



VINACOMPASS

# 不動産大手はホーチミン市周辺地域への開発を加速！

2021年9月2日



多くの不動産大手は、ホーチミン市近郊に数百~数千ヘクタールの土地を購入して、大規模な都市開発を行い、フルサービスを提供し、利益率を確保し、顧客に付加価値を提供しています。これは、現在の不動産市場のための非常に良い兆候です。

不動産専門家の Tran Khanh Quang 氏は、大規模なプロジェクトを開発するためにホーチミン市の郊外と周辺地域に移動する投資家(開発会社)や個人投資家の傾向は、不動産市場にとって良い兆候であると述べた。

Quang 氏によると、この傾向を生み出す「推進力」は、ホーチミン市では大規模な土地が確保できなくなった一方で、大規模プロジェクトは依然として良い投資先であるため、大手は数百から数千ヘクタール大規模の土地を探しており、フルサービスで価格を抑え質の良い都市開発を行います。ホーチミン市では、100~200ヘクタールの土地を確保するのが難しく、現在では数十ヘクタールですら確保する事は容易ではありません、それに比べて隣接する省は大規模な土地を確保する事が可能です。同氏は、十分な土地用地があれば、投資家(開発会社)はエコシステムプロジェクトとして投資でき、フルサービス、インフラ整備、学校、病院などが組み込めます。これは、ほぼすべての主要な投資家がやりたいことです。近年の不動産事業は、顧客に付加価値をもたらすために沿岸地域でも開発が増えています、投資家がプロジェクトを楽しんで行う事は、不動産市場にとって良い兆候を示しています。「ビンズオン、ドンナイ、ロンアンなどの馴染みのある市場だけでなく、Đac Nong, Đac Lac, Bình Thuan, Bình Phước などの新しい市場も出現しており、多くの大規模プロジ





エクトが実施されています。これは良い兆候です。投資家が当初の目標として設計した適切なエコシステムを実行することを願っています」と Quang 氏は述べています。



投資家(開発会社)の動きに伴い、個人投資家は、ホーチミン市郊外の不動産市場に刺激的な波を生み出しています。土地用地やプロジェクトが不足していることに加えて、中央都市部の価格が高いため、投資家は投資機会を見つけるために近郊地域周辺での大規模プロジェクトを実施しております。現在、多くの個人投資家は不動産所有の考えを変え、交通インフラが整備された郊外でも投資を受け入れ、家を購入しています。特に今後は自動車の普及が増えればこの傾向は加速する可能性があります。

これまでも、ホーチミン市の不動産企業の周辺地域への開発への強い波を目撃してきました。その中で、ドンナイ、ビンズオン、ロンアン、ビンフックの市場では、数百から数千ヘクタール規模の都市開発が徐々に現れています。例えば、ホーチミン市の「手頃な価格」のマンションプロジェクトに関連するナムロン不動産大手は、不動産市場の注目を集め、ロンアン、ドンナイ、カントーなどの近隣省で大規模なプロジェクトを開発しています。1つはウォーターポイント(ベンリュック、ロンアン)と呼ばれ、355ヘクタールの規模です。他にも Izumi City(ドンナイ省 170ヘクタール)カントー(43ヘクタール)が進行中です。土地、タウンハウス、ヴィラ、ショップハウス、アパートまで、幅広い製品を備えた大規模な投資が十分で、開放的なサービスは、地元の人々だけでなく、ホーチミン市からの購買力にも非常に大きな需要を受けています。

最近、売出しを行った、355ヘクタールのウォーターポイント市街地への玄関口に位置する E Home サウスゲートプロジェクトは、ナムロン社と西日本鉄道(日本)の合弁事業として実施されています。日本の会社が10億 VND/戸をわずかに超える価格で「手頃な」住宅プロ





VINA COMPASS

プロジェクトに参加したのはこれが初めてです。このプロジェクトは、7つのマンション群を含む4.5haの面積で、1,400戸以上のマンションを供給しています。現在、基礎建築とモデルハウスを完成しており、市場から高い注目を集めています。

