



VINA COMPASS

## ホーチミン市近郊のパンデミックの後、不動産事情！

2021年9月7日



Covid-19 感染制御後、ホーチミン市近郊の不動産市場は、評判の良い合法的な投資家(開発会社)のプロジェクトが買い手を引き付けると予測されています。

第4波の感染流行により、多くの省や都市の不動産市場がほぼ凍結し、二次不動産取引(中古、権利転売)に関連するほとんどすべての活動が妨げられました。特にアパートの不動産については、投資家(開発会社)によってオンラインで宣伝、促進、導入された郊外のプロジェクトがいくつかありました。

**需要は依然として高く、価格は下落していない。**

不動産市場調査会社 DKRA ベトナムの報告によると、ホーチミン市近郊の不動産価格は、感染流行の発生中でも急激に上昇しており、下落していません。ホーチミン市では新規供給不足が4四半期連続して続いており、郊外の土地市場は引き続き重要な位置を占めています。特にドンナイ省は引き続き市場全体の供給と新規消費量をリードしています。ホーチミン市と近隣省のタウンハウスやヴィラの新規供給は、前四半期と比較して約78%と急増しましたが、2021年の第2四半期の第1期間にのみ集中しました。しかし、感染流行の社会的距離隔離政策が実施された時期は活動が凍結し、前年同時期に比べて消費率は約23%減少した。





VINACOMPASS

CBRE ベトナムのレポートによると、2021年の初めから、不動産へのキャッシュフローは急速に増加しており、特に年の最初の期間に、多くの省で土地の価格上昇が発生しています。Covid-19の発生前に不動産に投資したいと思った人の数は75%を占め、残りの35%は株式証券に注ぎ込まれました。しかし、この3ヶ月間、感染対策の社会隔離政策のため動きがとれず、資金の流れは不動産に直接流れ込むのではなく、多くは証券市場に流れていました。そのため、ホーチミン市近郊地域も含め、不動産売却の動きは減少していました。これは、多くの投資家が依然としてお金を保持し、流行後も不動産を購入する機会を待っていることを示しています。

CBRE ベトナム住宅プロジェクトマーケティング部長の Vo Huynh Tuan Kiet 氏は、Covid-19の流行によって引き起こされる経済的困難にもかかわらず、流行の中で多くの人々が資産として安全な住宅を所有したいと思う人が多いため、住宅の需要は常に高いと述べた。また、プロの投資家や高所得者にとって、感染流行が起こると、資本の流れが生産や消費の市場に流れ込むことができないため、長期的には常に安全で持続可能と考えられている不動産に資金を注ぐ傾向があります。

### 避けられない傾向

ホーチミン市計画開発協会の副会長である Nguyen Minh Hoa 教授は、この感染流行対策の社会隔離政策の効果を評価すると、高層マンションや分離住宅地がより成功し、感染率、感染数も市内中心部の狭くて深い路地である混雑した住宅地よりも少ないと述べた。特に、感染流行が複雑になると、多くの人が故郷に戻り、家族の近くで、平和で健康的な生活を送っています。これにより、感染流行制御後に不動産を購入する選択する傾向が生まれています。言うまでもなく、現在、ホーチミン市では、多くの地域が限界に達し、土地がなくなっています。ドンナイ省、ビンズオン省などのホーチミン市の近隣地域はまだ土地は豊富にあり、交通インフラ整備も進んでおり、ますます便利になってきています。

Nguyen Minh Hoa 教授は、気候変動と海面上昇に対応するために、ホーチミン市は東と北に主要な都市空間を開発することを意図していると述べました。これらのエリアだけが、投資家が創造的な計画を実行し、売りやすい価格で大規模なプロジェクトを設計し、バイヤーを引き付けるのに十分な広さの土地を持っています。そうすると、タイニン省、ドンナイ省、ビンズオン省、バリア-ブンタウ省の近隣プロジェクトも魅力を生み出します。

Viet An Hoa 不動産のジェネラルディレクターである Tran Khanh Quang 氏によると、都市部で生活する人々の思考が変化してきています、車で移動し、街が開放的で自然に近い場所を好む傾向が大幅に高まっており、都市部の混雑した街並みに不満を抱く人々が増え市内中心部の不動産の魅力が徐々に低下しています。さらに重要なことは、開発者は数百ヘクタールの大規模なプロジェクトを開発して、より付加価値と高い利益率を持つ高級都市部を作り出す傾向があります。したがって、彼らは積極的にそのようなプロジェクトに買い手を誘導しています。





VINACOMPASS

専門家によると、ホーチミン市のプロジェクトに投資する際の利益率は現在約 15%に過ぎず、地方では最大 30%~40%になる可能性があります。これは、ホーチミン市や他の国々の多くの不動産大手が都市部から離れている理由にも一部含まれます。

「私の意見では、良い土地の住宅、庭園を展開するのに適した気候、評判の良い開発会社のホーチミン市から 60~100 km 以内の大規模なプロジェクトは、感染流行制御後から徐々に、買い手を引き付け、2023 年引き渡し予定で支払い方針も柔軟に対応している開発会社には買い手がもっとも興味を持つでしょう。」と Quang 氏は言いました。

ホーチミン市近郊の不動産の魅力について、Vo Huynh Tuan Kiet 氏は、ホーチミン市近郊の不動産は飽和状態になったことは一度もなく、都市の速度に応じて、より速く、都市化となった大規模プロジェクトの出現もあるが、全てが都市化で進んでいる訳ではありません。現在はドンナイ省ビエンホア市の不動産は非常に暑く、ノバランド、ナムロン、フンティンなどの多くの大規模投資家がこの地域に大都市圏を展開することに焦点を当ており注目を集めています、開発会社は住宅を必要とする人々を引き付け、オンラインで予約活動を続けています。

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

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

