



VINACOMPASS

現在のベトナム不動産市場は 2008 年の中国市場と類似している。

2021 年 10 月 15 日



自転車が主な移動手段である時代では、人々は中心から 5km 圏内で家を購入したいと考えていました、その為 1996 年以前のホーチミン市では殆どの人々は 7 区を気にしませんでした。しかし、自動車が主流となると中心から 200km 圏内が不動産として求められると Dragon Capital の代表は述べた。

Dragon Capital インベストメントコンサルティングの副ゼネラルディレクターである Le Anh Tuan 氏は、ハノイヤングビジネスアソシエーションが主催するイベント「オンライン起業家の新年-新しい機会-新しい行動」でベトナムの不動産市場の全体像を述べています。

同氏によると、ベトナムの不動産市場は、各時代の主要な交通手段に応じて、3 つの変換期に分けることができます。

自転車期間(1986-1996): 大多数の人々が移動手段として自転車を利用していた時期は中心部から 2~5km 圏内での不動産を購入する人が集中していました。「1986 年から 1996 年までは多くの人々はホーチミン市 7 区の不動産にほとんど興味がなかった」と同氏は述べた。





VINACOMPASS

「しかし、私たちがオートバイ文化を持ち始めころ、私たちはもう少し先に進みます。」

オートバイ期間(1996 – 2015):主要な移動手段がバイクに変わった期間、人々は中心から 5~10km 圏内へと不動産の興味が広がりました。

自動車期間(2015 年から現在まで):自動車が主要な移動手段に変わりつつある中、注目を浴びる不動産は、中心地から半径 200km 圏内を中心に展開しています。

現在のベトナム不動産市場は 2008 年の中国と同等レベルです、よって成長がこのまま進めば適切な価格で不動産を購入するのは夢のまた夢になります。

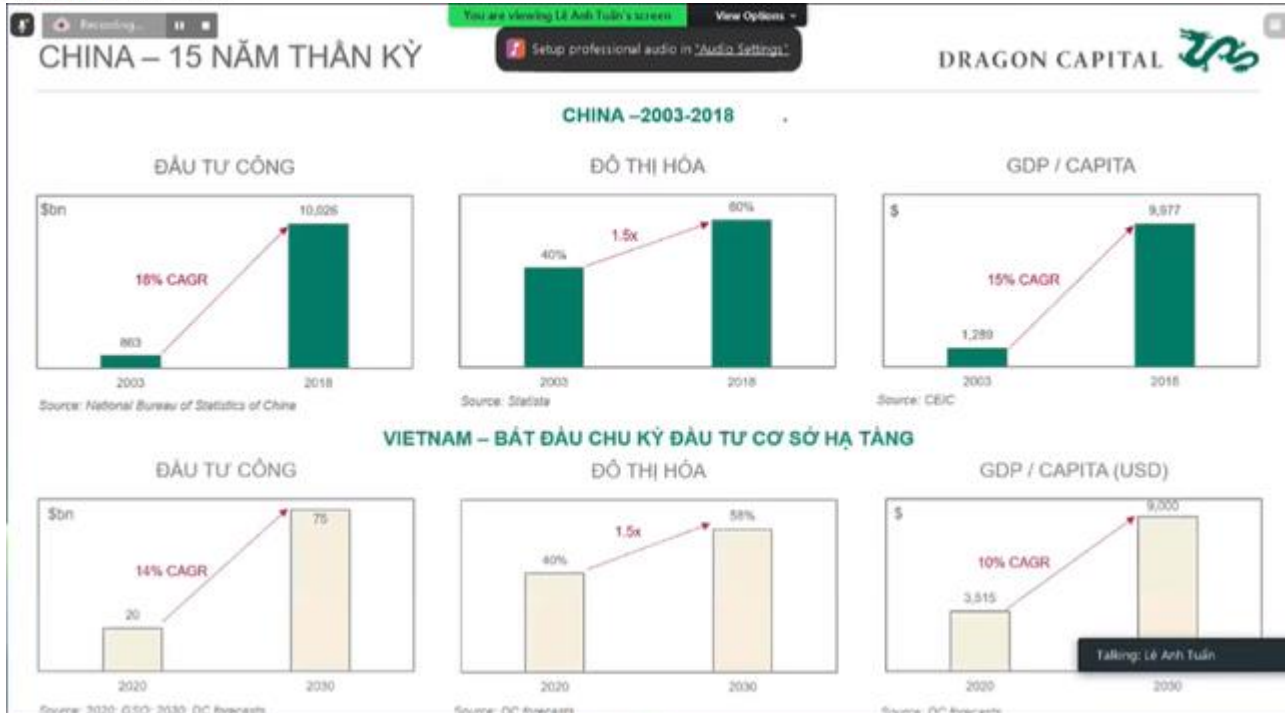
Dragon Capital の Tuan 氏も、2008 年のベトナムの不動産市場を中国に例えています。1 人当たり年間約 GDP は約 3,500 米ドルでした。信用性の問題もあるが、一人当たりの所得の伸び、同等の不動産投資の傾向、「健全な」供給は、ベトナム 2021 年と中国 2008 年の類似点です。

