



VINACOMPASS

# ドンナイ省：大規模公共事業により不動産市場に大きな波が訪れている。

2022年4月20日 - 16:58 | 不動産



ドンナイ省の不動産市場では、ヴィラ/タウンハウス(隣接住宅)が需要成長率をリードする製品になりつつあります。タウンハウスの価格は 5,500 万～8,800 万 VND/m<sup>2</sup>、ショップハウスは 2,400 万～1 億 4,300 万 VND/m<sup>2</sup>、ヴィラの費用は 6,000 万～1 億 1,000 万 VND/m<sup>2</sup>です。

## ヴィラとタウンハウスの波

Batdongsan.com.vn からの 2022 年 3 月のドンナイ市場レポートによると、ドンナイ省の購入需要と販売用不動産掲載数の両方が 2 月と比較して急激に増加しています。特にヴィラやタウンハウス(隣接住宅)への関心が高く、市場全般を継続的にリードしています。具体的には、ドンナイ省での住宅購入需要は 29%増加し、土地は 39%増、ヴィラとタウンハウス(隣接住宅)はそれぞれ 2022 年 2 月と比較して 61%増加しました。

Bien Hoa 市はドンナイ省最大の都市であり、不動産販売数と検索数を誇っています。ここはまた、ドンナイ川エリアに面しており多くのプロジェクトがあり、多数のヴィラとタウンハウス(隣接する住宅)が集中している場所です。一方、Nhon Trach、Long Thanh、Trang Bom などの地域は、土地用地や個別住宅で多くの検索が行われています。

Dat Xanh Serviecs の 2022 年第 1 四半期のレポートによると、ドンナイ省のマンション(アパート)価格は 3,800 万～4,200 万 VND/m<sup>2</sup>、土地は 1,400 万～ 3,900 万 VND/m<sup>2</sup>、タウン





VINACOMPASS

ハウス 5,500 万～8,800 万 VND/m<sup>2</sup>、ショップハウス 2,400 万～1 億 4,300 万 VND/m<sup>2</sup>、ヴィラ 6,000 万～1 億 1,000 万 VND/m<sup>2</sup>です。また、ドンナイ省では今後、低層住宅市場を中心に 1000 戸以上の住宅が供給されると予想されており、販売価格は同期間に 5～10%増加しました。

DKRA ベトナムの Vo Hong Thang 研究開発(R&D)副所長によると、DKRA ベトナムのタウンハウス市場に関するレポートでは、2022 年の第 1 四半期にドンナイ省では 2021 年の第 4 四半期と比較して 8%～12%増の販売価格を記録したと述べました。タウンハウス/ヴィラ市場の新たな需給は 2022 年の第 2 四半期に増加すると予想され、約 800 戸の販売を開始する予定です。一次販売価格は、投入コストの増加により上昇傾向が続く可能性があります。Thang 氏によると、ドンナイ省では 100 ヘクタールを超える規模のプロジェクトが多数計画されており、これはこれまでの 3 年間及び、今後数年間で投資家を引き付ける要因の 1 つになっています。現在、100 ヘクタールを超える少なくとも 5 つのプロジェクトが実施されており、2022 年中に販売開始を予定しています。販売予想価格が 20～30 万米ドル/戸であれば来年以降も人気が高まります。エリア要因に加えて、ドンナイ省とホーチミン市を直接繋ぐ交通インフラ整備やホーチミン市とドンナイ省及び他省も経由した交通インフラ整備等々が計画されており、タウンハウスとヴィラ市場は長期にわたり需要成長をリードする役割を秘めています。

### 大規模プロジェクトの参入。

Batdongsan.com.vn によると、2022 年第 1 四半期の終わりまでに、国内外の不動産大手のほとんどは、一連の大規模都市プロジェクトでドンナイ市場に参入しました。現在、ドンナイでのヴィラとタウンハウスの主要な物件は、ホーチミン市の同等規模物件の半値相当で川沿いのプロジェクトを提供することがよくあります。さらに、インフラプロジェクト、ロンタイ国際空港、高速道路や幹線道路の整備など自動車時代の前向きな発展により、多くの不動産開発業者や人々がホーチミン市からはドンナイ省に集まり、今後数年先の機会を求めて土地用地を購入しています。

最近、多くの多国籍企業、Aeon、Shire Oak International、Daewoo E&C など、ドンナイでの多くの大規模プロジェクトに投資する意向を示しています。これまでは、一部の国内企業がこの地域で大規模プロジェクトの実施を進めていました。Novaland、Nam Long、Dat Xanh、Kim Oanh、Vina Capital、Vingroup などの国内大手企業は、数百から数千ヘクタールの大規模な土地用地を持ち、生態学的によく計画された統合された都市部を作り出しています。

ドンナイ省での地価は、一連のインフラの建設に投資促進のおかげで大手企業の参入とともに地価が上昇していることを認識することは難しくありません。ベンリュック - ロンタイ高速道路、環状道路 3 号線、フオックアン港、これらはすべて大規模プロジェクトであり、2021 年から 2025 年の期間で完了する予定です。多くの不動産専門家は、この 5 年がドンナイ省の発展を遂げる「黄金期」になると予想しています。

2021 年から 2025 年のインフラ整備では、ドンナイ省はホーチミン市とハノイを除く 3 つの地域の 1 つであり、公共投資が最も高いことで注目にされています。多くの主要な交通イ





VINACOMPASS

インフラプロジェクトによる公共投資の支出からの原動力は、インフラ整備の法則に従って、需要と供給の両方で不動産市場に影響を与える重要な要因であり、不動産の発展に貢献します。

ドンナイ省投資計画局によると、ドンナイ省人民委員会は2月末に、2040年までのドンナイ省ロンタン地区の建設計画を、2050年までのビジョンで議論する会議で発表した。その中でビンダ区の1/5,000 A2 細分化とビエンホア市アンビン区の一部のゾーニング計画を承認した。同じく、同省人民委員会は、サイゴン技術通信合資会社を2021年から2030年の期間内でドンナイ省の計画予算全体のスポンサーとして承認し、2050年までのビジョンを掲げました。

現在、ドンナイ省は、2021年から2030年期間内での計画を推進するため、コンサルティングサービスの提供申請を承認し、2050年までのビジョン推進も含め Mckinsey & Company Limited Vietnam は、ドンナイ省の計画実行するためのコンサルティングユニットになります。

2022年期初2ヶ月でFDIは約78.77百万米ドルに達し、前年同期間の25.86%に相当します(2021年の同期間は3億460万米ドルに達しました)。その中で52.85百万米ドルが総登録資本金で4つの新しいプロジェクトを付与しました。2022年2月28日までの累計によると、有効プロジェクト数は1,555プロジェクトあり、資本額は324.5億米ドルに達しています。



参照元: CAFEF.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

