



VINA COMPASS

## ホーチミン市近隣省では大手不動産会社の大規模開発が進行中。

2021年10月19日



コリアーズベトナムによると、資金を保有している個人投資家は、ホーチミン市で不動産を購入するよりも、ビンズオン、ドンナイ、ロンアンなどの近隣省への不動産に投資する傾向があります。

コリアーズベトナムの2021年第3四半期のレポートでは、ホーチミン市の土地用地の市場は、依然として個人投資家の資産を保有するのに適した投資先であることを示しています。しかし、個人投資家は、キャピタルゲインの増加を狙い、ホーチミン市に隣接するビンズオン、ドンナイ、ロンアンなどの省へ投資する傾向が強くなります。特に、感染流行後、中心部の住宅密集地は感染の影響を強く受けた事もあり、密集していない住宅地がより安全性を確保された事による、人々の購買心理が変化しました。したがって、購入者が住宅を選択する傾向も変化しています。

住宅購入者のニーズに関する Batdongsan.com.vn の最新の調査によると、調査に参加した顧客の95%は、環境に配慮した新しい生活環境と多様で自己完結型のプロジェクトを高く評価しています。その中で、4000万から5000万 VND/平米の価格帯のマンションプロジェクトに人気が集中しています。6,000万 VND/平米を超える価格のマンションでさえ、実用的な生活空間の付加価値により、依然として市場から高い評価を受けています。





VINACOMPASS

また、ホーチミン市計画開発協会によると、第4波の感染流行時の社会隔離政策の効果検証では、高層マンションと個別の住宅地がより効果があり、市内中心部の密集した住宅地や狭い裏路地などより感染率、感染数は遥かに少なく、感染対策も容易に実施された。

ホーチミン市の不動産市場は現在、供給が不足している状況であるが、Novaland, Vinhomes, Nam Long, An Gia, Masterise, などの投資家(開発会社)の不動産プロジェクトがいくつかあり、ヘルスケア、景観、生活空間の条件を満し、多くの個客に注目されています。東部地域では、Vinhomes、Masterise、Novaland などの大手がハイエンドクラスのマンションを供給し市場をリードしています。西部地域では、Nam Long、Angia、Thang Loi、Tran Anh が自然の景観を加味し川辺の要素に焦点を当て孤立性を保つ独自のプロジェクトを供給しています。彼らは都市部の開発から離れた場所に焦点を当て、独自のブランドを確立した投資家(開発会社)です。



しかし依然として、ホーチミン市の不動産市場は、ほとんどの市場で新規供給が非常に不足しています。現在、この市場は売りに出されている不動産プロジェクトの数が少なく、そのほとんどは既存のプロジェクトからのものであり、追加のフェーズで売りに出されています。例えば、Binh Chanh 区(HCMC)では、Nam Long 社の Mizuki Park プロジェクトで2つのマンションを25億 VND /戸(約1250万円相当)の価格で販売しています。

この Mizuki Park プロジェクトでは市街地の中でも、建築密度がわずかに29%で、「住む価値のある」場所と評価され、残りの71%は、自然と快適さを備えた調和のとれた生活環境の構築に重点を置いています。現在、この市街地には2000人以上の住民が生活しています。これまで、Mizuki Park の平均価格は2017年の期初販売価格に比べて2倍になり、Flora シリーズのマンションは2,700万から約4,500万/m<sup>2</sup>(約13.5万円~22.5万円相当)、ヴィラは4,000万/m<sup>2</sup>(20万円相当)ハイグレードヴィラは最大8,000万から1億/m<sup>2</sup>(約40万円~50万円相当)に達しました。





VINACOMPASS

同じ地域のプロジェクトでは、An Gia グループがウェストゲートプロジェクト(Binh Chanh 区)でテムズタワー(最後の塔)を販売する準備をしています。このプロジェクトには、50 の優れたユーティリティを備えた約 2,000 のマンションがあります。

ニャーベ地区には、Celesta Rise、ZeitGeist NhaBe などの多くのプロジェクトがあります。また、東部では、Vinhomes Grand Park、Masterise Central Point、Van Phuc City のマンションなどのプロジェクトがあります。これらはすべて、既に販売している既存のプロジェクトからの新規供給です。

ホーチミン市の新規不動産供給が今後も見込めないとすれば、ビンズオン、ドンナイ、ロンアン、バリアブントウなどの近隣省の不動産は、さまざまな不動産の供給で賑わいます。

コリアーズベトナムによると、ホーチミンの不動産供給がほとんどの市場で明らかに不足している状況であり、隣接省の不動産市場が強く求められています。買い手の需要は、外部から隔離された住居者だけのスペースが十分に適応された都市開発に強く向けられています。

ドンナイ省では現在、大規模なプロジェクトが出現しており、投資家の注目を集めています。例えば、ドンナイ省のビエンホアにある Izumi City プロジェクトは 170ha の市街地を構成しており買い手から注目されています。これは、Nam Long 社と日本の不動産大手阪急阪神不動産株式会社と協力して行ったプロジェクトで、タウンハウス、ヴィラ、高級コンパウンド、商業ユーティリティエコシステムの複合体が含まれています。これはまた、Vinhomes Grand Park(271ha)、Aqua City(1,000ha)、Long Hung City(277ha) Son Tien(1000ha)、Long Hung City(277ha)、SonTien. 380ha)、Swan Bay(200ha)、Angel Island(205ha)など、東部のドンナイ川の両岸に沿って新しい都市複合施設が配置されているエリアでもあります。

一方、ロンアン省でも、大規模な都市プロジェクトが市場に投入されています。例えば Waterpoint 355ha は、オールインワンユーティリティシステムを備えた統合都市のモデルに従って開発されています。The Sol City プロジェクトは 100ha 以上あり、土地用地、タウンハウス、別荘、ショップハウスまで、あらゆるタイプの不動産があります。さらに、Tran Anh Group, Cat Tuong Group, Phu Dong Group, Danh Khoi Group などの多くの南部不動産企業はすべて、ロンアン、ビンズオン、ドンナイなどの省で不動産プロジェクトを行っています。感染流行による規制が緩和され、経済が動き出し、年末に向けて売却の準備が進められています。土地用地とマンション市場に加えて、地方の市場でも、実際の住宅購入者と投資家の多様なニーズを満たすために、タウンハウス、別荘、ショップハウスなどの多様なタイプが販売されます。

DKRA ベトナムのホーチミン市と近隣地域の不動産市場レポートでは、境地域では顧客の注目が評判の高い開発会社による、大規模でよく計画されたプロジェクトに集中していることも指摘されています。

同様に、タウンハウス-ヴィラ市場でも、ホーチミン市の新規供給が急激に減少し、過去 5 年間で最低レベルを記録しました。この地域の建設許可と土地用地確保の引き締めはま





VINACOMPASS

すます制限されており、供給のほとんどは許可済みの既存のプロジェクトであり、高額在庫を抱えている為、需要はドンナイ省、ビンズオン省、ロンアン省などの近隣省の境地域に急激にシフトしてきました。これらは豊富な土地用地、便利な交通インフラ、およびリーズナブルな販売価格を備えた地域です。

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

VINHOMES 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

