



VINACOMPASS

感染流行制御を見据えた場合、マンションの賃貸価格の下落傾向は制御されてきます。

2021年9月25日



多くのマンション(アパート)の賃貸価格は、特にハイエンドクラスで、近年急激に下落しています。専門家は、賃貸価格の引き下げは、感染流行の状況のために一時的なものであり、近い将来に回復すると述べています。

マンション(アパート)の賃貸価格は下落傾向。

いくつかのWEBサイトの調査によると、ホーチミン市の中高級プロジェクトのマンション賃貸価格は、近年大幅に下落しています。ビンタイン区 Dien Bien Phu St の大型プロジェクトでの賃貸価格は1-2年前に比べて約30~50%減少しました。1ベッドルームの家賃価格は約1,000~1,200百万VND/月です。70~90㎡の面積を持つ2ベッドルームは、1,300~2,000万VND/月で賃貸されています。一部の3ベッドルームは、月額2,200万VNDからの賃貸もあり柔軟な価格です。近隣のハイエンドプロジェクトもたった1年で大幅に値下がりしました。家具付きの2ベッドルームの賃貸価格は、月額1,200万~1,500万VNDで、以前は月額2,000万VNDを超えていました。多くの賃貸ブローカーは、このプロジェクトが2020年末に引き渡されて以来、これが最低の賃貸料であると述べています。

1区 Nguyen Huu Canh ストリートのハイエンドプロジェクトでも、賃貸価格が大幅に下落しました。1ベッドルームは、以前は月額2,000~2,200万VNDで賃貸されていましたが、現在は月額1,300~1,500万VNDです。2ベッドルームは現在、月額約1,700万~2,000万VNDで賃貸されています。





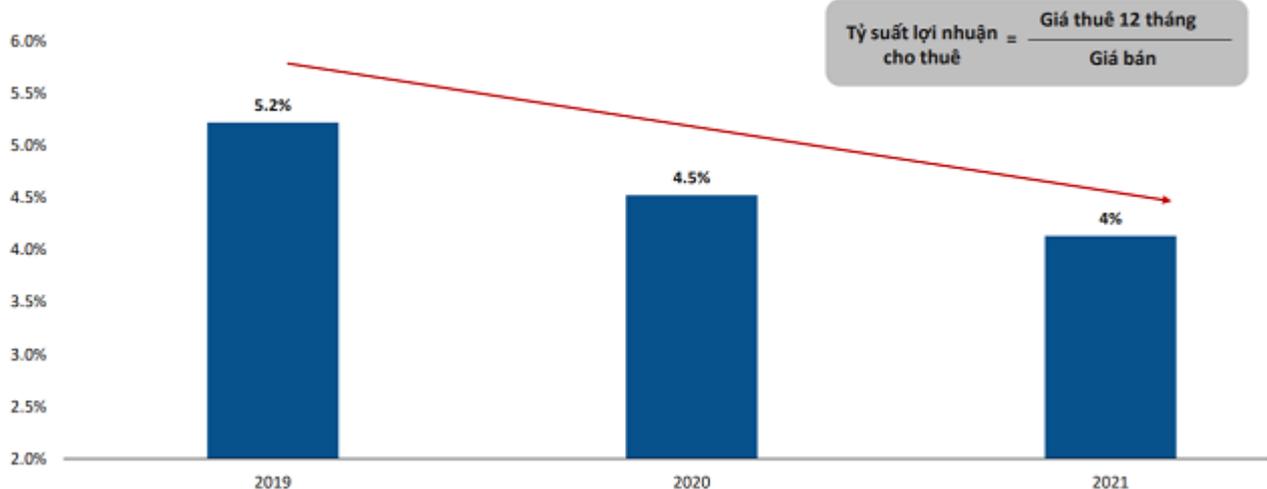
2区(新 Tu Duc City)の中規模プロジェクトでは、マンションの賃貸価格も1~2年以内に20~30%減少しました。Nguyen Thi Dinh ストリートの2ベッドルームは、以前は1,300~1,500万 VND /月で賃貸されていましたが現在は900万 VND/月です。10区の古い集合住宅にある2ベッドルームは、以前は約800万 VND/月、現在600万 VND/月です。さらに、多くのマンション(アパート)の所有者はまた、テナントのと途中退居や、賃貸価格の再交渉など厳しい状況に直面しています。

