



VINACOMPASS

2022 年不動産バブルが発生する可能性はあるのか？

2021 年 12 月 28 日



専門家によると。政府がしなければならない重要なことは、不動産市場にバブルが発生しないように、市場への不動産供給のバランスを調整する支援です。そうしなければ、2022 年に不動産価格は上昇し続け、住宅購入者にとって手に届かない事になるでしょう。

インフレリスク

2022 年にベトナム経済がインフレリスクに直面していることは否定できませんが 2023 年にはインフレが緩和するとの見方もあります。一方、資金が不動産や証券に強く流れ込むという現象は、資産バブルが潜んでいるリスクを生み出します。

世界的なエネルギーの供給不足、一部の大国による戦略的商品の投機や買いための傾向により、この一年で、原油価格は 2 倍になりました。それに伴い、エネルギー供給の危機は衰える兆しを見せていません。多くの専門家は、供給が需要に追いついていないため、エネルギー価格の上昇は今年の終わりまで続くと予想しています。

ベトナム経済は、政府が財政・金融政策を緩和することで成長を回復させるための措置を強力に実施する場合、インフレリスクに直面すると考えられます。ベトナムでは、2021 年 11 月中旬、ベトナム国家銀行の総裁は「2022 年にはインフレリスクが非常に高くなる」と予測しました。国際貿易経済研究所(国立経済大学)の Nguyen Thuong Lang 氏は、次のように





述べています。Covid-19 のパンデミックは、国や地域間の物流の移動に多くの障害を引き起こし、物流コストを押し上げています。

インフレ指数は、刺激策の進捗、公共投資活動の促進、原材料およびガソリン価格上昇など、経済の変動によりインフレ率は上昇すると予測されています。

業界の専門家によると、2022 年のインフレ抑制は、電力価格、教育・訓練サービス価格、医療などの多くの国内商品が原材料の価格上昇により、大きな圧力にさらされるでしょう。同時に、世界の石油価格は上昇し続けています。

財務省によると、2022 年初頭からのインフレ上昇の圧力から、国会が設定した目標（約 4% 継続）に従ってインフレを管理することは、多くの課題と困難に直面するでしょう。

経済エコノミストの CanVan Luc 博士は、2022 年入ると、景気刺激策、財政および金融支援の実施を通じて、生産の回復力、消費者需要、および財政・金融政策が強化され、インフレ抑制に大きな圧力がかかると述べた。しかし、専門家は来年のインフレ率が約 3.3～3.6% に達すると予測しています。その理由は、ベトナム経済が世界の国々よりもゆっくりと回復するためです。

不動産バブルのリスク

Covid-19 のパンデミックのほぼ 2 年間で、生産と事業活動及びサービス事業は行き詰まりましたが、株式市場と不動産市場には多くの資金が流入されていることがわかります。

株価市場では、取引に参加する投資家の数が急増し、継続的に最高値を更新しました。不動産市場でも多くの場所で地価が上昇し、沿岸地域や工業地帯などで土地上昇が全国の多くの省や都市で発生しています。

専門家によると、近年の株式や不動産の急上昇を説明すると、主な理由は、預金金利が非常に低い一方で、新規投資や事業拡大が非常に限られているため、手元保有の投資資金がリスクの高い市場に流れる原因であると言いました。

多くの業界専門家は、2021 年初頭のような土地上昇の現象は 2022 年には起こらないと述べています。これは、昨年、国の基本的に政策によって土地上昇熱を制御したためです。ただし、インフレを主観的にすべきではないため、実体経済のキャッシュフローを拡大し、普及率の高い地域に資金の流れを振り向ける必要があります。

Savills ベトナムのゼネラルディレクターである Neil MacGregor 氏は、Covid-19 のパンデミックにより、2021 年はベトナム経済全般、特に不動産市場にとって多くの困難の年となりました。しかし、これはまた、組織と運営における柔軟な適応と革新、ならびに政府から事業部門への支援と改革の努力が、新しい正常な状態で徐々に回復することを確認する年でもあります。「政府は、不動産バブルが起こらないように、市場への不動産供給の拡大を支援することが重要だと思っています。さもないと、価格は年間を通して上昇し続けるでしょう。2022 年の不動産業界は、住宅購入者、オフィステナント、または産業部門の投資家にとってさえ到達するのが難しくなるだろう」と述べた。





VINACOMPASS

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

VINHOMES 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

