



VINACOMPASS

ホーチミン市近郊のタウンハウスとヴィラの価格は上昇し続けると予測されています。

2021 年 7 月 7 日 - |不動産



Jones Lang Lasalle Vietnam (JLL) の 2021 年第 2 四半期のレポートによると、ホーチミン市では土地の供給が限られており、郊外や近隣省での高品質の統合プロジェクトが開始されている為、このタイプの販売価格は引き続き力強く成長すると予想されています。

四半期レポートでは、南部での Covid-19 の感染拡大が続いて居る為に、ホーチミン市と近隣省のタウンハウスやヴィラの販売イベントの多くは延期され、新規供給 1843 戸は、ほとんど 4 月と 5 月に行われました。特に、ホーチミン市の新規供給は、タンフー区と 12 区の小規模なタウンハウスプロジェクトを中心に、四半期で供給されたのはわずか 173 戸であり、まだ制限が続いています。一方、ドンナイ省、ロンアン省、バリアブントウ省のタウンハウスとヴィラの供給は、第 2 四半期には多くの数を記録しました。

需要の面では、ホーチミン市と近隣省のタウンハウスやヴィラの需要は安定していましたが、第 4 波の感染拡大により減速の兆しがあります、全体で販売された住宅の総数は 1,781 戸となり、前四半期に比べて 8.8% 減少しました。限られた供給の中で、ホーチミン市では 183 戸が成約した。同様に、ビンズー省とロンアン省は各 100 戸強成約した。成約の大半はドンナイ省





VINACOMPASS

とバリアブントウ省の大規模な統合プロジェクトとなっており、それぞれ 865 戸と 500 戸に達しました。しかし、取引のほとんどは 4 月と 5 月上旬に行われており、第 4 波の感染拡大が販売イベントの運用を妨げ、2021 年第 2 四半期末の取引数を幾分減らしたと述べた。



JLLによると、タウンハウスやヴィラの価格の上昇は、主に大規模プロジェクト、基本的なユーティリティに位置しています。

販売価格については、2021 年第 2 四半期に、ホーチミン市および近隣の省におけるタウンハウスの平均販売価格は、2,849 米ドル/㎡ (6,550 万ドンに相当) に達した。市場は引き続き大幅な価格上昇を記録し、前年比 15.9%、前四半期比 7.9% の上昇となった。この増加は主に、トゥドゥック市、ドンナイ省、ロンアン省での大規模プロジェクト、およびビンズー省など中心地に近い都市化された地域でのプロジェクトによるものです。

JLLによると、ホーチミン市の土地区画は限られており、ロンアン省、ビンズー省、ドンナイ省、バリアブントウ省などの近郊省での高品質の統合プロジェクトも提供され、販売価格も控えめです。これからも近隣省でのプロジェクトが供給される計画がある為、今後も南部のタウンハウス含め、引き続き力強く成長すると予測されています。

ロンアン省は現在、ホーチミン市近郊省の中でも開発会社が大規模なプロジェクトを実施している地域になります。例えば、Ben Luc のナムロン開発会社によるウォーターポイントプロジェクトは355ヘクタールの中にアパート、ガーデンタウンハウス、ショップハウス、デュプレックスヴィラ、一戸建ヴィラ、大邸宅、川沿のヴィラなど多岐に渡る販売物件があり、非常に注目されています。他にも、The Sol City (Can Giuoc)、West Lakes Golf & Villa Urban Area (Duc Hoa)、Tan Duc E.City (Duc Hoa)、TNR Stars Kien Tuong Long An、Taka Garden Riverside Home (Tan An)、KDC Elite Life Can Giuoc などのプロジェクトが多様化するロンアン省の不動産





VINACOMPASS

産市場に大きく貢献しています。一方、ドンナイ省では、タウンハウスを中心に Aqua City、The Icon、Swanbay La Maison などの大規模なプロジェクトが数多く存在します。

この第 4 波の感染拡大流行に適応するために、多くの開発会社は、より長い支払いスケジュールや低金利などの多くの魅力的な販売方法とともに、オンライン販売を適用しました。今後の見通しについては、Covid-19 の流行は、ホーチミン市の法的問題と共に販売の進歩に影響を与えます。ホーチミン市では、2021 年の残りの期間で 1,000～1,500 戸の範囲で急激に変動する。一方、近郊地域は主にドンナイ省、バリアブントウ省、ロンアン省に集中し、約 4,000 戸の豊富な新規供給を行う予定です。

また、Savills Vietnam の第 2 四半期のレポートによると、Covid-19 の発生にもかかわらず、戸建住宅価格は同期間に 13～20% 上昇しました。この市場の報告によると、第 2 四半期は、第 4 波の流行が発生し、新規供給のイベントなど複雑になった時期でもあり、その為に供給不足も起こり、タウンハウスやヴィラの価格は依然として高騰していました。ただし、提示価格は上昇しましたが、Covid-19 の流行の影響により、市場への流動性は低いままでした。

コリアーズベトナムのゼネラルディレクターであるデビッド・ジャクソン氏によると、5 月に入ってからホーチミン市での感染拡大により、ビンズー省、ドンナイ省、ロンアン省、バリアブントウ省などの近隣省での土地区画の検索数は約 10～12% 減少した。またヴィラとタウンハウスのホーチミン市と近隣省の市場では、5 月に入ってから新規供給は約 1,300 戸であった、前月と比較して約 30% 減少した。このうち、成約数も前月比約 60% 減の 280～300 戸となった。

同氏は「ホーチミン市の近隣省での市場における発展は、Covid-19 の感染制御の進捗状況にも影響します。ただ、ホーチミン市と交通インフラで繋がる利点を持つ、この地域は長期的な開発の可能性があります、ホーチミン市よりも開発資金が抑えられる点は多くの投資家のキャッシュフローを強力に引き付ける場所であり続けるだろう。」と語った。さらに同氏は、多くの投資家にとって、ホーチミン市郊外の都市部にタウンハウスや別荘を所有することは、価格的な優位性を活かす事を前提として、購入する際の優先事項であり続けるでしょう。例えば、ロンアンの都市部にある川沿いの別荘の価格は約 50～60 億 VND で、ホーチミン市に比べて非常に「割安」です。しかし、問題は、大規模な Covid-19 の流行の悪影響のために、キャッシュフローで苦慮している可能性があるということです。

参照元: CAFE.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, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

