



VINACOMPASS

ベトナムでの地価は5年から7年のサイクルで上昇下降をくり返しながら価格上昇を続けています。

2021年12月18日



これまで、ベトナムでの住宅価格は5～7年ごとに周期的に上昇、下降のサイクルを繰り返しています。上昇サイクル後、賃貸価格の上昇と共に、新しい価格が確立されてきました。

ベトナム不動産仲介者協会の Nguyen Quoc Khanh 副会長は、近年の住宅価格の高騰に関して、不動産市場での20年以上の経験から、このサイクルがおこる要因について次のように説明しました。

第一に、経済成長累積と海外に働きに出た多くのベトナム人は帰国後、稼いだ資金で土地や住宅を購入します。

第二に、経済の発展を期待して、賃貸価格や不動産価格の上昇を見据えて事業としてオフィス、商業施設、レストラン、ホテル、賃貸住宅の購入に投資します。

第三に、インフラ整備や多くの地域での投資政策の計画は、より多くの地価上昇の期待を高めています。





第四に、地域により時々基本地価を調整があり、生産市場も価格を上昇させます。

第五に、地価上昇の期待に影響を与えるもう一つの要因は、ベトナムへの外国投資(FDI)の積極的な流入です。

はたして、現在の不動産市場は、Covid19の影響も踏まえ、この5つの要因はどのように変化し、地価上昇にどのような影響を与えたのか。

長期にわたる感染流行により、世界とベトナムの経済は平均を下回り、すべての需要は急速に減少しました。これまで、多くの国で2回のワクチン接種を行い、経済再開を徐々に緩和しているが依然としてまだ予測不可能な状態が続いており、終わりは見えていません。感染流行後、人々のニーズは大きく変化しました。感染対策として少ない人数で施設を利用し、ホテル、レストランの利用人数が80%~90%減少しました。事業もリモートで行い、オンラインで売買し、非接触型配信を行う傾向はますます強くなっています。旅行の方法も、移動手段が限られ個々に応じたさまざまな手段で実際に現地に出向いたり、仮想空間やステイケーション(オンサイト旅行)で旅行したり、急激に変化しています。

インフラ整備は主要な都心だけでなく、全国の多くの地方や都市で大幅に改善されており、インフラの改善だけでは、もはや地価を上昇させる主な要因ではありません。経済状況に基づいて、地方自治体は5年ごとに土地価格を調整します。最近では、感染流行と経済的困難のために、ほとんどの地方自治体は、投資を誘致し、感染流行緩和後の経済回復を考え地価を維持および引き下げました。外国直接投資(FDI)も例外ではなく、主要市場での消費需要の減少と自国での困難な状況も踏まえ、投資家は資本を引き締める傾向があります。

現在の地価上昇の動きをどう見ますか。

第一に、労働者と中所得層の大多数は住宅を買うことができません。

第二に、地価価格が高すぎるため、建築コストが急激に上昇し、消費者向け製品、飲食、ケータリング、等々のサービス費も増加し、消費者の求める手頃な価格を超えています。

第三に、ベトナムでの所得や労働生産性に比べて不動産価格が高すぎるという事実は、外国人投資家の魅力を低下させ、ベトナム市場から離れて行く恐れがあります。

第四に、建築資材のコスト、土地所有のコストが増加し、インフラ整備への投資が困難になれば、都市開発が進まず、回収、修繕も進まず社会のニーズを満たせなくなります。

第五に、最も懸念されることは、過大評価された資産の担保リスクが増しており、信用システムに影響を与え、社会の不安定さの高まりを増大させています、崩壊すれば回復までに何年もかかる経済にとって大きな不安要因がある事です。

上記の分析に基づいて、Khanh氏は多くの提言を行いました。現在の市場を加味し、国は市場向けの金融政策を実施し、合理的に規制する必要があります。プロジェクト開発者には、市場での供給過多を調整し、全ての許認可を受理せず、合理的な停止をする必要が





VINACOMPASS

あります。二次流通投資家(中古、権利転売)には、市場の新しいルールを適応させる必要があります。これにより慎重に取引を行います。

最後に同氏は、住宅価格は将来の取得能力に見合った価格でなければならないと考えていると述べました。

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

