



VINACOMPASS

大手が継続してドンナイ省、ニョンチャックの不動産市場を注視。

2024年7月2日 - 08:55 AM | 不動産



最近、ニョンチャック地区(ドンナイ省)での土地、アパートメント、タウンハウス・ヴィラの取引が2023年と比較して明らかに改善されてきています。その中で、“大手”投資家グループがロンタイン国際空港の進捗が終盤に近づく中、当地市場に注目し始めています。

地元の不動産業者の声

長年ニョンチャックで不動産業に従事している Vuさんは、最近、ホーチミン市やその周辺地域の多くの投資家が土地やアパートを見に来ることが増えたと言います。中には一度に多くの区画を購入する投資グループも存在します。土地の価格は1区画あたり15億～30億 VND(場所により異なる)で、住宅地に近く、主要道路と接続するインフラが整った場所で安定した取引が行われています。

ロンタイン国際空港周辺の動向

ロンタイン国際空港に近く、ニョンチャック橋や環状道路3号線といったインフラにアクセスしやすい中価格帯のアパートメントプロジェクトも、実際に居住するためや長期賃貸のために購入されることが多くなっています。例えば、Hiep Phuocの中心にある Thang Long Real GroupのFIATO Airport Cityプロジェクトは、空港が稼働開始することで潜在的な価値が高まることから、かなりの関心を集めています。このプロジェクトは手頃な価格でありながら、高品質で計画的に投資された数少ないアパートメントの一つです。





VINACOMPASS

供給の偏りと需要

ブローカーの情報によると、現在 Vinh Thanh、Long Tho、Dai Phuoc の各村の主要道路沿いの区画が多く売りに出されています。沈静化していた時期を経て、再び多くの顧客が土地を見に来るようになりました。ほとんどの土地は 2023 年の価格帯で売られており、旧所有者は現金化を急いでいます。多くの財力を持つ投資家は、この時期を利用して土地を買い占め、価格上昇を待っています。ニョンチャックの公証役場が再び混雑している光景は、売買活動の増加を示しています。

また、この地域の一部のアパートメントプロジェクトは市場に出たばかりですが、2024 年初頭から関心を持つ顧客の数が増加している兆候が見られます。

ロンタイン国際空港の進捗状況に関する新しい情報が次々と更新されることで、ロンタイン、ニョンチャック、カムミー、ディンクアン(ドンナイ省)などの近隣地域の不動産市場も活発になっています。2024 年初頭から現在まで、ドンナイ省全体の不動産への関心度と投稿数はそれぞれ 77%と 68%増加しています。中でもロンタイン、ニョンチャック、ビエンホアは関心度がそれぞれ 106%、105%、66%と高くなっています(2024 年 3 月の Batdongsan.com.vn の市場データによる)。



投資家はロンタイン国際空港という大型インフラプロジェクトに先行して投資を始めています。しかし、供給面では主に土地区画とタウンハウスが中心で、多くは投資目的で購入されています。一方、実際の居住や長期賃貸のニーズを満たす手頃な価格の商業用アパートメントの供給は不足しています。この供給の偏りが需要の格差を生んでいます。

実際の居住者の声

最近、ドンナイでの生活と仕事のためにアパートを探していた Yen さん(現在、ニョンチャック地区の Long Tho 村に居住)は、新築のアパートが非常に少ないため、かなりの時





VINACOMPASS

間を要したと語りました。Yenさんは土地を購入し、家を建てる資金がなく、地区の社会住宅はすでに売り切れていたため、手頃な価格で分割払いが可能なアパートを探していました。しかし、限られたアパートの選択肢により、彼女の選択肢は制約されました。



今後の見通し

これまで、ニョンチャックは主に公営住宅を開発してきましたが、現在は埋まっており、質の高いアパートが不足しており、これは、工業団地で働く専門家や上級管理職などの住居需要を満たすために必要なものです。

これに伴い、ロンタイン国際空港が稼働すれば、年間1億人の乗客を迎えることになり、空港で働く14,000人のスタッフの住居ニーズが大幅に増加します。さらに、ニョンチャックの9つの主要工業団地で働く120,000人の労働者と5,000人の専門家、CEO、上級管理職も大きな住居需要を抱えています。しかし、現在、空港周辺地域での新規供給のアパートメントは非常に少なく、FIATO Airport City プロジェクト以外には新しいアパートメントプロジェクトはほとんどありません。

市場の機会とリスク

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド(Cushman & Wakefield)のゼネラル・ディレクターであるTrang Bui氏によると、ロンタイン国際空港の登場がドンナイの不動産市場に発展の動機を与え、特に空港周辺地域での住宅開発が著しく進展するだろうと述べています。機会は明確です。ニョンチャックでは依然として高品質で計画的に投資されたアパートメントプロジェクトが不足しており、専門家や上級管理職、空港スタッフの住居ニーズを満たすには不十分だと指摘しています。

Trang Bui氏は、投資の観点から見ると、投資家は空港周辺の不動産プロジェクトの法的要因を慎重に検討する必要があると述べています。ロンタイン国際空港のような大規模プロジェクトには接続する小さな道路が追加されるため、投資家が計画や法的問題に





VINACOMPASS

巻き込まれたプロジェクトに投資することは多くのリスクを伴う可能性があります。また、現在の市場状況では、中長期的な投資計画を立てることで期待される利益を確保する必要があります。

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

VINHOMÉ 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

