



VINACOMPASS

オフィス賃貸不動産では、企業が「コスト削減」を余儀なくされているため、空室率の拡大危機に直面しています。

2024年1月16日 - 13:29 PM | 不動産



リモートワークの習慣や傾向、および小規模企業がコストを削減するために低コストのアパートや戸建をオフィスとして活用する動きは、オフィスビルの稼働率に大きな影響を与えています。

建設省の報告によると、2023年第4四半期では、ハノイやホーチミン市などの大都市で、オフィス賃料が前四半期に比べて9～22%減少する傾向がありました。同時に、賃貸物件の解約と中心地から郊外へのオフィス移転の動きも増加しています。

特にハノイでは、ドゥイタン通り(カウザイ地区)にあるいくつかのオフィスビル、および多くの賃貸業者が優遇条件を提示してテナントを募集しています。この通りの多くのオフィスビルは、郊外へのオフィス移転の施行が強まっているため、テナントを確保するために、優遇条件(支払い期間の延長、残業時の無料追加料金)を掲げています。





VINACOMPASS

2023年第4四半期のオフィス賃料は、Vincom Center 191 Bà Triệu 約 36～38USD/m<sup>2</sup>、SD Building 約 16～18USD/m<sup>2</sup>、IDMC Mỹ Đình Building 約 20～25USD/m<sup>2</sup>、Epic Tower 約 21～23USD/m<sup>2</sup>、The Artemis 約 18～22USD/m<sup>2</sup>です。

ホーチミン市でも同様に、賃貸物件の解約や郊外へのオフィス移転が前四半期に比べて増加しています。タンビン地区とフーニユアン地区の多くのオフィスビルでは、四半期の空室率が 15～25%に上昇しました。多くのビルでは、オフィス賃料が 10～20%減少しています。例えば、フーニユアン区、タンビン区、および 1 区周辺地域などでは、オフィス賃料を削減するプロモーションが活発に行われています。

第4四半期のオフィス賃料は、VPBank Saigon Tower 約 68～80USD/m<sup>2</sup>、Pearl5 Building 約 43～49USD/m<sup>2</sup>、Centre Point Tower 約 32～36USD/m<sup>2</sup>、OfficeHaus 約 20～27 USD/m<sup>2</sup>、CII Tower 約 33～37 USD/m<sup>2</sup>です。

ベトナム不動産仲介業協会(VARS)の最新の報告によると、オフィスビルの稼働率は低下し、過剰の「危機」に直面しています。指摘する原因は、新しい高品質の供給が増えて一方で、古いオフィスビルが改装やアップグレードを積極的に行っていないことです。特に財政難に伴い、オフィス契約を解約する企業が急激に増加しました。

また、リモートワークの習慣や以降、および小規模企業がコストを削減するために低コストのアパートや戸建てを求めて賃貸する状況も、オフィスの稼働率に大きな影響を与えています。

オフィス賃料は横ばいが続いており、新築の高品質オフィスビルでは若干の上昇や既契約の更新が進んでいます。

ハノイでは、グレード A のオフィス賃料は月額 25～50USD/m<sup>2</sup>、サービス料は 4～8USD/m<sup>2</sup>で変動しています。グレード B は地域により 12～28USD/m<sup>2</sup>で変動しています。市場全体の賃料は、主に高品質のグレード A オフィスの新規供給により、年間 4%とわずかに上昇しています。

ホーチミン市では、グレード A オフィスの月額賃料は 35～70USD/m<sup>2</sup>で変動しています。グレード B は 20～35USD/m<sup>2</sup>です。新規供給のほとんどは、グリーンオフィス認証を持つグレード A のビルであり、金融、銀行、技術分野、特に外国企業等の高品質のテナントを引き付けています。

VARS によれば、オフィス返却が増加し続けると、不動産市場の困難が続き、経済において重要な役割を果たす、40 の関連産業に影響を与える可能性が高くなる。これにより更に、特に古いオフィスビルでの賃料の減少は今後も確実に発生することは避けられないでしょう。

VARS は、オフィスビルからアパートや戸建てへの機能変更を可能にする仕組みを研究しており、手頃な価格の住宅市場を優先することを提案しています。これにより、オフィスの余剰危機を軽減し、不足している住宅供給を増やす必要があると考えています。



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 LANDMARK5 L5-47-13  
720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM  
事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

