

Risk Alpha Investment

投資備忘錄 (十二)

2020.02.28

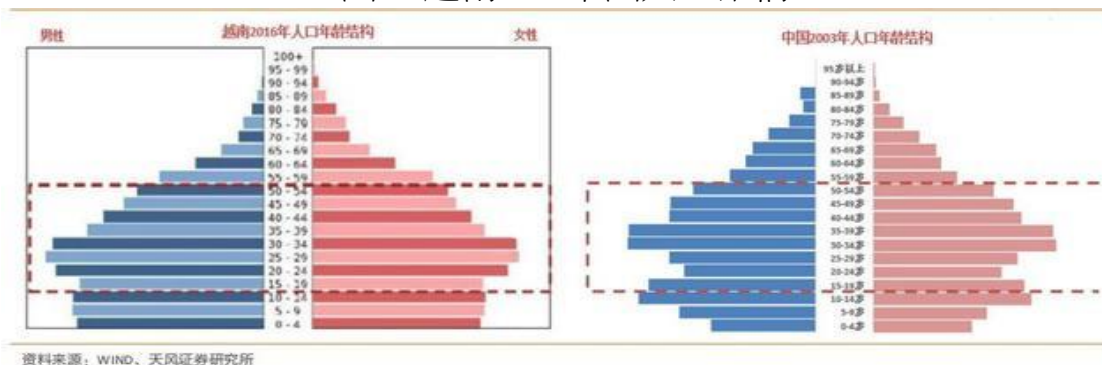
Re: 越南不動產投資前景展望

2015 年越南政府開放外國人投資越南不動產，吸引大量外資湧入投資，此熱潮在 2018 年達到高峰，該年房地產平均漲幅接近 30%，若從房地產基本面進行分析，越南的不動產投資前景確實亮麗，主要亮點簡要說明如下：

人口紅利

越南總人口 9600 萬人，為台灣及馬來西亞人口的 4 倍，人口每年以 100 萬人的速度成長，平均年齡 29 歲，70% 的人口在 35 歲以下，而 30-40 歲往往是人生成家立業的黃金時期，也是購屋的主要年齡段，因此，偏年輕的人口結構，代表未來十年越南不動產的剛性需求。目前越南人口結構也很接近 2003 年的中國，這也是外國投資人，尤其是中國投資人對越南不動產有高度投資興趣的原因。

圖一 越南 v.s. 中國人口結構



城市化率低

隨著經濟的發展，人口中預計會有越來越高的比例往城市遷移，以中國為例，隨著經濟的成長，目前中國的城市化率已由 2000 年的 35% 成長至近 60%，逐漸往美國、日本的 80% 邁進，目前越南的城市化水平偏低，僅不到 40%，相當於 2000 年中國的水平，仍有很大的成長空間。

