



VINA COMPASS

## 2021 年の傾向に見る、2022 年の不動産市場予測。

2022 年 1 月 7 日



土地市場だけでなく、マンション(アパート)の二次取引(中古、権利転売)の全体的な動きは当初の予想より活発ではありません、30 億 VND 前後の価格帯のでマンション(アパート)などすでに引き渡しているプロジェクトからの二次取引に動きが見られます。二次取引価格は市場相場を維持しており、2022 年に急上昇する可能性は低い。

これは、DKRA ベトナムの R&D 部門の責任者である Vo Hong Thang 氏の最近の市場レポートにおける見解です。Thang 氏は 2022 年の住宅市場を予測として、供給と価格の変動を指摘しました。ただし、2022 年では市場ごとの二次取引市場価格に急激な変動はないと主張しています。

### 土地区画市場: 需要は回復しているが、二次取引需要は遅れている。

DKRA ベトナムによると、ホーチミン市とその周辺地域の新規土地供給は 2021 年に比べて増加する可能性があり、主にロンアン、ドンナイ、ビンズオン、バリヤブンタウなどの近隣省の市場に集中しています。市場の需要は 2021 年に比べて回復しているが、上昇傾向は主に 2022 年後半に集中しています。

二次取引価格は安定しており、2022 年に急激な価格上昇が生じる可能性は起こりそうにありません。DKRA ベトナムによると、現在、市場での下落傾向にもかかわらず、法整備や、十分に投資されたプロジェクトユーティリティ及びインフラ整備計画を持つプロジェクトは、引き続き主要な投資先になっています。特にホーチミン市の供給に関しては、多くの新規プロジェクトがまだ売りに出されていないため、土地区画市場は引き続き不足していま





VINA COMPASS

す。プロジェクトは主にクチ、ビンチャイン、ホクモン、9区(旧)などの沿岸地域に集中しているが、そのほとんどは小規模プロジェクトです。



**マンション(アパート)市場:ホーチミン市とビンズオンで供給が急激に増加します。**

ホーチミン市やビンズオン省などの一部の地域では、マンション(アパート)の新規供給が急増する可能性があります。DKRA ベトナムによると、ホーチミン市の新規供給は2021年と比較して約18,000戸増加する可能性があります。ビンズオン省の供給は2021年に比べて大幅に増加し、約10,000戸が市場に投入されました。

他の地域でも、約1,000戸の供給があります。ロンアン省とタイニン省は新規マンション(アパート)の供給が不足しています。市場の需要は2021年と比較して増加しましたが、2019年の期間と比較すると依然としてかなり低い状態が続いています。

DKRA ベトナムによると、主要な一次販売の価格水準は、投入コストの急激な増加(地価、建築資材の上昇など)により、2021年からの上昇傾向を継続する可能性があります。しかし、マンション(アパート)の二次取引(中古、権利転売)の全体的な動きは緩やかで、当初の予想より活発ではありません。30億VND前後の価格帯のでマンション(アパート)などすでに引き渡しているプロジェクトからの二次取引に動きが見られます。二次取引価格は市場相場を維持しており、2022年に急上昇する可能性は低い。

ホーチミン市では、新築マンションの供給は主に市内に集中しています。トゥドゥック グレードAおよびグレードBは、新たに発売された供給の大部分を占め続けています。市場には引き続きグレードCのマンションが供給されておらず、高級マンションが急増し、新たな価格水準を確立する可能性があります。よって、一次価格水準は2022年に急激に上昇する可能性があります。





VINACOMPASS

**タウンハウス(戸建)-ヴィラ(別荘)市場:一次市場は急激に上昇し、二次市場は遅れ。**  
DKRA ベトナムによると、2022年に新たに供給されたホーチミン市と近隣省のタウンハウスの市場は2021年と同等の安定した水準と推移されています。

ドンナイ省では、今後も引き続き市場全体の新規供給をリードし、約7,000戸の発売が見込まれています。ロンアン省とビンズオン省は、約1,500戸でわずかに増加すると予測されています。ホーチミン市は2021年と比較してわずかに増加する可能性があり、1,000戸程で維持します。バリヤブントウ省は800戸を、市場に提供できます。タイニン省の場合は、これまでと同様に新規供給は不足し続けています。市場の全体的な需要は2021年と比較してわずかに増加しました。現在、購入者が注目しているのは、近隣省での最大数百ヘクタールの規模で計画された大都市圏にあるプロジェクトです。

主要な一次販売価格の水準は、投入コスト増の高まりにより、2021年の上昇傾向を継続する可能性があります。二次流通市場は安定した水準を維持しており、短期的には流動性や価格水準に急激な変化が生じる可能性は低いと考えられます。

ホーチミン市では、東部地区が市場全体の新規供給の大部分を占め続けています。プロジェクトは主に中小規模で、マンションの数は数十から数百に及びます。1戸あたり150億VND前後で変動し、交通インフラが十分に整備され、既に引き渡されているプロジェクトが顧客の注目を集めています。

**リゾート不動産市場:前向きな兆候はまだ、ありません。**

この市場でのレポートでは、2022年のホテルコンドの新規供給が2021年と比較しておそらく増加し、5,000戸程が供給されると示されています。プロジェクトは、ビントゥアン省、ビンディン省、バリヤブントウ省の市場に集中しています。リゾートヴィラの新規供給は2021年に比べてわずかに増加し、4,700戸で推移しています。プロジェクトは主にバリヤブントウ、タンホア、ビントゥアンの各省に集中しています。リゾート地でのタウンハウス/ショップハウスの供給は2021年と比較してわずかに増加し、5,000戸で推移しました。プロジェクトは主にビントゥアン、フーコック、バリヤブントウなどの市場に集中しています。

市場全体の需要は低く、急激な上昇の兆候はあまりありません。この市場での取引は、大規模で権威ある投資家(開発会社)によって開発され、エコシステムを構築した新しく立ち上げられたプロジェクトに集中しています。

統合型リゾートモデルは、引き続きお客様から大きな注目を集めています。統合型リゾートのタウンハウス/ショップハウスは市場から高い評価を受けており、2022年もリゾート不動産市場の明るいスポットであり続けるでしょう。

利益分配の形で賃貸信託プログラム(利益保障)に移行する傾向は、多くの投資家(開発会社)によって引き続き適用されています。しかし、顧客の多くは、利益コミットメントプログラム(借上保障)よりも、5つ星の国際運用管理ブランドに期待し信頼しています。

Vo Hong Thang氏によると、2021年では、感染流行が不動産市場に強い影響を及ぼしましたが、一次販売価格はすべての市場で依然として上昇しています。特に、2年連続で市





VINACOMPASS

場ではグレードCのマンション(アパート)価格が3000万VND/m<sup>2</sup>未満がなくなり、高級マンションが増加し、約4億VND/m<sup>2</sup>の新価格記録を打ち立てました。しかし、価格は上昇し、市場も5~10年前よりも強く成長しましたが、市場の多くの弱点と不備が依然として存在し、古い基準や規制はもはや現在の市場状況や一般的な開発動向には適していません。

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

VINHOMÉ 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

