



VINACOMPASS

寄り良い生活環境を求めて郊外に住宅を求める傾向が高まっています。

2021年6月14日 - 9:15AM | 不動産



Covid-19 真っ只中、多くの人々が都心から離れたいと思っており、都心の混雑した場所を離れ価格も手頃である郊外での生活が増えつつあります、これは新しい傾向ではありませんがこの傾向は益々明確になってきています。

大型都市開発で計画された郊外の良質な不動産を得る為の動きが出ています。土地や住宅購入の動きが郊外に移行している動きはホーチミン市、ハノイ、ダナンの近隣地域の不動産市場に一定の影響を及ぼしました。特に、大型のタウンハウス計画は、この傾向に追いつくための潜在的な市場として多くの可能性を秘めています。

専門家によると、Covid-19 のパンデミックでも、資産家は不動産購入を止める事はしませんでした。購入する不動産の形態は変わりました、具体的には、静かな地域にある大きな住宅地が変わりました（静かで密集地でない場所です）。多くの人々が屋内と屋外の両方で広々とした居住空間を熱望したのは、感染後の封鎖措置も大きいです。それだけでなく、コロナ禍による、在宅勤務形態はますます人気が高まっています、よってこれまで以上に都心部を離れたいという願望を生み出しています。更に裕福な不動産販売者は、常に物件を選択し、この願いが叶うようにする能力を持っています。前述のように、Covid-19 の流行が起こ





VINACOMPASS

った後も、多くの人が住宅として土地を購入する為に人が多い都市部から離れたと考え価格も手頃な郊外に向かう流れが増加した。この新しい概念は多くの人に明確に現れました。また、この流れは大都市に隣接する地域の不動産市場に一定の影響を与えています。



ロンアン省、ピンズー省、ドンナイ省など、ホーチミン市の近郊地域には、緑と静かな環境で生活が出来る要素を満たす都市部がまだあります。

コリアーズ・ベトナムのジェネラル・ディレクターであるデビッド・ジャクソン氏は、密集した都市部を離れる現象は2020年半ば頃からCovid-19の感染流行の懸念などを踏まえ急激に進みだしたと語った、更に最近の土地投資熱の一時的な中断の影響を受けて、ホーチミン市とハノイ近郊の省や都市で土地を購入する動きに移行しつつあります。デビッド・ジャクソン氏によると、実際のニーズを通じて、具体的な状況を確認することが可能です。ロンアン省では、不動産の需要は昨年同時期に比べて約20%増加しています、この市場での良い流動性は、部分的にはホーチミン市に比べてかなり「安価」の価格帯から来ています。例えば、モダンな建築の川沿いの別荘では、1戸あたり約50~60億ドンで推移しており、はるかに「お得」である。

実際、この地域では、不動産市場に大規模なプロジェクトが数多く提供されており、都心と比べての密集が無くゆったりとした作りの中で静かな生活環境を過ごすための需要を作り出している。例えば、ベンルック(ロンアン省)では355haの規模でナムロン社と西日本鉄道社の合弁でウォーターポイント都市が売り出されており、自然を意識し庭を伴ったゆったりとしたタウンハウスや商業用のタウンハウス、二世帯用のヴィラ、戸建ヴィラ、広めの面積を用いたマンションなどが注目されている。これまでにウォーターポイントプロジェクトで庭付





VINACOMPASS

きのタウンハウスを購入した顧客の理由は都市部よりも価格が安くて自然も多く、綺麗な空気と広大な風景を楽しむ事が出来る事が購入した大きな理由であった。この顧客は老後の住む場所としてホーチミン市3区の住宅を売却しロンアン省のウォーターポイントプロジェクトを選びました。



専門家によると、購入者は自然と安全な生活空間への関心はますます増えてきており、疲れた仕事の後にエネルギーを充電するのに役立っています。

同様に、ビンズー省では、タウンハウス、ヴィラ、戸建ての分野でも、近年は購入が著しく増加しています。しかし、長年にかけて購入されている為、この市場は現在、ビンズー省だけでなくバリアブントウでも見つけるのが非常に難しくなっています。

ドンナイ省では、多くの開発会社が潜在的な顧客の高い需要を把握し、2021年の第1四半期に1,600以上のタウンハウスとヴィラを販売する計画を申請しました。 コリアーズベトナムによると、この数はホーチミン市の4.8倍です。