Batdongsan.com.vn のレポートでは、8月のホーチミン市で掲載されたマンション賃貸の投稿数(供給を反映)と関心(需要を反映)の両方が減少し、以前と比較してそれぞれ57%と15%減少すると推定されています。ハノイでは、さらに大きく減少しました、投稿数の82%、関心の42%でした。同社の副総局長である Nguyen Quoc Anh 氏は、賃貸用不動産は、マンション(アパート)を含め、感染流行の影響を最も受けている1つであることを認識しています。Batdongsan.com.vn の8月の市場データは、7月と比較して賃貸マンションへの関心の急激な減少を記録しました。その理由として、ここ数ヶ月で感染流行拡大が影響を及ぼしたと述べ、すべての活動が停止され、需要と供給に対応することが困難になり、人々は感染流行を避けるために故郷に戻ったり、外国人は帰国しました、その為、賃貸市場は需要と供給の両方で急激に減少しました。同氏によると、賃貸不動産市場の需要と供給は、今後の疾病管理の状況に依存するでしょう。感染流行が徐々に抑制され、社会的隔離政策が徐々に緩和され、生産と事業活動が再開され、賃貸需給が増加します。そのため、今後のマンション賃貸価格の下落傾向は改善されるでしょう。

賃貸効率も低下

7月に発表された Batdongsan.com.vn のレポートでは、ホーチミン市のマンション(アパート)賃貸による利益率が低下の兆しを見せていることも示しています。賃貸利回りは、2019年の5.2%から2021年の調査月には4%に減少しました。これは、過去3年間で最低のレベルです。

Biến động tỷ suất lợi nhuận cho thuê hàng năm tại TP.HCM
Đơn vị: %



ソース: Batdongsan.com.vn



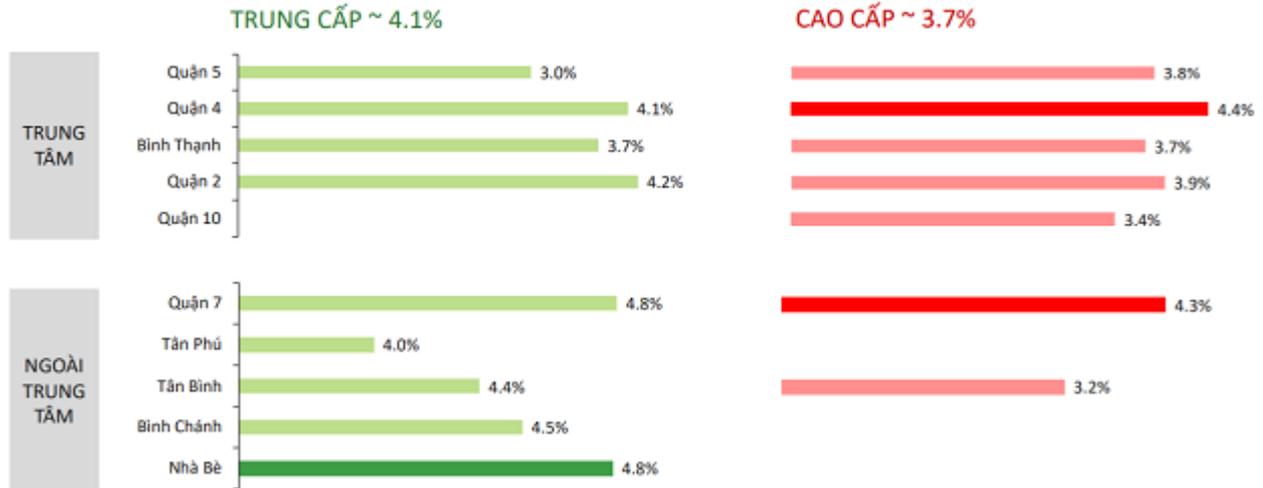


VINACOMPASS

また、このレポートによると、ハイエンドクラス(高級)の投資率は高いが賃貸利回りは3.7%に過ぎず、ミッドエンドクラス(中級)の4.1%を下回った。同時に、7区、ニャーベ、ビンチャン、タンビンなどの中心地外のミッドエンドプロジェクトは、中心地内のプロジェクトよりも収益性が高く、平均よりも高くなっています。

Biến động tỷ suất lợi nhuận cho thuê theo quận và phân khúc

Đơn vị: %



ソース: Batdongsan.com.vn

多くの人々が、「Covid ショック」により収入が途絶え、経済的負担が増大したため、近い将来、マンション投資とその後の賃貸が困難になるのではないかと懸念を表明した。しかし、Quoc Anh 氏は、近年、マンションは需要の高い人気のあるタイプの不動産であると強調しました。感染流行要因による短期間な賃貸の難しさがあるが、需要は依然として大きく、供給は不足しており、この形態の投資は今後も強い可能性を秘めています。

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

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

