



VINACOMPASS

ベトナム不動産市場は下落サイクルの底にあります。

2023 年 4 月 13 日 - 14:36 | 不動産



国家金融・金融政策諮問委員会のメンバーであり、国家金融監督委員会の元副委員長である Le Xuan Nghia 博士は、市場が回復して再び成長するには 1～2 年かかると予測しています。

Nghia 氏によると、2022 年の初頭から、不動産市場は一部の分野で約 30% の下落を目の当たりにするだろうと予測していました。現時点でも供給過剰と需要不足や、市場に流れ込む投資用の資金が少なく、市場の流動性が低下し不況に陥ったと述べています。大きな原因は事業を継続するための資金調達であり、市場への投資資金の不足によるものです。

数年にわたる価格の上昇に関して、Nghia 氏は、Business Development Research Institute の専門家チームの統計を引用し、1990 年から現在まで、金価格は約 30 倍に上昇し、不動産価格は金価格の 4 倍の約 120 倍に上昇しました。「最も明白な事例は、1990 年に 13 本の金の延棒付きのある家を約 2600 万 VND で購入したことです。現在、その家の価格は約 80 億 VND です。」さらに、過去 20 年間のハノイでの不動産投資の利益率を他の投資分野と比較すると、不動産に投資した場合の利益率が常に高く、金、債券、貯蓄よりも優れていることがわかります。不動産に投資した場合の平均利益は通常約 18 ～ 20% です。ただし、現在は弱気のサイクルにあり、「不動産市場は下落サイクルの底に近いと思います。市場が徐々に回復し、再び成長局面を迎えるには約 1～2 年かかるでしょう」と強調しました。





元天然資源環境副大臣の Dang Hung Vo 博士は、2022 年半まで続いた輝かしい発展後、不動産市場は金融機関からの信用保証引き締め、社債発行の厳守化、いくつかの予期しない出来事に関する規定の引き締めにより投資家の市場に対する不安定要素が高まりました。企業や投資家の信頼感の急激な低下は、市場の供給と流動性に大きな影響を与えています。Vo 博士は、供給と取引の急激な減少のデータを引用し、新規プロジェクトのライセンス供給と市場取引の数がこれほど少ないことはかつてありませんでした。建設省が発表したデータによると、2022 年では、全国で 126 の許認可を受けた住宅開発プロジェクト (55,732 戸のマンション) があり、2021 年と比較して約 52.7%に過ぎません。

さらに、ベトナム不動産協会 (VARIS) の統計によると、商業用住宅不動産の総市場供給量は過去 5 年間継続的に減少しており、2022 年は 2021 年の 90% 程度です。2019 年は 2018 年と比較して 28% です。成約率に関しては、2022 年の市場全体で約 39% にしか達せず、これは 19,000 件の成功した取引に相当し、2021 年の消費の 69% に相当し、2018 年の取引量のわずか 17% です。特に第 4 四半期では、成約率はわずか 14%です」と Vo 博士は述べています。

一方で、ベトナム不動産仲介者協会の Nguyen Chi Thanh 副会長は、現在の市場の難しさは投資会社(開発会社)及び不動産関連企業の事業運営と販売価格の高騰の 2 つの要因が上げられると述べています。市場での流動性の低下は投資目的の物件により価格の上昇が起こり、実際に住居用として購入する物件が乏しくなるからです。それでも、資金繰りに苦しんでる投資家の中でもまだ、早期回復と投資機会について楽観的です。



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 LANDMARK5 L5-47-12
720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM
事務所: 028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