Criteria	China 2003-18	Vietnam 2020-30
Chính Phủ	Good	Medium but improving
Tín Dụng	Good	Medium
Lãi Suất Cho Vay Mua Nhà	5%-7%	Higher at 10%-12%
Tăng Trưởng Thu Nhập	13-15% per year	Lower at 10-11%
Xu Hướng Đầu Tư Vào BDS	Good	Good
Nguồn Cung	Healthy	Healthy
Cơ Sở Hạ Tầng	Excellent	Medium but improving
Đô Thị Hóa	Good	Slower but improving
Tăng Lốp Trung Lưu Tăng Trưởng	16%	9.6%
Property Market Score	100/100	75/100

Source: DC Estimates

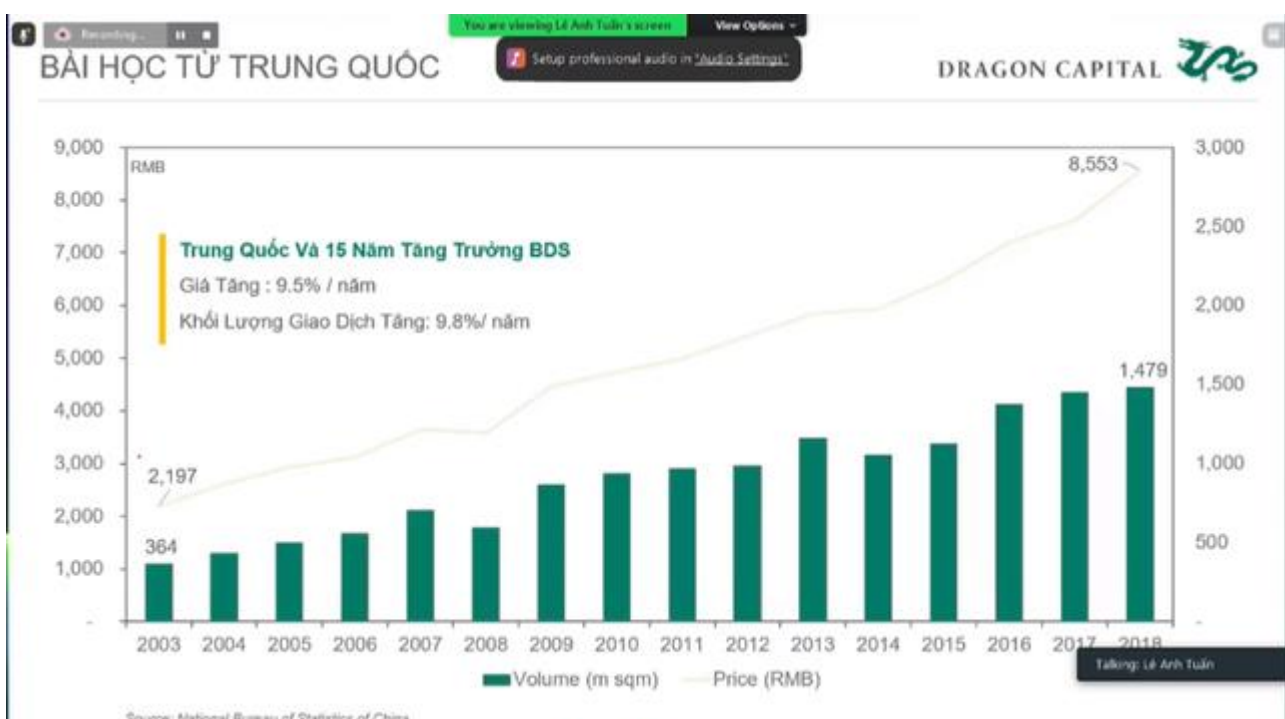
「ベトナムは、今後数年間で非常に強くインフラに投資する傾向があり、都市化の速度は非常に良いです。また、ベトナムの中流階級が 10 年間で 5 番目に速く成長し、2008 年の中国と比較して 75/100 の不動産市場スコアにつながっていることも重要だ。」と、同氏は述べ。中国では公共投資が 2003 年から 2018 年にかけて多く行われ、18%の年平均成長率を遂げ、都市化は 50%増加し、1 人当たり年間 GDP は 15%の増加となりました、まさに奇跡的です。ベトナムは、今後 10 年間で公共投資を年平均 14%増加し、都市化は 2018 年の中国とほぼ同等であり、一人当たりの GDP/年は 10%増加すると同氏は分析しています。





この指数から、Tuan 氏はベトナム不動産に良いニュースと悪いニュースの両方があると予測しています。「現在の理想とする不動産の手ごろな価格の物件は、価格が高いと言えます。しかし、私の考えは、手ごろな価格の物件は市場から減り続けます。つまり、価格は上がり続けます。」さらに、同氏は「不動産を適正な価格で期待することは、不合理な期待です。なぜなら、現在および将来の不動産価格は、労働者の平均賃金に比べて安くはありません。それは良いニュースと悪いニュースの両方です」と、述べています。

15 年間の奇跡的な発展で、中国の不動産価格は年間 9.5%(マンション市場)上昇し、取引量は年間 9.8%増加しました。





VINACOMPASS

Dragon Capital の Tuan 氏は次のように述べています。2008 年のベトナムと中国の成長率が同じであれば、今後 10 年間のベトナム不動産市場は非常によく成長するでしょう。

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

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

