



VINACOMPASS

Covid-19 制御後の不動産投資、狙える都市や省を選択。

2021年10月20日



ホーチミン市の物件価格が高すぎて利益率が低い場合、買い手は新しい土地への投資機会を探ることが不可欠になります、専門家によると、それは不動産市場の自然法則です。

なぜ、地方の不動産市場は活気があるのか？

何年にもわたって、ホーチミン市に隣接する不動産市場がホーチミン市の不動産を「圧倒」してきたのは偶然ではありません。供給不足の話に加えて、手頃な価格帯と利益率も隣接する省内の不動産を探す需要を強く促進する要因です。

コリアーズベトナムによると、個人投資家は、より高い収益を得るために、ホーチミン市の不動産を購入せずに、ビンズオン、ドンナイ、ロンアンなどの近隣省から不動産に投資する傾向があります。

DKRA ベトナム R&D 部門のディレクターである Nguyen Hoang 氏はまた、ホーチミン市近隣省に住居用または、投資用として購入する傾向は 10 年近く前から行われていたと述べ。彼の経験によると、2012 年にホーチミン市から 13km 離れたビンズオン省でのプロジェクトは、ホーチミン市で働いていた購入者の 60% を魅了しました。彼らは、2 つの都市間を移動するために、毎日約 1 時間の通勤を受け入れます。その見返りとして、より安い価格





VINACOMPASS

で購入後 2~3 年で販売し、良い利益をもたらしました。「ホーチミン市では 3000~3500 万 VND/m² のマンション(アパート)プロジェクトが消滅する可能性があり、投資家は街を出る必要があります。ホーチミン市近郊の省ではこの価格帯でプロジェクトが不足することはまだありませんが、物件の品質はホーチミン市の多くのハイエン B プロジェクトと同等か、それ以上であり、したがって流動性も優れています」と Hoang 氏は述べています。

近年、ビンズオン省、ドンナイ省、ロンアン省などの地方不動産は、住居用の買い手から強く求められており、投資家(開発会社)の魅力的な価格要因により、郊外の不動産市場は大多数の買い手にとってより注目を集めています。

不動産専門家によると、ホーチミン市の物件価格が高く、利益率が低くなり、買い手は新しい土地への投資機会を探す必要があります。「50 億 VND で、ホーチミン市に家を購入し、売却しても、利益はほんの数億 VND です。しかし、同等の金額でドンナイ、ロンアンの郊外に数千 m² の土地に投資したり、いくつかのアパートを購入することができます。利益もより大きな見通しを持っています」と、彼は述べました。

企業は市場の「トレンドを捉える」、どの分野が最も注目されているのか？

長年にわたって、多くの不動産会社は、市場の傾向を把握して、買い手のニーズを満たすために多様なプロジェクトや物件の作成に焦点を当てることを選択しました。他の地域と比較して、ビンズオン省はホーチミン市に隣接する地域であり、近年、不動産市場に豊富な住宅供給を行う場所でもあります。ここでは、マンション(アパート)市場は依然として主要なマーケットリーダーであり、ホーチミン市よりも安い価格で買い手を引き付けています。現在、かなりの数の投資家が年末の市場の波を歓迎するために静かに展開しています。

Sao Viet Real Estate のゼネラルディレクターである Pham Thi Phuong Thao 氏の分析によると、他の市場と比較して、Di An(ビンズオン)地区は、ホーチミン市と最も繋がりのある地域として工業とサービス業、双方の面で経済的な利点があります。したがって、ホーチミン市の郊外に住むことを選択した場合、Di An 地区が最優先候補地になります。

Thao 氏によると、もう一つのポイントは、Di An 地区はまた、住居を必要としている大多数の人々の財政能力を満たす住宅供給がある場所です。例えば、Bcons Group のマンションの価格は約 15 億 VND であり、現時点ではホーチミン市市場では見られない価格であると言えます。今年の第 4 四半期に、Bcons は Di An 地区の商業地域にある Bcons Sala 集合住宅をわずか 13 億 VND から市場に投入しました。「実際、この 2 年間、ホーチミン市市場では、20 億 VND 未満のマンションはありませんでした。したがって、ホーチミン市に近い、Di An 地区のような行政の中心地にある場所は定住する人々によって選ばれる」と強調しました。





同地域では、Honas Residence プロジェクトは、この地域の不動産市場を充実させており、ビンズオン不動産市場を豊かにしています。このプロジェクトの推定価格は約 2600 万 VND/m² (VAT を除く) であることが知られており、現在、この地域でかなり魅力的で競争力のある価格と考えられています。このプロジェクトのマンションは、安定した収入のある若い顧客や独身者、及び手頃な価格の住宅を所有したい若いカップルを対象にしています。このプロジェクトは、メトロ 1 号線、トゥドゥック市に隣接する国道 1 号線、経済センターの 3 面道路に面しており良い交通の便も備えています。

同じく Di An 地区に投入されようとしているプロジェクトに、Phu Dong Group の Phu Dong Sky Garden があります。このプロジェクトには 600 以上の手頃な価格のマンションが含まれており、若い顧客のニーズと一致しており、プロジェクトの販売価格は 22 億 VND/70 m² の 2 ベッドルームからになると予想されています。プロジェクトは、銀行ローンの利息サポートの支払い方法を適用します。顧客は購入する為には自己資本の 20% のみを必要とし、次の 50% は 24 か月間内 (または家が引き渡されるまでに) 支払われその間の銀行 10 ローンの金利は投資家 (開発会社) によってサポートされます。これにより、資本が限られている若い顧客や、支払を分割したい買い手に対する財政的負担が最小限に抑えられます。

Phu Dong Group の分析によると、インフラ整備と都市開発での長年にわたる改善のスピードは、多くの新しい「都市部」を形成しました。現在、ホーチミン市の中心と呼ばれているのは「第 1 区」や「ベンタイン市場」だけではありません。





VINACOMPASS

現在の都市中心部の概念は、地域の中心として栄え、そこから広がる地域への利便性がある場所を中心地として捉えています。例えば、ホーチミン市は「多極性」モデルに従い、1区、3区または5区だけで孤立した地域ではなく、東、西、南、北の4方向に多地域的な方向に発展しています。現在のトゥドゥック市は過去、旧トゥドゥック地区であり、旧9区のハイテク地区がその地域の中心でした。ドンナイ省とビンズオン省にあるホーチミン市から半径5～10kmに隣接する一連の地方不動産も中心部に隣接していると思なすことができます。「現在では、以前のように多くのユーティリティを求めるためにホーチミン市の中心部に住む必要はありません。都市部や地方でさえ、今や企業、工業団地、医療、教育が存在し、中心部と変わらない暮らしが出来ます、よって会社がトゥドゥック市にあるなら、1区に家を買う理由はありません」と、Phuc氏は言いました。

しかし、専門家によると、投資家(転売目的)は郊外の不動産購入を選択する際にも注意する必要があります。1つ目は、省の不動産は依然としてインフラ整備に関連付けられているため、長期的なキャッシュフローで考えます。すべての地域が「迅速にヒットし、迅速に勝つ」ことができるわけではありません。実際、投資家は長期的に持ちこたえなければなりません。2つ目は、大多数の買い手の好みに合った物件を選ぶことです。

主要都市に接する物件では、約20～30億VNDの住宅は非常に良い流動性を持っていますが、価格が100億VND以上の不動産は保々販売が困難です。感染流行や経済危機の時でさえ、若い家族が住むための不動産需給は、常に安定を維持しており、止まる事はなく、減少したり消えたりすることが無いのは容易に理解できます。



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

