



VINA COMPASS

ホーチミン市のオフィス賃料は依然として上昇中です。

2022年1月15日



2021年の第4四半期では、グレードAの賃料は月額\$42.7/㎡と記録され、前四半期比で1.1%増加し、昨年と同時期とほぼ同じでした。グレードBの賃料は月額\$25.5/㎡で、前四半期比で1.5%上昇し、前年比でわずかに0.6%上昇しました。

2021年第4四半期のCBREベトナムのレポートによると、2021年末に、ホーチミン市のオフィス市場は賃料と空室率の両方で回復傾向を記録しました。CBREは、2021年11月にアジア太平洋地域の商業用不動産賃貸市場に関する調査を実施し、市場からの多くの前向きな兆候を記録しました。2021年中頃と比較すると、調査対象の80%以上が、同年8月の調査での54%に比べて増加した及びサイト訪問の頻度が通常に戻ったと回答しています。同時に、8月の調査では49%賃料が引き続き低下すると答えでしたが、今回の調査では28%となっています。ホーチミン市市場では、特に中部・東部を中心に、入居者数の回復の兆しが見え始めています。

ホーチミン市の賃貸オフィス市場では、昨年、3つのオフィスプロジェクトが新規で供給されました。APタワー（ビンタイン地区）、グレイス（7区）、パール5タワー（3区）の3ヶ所あり計27,301㎡の賃貸スペースがあります。新規でグレードAの供給はありません。市場は、横方向の動きが数四半期続いた後、グレードAとグレードBの両方でわずかな回復を記録しました。





VINACOMPASS

グレード B の新規プロジェクトの成約率は非常に高いため、供給を追加したにもかかわらず、グレード B の平均空室率は前四半期比 0.9%、前年比 0.2% 減少し、2021 年の第 4 四半期には 8.9% に達しました。対照的に、グレード A の空室率は 12.7% で、一部のテナントが床面積を縮小したり、新規グレード B の建物に移転したため、前四半期比で 2% 上昇しました。しかし、通年ではグレード A の空室率はプラスの回復を記録し、前年と比較して 5.4% 減少しました。

CBRE によると、2021 年第 4 四半期時点で、グレード A の賃料は月額 42.7\$/m²/ で、前四半期比で 1.1% 増加し、昨年と同時期とほぼ同じでした。グレード B の賃料は月額 25.5\$/m² で、前四半期比で 1.5% 上昇し、前年比でわずかに 0.6% 上昇しました。

2021 年全体では、オフィス移転が最大の割合を占めており、総取引の 58% を占めています。小規模取引は、総取引の 2% しか占めておらず、その他の取引は、総取引の 10~20% の範囲です。今年最初の 2 四半期の取引の大部分はオフィスの移転と再更新の取引でしたが、最近、市場はより多くの新規および拡大した賃貸取引を記録しています。第 4 四半期にオフィスを拡張した企業は、製造、IT、金融、銀行に属していました。

産業別では、金融/銀行、製造業などの既存産業が全体を占めており、総取引面積の 47% です。2021 年には、IT および小売/オンラインコマース業界が成長し、総取引面積の 30% となっています。これは、過去数年間にベトナムへの投資に関心を持っている職業のグループでもあり、CBRE は、今後、このグループがオフィス賃貸市場に積極的に貢献し続けることを期待しています。

今後数年間で、賃貸オフィスは、市内のすべての地域での新規供給とともに、力強く回復すると予測されています。2022 年には、2 つのグレード B プロジェクトと 1 つのグレード A プロジェクトから 96,000 m² 以上の賃貸スペースが市場にもたらされると見込まれています。同時に、賃料は 2022 年も回復を続け、増加が見込まれます。2023 年には、市内中心地エリアとトゥティエム新都心エリアでの新規プロジェクトにより、グレード A の供給が大幅に増加します。特にグレード A は、今年、新たな高値をつけると予想されています。

CBRE ベトナムのリサーチ&コンサルティング副所長である Pham Ngoc Thien Thanh 氏によると、長期的には、テナントの職場環境の向上に向けたテクノロジー、健康、持続可能性への投資は、徐々に「ニューノーマル」になっており、これはまた、現在から 2050 年までの炭素排出量を削減するという政府の方向性と一致しており、今後数年間のプロジェクト開発のための確固たるガイドになると考えています。

参照元: CAFEF.VN





VINACOMPASS

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

