



VINACOMPASS

ホーチミン市：マンション（アパート）の賃貸収益は銀行の利息よりも低い水準ある。

2022/09/02 - 08:35 | 不動産



Savills Vietnam の 2022 年第 2 四半期調査によると、に賃貸による利益は銀行の利息よりも低いことが示されています。賃貸収益は地域によって年 3.2%~6.5%の範囲です。

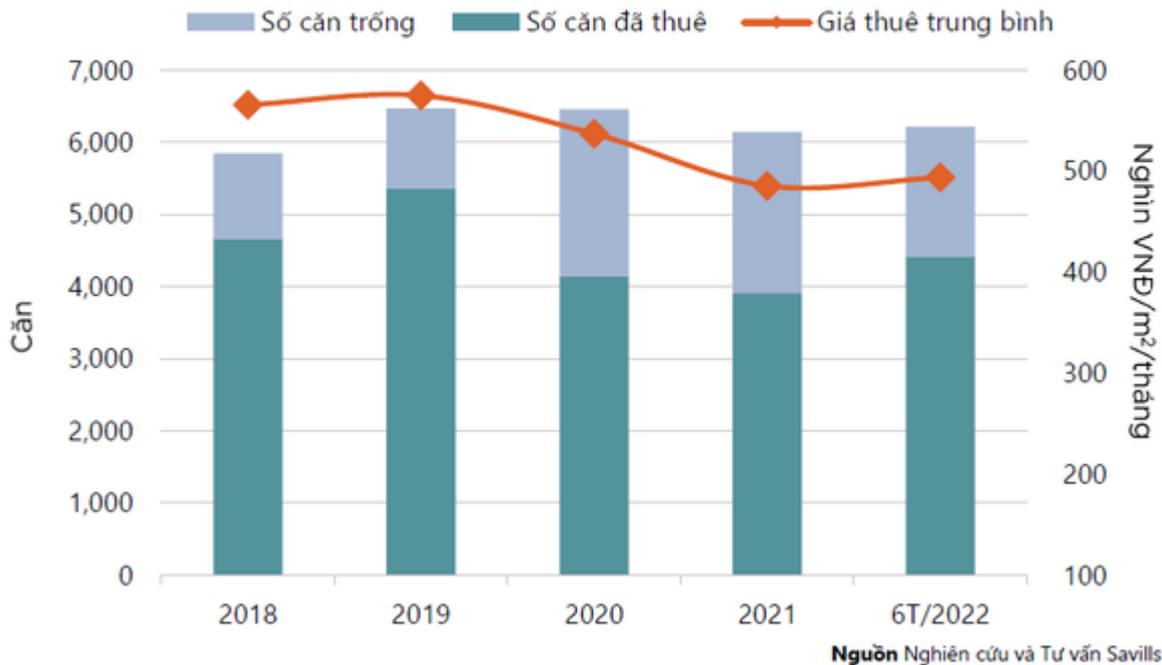
テナントの復活

Savills Vietnam の 2022 年第 2 四半期ホーチミン市不動産市場レポートによると、サービスアパートメント市場の賃貸集客率が 74% に達し、前四半期比 6% 増、前年同期比 10% 増となったことを示しました。平均賃料も前四半期比 1% とわずかに上昇し、月額 496,800 VND/平米に達しました。特にグレード A 市場で、前四半期比で 3%、前年同期比で 6% の増加を記録しました。調査によると、市場は Covid-19 パンデミック発生後の事業状況の改善に伴い、2020 年の第 1 四半期以来最高の消費量を達成しました。2022 年 3 月に政府が海外からの入国制限緩和したことにより、建設業や製造業で働く、特に日本と台湾からの外国人専門家が戻ってきました。それに加えて、長期間の都市封鎖を経てベトナムに戻ってきた留学生や労働者の住宅需要が大幅に増加しています。





Tình Hình Hoạt Động



ホーチミン市統計局によると、2022年の6月までで、ホーチミン市には304件の新規FDIプロジェクトがあり、登録資本金は2億3,100万米ドルです。この中でシンガポールが最大の投資国で、日本がそれに続いています。新規FDIプロジェクトの数は前年比で16%増加しました。これは、投資家が主に外国人であるため、市場にとって明るい兆しです。

この潜在的な需要を満たすために、前四半期に、サイゴンエアポートプラザが44戸のグレードCのサービスアパートプロジェクトの稼働を再開しました。将来的には、市場には5つのプロジェクトから780戸のサービスアパートが供給されると予想されており、そのうち中心部は約38%を占めています。

賃貸マンション(アパート)との激しい競争

Savillsの専門家は、サービス付きアパートメントと直接競合する市場である賃貸用アパートの供給量が多く、賃料が低いことも指摘しています。同社の調査では、サービスアパートの賃貸価格は、グレードAおよびBのマンション(アパート)の平均賃料よりも40%程高く、さらに、今後市場に大量のマンション(アパート)が供給される予定です。2024年までに、26,000戸のグレードAおよびBのマンション(アパート)が供給されます。これは、今後のサービスアパート市場を大きく圧迫するものと考えられます。

Savillsリサーチ&コンサルティング部門副部長のVo Thi Khanh Trang氏は、この傾向をさらに分析し、過去5年間で、賃貸用アパートの賃貸価格変動を見ると、2020年以前では年間5%の上昇だったが、パンデミックの影響で、この市場は2年間で年間約7%減少している傾向がありました。また、分譲マンションも大量に引き渡しが始まり、この間に賃貸市場に参入したのはその約3割でした。経済状況が回復傾向にある2022年に入り、





VINACOMPASS

マンション(アパート)の賃貸価格は徐々に上昇しており、流行前のレベルに戻ると述べています。「サービスアパートメントと分譲マンションとの賃料差は、サービスアパートメント、特にグレードCがミッドエンドおよびハイエンドマンションとの激しい競争に直面していることを示しています。マンション(アパート)プロジェクトはますます質の高い開発が行われ、さまざまな地域でユーティリティがあり、専門的に管理および運営されているため、テナントが手頃な価格帯の賃貸マンション(アパート)に移行するようになっていきます」と Trang 氏は分析しています。

また、Trang 氏は、賃貸投資のためにマンション(アパート)を購入する顧客の観点から、不動産価格の上昇による利益と賃貸による利益の双方を考慮する必要があると述べています。「2022年第2四半期の調査では、賃貸収入が銀行の利息よりも低いことが示されています。賃貸利益は年3.2%から6.5%の範囲にあります。特に、2区と7区の新都市エリアでは、マンション(アパート)の販売価格が高いために賃貸利回りが低い。一方、ニャーベ、ビンタン、トゥドゥック市(旧トゥドゥック地区)などでは、賃貸利回りが5.7%から6.5%と高い」と Trang 氏は付け加えました。

賃貸事業による現在の利益水準はそれほど高くありませんが、投資家が投資判断を下すために、将来の不動産価値上昇の可能性を考慮できる不動産投資を推奨しています。

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
VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-12
720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM
事務所: 028-36361188 Mail:info@vinacompass.com
Web:www.vinacompass.com

