



VINACOMPASS

ホーチミン市：急速な都市化に伴い低価格帯の住宅供給不足が深刻。

2021 年 7 月 2 日



ホーチミンでは、低価格帯のアパートはますます少なくなり、供給はありません。しかし、この低価格住宅の需要は非常に大きく、過去 3 年間、この価格帯の住宅供給を待ち望んでいます。

Jones Lang Lasalle Vietnam (JLL) が発表したレポートによると、ホーチミン市では低価格帯の住宅不足の圧力が高まっており、2018 年末から現在に至るまで、高級住宅が依然として増加している一方で、低価格帯のアパートの供給がますます不足していると警告しています。市場が編曲的で持続可能ではありません、このままでは市場の落ち込みを引き起こします。

JLL ベトナム市場調査のディレクターである Le Thi Huyen Trang 氏は、新興経済の典型的な都市部であるホーチミン市は急速な都市化の発展によるもどかしさに直面していると述べました。低価格帯の住宅はますます少なくなっています。2019 年から 2021 年の 3 年間で、低価格帯アパートの供給は減速しておりマイナス成長が続いている。2014 年から 2018 年の期間には、ホーチミン市の低価格帯住宅の供給は、平米あたり 1,200 米ドル(2700 万 VND に相当)よりも低い販売価格で多く売り出されており大きく成長しました。しかし、2019 年から 2020 年の期間、低価格帯住宅の供給は、2 年間で





約 5,000 戸となり、深刻な減少期に入った、特に今年の最初の数ヶ月は、低価格帯の住宅供給はゼロとなった。さらに、同氏は、2019 年にホーチミン市建設省が行った調査を引用し、市内にはまだ自分の家を所有していない世帯が約 50 万世帯あると指摘した。これらの世帯は親戚や賃貸住宅に滞在しており、その 94%は 1 戸あたり 44,000 米ドル(約 10 億 VND)で家を購入する必要があります。10 億ドンの住宅が市場から姿を消したとき問題はより困難になった。「不動産市場が不均等に成長しており、市場が構造調整を必要としている。」と述べた。

JLL の Trang 氏は、ホーチミン市の住宅価格の上昇に影響を与える多くの理由があると分析しました。第一に、ベトナムの不動産市場は依然として厳しく管理されており、低価格帯の住宅開発の可能性を秘めた開発地域は非常に不足しています。低住宅開発を進める能力も限られているため、開発者は低価格なアパートの問題を解決することは困難である。第二に、2018 年末に開始された新規プロジェクトの承認手続きの遅れにより、計画どおりにプロジェクトを立ち上げることができず。その結果、借入利息や営業費用などの追加費用が最終的に販売価格に上乗せになります。第三に、依然として大きな需要がある中で供給が限られているため、投資家はアパートの販売価格を以前よりも高くしている。第四に、Covid19 のパンデミックによるサプライチェーンの混乱で建設資材費の上昇もまた、販売価格に影響を及ぼし、住宅価格を押し上げています。

Trang 氏は、さらにベトナムなどの新興市場では、アパート価格が半年前の価格に戻る可能性は低いと述べた(価格は急騰していなくても)。しかし、現在、全体的な物価水準が所得の増加よりもはるかに速く増加している事を懸念しており、近い将来は住宅価格の上昇ペースが鈍化すると予測している。低価格帯の住宅市場の明るい点は、市場に供給があるたびに、競争力のある価格のおかげで直に完売になります。

同氏はまた、低価格帯住宅の供給不足を解決するためには、低価格帯住宅プロジェクトを行う必要がある、これには政府からの多くの支援を必要とします。可能性のある解決策としては、この低価格帯の開発者に税制優遇を行い、低価格帯プロジェクトのライセンス取得を加速し、優先順位付を行う事で低価格帯の住宅プログラムを検討する開発者が増える可能性があります。さらに、郊外地域と中心地域の交通インフラを整備し通勤の負担を減らす事でより郊外の手頃な地域での低価格帯住宅の開発を促進する前向きな要因となると述べた。

参照元：VN EXPRESS





本書作成に用いた資料・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 LANDMARK3 L3-02-05

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

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

