

【今月のベトナム総論】

～不動産デベロッパーが総崩れ状態に～

ベトナムの大手不動産デベロッパーが現在、スキャンダルや業績悪化で軒並み、大変な苦境に立たされています。

ざっと、ベトナムの地場大手デベロッパーの名前が出ているニュースタイトルを見ても、その状況の一端が窺い知れます

・ホアビングループ、未払い負債に対して、保有する不動産・その他資産との交換を提案

・FLC社、ホーチミン市株式取引所から上場廃止に

・ノバランド社、利払い補助金の停止で住宅購入者がパニックに

「ホアビン社」「FLC社」「ノバランド社」はいずれもベトナムのトップランクの不動産開発会社でコロナ以前には大変な勢いで成長を遂げ、ベトナムでは知らぬもののない企業と言って良いと思います。

なぜ、このような状況になっているか、についてはさまざま意見がありますが、私は主に以下の3つの原因が重なり合っていると思っています。

- ・この30年間の過剰な不動産信仰のツケ
- ・銀行の貸付金利の急上昇
- ・コロナによる購入者の激減と工事の停滞



(ノバランド社のマンション商談会に購入希望者が殺到していた頃の様子)

ソ連崩壊後、大きな後ろ盾を失った共産圏のベトナムは大変な経済的苦境に立たされていましたが、1994年にアメリカはベトナムへの輸出禁止令を解除、さらに翌年にはクリントン大統領（当時）がベトナムとの外交関係の正常化を発表し、ベトナムは本格的に西側諸国へ「安価な人員と安い土地がある国」として、その門戸を開きました。



(2000年、ベトナム戦争後、アメリカの大統領として初めてベトナムを訪問したクリントン大統領がハノイを訪問した際に学生とバルコニー越しに握手をする様子を撮影した有名な一枚)

そして、外国企業が製造工場を作るので、土地を購入するために外国からの投資金が大量に流入し、それ以降、大変な土地購入ブームが起きました。

この30年の間に何度か沈静化した時期もありましたが原則として、この間、「土地やマンションを買いさえすれば、必ず儲かる」という「不動産神話」はベトナム人と話をしても明らかに続いていたように思います。

ですので、不動産開発会社も、とにかく安い土地さえ購入してしまえば、あとは開発計画を伝えただけで建設着工前から購入希望者が殺到し、手付金を支払ってくれるような「スーパーバブル状態」が続きました。

ですので、そのお金をどんどん現在進行中の工事の工事代金や次の土地の購入資金に当てていけば、無限に売り上げが上がる、というようなスキームでずっと回っていたように思います。

ところがコロナ不景気で購入者が激減、そしてコロナ対策で開発工事も停滞、となると、あれほど殺到していた購入希望者が激減し、当然、手付金も入らないので自転車操業で回していた進行中の工事代金を支払えなくなってしまいます。

では、銀行に借りるかといえば、そもそも、あまりにも自己資金に対するビジネス規模が大きくなり過ぎていたので、ここ数年、政府は「不動産事業への貸出規制」を度々打ち出し、お金を借りにくい状態でした。

そこに追い打ちをかけるように、インフレ抑制のために政策的に高金利となっしまい、借りることもできなくなってしまいました。

結果、「購入予定者からの入金はない、金融機関からも借りられない」ということで、ついに工事代金が支払えないような事態になってしまっている、という流れかな、と思っております。

まあ、不動産景気というものは時によって上がり下がりを繰り返すものでしょうから、また景気が上昇する時もあるでしょうが、異常に不動産に傾斜していたベトナム人の「資産運用」、いや、「人生観」自体が、このコロナ後の状況を経て、変わっていく可能性は高いように思います。

=====

【今月の「ピックアップニュース」】

ベトナムの人口がついに1億人を突破

「ベトナム、4月に1億人目の市民を迎える」

原題：

“ Vietnam to welcome 100 millionth citizen in April ”

記事リンク：<https://e.vnexpress.net/news/news/vietnam-to-welcome-100-millionth-citizen-in-april-4580400.html>

ベトナム人口労働統計局によると、ついに今年4月にベトナムの人口が1億人を突破するそうです。これでベトナムは世界で15カ国目、東南アジアでは3カ国目（インドネシア、フィリピン）の1億人以上の人口を有する国になります。

私がベトナムへ来た2011年頃が確か9000万になったかどうか、くらいの感じでしたので、12年で1000万人くらい純増した、ということですね。



(ベトナムの新生児。3つ子なのかな？それとも赤の他人？)

ただ、ベトナムの出生率は年々下落傾向にありまして、正確にはわかりませんが、ベトナムの特殊出生率も2.0を割っているのは間違いのないと思います。

経済的に豊かなホーチミンなどを有する南部が特に出生率の減少が激しいそうで、「経済的に豊かになると出生率が下がる」という他国でも見られる一般的な傾向はここベトナムでも変わらないようです。

日本にいと、技能実習生などで続々とベトナムの若者が日本へ来る様子が報道されるので、

「ベトナムの家庭って、戦後の日本みたいに子供が五人も六人もいるのかなあ」

みたいな印象をお持ちの方も多いようですが、実際には段々と日本と同じ程度に近づいてきております。

「日本は将来、ベトナムからの移民を受け入れるしかない」というような言説も時に耳にしますが、肝心のベトナム側では、今後、若者は徐々に減ってきますし、経済力も上がってきますので、そのような簡単な話ではないのかなあ、と思います。

=====

【最後に】

3月に入りハノイもかなり暖かくなってきました。ここから6月あたりにかけて最もジメジメするシーズンになるので、出張でいらっしゃる方は汗をかなりかくと思います。

ポロシャツなどを少し多めに持たれると良いかもしれないですね。

私は常にカバンに一着、替えのポロシャツを入れております（笑）。

以上 豊田英司