



VINA COMPASS

Covid-19 パンデミックの影響鮮明に、マンション賃貸市場は「急落」

2021年6月18日 - |不動産



過去2ヶ月の間に、ハノイのマンション賃貸の分野で仲介業者によって確定された契約の数は、Covid-19 パンデミック前の半分に過ぎません。マンションの賃貸価格は値下がりしていますが、入居者数も減少しています。

Nam Tu Liem, Ha Noi のマンション仲介業者である、Ngo Huong 氏は「過去2ヶ月間、賃貸取引件数は月額3~4件にとどまっており、賃貸目的の顧客も急激に減少した。一部の家主は、10~15% 賃貸価格を下げて募集を進めているが、興味のある顧客は少ない」と述べた。同氏は、パンデミックの発生前には、平均して月に9~10件のアパート賃貸契約を締結しており、賃貸物件を持っている家主や賃貸希望客の対応に非常に忙しく対応していました。





賃貸アパート市場は、その魅力を低下させます。

ハノイの An Khanh, Hoai Duc にマンションを所有している Nguyen Ngoc 氏は 1 ヶ月以上顧客を見つけることが出来ずに最初の 1 ヶ月を 50%割引、次の月から 10%値引きする事を余儀なくされました。「パンデミック前は Facebook グループに投稿するだけで、多くの賃貸希望者がいましたが、現在は以前のような価格で提示しても成約は難しいです。発生後は多くの賃貸希望者も Covid-19 の厳しい状況に陥っており財政的影響も厳しく、賃料を抑えなくてはなりません。依然 2 ベッドルームのマンション賃貸価格は 500 万 VND/月でしたが、現在は 450 万 VND / 月でも、更に顧客は値引きを求めます。

PV の調査によると、現在、Gemek 1、An Khanh、Hoai Duc のマンション賃貸価格は、月額 400 万～750 万 VND となり、Gemek 2、An Khanh、Hoai Duc は、550 万～800 万 VND / 月で推移しており、My Dinh 地区の The Florence は 900 万～1500 万 VND/月、Iris Garden は 600 万～1000 万 VND/月です。

多くの投資家にとって、賃貸マンションは安全な収益性の高い投資物件であり、毎月定期的な収入をもたらします。マンションを貸す事は、不動産価値が上昇するのを待っている間の投資費用を削減する方法でもあります。しかし、このパンデミックにより、賃貸アパート市場は「困難な」状況に追い込まれた。





VINA COMPASS

エコノミストの Dinh The Hien 博士によれば、過去 3 か月で、マンションの家賃は約 5%から 10%減少していると述べました。パンデミックや社会的距離等の政策による賃貸顧客の困難により、賃貸価格は引き続き下落する可能性があります。

DKRA ベトナムの研究開発ディレクターの Nguyen Hoang 氏によると、マンションの新規供給は一時増加したが、Covid-19 の流行により、経済活動は減少し、外国人やベトナムの上級専門家など、労働者の移動も減少しました、この事により賃貸住宅需要の減少につながったと述べた。しかし、Hoang 氏によると、実際には、マンションの賃貸市場は 2015 年から 2018 年の間に新規供給数が急激に増加したため、2018 年以降減少傾向にあり、パンデミック前から、賃貸マンションの収益は減少し続けており、他の投資先よりも魅力的ではありませんでした。Hoang 氏はまた、ホーチミン市のマンション賃貸市場に関する DKRA ベトナムの統計を引用し、それによると、2018 年のグレード B のアパートは 25～30 億 VND の価値があり、1300 万～1500 万 VND/月で貸すことができましたが、現在では月に 1000 万から 1200 万 VND しか貸すことができません。同じように、グレード A のマンションは約 50 億 VND の価値があり、2200 万～2500 万 VND/月で貸すことが出来ましたが、現在は約 2000 万 VND /月です。更にグレードの高いマンションでは約 80 億 VND で購入し、約 400 万 VND /月で賃貸していましたが、現在は 3200 万～3300 万 VND /月程度しか貸すことができません、よって収益率 6%から現在 5%未満に減少しています。

コリアーズ・ベトナムのマネージング・ディレクター、David Jackson 氏は過去に、パンデミック発生以来、多くの外国人が帰国する一方、新規供給が増加し、都市部のマンション空室率の割合が増加したと述べました。そのため、多くの家主は賃貸価格を大幅に引き下げました。同氏は更にパンデミックの前に、マンションの賃貸価格は着実に上昇していたと付け加えました、しかし、現在の家賃はパンデミック前と比較して 20～40%下がっています。

「Covid-19 パンデミックがまだ予測不可能な状況では、マンションの所有者が期待するようにこの価格水準は一晩で回復することはないだろう」と、多くの専門家は懸念を表明しています。

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

VINHOMÉ CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所：028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

