



VINACOMPASS

## ホーチミン市郊外の不動産は、ポスト Covid-19 市場で活発な動きを見せる。

2021 年 10 月 11 日



ホーチミン市、ドンナイ、ビンズオン、バリアブントウも徐々に経済を開放し、Covid-19 との共存をして生きる「ニューノーマル」政策のなかで進んでいます。投資家(開発会社)は、Covid-19 後の不動産市場を見据え、長期にわたり停滞していた、第 4 四半期に向けて提供プログラムを迅速に開始しました。

**ホーチミン市郊外のマンション(アパート)、土地は、市場に歓迎されています。**

ホーチミン市と南部の省での感染流行による社会隔離政策が長引き、需要と供給の両方が制限されました。この隔離政策の緩和後、経済は開放され、不動産市場はすぐに戻り始めました。ホーチミン市では供給不足が続いており、ビンズオン、ドンナイ、バリアブントウ、ロンアンが、新規供給の主要な市場です。

マンション(アパート)、土地用地からタウンハウス、別荘などの不動産会社の不動産製品を提供する動きは、不動産市場に活気を生み出しています。

マンション(アパート)市場では、ビンズオンの不動産市場で、新規供給の準備を行っています。主にこれまで供給された既存のプロジェクトの追加販売です。これは、住居者用の手頃な価格のアパート製品を提供する市場です。

例えば、2021 年の第 4 四半期に、Bcons Group は、Di An(ビンズオン省)の中心部にある Bcons Sala プロジェクトでは 13 億 VND/2 ベッドルームのアパートを市場に投入します。住居としての購入者をサポートするために、引渡までの銀行融資の金利を保証し、住宅の引





VINACOMPASS

渡後から半年間元本の支払い期間を延期します。Di An(ビンズオン省)の中心部からホーチミン市への交通接続は非常に便利であり、国道1号線のインデペンデンスアベニュー、からトゥドゥック市までの移動時間は、多くの主要道路を経由しても約10分~15分です。また、ホナスレジデンスは2021年10月に約2600万VND/m<sup>2</sup>の価格で販売する予定です。これは、トゥドゥック市に隣接する地域の中では、手頃な価格のアパートプロジェクトと見なされます。このプロジェクトは、トゥドゥック市、ディーアンセンター、ビエンホア市の経済的トライアングルの貿易拠点に位置し、都市鉄道メトロ1号線とも接続され、My Phuoc Tan Van 幹線道路(ビントウン)、高速道路1号~タンソニャット空港に接続するファムヴァンドン道路としても知られています。

同じエリアで、Phu Dong Group は今年末までにプードンスカイガーデンプロジェクトで600以上のマンション(アパート)の供給を市場に投入します。この事業は若い顧客向けであり、プロジェクトの販売価格は22億/2ベッドルーム(70m<sup>2</sup>)からになると予想されています。しかし、感染流行の状況が顧客、特に若い顧客のターゲット層の財源に大きな影響を与えていることを認識しており、購入者をサポートするために引渡が完了するまで20%の支払いのみ、次の支払いは引渡後2年以内となり、その間の銀行融資の利子は投資家(開発会社)にて負担します。これにより資金が限られている若い顧客は財政的負担が最小限に抑えられます。

国道13号線の玄関口を通過してホーチミン市に隣接するThuan An市場でのプロジェクトも再開しました。この地域でのプロジェクトのほとんどは、過去に市場に出されたことがあります。したがって今回は追加の販売になります。投資家のThe Rivanaからの発表によると、感染流行を防ぐために建設が一時的に停止された後、10月の初めから建設現場が再開されました。同時に、The Rivanaは最後の25戸を市場に投入しました。現在、このプロジェクトは、この地域の他のプロジェクトよりもホーチミン市に近い場所にあり、価格も比較的安いと考えられています。このプロジェクトはThuan An地域のハイエンド製品に位置付けられていますが、価格はわずか3,100万VND/m<sup>2</sup>からです。

Sao Viet Real Estate Services JSCのゼネラルディレクターであるPhuong Thao氏によると、住宅の需要は年々増加しているため、手頃な価格のマンション(アパート)は依然として住宅購入者の注目の的ですが、この市場は、多くのニーズを持つ住宅購入者の需要を繋いでいます。現在の市場状況では、ホーチミン市の近郊に位置するマンション(アパート)の供給はそれほど多くありません。さらに、価格が約15億ドンのアパートはさらに不足しています。過去2年間で、この価格で市場に出たプロジェクトはごくわずかです。

**土地用地市場**では、ホーチミン市が引き続き新規供給が不足しています。現在の供給は主にバリアブンタウ、ドンナイ、ロンアン市場に移動しています。例えば、400を超える物件を備えたThe Fusionは、2021年の第4四半期にHung Vuong Holdingsによって発売されます。これは、ソナデジ工業団地(バリアブンタウで最大の工業団地、規模は2,200ha)に隣接する、専門家向けの高級別荘地域であり、バリアブンタウでの2つのプロジェクトのうちの1つであることが知られています。このプロジェクトの投資家(開発会社)は有名な投資家であるLan Anh Company LimitedからHung Vuong Holdingsが昨年買収したばかりで







