

もはや「マンションや分譲地に資金を入れれば大きく儲かる時代」は終わった。専門家が“あまり知らない有望投資市場”を指摘

2026年2月13日 08:52 | 不動産



不動産市場が大きく変動する中、ベトナム不動産仲介協会副会長は投資家に対し、より持続可能な投資先を模索するために思考を広げるべきだと提言している。現在の不動産市場は、価格と所得の間に大きな矛盾を抱えており、急速な都市化の中で、市場構造や社会資源の配分、国民の住宅取得可能性に多くの疑問を投げかけている。

本紙とのインタビューで、Nguyen Quoc Khanh 氏(ベトナム不動産仲介協会副会長)は、市場全体について包括的な見解を示し、投資家は従来のようにマンションや分譲地に集中するのではなく、思考を拡張すべきだと述べた。

ハノイの住宅価格はシンガポール並み、しかし所得は12分の1

同氏が特に強調したのは、ハノイ不動産市場の不合理性であり、シンガポールとの直接比較である。シンガポールの1人当たり平均所得は現在約81,000米ドル/年であるのに対し、ハノイは約13,000米ドル/年に過ぎない。しかしながら、ハノイ中心部の多くの地域では住宅価格が1平方メートルあたり数億ドンに達し、シンガポール中心部と同水準、あるいはそれに近づいている。「所得はシンガポールの12分の1にも満たないのに、住宅価格はシンガポール並みというのは、極めて憂慮すべき経済的逆説だ」と同氏は述べた。

同氏によれば、この状況は社会資源が過度に土地へ集中していることを示しており、不動産が大多数の実需住宅ではなく、富裕層の資産退避先となっている現実を反映している。資金が生産や事業活動に向かわず、土地の蓄積に集中すれば、価格バブルが形成されるリスクがあり、



VINA COMPASS

システムリスクにつながる可能性がある。また、実体価値を大きく上回る価格上昇が続けば、市場崩壊シナリオもあり得ると警告した。それは投資家だけでなく、特に低所得者層や若年層に大きな社会的負担をもたらすという。

住宅から工業・物流不動産へ資金が移動

この観点から同氏は、生産、物流、工業インフラと結びついた分野へ資金をシフトさせることが、合理的な投資選択であるだけでなく、経済構造のバランス回復にも寄与すると述べ、住宅不動産が流動性圧力や価格高騰、規制強化に直面する中で、工業不動産は持続可能で安定的なキャッシュフローを生み、グローバルサプライチェーン移転の潮流にも合致する投資先だと評価している。

ベトナムでは航空、港湾、倉庫インフラへの投資が体系的に進められている。従来、アジアから欧米への貨物はシンガポールやタイ経由が一般的だったが、現在は地域の新たなハブ空港建設を目指している。港湾も大型船舶の受け入れが可能となり、ベトナムへの直行が可能になっている。倉庫ネットワークも整備が進み、閉鎖型物流チェーンの形成が進行中である。

シンガポールやマレーシアと比較しても、ベトナムは国土面積、地政学的位置、大規模な国内市場で優位性を持つ。特に中国に隣接していることは、グローバル供給網への深い参入を可能にする。

その結果、冷蔵倉庫、一般倉庫、中継倉庫、工場、港湾インフラへの需要は、国内企業のみならず FDI 資金からも拡大している。「ベトナムは地域の新たな“物流中継倉庫”になれる可能性があり、従来の物流センターの役割を一部代替できる」と同氏は強調した。

投資規模と収益性比較

工業不動産は住宅と異なり、専門知識が必要である。

資本規模について、Khanh 氏は約 5,000 m²の土地には 150 億～200 億 VND(約 9,000 万円～1 億 2,000 万円)の投資資本が必要になる可能性があり、倉庫に開発すれば総投資額は最大 300 億～400 億 VND(約 1 億 8,000 万円～2 億 4,000 万円)に達する可能性があると述べました。より大きな規模で約 10,000 m²の土地面積、建設率は約 70%、総投資資本は 500 億 VND(約 3 億円)を超えることもあるが、賃貸レベルは年間 5 億 VND(約 300 万円)を超えることもある。一方、約 500 億 VND(約 3 億円)のタウンハウスやショッピングハウスは通常、月 2000 万から 4000 万 VND(約 12 万～24 万円/月)程度、年間 2 億～4 億 VND(約 120 万～240 万円/年)に相当し、借主を見つける能力にも大きく依存しています。

工業用不動産は良好なキャッシュフローを生み出すだけでなく、時間とともに価格が上昇する可能性もありますが、土地熱の時期には住宅ほど「爆発的」ではありません。しかし、増加は通常持続可能であり、インフラや生産の実際の発展と関連しています。例えば、10,000 m²の面積で賃貸価格が年間 5～10 USD/m²上昇した場合、追加収入は年間 50,000～100,000 USD、10 億～20 億 VND 以上に相当し、安定したキャッシュフローを維持します。そのため、銀行はこの資産が明確なキャッシュフローを生み出し、住宅用不動産よりも低いボラティリティを持つため、ローンの評価時に評価することが多いです。





VINACOMPASS

Khanh 氏は、国家は短期的な利益のための売買ではなく、生産、物流、貿易のための工業用不動産の開発を優先している事を強調している。したがって、長期的な資産配分戦略において、これは特にベトナムへの外国直接投資(FDI)流入が続き、国際貿易活動が拡大している状況において、適切な投資市場であることを示唆しています。

住宅市場の課題と今後

一方で住宅市場は課題に直面している。住宅価格は労働者の所得上昇を大きく上回っており、格差は拡大している。第二住宅課税や投機規制強化が検討される中、投資家は思考転換が求められている。「今こそ投機思考から持続的投資思考へ転換すべき時だ。生産、商業、FDI 資金という経済の核心的成長ドライバーに結びつく投資こそ重要だ」と Khanh 氏は結論づけた。

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ございません。

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 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

事務所:028-36361118 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

