



VINA COMPASS

# 不動産投資家にとって 2022 年の魅力のある投資先はどこですか？

2022 年 1 月 8 日



需給のずれ、法的手続きの目詰まり、原材料価格や労働力の上昇等々、今年も不動産価格は上昇を続けるでしょう。その変も踏まえ、価格がまだ低く抑えられ、成長の余地が十分にある都市周辺市場は、良い投資先になると考えられています。

## 2022 年は不動産価格上昇の勢いから始まる。

専門家によると、2022 年の不動産市場は、今年も不動産価格が上昇し続ける可能性があると考えています。価格を引き上げる要因は、新規供給の減少から来ています。昨年の新規供給数は過去 5 年間で最低水準でした。ベトナム不動産協会 (VARIS) の 2021 年第 3 四半期の不動産市場レポートによると、国内市場で販売されている物件の総数はわずか 35,852 件でした。

特に、感染流行による供給の急激な落ち込みにもかかわらず、不動産価格は下落の兆しを見せておらず、一部の地域や市場では価格の上昇さえありました。先頃行われた、ホーチミン市トゥティエム新都心エリアの土地オークションでは、過去最大の 24 億 3000 万 VND/m<sup>2</sup>で落札され、世界で最も高額な土地用地の一つとなりました。

ベトナム不動産協会によると、供給は前年から不足しており、感染流行の影響に加えて不動産市場での政策や法律の問題も完全に取り除かれていません。この問題による建設許





可および関連手続きは、多くの不備や重複があり、許認可の長期化により実施開始期間は遅れています。加えて、不動産価格も、次のような多くの要因により上昇の圧力に直面している。大規模開発の場合は土地権利及び立退き費用、建設資材、燃料費用を含む建設投資コストも約 50%増加し、継続的なコストアップが起こっている。

**ヴィンフック省: 公共投資の恩恵を受け、企業は価格上昇の波を歓迎する。**

2022 年も、地方の不動産市場は、インフラ整備を強化し、公共投資の恩恵を受け、投資家（開発会社）の注目を集め続けると予想されます。政府は、2022 年～2023 年にかけて約 350 兆 VND の規模で社会経済の回復と発展のプログラムを実施するため財政および金融政策に関する決議案を提出しました。そのうち、113 兆 8500 億 VND がインフラ整備に投資されました。

ハノイ市とホーチミン市の都市拡張計画に加えて、衛星地域のインフラ整備の改善は、来年以降も地価が急激に上昇し続けることを作り出すことを約束します。中でも、ヴィンフック省は、ノイバイ空港に隣接する首都圏の衛星都市に位置しており、長年にわたり、交通インフラ整備と都市計画のため優先されてきました。また、北部地域は近代的なインフラ整備と輸送システムの利点を活かしており、特に、交通インフラの整備によりハノイと沿岸地域を結ぶ第 4 と第 5 環状道路プロジェクトの恩恵を受けています。

ヴィンフック省の 2021 年の社会経済状況に関する報告によると、同省の国内総生産（GRDP）は 2020 年と比較して 8.02%増加し、全国で 9 番目に高いと推定されています。ヴィンフック投資計画局の最新の報告によると、今年の初めから現在までに 35 件の FDI プロジェクトがあり、新たに付与された投資資本と FDI プロジェクトの増加資本の合計は 10 億 1,500 万ドルに達し、2020 年同期比で 50%増加し、年間計画の 253.75%に達しました。



2021 年のヴィンフックの GRDP 指数は国内 9 位





VINACOMPASS

特に、北部では、Vinh Phuc ICD ロジスティクスセンターは総投資額 3 兆 8,000 億 VND 以上の大規模プロジェクトが始まったばかりであり、工業団地を結ぶ道路、鉄道、およびハノイ、ハイフォン国際空港、雲南省(中国)との接続など、ベトナム、ASEAN、中国、その他の国際市場間の経済および商品貿易の促進に貢献しています。

長年の産業資本の強さを活かし、2021 年から 2030 年の期間に、省は合計 7,000 ヘクタールの土地用地を 23~25 の工業団地向けに準備し、数十万人の専門家と労働者が勤務することが期待されています。

ヴィンフックで多くの大規模プロジェクトを実施している不動産開発業者である TMS グループビジネス部門のディレクターである Luong Ba Tung 氏によると、「ヴィンフックでの開発の可能性は依然として非常に大きく、評判の良い投資家(開発会社)が投資先として計画しており、投資するのに十分な大きさの都市部の物件は、市場を引き付ける新たな要因になるでしょう。」と述べた。

近年、ヴィンフックでの不動産市場は、地域の可能性に合わせて新しい価格を確立しています。しかし、バクニン、バクジャン、クアンニン、ハイフォンなどの急激な地価の上昇を目の当たりにしている都市市場と比較すると、ヴィンフック市場の平均価格は依然として低く、これから大きな成長をもたらし、価格を上昇させると予想されています。これは、2022 年に価格上昇を期待している投資家にとって魅力的なオプションです。



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

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