Novalandもホーチミン市郊外地域への開発に成功した大手不動産会社です。2019年から2020年にかけて、ビエンホア、ホートラム、ファンティエットの3ヶ所で1,000ヘクタールを超える大規模プロジェクト（ノバワールド ファンティエット、ノバワールド ホートラム、アクアシティ都市開発）を実施し、不動産市場で大きな注目を集めています。同社は、ホーチミン市の中心部で50以上の住宅プロジェクトを開発しており、長年にわたって多くの郊外地域の土地用地を積極的に拡大し、現在5,400ヘクタール以上の土地を所有しています。多くの取引の中でも、ドンナイ省のアクアシティプロジェクトは総面積1,000ヘクタール以上の大規模プロジェクトです。この企業からの情報によると、ドンナイ省とホーチミン市の周辺地域の土地の拡張のためだけに、1年間で10億米ドル以上を費やしました。不動産プロジェクトが実施される各場所で、顧客のニーズに応える高級エコシステムを取り入れ開発します。特に、リゾート分野では、新しい効果的な投資先として観光不動産に向けて市場をリードしています。

ホーチミン市開発計画協会の副会長である Nguyen Minh Hoa 教授によると、大都市郊外、近郊地域への企業と投資家の動きは、市場の必然的な傾向であると述べています。現在、ホーチミン市には大規模な都市開発を実施するための土地がなく、企業は郊外で大規模なプロジェクト開発の可能性のある地域を選択する必要があります。「中心部では、環境汚染、水質汚染、スモッグ、インフラの過負荷、住宅価格の高騰など、企業や買い手が郊外に移るための多くの問題があります。中心部外のプロジェクトの開発は、より多様性を生み出しており、買い手の選択肢が増えている」と強調した。教授によると、投資家は人々を引き付けるために完全な生活複合体を構成する必要があります。都市部の開発は、住宅、計画、環境だけでなく、サービスやユーティリティもあり、人々はどこにも行く必要もなく、このプロジェクトの中で生活する事が可能です。このようにして、顧客を維持し、郊外地域で生活する価値を提供します。

CBRE VIETNAM のシニアディレクターである Duong Thuy Dung 氏は、ハノイやホーチミン市だけでなく、周辺の省で経済発展率と都市インフラが高い地域の両方で事業を拡大する傾向は明らかだと述べた。さらに、主要市場での土地供給の不足により、企業が中央部で土地資金を探し続けるなかで、お互い競合になることを避けるために、周辺地域への事業を積極的に拡大することを余儀なくされました。また、近年では地域間の交通インフラ整備が継続的に拡大・完成し、不動産開発会社に郊外周辺地域でのプロジェクトを実施する自信を手助けしています。

CBRE VIETNAM のディレクターである Vo Huynh Tuan Kiet 氏も、これまでの投資家の動きを見て、不動産価格の変動を持つ3つの省を指摘しました。ホーチミン市の近隣省を考慮すると、ビンズオン、ドンナイ、ロンアンは、社会経済開発、交通インフラ整備の実施と計画が進んでおり、不動産投資家が多く参加する地域です。





VINACOMPASS

具体的には、ビンズオン省では 10 年前ほどの活気はありませんが、ホーチミン市のカウンターウェイト不動産市場です。2020 年、ホーチミン市のマンションの供給が少なくなったとき、ビンズオンに、多くのミッドエンドクラスの住宅プロジェクトが登場しました。これにより、当時、ホーチミン市からの多くの投資家がビンズオンに投資しました。

ドンナイ省でも、多くの投資家が不動産を購入するために集まりました。特にロンタイン国際空港の工事開始が明確に打ち出されてから、土地区画市場に多くの投資家を引き付けました。さらに、ニョンチャック、ビエンホアに大規模な都市プロジェクトを持つ投資家(開発会社)は、不動産に投資する個人投資家を引き付けるために注力を図りました。また、この地域はホーチミン市やその周辺地域を交通インフラでつなぐ能力が高く評価されており、投資、拡張、アップグレードされている一連のプロジェクトは、不動産市場を非常に良い影響を与えています。

一方、ロンアン省では、土地区画、タウンハウスから別荘、地元投資家のショップハウスなど、ホーチミン市から、様々な分野の投資家が現れることで、不動産市場が活気に満ちているという利点があります。

専門家によると、不動産事業の中では物件提供地を中心地から近隣地域に移すことは理解できます。なぜなら、開発事業を行ううえで企業は永遠に立ち止まることはできません、常に長期戦略を持ち、潜在的な新しい開発事業を探求してサービスを提供する必要があるからです。土地用地確保の増加に加えて、エリアの拡大は、企業がブランドをより簡単に宣伝するのも役立ち、資本を調達する際の競争上の優位性を生み出します。

参照元: CAFEF.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

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

