



VINACOMPASS

専門家は、供給と資本フローを調整しなければ、不動産バブルが 2023 年に発生する可能性があるかと懸念しています。

2022 年 4 月 21 日 - 09:59 | 不動産



専門家によると不動産市場が困難に陥る懸念があり、特に資本の問題に関して、供給、資本フローなど早急な調整がなければ、近い将来不動産市場に「バブル」が現れることを恐れています。

Batdongsan.com.vn のデータによると、2022 年第 1 四半期での、ベトナム不動産市場への関心のレベルは、Covid-19 流行以前の(2019 年第 1 四半期)と比較して 2%増加しました。マンション(アパート)、土地用地、住宅地などの市場で、検索数が増加し続けています。また、リゾート不動産や賃貸不動産も回復しています。

今後の見通しについて、多くの専門家は、ベトナムの不動産は、インフラ工事からの推進力、観光業の開放など、市場の回復と強力なインフラ開発のため景気が回復し新たな機会に直面すると予測しています。

しかし、利点だけではなく、市場には多くの困難が待ち受けています。まずは行政手続きや法的手続きにおける不透明な問題は取り除かれておりません。次に不動産プロジェクトに関連する土地使用権オークション、コンドテル、オフィステルなどの一部のタイプの不動産の法的枠組みが明確ではありません。さらに、インフレリスクに関連する課題があります。





VINA COMPASS

地価が上昇し、原材料価格が高騰により需要と供給の不均衡が発生しています。特に、国営銀行が不動産の信用を引き締め、当局が社債発行活動の見直しを強化するなど、不動産市場への資本流入問題も提起されています。

建設省住宅不動産市場管理局の Nguyen Manh Khoi 副局長は、直近のセミナーで、不動産市場への資本引き締めは市場の「目詰まり」の1つになる可能性があるかと述べました。具体的には、不動産市場の財源は多様化して持続可能ではありません、主に銀行の信用資本、債券、顧客の前払金に依存しています。したがって、銀行の信用保証と債券が引き締められると、プロジェクトは担保資産を形成できず売却する資格がなくなり、投資家(開発会社)はプロジェクトを実施するための資金を得ることができなくなります。「私たちは皆、すべての投資家(開発会社)がプロジェクトを行うために多額の資金を持っているわけではないことを知っています。同時に2~3のプロジェクトを行っている投資家(開発会社)もいます。では、この資本の流れを引き締められると、投資家(開発会社)はどのくらいの期間、どのような影響を受けるのでしょうか。建設省は現在、この問題に対する解決策を講じる予定です、なぜならこれが発生した場合、供給は減少し、不動産価格は上昇し、その後、市場に困難をもたらすからです。」



Le Xuan Nghia 博士

債券発行の引き締めの前に、Le Xuan Nghia 博士は、不動産市場が長期的に発展するためには、企業がプロジェクトを開発するための資本を確保するには、債券の発行が非常に重要になるため、債券の格付けを加速する必要があると述べました。あまりにも多くの銀行信用保証が不動産市場に急激に流れ込み、需要と供給が急速に増加し欠如につながれば、間違いなく過去と同じような「凍結」に繋がるでしょう。しかし、それどころか、需要が劇的に増加すれば、供給はますます不足に陥り、「バブル」につながるリスクがあります。





VINACOMPASS

「IMF の不動産バブル評価基準によると、平均的な人の収入では 37 年ごとに家を買うことができます。この基準を参考にバブルを警告します。ベトナムは市場経済が解放されてから 35 年しか経っていませんが、今振り返ってみると、わが国も約 37 年です。一方、土地権利取得はますます困難になり、債券格付も類似しているため、供給は限られており、需要は増加し続けています。残念ながら、政府が不動産市場を迅速に調整しなければ、不動産市場は 2023 年にバブルを向かえるだろう。供給を増やすための法的手続きの抜本的な改革に加えて、信用の引き締めと債券の発行がなければ、不動産バブルが発生する可能性が非常に高くなります。言うまでもなく、膨大な量の信用と債券が 5~7 の銀行と深い繋がりのある企業の手に渡っており、銀行システムに非常に危険な結果をもたらす可能性があります。これは非常に心配なことです」と Nghia 博士は言いました。

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