この傾向はますます明らかになってきています。

デビッド・ジャクソン氏によると、都市部周辺の郊外の土地と住宅の購入が増えている現象は主に2つの一時的な理由があります。ひとつ目は、ハノイやホーチミン市などの大都市の地価上昇が続いている事です。ふたつ目は、自然に近い郊外に住むことで、生活の質を向上し、パンデミックの状況でも影響が少なくなるという考え方を持っていることです。

この専門家によると、より広い見方をすれば、都市部から近郊に移る傾向は何年も続いており、長年にわたる良好な経済成長により、ホーチミン市とハノイ近郊の地方はインフラ整備





VINA COMPASS

を絶えず改善してきました。交通の便が良く、消費者物価が比較的安く、環境に配慮しながら、都市部と変わらない公共施設や民間施設が利用できることも主な理由です。その為都市部周辺の不動産需要が高まっています、言うまでもなく、これらの地域の開発可能性はまだまだたくさんあるので、投資の観点から見ても非常に魅力的です。

他の専門家によると、現在、便利な移設と風通しのよい広々とした空間を備えた新しい都市部は、多くの住宅購入者が選ぶ要素となっています。したがって、プロジェクトの投資家も、この傾向に合わせてビジョンを変化させています。ただ、流行に沿っただけのプロジェクトでは短期的なニーズは掴めても、規模と質の両面で徐々に長期投資プロジェクトに取って代わられます。

DKRA ベトナムの 2021 年 5 月の不動産市場レポートではホーチミン市とその周辺地域に関して、9つのプロジェクト立ち上げられた、(次のフェーズの3つの新しいプロジェクトと6つのプロジェクトを含む)市場への供給数は1,263戸で、前月(1,844戸)に比べて32%減少した。販売数は24%(約308戸)に達し、2021年4月(929戸)の33%相当となった。近隣省の市場では、数百ヘクタール規模の大都市部に匹敵するプロジェクトがあり、更にこの注目されている中でも、顧客の注目を集められるように準備されています。ホーチミン市では、パンデミックの影響により、二次販売の状況はあまり活発ではなく、減少を続けており、郊外への分離と定住への傾向がますます明確になっています。



現在の流行は、安全で静かな地域にある土地、タウンハウス、別荘の大規模な区画が購入者の関心を集めています。

SavillsVietnam のシニアディレクターである SuNgoc Khuong 氏によると、周辺地域の交通インフラが大幅に改善され寄りホーチミン市に移動するのに便利になった事で多くの人々がホーチミン市から周辺郊外への移住に興味を持った人が増えています。ホーチミン市の多くの人々は、生活の質を向上させるために自分の家を購入したいと思っていますが、現在の平均





VINACOMPASS

給与では、簡単には購入出来ません、これは本当に大きな課題です。近年、ホーチミン市の住宅用不動産価格は上昇を続けており、本当に望ましい快適で手頃な価格の居住空間を見つけることが難しくなっています。その為、便利な場所を求めて多くの人が賃貸住宅を利用しています。これにより、ビンズー省、ロンアン省、ドンナイ省、バリアブントオ省などの大都市近郊地域が交通インフラと優れた生活設備を備えたよりよく計画された住宅プロジェクトを提供する事で、これらの省に機会が開かれます。「生活空間と移動のし易さに対する需要を踏まえて、購入者はより柔軟に流行を見極めています。他の地域の衛星都市や郊外地域と比較して、安定した仕事があり、その基本的なニーズと便利な設備を満たしていれば、他の地域に移住する事もごく普通の事になっています。また、ホーチミン市で長い間働き、今は静かな移住先を見つけたいと思っている人にとっては普通のことです、その際、仕事はもはや二次的な要素ではありませんでした」と Khuong 氏は強調しました。

コリアーズベトナムのゼネラルディレクターは、「郊外に住居を検討」している購入者にアドバイスを行います。「投資への観点から、私たちは、顧客が求める住宅やアパートが都市への便利な交通機関である事を重要にしています。仕事、勉強、ショッピング、娯楽の利便性と同時に、自然な木々と安全な生活空間作りに細心の注意を払い、所有者を支援します。仕事で疲れた一日を浄化し、新たな活力を見出せるような空間を提供します」と専門家は強調しました。

出展元：CAFEF. VN

本書作成にいた資料・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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK L3-02-05

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所：028-36361188 Web: www.vinacompas.com

