

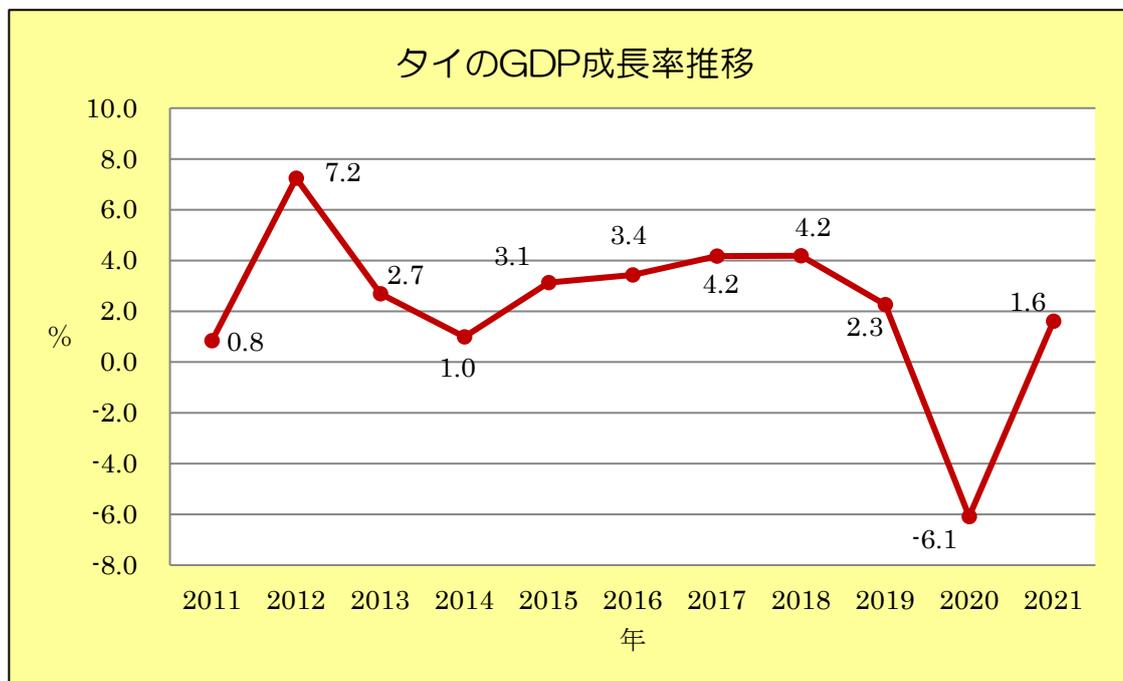
バンコク住宅取引市場調査レポート(2022年5月)

UDアセットバリュエーション株式会社

■ 経済概況

タイ国家経済社会開発委員会（Office of the National Economic and Social Development Council）の発表によると、タイの2021年第4四半期の実質GDP成長率は前年同期比+1.9%で、第3四半期の-0.2%からプラスに転じた。

タイでは、2014年に政情不安によって景気は低迷したものの、その後は2~4%台の安定した経済成長を続けていた。しかし、2020年には新型コロナウイルス感染拡大の影響により景気は急激に後退し、成長率は-6.1%と大きなマイナスとなった。2021年に入ってから、主要貿易相手国の需要が回復傾向となり、それを背景として製造業の業績が改善するとともに、政府による規制緩和、消費刺激策が功を奏して個人消費も拡大し、緩やかに経済は持ち直した。同委員会による2021年通期の予想成長率は+1.6%となっており、低率ではあるがプラス成長を回復するとみられている。



