



VINACOMPASS

ハノイ: 投資家は不動産市場について楽観的です。

2022年1月18日



昨年の第4四半期で、ハノイの不動産市場は多くの前向きな改善を記録しました。Savills Vietnam の 2021 年第 4 四半期のレポートによると、商業市場は 2022 年に再び活発になります。

Savills ベトナムの最新のレポートによると、ハノイの不動産状況が回復の良い兆候を記録していると述べています。投資家は常に市場について楽観的な見方を示してきました。

小売市場については、昨年まで 3 年連続で総供給量の伸びが鈍化し、年末時点で 10 プロジェクトの計画通りに市場に供給できたのは 4 プロジェクトのみでしたが、総供給量は 160 万㎡を超え、前四半期比で 2%、前年比で 3% 増加しました。同様に、賃料は前四半期比でわずかに上昇しましたが、前年比で変わらず、月額 927,000 VND/㎡を推移しています。地域別の賃料では、ハノイ東部が 2017 年以降、年平均 7% の増加でリードしており、西部と中央部が 4% と続いています。賃料は前四半期と前年比で 2% 減少しました。小売分野では、新規プロジェクト供給により空室率が上昇し、賃料も減少を示しました。2021 年の第 3 四半期と第 4 四半期の感染流行による歴史的な急落の後、GRDP 指数と小売売上高がそれぞれ 6.7% と 8.5% 増加しており、回復と上昇の勢いが見込まれます。

小売不動産の状況について、Savills Hanoi 商業リース部門のディレクターである Hoang Nguyet Minh 氏は、次のように述べています。「小売ブランドは、既存の施設の封鎖や事業の混乱を恐れて、拡大に依然として慎重です。しかし、ファッション、化粧品、食品の分野で、より多くの旗艦店を開く必要性が高まっています。」





オフィス部門については、2021年の総供給量は前年比11%増加し、191件のプロジェクトから約220万㎡に達した。過去5年間で、グレードBの供給は年間8%増加し、次にグレードAとグレードCが続きました。入居率の面では、グレードCのオフィスは90%で支配的です。全体として、容量は-1%減少して84%に減少し、-5%のy-o-yの減少に相当します。2025年までに、22の新規プロジェクト(約70万㎡)が市場に供給されると予想されています。その中で、グレードAのオフィスの数は54%を占めています。西部地域は、この期間の総供給量62%、つまり43万㎡が供給される地域です。今年も、情報技術、製造業、金融、銀行、保険は、オフィス需要を牽引する主要産業であり続けるでしょう。

市場におけるホテルの供給は非常に安定しています。その中で、部屋の半分以上は17の5つ星ホテルから出ています。この市場は、13の新規プロジェクトのうち8つが稼働し、2023年まで供給をリードすると予想され、市場は主に都心部にあり、総供給量の54%を占めています。昨年10月からの感染対策の社会的隔離政策が緩和により、2021年第4四半期の生産能力は27%に達し、四半期ごとに10%増加しました。5つ星ホテル部門が31%と最も容量が大きく、次に4つ星ホテルが24%、3つ星ホテルが18%と続きました。2021年の平均賃料は、前年比9%減の1泊あたり1,680,000VND/室となり、ビジネスや長期滞在者からの需要が安定している5つ星ホテル部門に牽引されました。これまで、厳格な海外渡航禁止令により、国内観光客が依然として業界の主要な原動力となっています。ベトナムはワクチン接種に成功し、海外からの観光客を復活させるためのプログラムを実施していますが、ホテル業界の見通しは依然として政府の戦略とCovid-19の再拡大に大きく依存しています。

Savills HanoiのディレクターであるMatthew Powell氏は、ホテル市場の回復について、次のように述べています。「迅速なワクチン接種プログラムは、外国人観光客を迎え入れるための前向きな足がかりです。しかし、当面は国内観光客がベトナムのホスピタリティ産業を牽引し続けるでしょう。」

サービスアパート市場については、供給は約5,680戸に達し、前四半期比で13%、前年比で6%増加しました。ブランド化されたプロジェクトは、市場の46%を占め、61のプロジェクトのうち15を占めており、利点があります。小規模マンション(アパート)への投資動向が明確になりつつあります。2ベッドルームおよび3ベッドルームと比較して、1㎡あたりの平均家賃が20%~46%高く、収益も4%~15%高くなっています。容積が少ない場合や大規模なプロジェクトの初期段階では、小規模住宅を組み合わせるとオペレーターのコスト削減に役立ちます。

市場の概要について、Savills HanoiのMatthew Powell氏は、次のように述べています。「投資家は常に市場について楽観的な見方を示してきました。したがって、規制が解除され、感染流行が抑制されると、市場活動もより活発になります。さらに、2022年初頭の海外からの入国緩和は、ベトナム経済には良い効果をもたらす、回復後に劇的な数字を生み出すことができる観光産業の復活の鍵となるだろう。市場は近いうちに回復し、2022年はベトナムの不動産産業の発展に向けて素晴らしい年になると信じています。」





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