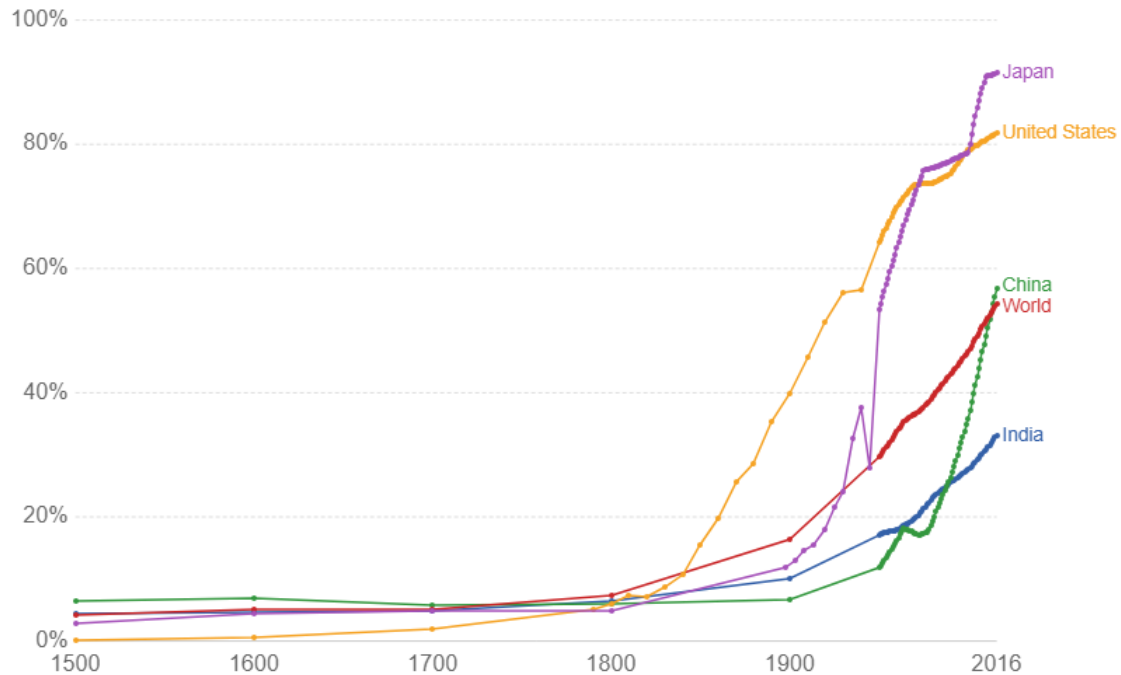
以越南第一大城市胡志明市為例，2015-2017 胡志明市每年遷入人口約 10 萬人，而胡志明市每年新增供應在 3 萬套左右，考慮供需結構的錯配，因此整體而言出現供不應求的概率較大，預計城市化的提升將會是未來越南房地產市場重要的驅動力。

圖二 過去五百年主要國家城市化率(urbanization rate)

Urbanization over the past 500 years

Share of the total population living in urban areas.

Our World
in Data

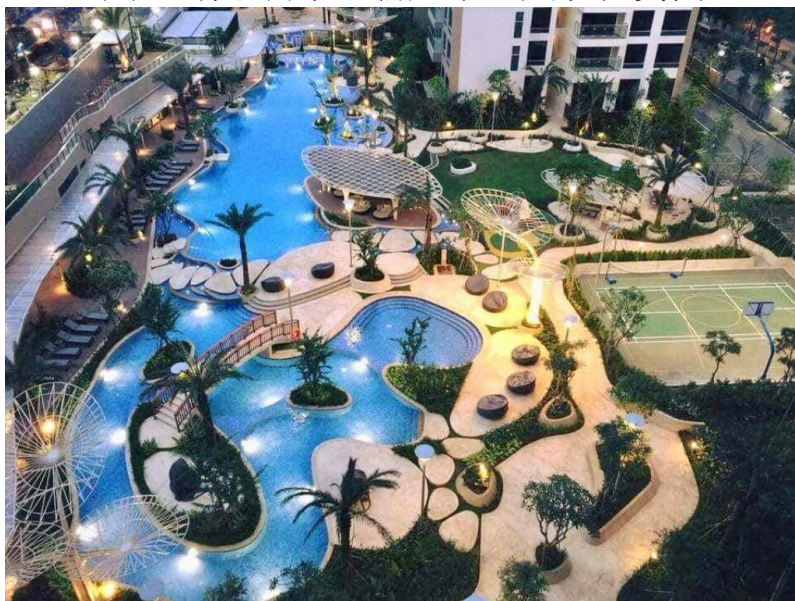


Source: OWID based on UN World Urbanization Prospects 2018 and historical sources (see Sources) OurWorldInData.org/urbanization • CC BY
Note: Urban areas are based on national definitions and may vary by country.