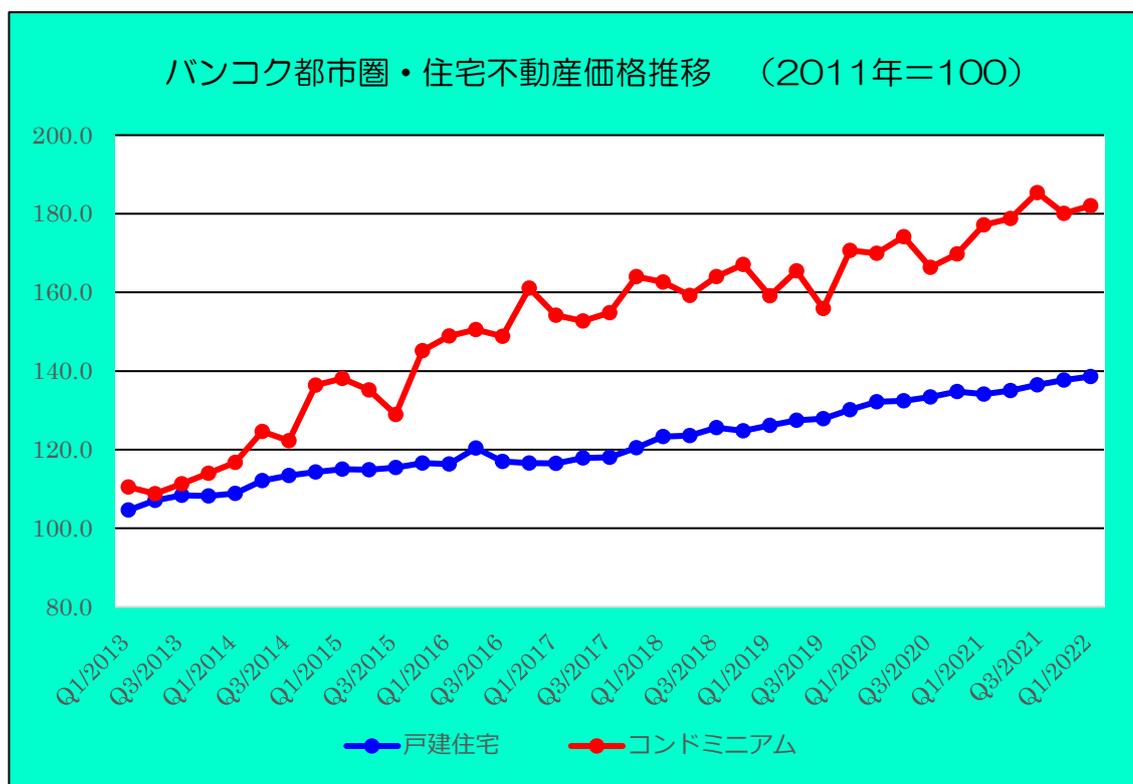
データ出所：IMF 発表値、2021年はタイ国家経済社会開発委員会による予想値

2022年には新型コロナウイルス感染拡大が更に鈍化し、国内需要と観光業の回復、並びに輸出の拡大が続くと予想されており、2022年通期の実質GDP成長率見通しは+3.5%~4.5%となっている。

■ 住宅用不動産市場の動向

タイ銀行の発表データによると、バンコク都市圏における2022年第1四半期(Q1)の戸建住宅の価格指数は138.6(2011年=100.0)で、前期比で+0.7%、前年同期比で+3.4%となった。コンドミニアムの価格指数も、第1四半期182.0で前期比+1.1%、前年同期比で+2.7%となった。

