、ベトナム人は「貯蓄」として不動産を所有する習慣があるため、不動産の価格は常に上昇すると指摘し、「ベトナムの不動産は、長年にわたって価値の上昇を止めていません。不動産の通常の収益性に応じて、住宅と地価は毎年 5～10% 上昇します」と述べています。

専門家によると、感染流行が制御されれば、ベトナムの不動産は、国内の住宅需要と国外の両方からの内部資源の収束、外国人投資家により、最も強いリバウンド市場の 1 つになります。不動産価格は、感染流行制御後、凍結していた時期から、確実に強く伸び続けるでしょう。これはまた、投資家にとって、市場が不安定な時期に良質な不動産を購入する機会であり、市場が回復した後に大きな利益をもたらす事になります。

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

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

