



VINACOMPASS

## ベトナムの若者はどのような目線で不動産 を選んでいるのか！

2021年7月6日 | 不動産



不動産所有の需要は非常に多様であり、各種の市場は、異なる年齢やニーズに合わせて開発されています。専門家によると、この開かれた市場では、適切に計算し、適切なニーズを提供する事が出来れば、企業と購入者の両方が常に多くの収益性を得る機会があります。

購入者が効率を上げるために適切な不動産を選択する方法について、CNTグループ販売マーケティングディレクターMr. Mai Duc Toan氏は、「安定した安全で良い流動性を持つ不動産は、証券などの他のタイプの投資と比較して、ベトナムの人々にとって常に好ましい投資先であり、金、証券、仮想通貨等々で魅力的な利益を得て、不動産市場はますます需要の増加に伴って所有者を若返らせる傾向があります。したがって、不動産の参加者も非常に多様で、次のようなグループに分けることができます。

**住むために購入したいグループ:**このグループは結婚して自分の家を所有する目標があるため、ほとんどの顧客は25～35歳の年齢層です。この年齢では、資産の資本蓄積はそれほど多くないため、需要は主に、ハノイ、ホーチミン、ビンズー、ダナンなどの大都市で約20億VNDくらいの手頃な価格のミッドエンドのアパート及び土地、路地のタウンハウスあたりに集中しています。その他、地方の10億VND強も、需要の高い市場ですが、この市場の需要を





VINA COMPASS

満たす物件は非常に限られています。このグループの顧客の特徴は、物件に関して非常に注意深く、法的な問題、立地、適正な販売価格等を慎重に調べます。

**投資家のグループ:**このグループは、35～55歳で豊富な財源を持ち、多くの不動産を所有し、ハノイやホーチミン市などの大都市に集中しています。特徴としては投資範囲を全国の多くの地域に拡大し、都市計画に関する情報を収集し、短期的な利益または賃貸収益からの利益を求めている傾向があります。このグループは、ほとんどの不動産市場、特に地方の不動産プロジェクト、高級不動産、またはリゾート不動産に参加しています。

**中長期投資家のグループ:**このグループは2つの小さなグループに分かれています。40歳以上のグループは、豊富な財源と経験を持っています。タウンハウス、フロントハウス、オフィス施設、高級マンション、リゾート不動産などの賃貸用の価値の高い製品に興味があります。



若いグループ(28～40歳)は既に家を所有しており、安定的な収入もあります、投資に特化しておらず、中程度の資金源を持ち、手頃な価格のアパートなどの安定した物件市場に参加し、中長期的に利益を有する土地(3～5年)投資も行います。したがって、Toan氏によると、投資家グループの面では、豊富な財源を持つ中年の顧客が最も潜在的な顧客です。一方、25～35歳の個客は、より多くの現実的なニーズに向けて安定的な、人気の物件に適しています。





同氏は「不動産所有の需要は非常に多様であり、各物件と市場はさまざまな年齢とニーズに合わせて開発されています。この公開市場では、計算が適切でニーズに対応出来れば、企業と購入者の両方に常に多くの利益を得る機会が訪れる」と強調した。

Phu Dong Group のゼネラルディレクターである Ngo Quang Phuc 氏は、Covid-19 の後に関心のある不動産市場について、需要の観点から、実際の生活ニーズを対象とした物件は、この感染流行の影響は少ない。特に南部市場では、ホーチミン市の郊外またはドンナイ省、ビンズー省の中心部にある 20 億 VND 未満のアパートプロジェクトに向けられており、ホーチミン市へのアクセスが容易である事も重要である。同氏によると、中規模のアパートプロジェクトは現在、多くの若者が求めており、ある程度の蓄積を持っています。これは南部の主要都市での豊富な労働力であり、年齢的な住宅需要が最も高い世代である。さらに、土地区画の市場は、法的に透明性があり、中程度の手頃の価格であれば人々の必要としているニーズを満たすことが出来るだけでなく、良い取引となるでしょう。土地区画の価格は地域によって異なります、しかし、この段階で購入し維持する事が出来れば、投資目的で購入するよりも良い結果を導きます。

以前、コリアーズベトナムのゼネラルディレクターである David Jackson 氏は、若者が住宅を選ぶ傾向について、前世代は住宅を安定した付加価値資産と見なしていたため、タウンハウスを選ぶ傾向があったと述べた。しかし、現在、ミレニアル世代(1981年～1995年世代)が社会の主要な労働者になると、彼らは結婚し、独自の住宅ニーズを抱えており、「住宅」を選択するための基準は変わってきています。具体的には、住宅を選ぶ意思決定には不動産価値の成長は、もはや最も重要な要因ではなく、仕事に便利な場所、生活の快適さ、文化的価値、環境の質、スマートソリューションなどの経済的問題とは関係のない要因が、住宅購入により大きな影響を及ぼしています。

この専門家によると、近年、急速な都市化により、環境汚染の増加、洪水も頻繁に発生している事もあり、急激な都市化による環境破壊を危惧する人々も増え暮らしに影響を受けている。したがって、緑豊かな湖沼が広い開発プロジェクトは、より多くの人々が生活の場として集まる兆しを見せています。買い手は、ストレスの多い労働期間の後にエネルギーを回復する場所として家を選ぶ傾向があります。彼らは、敷地内の公園でのピクニックやバーベキューパーティーなど週末のレジャー活動などを含む施設があるプロジェクトを多く購入しています。また、ジムやプール、運動・介護用の公園などの健康増進施設を備えたマンションも増えています。マンションは、価格帯も非常に「柔軟」と考えられているが、多くの場合、タウンハウスと比べると、彼らの仕事やアクティブなライフスタイルに適した場所にあることが多いため、今日の若者の選択肢の中では多くを占めています。また、マンションは学校や病院、ショッピングモールなどの重要な社会施設に近いことも多く若者に支持されている。

居住者の文化、年齢、知識の類似性が多い程、この場所はミレニアル世代にとってより適切な生活環境になります。現在のアパートの内装は未実施が多く、間取りの変更も可能な為、





VINACOMPASS

購入者は自分の好みに合わせて簡単に再設計できます。これも非常に顕著です。この傾向は、若者のリベラルな性格、若者の異なる美的要件と一致しています。

参照元: CAFE.F.VN



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,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

