



VINACOMPASS

# ハノイの過去 20 年、不動産価格が急激に上昇した期間を検証する。

2021 年 9 月 8 日



過去 20 年の間に、不動産市場では 3 回の急激な土地上昇のサイクルがあり、検証した結果、マクロ経済学と低金利が不動産市場に大きな影響を与えていることがわかりました。

## 2002-2003 年の上昇期

ハノイが経済発展を進め始めた時期に経済成長への期待、外国投資の流入、都心部と 4 つの市街地の開発や拡大があり、人々は土地や、家を買いたりました。しかし、行政からの指導により、投資家(開発会社)は資本を凍結した為、市場が一気に冷え込んだ後、建設された都市部は住宅価格を急激に下げ、工事を放棄し、結果、長期にわたる銀行の不良債権処理により整理されました。

## 2009-2010 年の上昇期

2003 年の上昇から、約 6 年後、全国不動産が再び上昇サイクルに入りました。この頃、不動産市場の規模ははるかに大きく、ハノイとホーチミンの 2 つの大都市に集中していました。多くの企業が大規模な不動産プロジェクトを市場に供給しました。これはハノイの 2050 年までのマスタープランの 2030 年までの開発計画に対する投資家の大きな期待によるものであり、同時に、西の Ha Tay 県の拡大と合併が大きく影響しました。

この時の不動産ブームは、大小を問わず、企業は自社の本業よりも不動産に投資を拡大しました。しばらくして、世界経済危機の影響といくつかのマクロ政策により経済状況が崩壊し、公的債務が増加しました。中央、地方銀行は信用を引き締め、融資に関していくつかの計画変更を行った。これにより企業や投資家は壊滅的な打撃を受け、市場は凍結し、銀





VINACOMPASS

行の貸倒れが増加しました。その結果、経済全般、特に不動産市場は、経済活動が始まって以来最も困難な状況に追い込まれました。国家は多くの経済パッケージを刺激し、長期に渡り不良債権を解決しなくてはならず、低価格の住宅を復活させるための公共事業を打ち出しました。しかし、多くの不動産会社が姿を消し、多くの投資家は資産を売却しなければならず、市場は冷え込みました。

## 2020-2021 の上昇期

不動産債務を処理した後、2015 年から 2017 年にかけて不動産市場は徐々に改善し、2018 年から 2019 年まで、法的規制も受けながら上昇傾向を維持しました。2020 年は Covid-19 の流行の影響による厳しい経済状況に直面して、多くの人々は依然として不動産市場の回復に懐疑的でした。しかし、2021 年の第一四半期に突然、至る所で急激な土地上昇が発生し、多くの取引が成立しました。この急激な上昇に関しては銀行の低金利政策と開発会社の優遇処置による販売規約など消費者刺激策が功を奏したとみられます、これは、Bac Giang、Bac Ninh、Thanh Hoa、Quang Ninh、ホーチミン市近郊等々で同じような土地上昇が記録されています。

急激な土地上昇は数ヶ月単位で発生し、その後冷えます。短期転売で収益を求めている多くの投資家は、上昇中に売却出来なかったため、再び苦勞しました。

Propzy によると、発生する急激な土地上昇にはすべて共通点があります。それは、マクロ経済的要因(貸出金利が重要な要因)と省の法的政策の影響を受けるということです。これによると、急速で持続可能な経済成長は人々の収入の向上につながり、それによって不動産市場の発展を促進するための基盤として機能します。しかし、経済成長要因だけでは不動産サイクルを完全に説明することはできません。例えば、1995 年に GDP が 9.5% 増加すると、不動産市場は凍結しました。これは、2000 年から 2001 年の土地上昇期間の 6.79% および 6.19% の GDP 成長率を大幅に上回っています。

不動産市場が凍結した 3 回すべてにおいて、前回に比べて高い貸出金利の影響がありました。2014 年から 2018 年および 2020 年から 2021 年の期間の低金利は、急激な土地上昇の一因となった。したがって、不動産に影響を与えるマクロ経済的要因において、銀行金利は非常に重要な役割を果たします。

同時に、国の法的政策は過去数十年もの間、土地上昇の要因となっています。Propzy によると、30 年間の凍結と土地上昇熱を通じて、マクロ経済的要因の影響に加えて、不動産市場に対する国家の法的政策の影響もあります。

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

