



VINACOMPASS

賃貸を目的としたマンション投資の可能性！

2021年9月20日



これは、財源のある若い投資家からの賃貸を目的としたマンション不動産の投資に関する質問です。賃貸収入を目的としたマンション投資は可能ですか？

この質問に対して、CBRE ベトナムのシニアディレクターである Duong Thuy Dung 氏は、投資のためにマンション(アパート)を購入する場合、通常、賃貸のための投資と転売のための投資の2つの目的があると述べ、賃貸投資は現在、主要都市部での賃貸価格は非常に低いです。

賃貸需要が高いとされるホーチミン市の賃貸料は、良好な賃貸能力を持っていてもわずか4%/年率にすぎず、その他の事業では平均3%にとどまっています。これは、ほとんどのマンション賃貸投資家の期待よりは非常に低い賃貸料であることがわかります。

売買投資については、投資家がいつ売却するかによります。商品を購入してから1年後、2年後または3年後と市場の状況により異なります。

Dung 氏によると、この1年でハノイとホーチミン市のマンションの販売価格が上昇しました。同じプロジェクトでも、異なる時期により販売価格は大きく異なります。価格がかるうじて上昇しないプロジェクトもありますが、5~10%上昇しているプロジェクトもあります。ここで





VINA COMPASS

は、どの製品に投資するか、どのような立地に配置されているか、どのようにアクセスできるか、どのように快適/便利であるかにより大きく影響します。

パンデミックを経験してから2年が経ち、人々の住宅ニーズは大きく変化し、住宅の購入と賃貸の基準も大きく変化しました。住宅の価格が上がるかどうかは、管理・運営の良さ、品質の維持、スーパーやショップなどのアメニティやユーティリティが含まれているかどうかなど、さまざまな基準によって異なります。その地域にコンビニエンスストアはありますか？薬局はありますか…外出できない場合はマンション内でスポーツはできますか、等々で価値がまぎります。

同氏によると、現在、在宅勤務に対する需要も非常に高いと述べています。CBREのお客様を対象にした調査によると、感染流行が制御され出社が可能になったとしても調査対象者の約30%が自宅で仕事をしたいと回答し、約20%が交互に出勤との回答がありました。このように住む場所や働く場所への需要が変化する中、入居者だけでなく居住者の自宅で働きたいという基準に合わせてマンション自体も変化しなければなりません。「したがって、投資するかどうかの質問に答えとして、貸手は借手の「ニューノーマル時代の基準に合わせる必要がある」とDungは強調しました。

同氏は先に述べたように、マンション賃貸による利益率が2つの都市、特にホーチミン市で非常に低いことは明らかであり、市場のピーク時である2015年から2016年頃に売りに出されたマンション数は非常に多く、購入者も非常に多かった。高級マンションの場合、購入者の最大50~60%が賃貸用です。当時は収益率も非常に高く、最大8%を超えるプロジェクトもありました、平均値としては年間7~7.5%です。しかし、当時、CBREは、供給量の多さからの激しい競争により、利益率が低下すると予測していました。その後、何年にもわたって、賃貸利回りは7.5%~6.5%、6%~5%へと年々着実に低下しています。つまり、Covid-19のパンデミックの影響がなくても、賃貸による利益率は低下しています。

直近、6か月間の市場調査を行ったところ、ホーチミン市では賃貸料が2.5~4%程度に低下していることがわかりました。その理由は、感染流行の影響も有り、多くの外国人も帰国しており、賃貸需要が少なく、既存の賃貸者に対しても割引を行ったり、家主は家賃を下げなければならない状況が続いています。ベトナム人の個人や家族に加えて、外国人が仕事の為にベトナムに戻るのにも時間がかかります。

賃貸利益率の低下に伴い、賃貸マンションの個人需要は確実に減少すると思われませんが、このグループは10~20%しか占めておらず、残りは本当の買い手です。特に戸建てが高額な為に、若者は自身の住居用としてマンションを選びます。多くは銀行からの融資や親族からの借入と貯蓄を合わせて購入を検討します、しかし、現在の感染流行のなかで彼らは購入に非常に慎重になっています。

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
VINHOME 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

