

# パンデミックの中でも価格上昇が期待できる不動産分野はありますか？

2021年7月29日-不動産



パンデミックの中、一部の不動産分野は、需要の減少にもかかわらず、販売価格はプラスの兆候を記録しました。年末の予測では、販売価格に関する楽観的な見方が、市場の一部の分野で依然として発生しています。

CBRE ベトナムのシニアディレクターである Duong Thuy Dung 氏によると、Covid-19 の終息は住宅事業の性質を前向きに変え、市場は引き続き魅力的になります。投資家(開発者)は、購入者向けにより購入しやすい、新しい販売方法を提供します、さらにワクチン接種率をあげ、ワクチンパスポート(ビザの緩和)を導入し、外国人訪問者が市場に戻るのをサポートするでしょう。

## 第一の注目分野

一次供給されるマンションの販売価格は 2020 年に比べて引き続き上昇すると予測されていますが、市場での在庫調整もあり、急激な増加はなく、より安定的になります。全てのマンション販売分野における 2021 年の主要な提示価格は、2020 年と比較して 1% から 4% の価格上昇となっており、特にラグジュアリークラス(超高級マンション)は高値で販売している 1 区のブランドマンションの影響もあり、2022 年までに 6% 上昇する見込みです。

さらに同氏は、「このパンデミックで、在宅での業務が拡大し、在宅勤務モデルが新しいトレンドになっています、これにより都市部中心地だけではなくインフラ整備が充実した郊外で明るく



VINA COMPASS

通気性がある作業環境や自然環境を取り入れたゆったりした空間を意識したスペースが拡大し、Covid-19 終息後のマンション市場は新しい章を開くための鍵となるだろう」と強調しました。

また、CBRE のレポートによると、主要市場のマンション平均販売価格はすべての分野で上昇し、前年同期比 16.5% 増の 2,260 米ドル/ $m^2$ (付加価値税を除く)に達し、全体的な供給不足により、平均価格水準は大幅に上昇しました。中でもラグジュアリーエンド(超高級)とミッドエンドセグメント(中級)は、昨年の同時期に比べて、それぞれ 9.2% と 8.3% の高価格上昇を記録しました。逆にニーズが中途半端だったハイエンド(高級)と需要は大きいが保々供給なかったローエンドセグメント(低層)の、四半期調査では価格がわずかに上昇し、昨年の同時期に比べてそれぞれ 0.4% と 1.6% でした。予測によると、年末まで供給される、2021 年全体でホーチミン市のマンション(アパート)数は約 17,000~18,000 戸になります。



## 第二の注目分野

もう 1 つの分野は戸建住宅(土地付)であり、一次供給市場と二次供給市場(中古、権利転売)の両方で近い将来、価格の上昇傾向が続くと予測されています。JLL ベトナムによると、ホーチミン市の土地は限られており、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ため、南部の土地や戸建(土地)の平均一次販売価格は引き続き大幅に上昇すると予想されます。

この分野での第 2 四半期のレポートでも、感染流行にもかかわらず、タウンハウスとヴィラの販売価格は依然として上昇していることが示されました。具体的には、ホーチミン市および近





VINA COMPASS

隣省におけるタウンハウスの平均一次販売価格は、2,849 米ドル/ $m^2$ (6,550 万 VND/ $m^2$ 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% の上昇となりました。この増加は主に、トゥドック市、ドンナイ省、ロンアン省での大規模プロジェクト、およびビンズオン省などの都市化密度の高い地域での大規模プロジェクトによるものです。この感染流行に対応するために、多くの投資家(開発会社)は、より長い支払いスケジュールや長期での低金利政策、および他の多くの景品など、魅力的な販売施策が立ち上げられたり、製品の宣伝や販売をオンラインで行うなどさまざまな工夫を凝らしています。

現在の見通しでは、ホーチミン市の法的問題は引き続き問題であり、Covid-19 の感染流行の状況も販売の進歩に影響を与え、2021 年下半期での総供給量は 1,000~1,500 戸の範囲で急激に変動します。一方、周辺省は、主にドンナイ省とバリアブンタウ省を中心に、4,000 戸程の新規供給が見込まれます。

Savills Vietnam 研究部門の副所長である Vo Thi Khanh Trang 氏は、Covid-19 の流行による多くの影響にもかかわらず、ホーチミン市の流通市場における土地付き不動産の販売価格は依然として目覚ましい増加を見せており、昨年の同時期に比べて約 13% 増加しています。特にタウンハウスやヴィラがまだ好調な理由は、投資家のニーズとあっており、集合住宅プロジェクトで開発されたタウンハウスや別荘が引き続き供給されているからです。全体的に供給の面では、かなり急激な減少があり、市場に提供される商品の量はそれほど多くないことが分かります。新規供給と在庫が少ないため、取引の量も今年の上半期最も低かった。しかし、昨今の市場での明るいポイントは、マンションやタウンハウス、ヴィラの販売価格が上昇傾向にあるということです。

同氏によると、一次販売市場でのヴィラとタウンハウスの場合、新規供給が少なく、在庫も少ないため、販売されている製品の価格上昇はありません。しかし、二次販売市場の販売価格は、前年同期と比較して約 13% の価格上昇を示しています。これは、ベトナムの人々がまだ住宅(土地付)を優先しているためです。したがって、タウンハウス製品、特にプロジェクトを提供する事は投資家(開発会社)にとって非常に興味深く、吸収率も非常に優れています。「投資家(開発会社)はホーチミンの東側に大きな関心を示しており、多くの投資家が参入しています。ホーチミン市の 2025 年までのインフラ整備計画を見ると、この地域は経済の基盤となる多くのインフラ整備や大規模都市プロジェクトが組まれており非常に魅力的な地域へと発展します、したがって、これらのインフラ整備による主要道路の拡張は、不動産市場が今後より良好に発展することを期待し、不動産価格は今後も上昇し続けるだろう」と強調しました。

### 第三の注目分野

パンデミックの中でもかなり目立つ分野は工業用不動産であり、近い将来、価格が上昇し続けると予測されています。JLL によると、工業用地の価格は上昇を続けたが、既成の工場賃料は減速した。長期的な生産投資の形態である工業地帯は、常に地域価格を常に維持しており、昨年同期比で 0.5% の上昇にとどまり、地方不動産市場に大きな影響を与えています。





VINACOMPASS

南部の工業用地賃料は引き続き伸びると予測されており、既製工場の場合、流行状況が制御され、市場が回復すれば、2021年末までに約94万m<sup>2</sup>が新たに発売される予定です。

それに伴い、工業地帯の供給は増え続けています。計画投資省によると、2021年第1四半期には、370の工業地帯があり、総面積は115,200ヘクタールでした。そのうち328の工業団地が経済特区(EZ)の外で運営されており、24の工業団地が沿岸経済特区にあり、8つの工業団地が国境ゲート経済特区にあります。これらのプロジェクトは、労働者に約360万人の雇用を生み出しました。

南部地域では、ドンナイ省人民委員会が、現在の工業地帯の過負荷を解決するために、総面積6,475ヘクタールの3つ工業地帯を開発することを計画しています。Long Duc 工業団地(3,253 ha)、Long Thanh 地区の Bau Can-Tan Hiep 工業団地(2,627 ha)、Cam My 地区の Xuan Que-Song Nhan 工業団地(3,595 ha)を含む3つがあります。ドンナイ省のこれら3つの工業地帯は首相によって承認され、2020年までのハイテク工業地帯の開発に関するマスター プランに追加され、2030年までのビジョンがあります。

参照元: CAFEVN



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

VINHOME 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

