

ベトナムにおける現地情報

2022年12月15日

ASIA GATE VIETNAM CO., LTD.

豊田英司

(不動産市場の暴落について)

昨今、ベトナムの不動産販売市場について大幅な値崩れのニュースが頻繁に聞かれます。

実際、現地の新聞では大手不動産販売会社が従業員の旧正月休みを通常以上の長さで取得させたり、リストラしたりというようなニュースが散見されます。

原因としては2015年あたりから加熱し続け、今やハノイやホーチミンの都市部で庶民が家を買うことは実質、不可能になりつつある、というような

「需給バランスの崩れ」

の問題が大きいと思います。

そこに加えて、石油価格や建材価格の高騰によるコストアップや世界経済が減速する中で海外からの不動産投資が減少していることなどもあろうかと思えます。

一来年はさらに厳しい状況になるとの予測もありますが、ベトナム不動産業界関係者や専門家の中には、大した危機ではない、と楽観視する見解もあります。

曰く、前回の不動産不況期である2010年代前半に比べ、ベトナム経済は大きく成長しており、マクロ経済に与える影響も限定的であろう、としています。

要するに他の産業も大きく成長しているので、失業などを吸収し、かつ、不動産を買い戻す購買力も格段に上がっている、ということでしょう。

また、不動産価格は下落したとはいえ 2018 年頃と比べても高値の状態にあり、被害はそれほどなく、中長期的には成長軌道に戻るとの見解を示す関係者も多いとのこと。

結論からすると、現在は「調整局面」による不動産下落であり、ベトナム経済全体の有望な経済成長見込みを考えれば、数年内には再び不動産の勢いが戻ってくる、というのが大方の見方と言えそうです。

(ベトナムのビザの状況について)

度々お伝えしていますが、コロナ以前に比べてベトナムにおける新規ビジネスビザや労働許可書の発行の困難度が格段に増しています。

以前であればビジネスビザは 1 週間程度で取得できたものが 2-3 週間に伸び、労働許可書に至っては取得作業自体が渋滞しており、いつ発行されるか予想が付きづらい状況です。

一方で、日本人の場合、ベトナム政府が特別優遇措置として

「1 回の滞在につき 15 日以内であればビザなしで入出国し滞在できる」

という特権がございますので、当面の出張には支障がないかと思えます。

なぜ、このようなビザや労働許可書の「渋滞」が起きているのか、公式な発表がないので原因もわからず、関係者は「早めに動く」という対策しか取りようがない状況です。

(来年の旧正月 (テト休暇) について)

来年の旧正月 (ベトナムでは「テト正月」と呼ぶ) は 2023 年 1 月 22 日 (日) が正月日で、その前後 1 月 20 日 (金) ~1 月 29 日 (日) あたりが実質的な休暇となりそうです。

以前に比べると、この間、営業しているお店も増えており、ベトナムのイオンモールなども常に営業しておりますので生活的にはとても便利になりました。

一方で通常のビジネスはこの間、ほぼストップしますので出張などでいらっしゃるのには不向きな時期かと思っておりますのでご注意ください。

テト正月は各家で親戚中が集まり、この1年のことを報告し合い、来年への活力へ繋げる「一年で最も賑やかな時期」となりますので、消費も盛り上がり、品不足になることもあり、買いだめをする人も増えます。

新型コロナからの経済回復が明らかになってから初めての旧正月ですので、より一層、消費や移動が盛んになり、ベトナム経済に貢献するものと思います。

以上