



VINA COMPASS

# Covid19 後のベトナム不動産、バブル「膨張」の兆しはあるのか？

2021 年 10 月 22 日



熱狂的な土地加熱の後、不動産供給の減少と多くの地域での資金の損失は、不動産バブルが「膨張」段階に入る可能性があることを示しています。

## 不動産バブル 2007-2011 の兆候からの眺め

ベトナム不動産市場の動きを 10 年以上目撃してきた経験豊富な投資家の Tuan Anh 氏によると、不動産バブルは本質的には投機的な流れから発生します。不動産売買の主な目的として投機的な活動が市場で普及するにつれ、買い手は不動産の基本的な価値にあまり注意を払わなくなります、彼らにとって重要なことは価格上昇が続くのを待つことであり、価格の上昇による利益の恩恵を受ける事である。

2007 年から 2010 年にかけて、プロジェクトの土地用地に焦点を当てた大量の投機的需要と高級マンションへの投機的な動きがお金の流れを引き起こしました。当時は、主にハイエンド製品の開発に重点を置き、翌年にはこの製品の供給が急増しました。一方、土地や手頃な価格のマンション(アパート)を住居用として購入したい中所得者からの需要は不足していました。

バブルの兆候につながる投機的な活動は、製品の需要と供給と価格の間の深刻な不均衡です。市場が衰退期に入ると、投機筋は徐々に市場を放棄し、物件の在庫は急増します。





VINACOMPASS

未完成の建設プロジェクトは中断され、一部のプロジェクトは他のパートナーに譲渡され、投資家は苦痛や破産に陥ります。

2011 年末から 2012 年にかけて、供給過剰と需要不足の状況が不動産市場の顕著な特徴でした。不動産市場に対する国営銀行の信用収縮政策の影響を受けて、不動産市場は一連の価格上昇が止まり、流動性が低下し、不良債権が増加すると下降スパイラルに入った。その間、供給は増加し続け、開発企業や不動産投資家に大きな圧力がかかり、不動産バブルは収縮し始め、2012 年末の価格水準はすべての市場で 2010 年にピーク時に比べて大幅に下落しました。

### 現在の不動産市場はどうか？

Tuan Anh 氏によると、現在の不動産市場は 2016～2019 年の期間は住宅価格の高騰のサイクルにあり、2012～2015 年の危機期間の後、多くの地域で 2～3 倍、増加したと述べた。2019 年の不動産市場はまだ地域により局所的な上昇値がありますが、全体的に徐々に動きが鈍くなっており、特にコンドテル市場から影響が出ていました。2020 年の不動産価格も一部の省や都市で冷え込む兆しを見せていました。2021 年には、Covid19 感染流行の影響により、不動産市場は困難に陥り続けました、しかし一部の地域では土地価格が上昇する土地熱現象も発生し続けています。

**不動産市場調査機関の統計によると、新規供給は減少し、成約率は大幅に低下しました。**

ベトナム不動産仲介業者協会の最新の報告によると、ハノイの供給は、主にマンション(アパート)製品が総供給量の 87.3%を占めていた前期の同時期と比較して、引き続き最低レベルでした。手頃な価格のマンション(アパート)製品は、第 3 四半期のハノイ市場ですます不足しており、総供給量の 3.5%に過ぎず、中心部から遠く離れています。取引件数は比較的多く、成約率は 30%近くになります。この成果は、ハノイの不動産仲介者と不動産仲介会社の努力の結果です。

一方、DKRA ベトナムによると、ホーチミン市と近隣省の新規供給と消費は前四半期に比べて減少し、二次流通市場(中古)での取引は急激に減少しました。特に、市場では一部の個人投資家が資本を迅速に回収するために、売却価格を下げ販売し損失を削減しています。

昨今の感染流行の影響により、プロジェクトの法的審査要因とともに、市場での供給が減少し、投資需要が増加し、不動産価格が上昇しました。しかし、市場はまだ困難な時期にありますが、これまで、感染流行の状況が多くの前向きな兆候を示しており、社会隔離政策も緩和され、年末までの不動産取引を活発にしています。多くの業界専門家は、現在の不動産市場がバブルを崩壊させる可能性は低く、市場は持続可能な開発段階にあり、今後数年間で回復の兆しが見られると予測しています。

参照元: CAFEF.VN





VINACOMPASS

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 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

