



VINACOMPASS

不動産市場は上昇しているが、投機色が強く、価格が吊り上げられている。

2024年10月20日 - 13:43 PM | 不動産



不動産市場は、供給不足の状況下で、最近投機による価格吊り上げの手法によって過熱しており、実際に住宅を必要としている多くの人々が住宅を購入することが困難になっています。

建設省によると、最近、不動産の投機的な取引が、競売入札ブローカーや企業、個別グループなどが仕掛けを頻繁に起こしています。また、土地の競売入札に参加する個人や組織に対する脅迫や、査定機関と競売参加者との共謀による「価格操作」、一部の土地を高値で入札した後に保証金を放棄し、作為的な「架空価格」を作り出して市場を操作し、不動産や住宅の価格を上昇させる手法が報告されています。

競売で落札された多くの土地の転売と購入の繰り返しは市場価格と不動産市場全体に影響を及ぼしています。

ベトナム不動産市場評価研究所副所長のファム・ティ・ミエン氏は、住宅用不動産市場がすでに「過熱」を示す兆候を見せ始めていると述べています。市場の熱は、新規市場と中古市場の両方で、マンション分野によっても牽引されており、価格は断続的に増加し、高水準に達しつつあります。販売価格が高騰しているにもかかわらず、新たに販売されたマンションプロジェクトは、非常に良好な販売率を記録しています。

しかし、実際の供給と需要から得られた結果に加えて、市場には「過熱を作り出す」兆候も見られます。この状況は、土地投機や住宅価格の吊り上げ、そして不透明な不動産取





VINACOMPASS

引によって反映されています。多くの小規模な投資家が短期利益を目的として市場に参入しており、不動産価格が不当に押し上げられる原因となっています。

ティエン・フォン記者とのインタビューで、ベトナム不動産仲介協会の会長グエン・ヴァン・ディン氏は次のように述べています。「ドン・アン、ロン・ビエン、ザ・ラムのような過熱した地域では、未登録の不動産事務所が多数現れ、地元住民自身が事務所を設立して、法的に市場に出せない不動産を購入者に紹介している状況があります。」

さらに、不動産投機はこれまで過去に4度の土地バブルが発生しており、最近では2021年から2022年のCOVID-19時期の第4回目のバブルです。この時期、多くの資金が不動産に閉じ込められ、他の経済分野での活用が困難になり、過去の教訓は引き継がれませんでした。

その結果、土地投機が経済や社会に多くの悪影響をもたらし、住宅や生産・ビジネスを目的とする人々が土地を調達する事ができない一方で、投機目的で土地が放置される状況が生まれています。社会的な資源が生産やビジネスへの投資に向かうべきところ、土地が閉じ込められることで、企業のコストが増加し、経済の競争力が低下しています。

経済専門家であるディン・チョン・ティン准教授は、不動産投機の現象が地方の経済社会発展を遅らせる悪影響を与えると述べています。都市化が遅れることで、国内外からの投資誘致も減少する可能性があります。そのため、長期的には地方経済に対する影響は非常に大きいと指摘しています。

専門家は、投機による価格吊り上げを防止し、地方経済の健全な発展を促進するために、具体的な対策が必要であると提言しています。

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

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

