



VINACOMPASS

## ホーチミン市：ミドルレンジの賃貸マンション需要は徐々に回復。

2022/09/08 - 06:43 | 不動産



ホーチミン市の賃貸マンション(アパート)市場は再び活況を呈しており、多くの人々が進学や仕事のために大都市に戻ってきており、賃貸の需要が高まっています。

### 再びテナントが戻り始める。

Tuan さん (ホーチミン市タンフー区) は、2 週間前に Luy Ban Bich 通りに保有しているアパートの賃貸情報を掲載し、程なく、希望の価格でテナントを見つけました。「このアパートは感染流行前にベトナム人家族に貸し出していましたが、感染流行が拡大し、彼らは賃貸を解約し故郷に戻りました。今回、以前の家賃と同じ価格の月額 1500 万 VND で掲載し、1 年契約の 1 ヶ月デポジットで締結しています。賃貸掲載を投稿してからそれほど時間が経っておらず、多くの人々から連絡をもらいました。掲載はすでに終了していますが、ここ数日も、テナントと不動産仲介者の双方から多くの連絡を受けています。」と述べました。

このようなケースは珍しくありません。感染流行が緩和される事により、事業活動は正常に戻るため、人々の住宅需要も増加します。

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 パンデミック規制緩和後の経済





回復に伴い、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月に政府の海外からの入国制限緩和により、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。

### 検討する価値のある投資市場

ホーチミン市のベテラン投資家である Minh Anh 氏によると、土地区画やマンション(アパート)などを含む不動産市場では、銀行の与信管理の厳粛化により、住宅購入者も含め不動産市場に悪影響を与えており、積極的な投資は難しく、現時点で賃貸マンションへの投資は検討する価値のある選択肢だと述べています。インフレはまだ進んでいるため、資金を貯めるよりは投資するのが最善です。現在、土地区画とマンション(アパート)の両方で流動性が低下しており、投資を行う場合は、少なくとも2~3年先を目途に購入を決定する必要があります。この時期にマンションを購入すれば、貸し出すことでキャッシュフローを活かすこともでき、この点もメリットと言えます。

「現在の市場では、損失を削減する兆候があるため、今がマンション(アパート)を購入するのに適した時期です。したがって、銀行融資を使用している投資家は、物件を再構築し、債務を返済する方法を見つけるために、物件を手放すことを受け入れる必要があります。交渉の仕方を知っていれば、良い場所の物件を良い価格で手に入れることができます」と Minh Anh 氏は述べています。ただし、多数の外国人専門家が戻り、住居を構える地域を注目する必要があります。マンション(アパート)の販売価格が高すぎる場合は賃貸収益率が見込めないため、進学や新学期のための住居を探している学生や若い家族など、需要の高いミドルレンジの物件を備えた地域を見つける必要があります。

Batdongsan.com Web サイトの南部地域マネージャーである Dinh Minh Tuan 氏も、タウンハウス(戸建)やマンション(アパート)の賃貸は、現在、関心が高く、流動性が高いと述べています。タウンハウスの賃貸価格は年間8~15%、マンションの賃貸価格は年間4~8%上昇すると推定されています。したがって、適切な財務レバレッジが使用されれば、少なくとも現在の不動産市場の不透明な状況から年末までには理想的な投資市場になると予想されています。

投資新聞の記事によると現在のホーチミン市中心部でのマンションの実情賃貸価格は1ベッドルームで月額約1000万~1500万 VND、2ベッドルームは1400万~1700万 VND、3ベッドルーム以上の賃貸価格は2500万 VND 以上です。周辺地域では、価格は低く、平均して500万 VND~1000万 VND です。

参照元: CAFE.VN





VINACOMPASS

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 L5-47-12

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所 : 028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