VINACOMPASS

す。これにより、2021 年末までに土地用地市場が活発化すると予想されます。このプロジェクトの大きな利点は、高速道路を経由し、Chau Duc 地区がバリアブントウ省の産業首都になることを計画していることです。



一方、ドンナイでは、パラダイスリバーサイド、ビエンホアリバーサイドなど、多くの土地区画プロジェクトが売りに出されています、しかし、一般的に、この段階で市場に提供されている新しい土地区画プロジェクトの数はまだ非常に少ない。DKRA ベトナムの報告によると、2021 年の第 3 四半期に、土地区画の供給は急激に減少し、新規供給はロンアンとバリアブントウに集中しました。他の地域では、新しいプロジェクトはほとんどありません。

### 今年末までの四半期で需給は回復し、不動産市場が「跳ね返る」チャンス

DKRA ベトナムによると、2021 年の第 3 四半期では、南部地域の不動産市場は、感染流行の社会的隔離政策が長く続き、需要と供給の両方が減少しました。その後、2021 年の第 4 四半期までに、経済が開放され、距離が緩和されると、不動産市場は力強く「跳ね返る」と予測されています。特に、新規土地区画の供給は 2021 年の第 3 四半期と比較して増加する可能性があり、主にロンアン、ドンナイ、バリアブントウなどの近隣省の市場に集中しています。特にホーチミン市は新規供給が不足しており、それに伴い、社会的距離政策が緩和された年末までの残り四半期で、市場の全体的な需要は回復し、増加する可能性があります。DKRA によると、法的に完了した同期的な建設インフラ整備など明確な進捗状況を備えたプロジェクトは、引き続き顧客の注目を集めています。

マンション(アパート)市場でも、2021 年第 4 四半期の新規供給は第 3 四半期に比べてわずかに増加すると考えており、ホーチミン市では約 2,500~3,500 戸に達する可能性があります。ビンズオンで約 1,000~1,500 戸の供給が市場に出された。残りの地域では、約 500~800 戸の供給と控えめです。ロンアンでも新規マンション(アパート)が不足しています。





VINACOMPASS

同時に、市場全体の需要は第4四半期末にプラスの回復を遂げます。ハイミドルクラスとハイクラスの市場は、新たに供給の大部分を占め続けています。



不動産の専門家である Tran Khanh Quang 氏によると、感染流行がうまく制御されていれば、年末には、ホーチミン市近隣省の土地区画に軽度の土地上昇が発生する可能性があります。「現在、銀行の金利は低く、投資家のキャッシュフローは依然として大きく、どこに投資すればよいかかわらず、必然的に安全な投資先として不動産に投入されます。したがって、Covid-19 の流行後、多くの人々が購入したいと考えています。都市から遠く離れた土地で、後でセカンドホーム、ガーデンハウス、または貯蓄として使用されるのが目立つ傾向です。さらに、感染流行がうまく制御され、経済は再び発展すれば、自ずと、不動産市場は拡大している」と述べた。同氏はまた、投資家(購入者)の約 80% が利用可能な資金を持っており、購入する物件を見つけるために再開日を熱心に待っていると述べました。この需要は、すべての活動が緩和されたときに良好な流動性を生み出します。

Ngoc Asia Company のゼネラルディレクターである Nguyen Loc Hanh 氏も同じ見解として、投資家(購入者)のキャッシュフローが株式市場に注がれていることは非常に大きいと述べました。しかし、株式市場では経験と市場を把握する能力が必要であり、ほとんどの投資家はまだ不動産に戻る機会を待っています。1 か月ほど前、多くの投資家が株式から利益を得て不動産に目を向けました。この傾向は、感染流行が徐々にうまく制御される 2021 年の終わりまで続きます。同氏によると、現時点では困っている人は多いですが、まだ現金を持っている人もたくさんいます。ビジネスでは、ある人の困難は別の人の機会であり、不動産は常にほとんどの人が望んでいる市場です。ベトナム人は資産としての土地所有の考え





VINACOMPASS

を持っているので、不動産が最も好まれる市場です。現在、市場はこれまでのように凍結危機に陥っていませんが、感染流行のために一時停止する必要があり、投資家（開発会社）は販売と建設を行いませんでした。感染流行による社会隔離政策は、投資家（開発会社）や顧客が不動産を見る事も出来ず投資する事も不可能にしました。したがって、感染流行が抑制されている場合、移動はより便利になり、インフレ要因のために市場は通常に戻ります。

長期的には、2021 年後半に政府が推進し、より抜本的な経済成長を促進し、公共投資資本を支出することも、不動産市場にとっての良い機会です。公共投資プロジェクト、特にインフラ開発プロジェクトは、不動産市場に直接的な影響を及ぼし、将来的にはその主要な成長の元となるでしょう。歴史的に見ても低い住宅ローン金利と法的なボトルネックの漸進的な緩和とともに、公共投資が後押しされ、感染流行が完全に抑制されるとすぐに不動産市場は力強く回復するでしょう。したがって、今回は「敏感な」投資家、つまり不動産を所有したい実際の買い手にとっての機会となります。

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

