



VINA COMPASS

## ホーチミン市西側の不動産価格が上昇している訳。

2021年6月7日 | 不動産



現在、ホーチミン市の中心部の人口密度が高まっており、都市部近郊に人口を拡大する傾向にあります。ホーチミン市と西部を結ぶ中継地点であることの利点を持つ、西地域は、この過程において重要な役割を果たしています。

**ホーチミン市西部地域の人口は最大で、実際の生活のための需要が高い。**

人口が多く、市場に出回る物件は少なく、住宅の購入需要が高い、ホーチミン市西部(6区、8区、ビンタン地区、タンフック地区、ビンチャン地区の一部)の不動産価格を伴い、ほとんどの顧客層で価格変動が発生します。しかし、ホーチミン市の東部および南部と比較すると、この地域の不動産価格の上昇は長期にわたって安定しており、不規則な上昇や下降はありません。それはまた、この地域の多くの実際の購入者が実際の住宅のニーズに非常によくアクセスできる理由でもあります。投資家にとっても、投資キャッシュフローを長期にわたって持続可能にします。

コリアーズ ベトナムの代表者によると、東部の不動産市場が過去数年間で多くの刺激的な発展を遂げて、西部は非常に静かでした。この状況は、市場で開始されたプロジェクトがあまり立ち上げられていないという事実で反映されており、価格も比較的安定していて予測できな





い変動はありません。この分野の2021年第1四半期のレポートによると、今年はホーチミン市の市場に約40,000のアパートが立ち上げられると予測されていますが、そのほとんどはトゥドゥック市に集中しており、西部エリアは保々、新しいプロジェクトはありません。しかし西地区は、ホーチミン市で最大の人口を持っている価値があり、本当の需要は非常に大きいのです。

2019年の国勢調査データによると、西部地域はホーチミン市で最も多くの住民を抱えています。ビンタンが784,000人以上で首位に立ち、続いてビンチャンは705,000人以上、8区が424,000人、6区は233,000人以上です。人口は多く、継続的に住宅や事業所の需要が非常に高くなっており、年々増加しています。



「現在、ホーチミン市の中心地域の人口密度が高まっており、都市は都市周辺部に人口を拡大する傾向があります。ホーチミン市と西部の地方を結ぶ玄関口として、西側はこの過程で重要な役割を果たしている」とコリアーズベトナムの専門家は強調した。





### アパートの価格はまだ手頃です。

恐らく、ここはホーチミン市の他の地区と比較して、不動産が最も柔軟な地域です。このような理由から、長年にわたり、実際の住宅購入者と投資家のキャッシュフローはこの地域に集中してきました。価格の持続可能性により、西部地区のプロジェクトの流動性は非常に良好になります。

調査によると、現在、ビンタン地区の二次アパートの平均価格は約 3000 万 VND/m<sup>2</sup>です。引渡予定のプロジェクトについては、市場からの高い関心が寄せられています。例えば、Nam Long Investor の Akari City プロジェクト (Vo Van Kiet Street, Binh Tan District) は、現在、流通市場で 3500~ 3800 万 VND/m<sup>2</sup>の 100 m<sup>2</sup>を超える面積のアパートが二次流通価格約 3000 万 VND/m<sup>2</sup>で取引されている。これは、通り沿いの Vo Van Kiet 通りでは「まれな」ソフトプライスと見なされています。手頃な価格でプロジェクトが引き渡されようとしているので、それは本当の需要からなのか大きな注目を集めています。

Kinh Duong Vuong、Huong Lo2、Nguyen Cuu Phu などの通りにある、二次流通アパートの価格も約 2700~4100 万 VND/m<sup>2</sup>です。例えば、Moonlight Boulevard プロジェクトは、約 3600 万~4100 万 VND/m<sup>2</sup>の二次流通価格で販売されています。インペリアルプレイスの価格は約 3000~3500 万 VND/m<sup>2</sup>、Tecco Town (Nguyen Cuu Phu、Tan Tao A Ward) の価格は約 3000 万 VND/m<sup>2</sup>となっています。

6 区のエリアでは、二次流通価格はやや高めです。ここでの Project は、約 3100 万~6000 万 VND/m<sup>2</sup>の範囲で価格を提供しています。例えば、D-Homme プロジェクト (Hong Bang 通り) の販売価格は 6000~6800 万 VND/m<sup>2</sup> です。サイゴンアジアナ (Nguyen Van Luong 通り) の価格は 4600~5600 万 VND/m<sup>2</sup>です。アジアナカペラ (トラン ヴァン キエウ通り) 価格は 3800~4300 万 VND/m<sup>2</sup>になります。