房價相對便宜

相對於大多數的東南亞國家，越南的房地產價格較低，在胡志明市市中心的房地產價格大約在 3,000-6,000 美元/平方米左右，以同等房地產在曼谷就需花費 7,000-9,000 美元/平方米。若與台北市中心的物件進行比較，一個室內坪數 25 坪的新物件，在台北要價約當 2000 萬台幣，而在胡志明的市中心，約當僅需 700~1000 萬台幣，並且另外享有游泳池、健身房、籃球場、兒童遊戲室的免費公共設施。

圖三 胡志明市區新建案公共設施實例

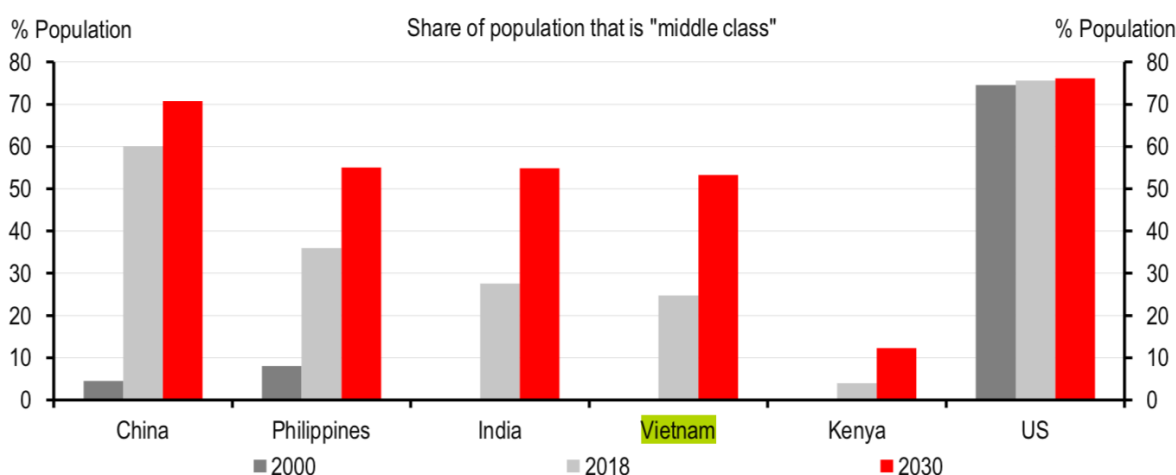


中產階級人數快速提升

越南中產階級的發展速度極快，根據 HSBC 在 2018 年的評估報告，越南中產階級占人口占比將由 2018 年的 25%，快速提高到 2030 年的 52%，未來十年增加的速度超越中國、印度、菲律賓等鄰近新興市場國家。越南民眾生活水平快速提高的例證，還可以從亞洲著名的戰略諮詢公司 Solidiance 獲得。該公司的研究指出，越南是 2012 年至 2016 年期間東盟各國汽車銷售增長最快的國家，如果單單看 2015 至 2016 年間，當印尼汽車銷售需求量只增長 5%、泰國降低 4%、馬來西亞降低 13% 的時候，越南汽車銷售需求量增長 36%。由此越南中產階級興起的消費力推知，越南房地產市場需求未來將持續上升。

圖四 新興市場的中產階級占人口比例預估

31. The EM middle class will continue to boom



Note: We use a simple normal distribution function for the shape of the population where GDP per capita is the mean and the standard deviation is a function of the GINI coefficient, so a more unequal population has a larger standard deviation. We use the 'cut-off' for middle class as US\$11ppd in 2011 PPP, or \$14300 for an average family of four. Assuming that 75% of adults work, we can set the GDP per capita threshold for middle class to just over \$12000 in 2011 PPP – implying that half of the population would be expected to be middle class in a country with this income level today, such as Peru.
Source: HSBC estimates.

結論

長期而言，若從政策走向、人口結構、房價基期、中產階級成長速度觀察，越南不動產確實是投資人值得考慮的投資項目，尤其是在 5~7% 租金毛報酬的情況下，對於低利率國家(例如:台灣、香港、韓國、日本)且有閒置資金在手的投資人，更是有具備長期投資的吸引力，然而房地產投資轉換成本高且脫手時需要時間尋找買家，尤其越南不動產是以越南盾進行交易，因此匯率風險，都是投資前需要特別留意之處。