ホーチミン市東地域と比較すると、西地区のアパート価格はまだ手頃です。3000万～4000万 VND/m<sup>2</sup>からの価格で、現時点では、南と東でほぼ「絶滅」しています。西地区の一部の通りでの流通市場ではまだこの価格で取引可能であり、実需の需要問題がこの地域で非常にうまく回っていることを証明しています。住宅の実際の需要が増加するということは、投資需要が長期にわたって安定し、持続可能であることを意味します。大きな市場での売買や賃貸は、実需の需要があれば常に簡単です。

ホーチミン市東部地域は都市計画やインフラに関する肯定的な情報を受け取って以来、不動産の価格が急速に上昇していると言えます。不動産の価格は収入水準よりもはるかに高いので、瞬く間に多くの人々が家を所有する機会を失います。反対に、西部地域の不動産価格は着実に上昇し、あまり「熱い」とはいえないが、投資家が受け取る利益率は15～25%程度/年も投資する価値があると考えられている。業界の専門家によると、西地域のアパートは3000万～4000万 VND/m<sup>2</sup>の価格で、実際の購入者が「手頃」と感じる価格です。他の多くの地域のアパート価格は多くの人にとって「驚異的」と言われている文脈では、ホーチミン市西地域の長期的な開発の可能性を見たとき、この価格は多くの投資家にとって非常に「ソフト」と考えられています。

現在、トゥドック市の不動産価格は急速に上昇しています。ここでのアパート提示価格は、2018年に比べて平均で45%増加しています。この勢いは今後も続く予想されます。そのため、多くの投資家だけでなく、住宅購入者は、安価な地域に移動しようとしています。





## インフラ整備は遅いが、幹線道路への投資は進んでいる。

客観的に比較した場合には、西側ではインフラ整備が他の地域領域に比べてまだ比較的遅いです。フーミーファン都市圏が存在する南部エリアに隣接する地域だけが、いくつかの追加のインフラ整備の利点を受けることができます。そのため、西地区の不動産市場がより活発になる為の多くの「保証」は持っていません。ただし、この場所は、都市の外観を変更するために何兆ドンも投資することに重点を置いています。したがって、西側のインフラが新たな段階にあることが分かります。それが不動産価格の水準が着実に上昇した理由でもあり、他の地域のように「熱い」のではなく、持続的に着実に上昇する理由でもあります。調査によると、ホーチミン市西部は、多くの大規模なプロジェクトが開発され投資家を引き付け始めました。

国道 1A などの地域的な繋がりを「中継」する上で重要な役割を果たしている道路に加えて、国道 22 号線;ホーチミン市-チュンルオン高速道路、国道 50 号線; Vo Van Kiet 通り、Nguyen Van Linh 通りと他の地方道路、ホーチミン市の西部地域が開通する。同時に、ロンアン-ホーチミン市間の 7 つの接続道路を整備するなど、地域の多くの戦略的道路を整備します、総費用は 24,400 億 VND です。国道 50 号線に平行な動的軸の建設のため 4,3000 億 VND が追加されます。Vo Van Kiet 通りを拡張して、ロンアンから直接西地域と南東地域の道路に接続します。



Vo Van Kiet 道路は、地域をつなぐ生命線と考えられています。このルートに沿った不動産は付加価値があり大きな利益をもたらします。





コリアーズベトナムの代表によると、現在、西側の交通インフラには多くの重要なプロジェクトが含まれており、ベンラック-ロンタン高速道路、市内中心部や国道 1A 号線の Vo Van Kiet 通りなどの地域間を結ぶ上で重要な役割を果たしています。西部の多くの地域では不動産価格はまだ地下鉄路線に「追随」しておらず、安定したままでありながら、約 4000 万 VND/m<sup>2</sup>とさらに低い価格のアパートを見つけることができます。それは、この市場の利点と考えられています。

この地域では、まだ価値のあるインフラに投資していないが、Vo Van Kiet 通りのようないくつかの貿易幹線道路は、循環活動に重要な貢献をしているだけでなく、変革にも貢献しており多くの地区の人々の生活を改善することに貢献しています。したがって、このルートに沿ったアパートプロジェクトは、上記のすべての利点を継承し、実際のニーズを持つ人々だけでなく、投資家のための大きな魅力を作成し、価値を高め続けます。

「まだ西側と明確に形成されていない市場では、投資家はより多くの利益を得ることができ、利益成長率は以前に開発された市場よりも確実に高くなります。プロジェクトが具体化すると、2~5 倍になることもあります。また、投資家が多すぎる地域では、将来の潜在的な市場と同等の利益源が得られるとは限りません」と JLL ベトナムマーケットのシニアディレクターであるトランブイ氏は強調しました。

この専門家によると、現在、多くの個人投資家がホーチミン市西部の市場に注目し始めています。その理由は、投資のコストが東部よりも低いからです。財務能力を持つ投資家にとって、この市場の発展の機会を待つために資産を保有することは非常に可能です。

出展元 : CAFEF. VN