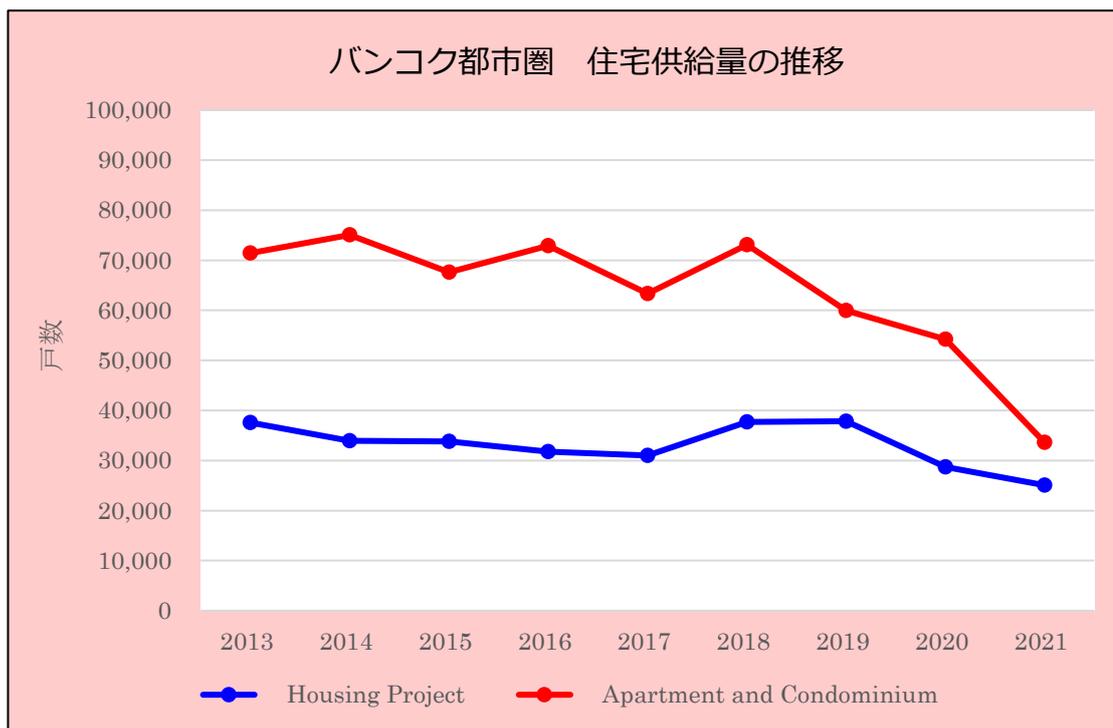
バンコクの住宅用不動産価格は、リーマンショック後の2009年から総じて上昇を続けており、特に都心型ライフスタイルに合ったコンドミニアムの価格上昇は著しい。2020年に入ってから新型コロナウイルス感染拡大により景気が低迷し、外国人バイヤーが帰国する等もあって不動産取引は減少したが、新規プロジェクトの延期によって供給量も同時に減少したことから価格水準は総じて上昇を続けている。新型コロナウイルス感染拡大前の2019年第4四半期(Q4)の指数は戸建住宅で130.1、コンドミニアムで170.7であるから、現在は既にコロナ前に比べてそれぞれ+6.5%、+6.6%の水準となっている。



近年のタイは、2011年の洪水被害や2014年の軍事クーデターなどによって他の東南アジア諸国に比べると経済は伸び悩んでいたが、個人所得の上昇や都市化が進み、不動産市場は活況が続いている。

特にバンコク中心部の利便性の高い地域、人気の高い地域、高級物件などの取引市場は好調を維持している。近年、バンコク中心域の鉄道路線の整備が急速に進んでおり、生活利便性の向上と都市化が著しい（MRT（バンコク・メトロ）・パープルラインが2016年8月に開通、同ブルーラインも2020年3月に全区間が正式開業した。2024年にはオレンジラインが部分開業を予定している。また、BTS（スカイトレイン）のゴールドラインが2021年1月に開業している。その他にもMRT、BTSの複数路線の延伸、新設計画がある）。そのため、中心域のコンドミニアム取引市場は特に活況が続いている。

2020年からのコロナ禍でも、外国人による需要が減少し、やや停滞気味であったが、複数のコンドミニアム新規プロジェクトが財政的な問題や市況の様子見のため延期されたことで供給が絞られ、値崩れはほぼ生じなかった様である。



出所：タイ銀行発表値

上記のグラフはバンコク都市圏の住宅用不動産の供給量の推移を示したものであるが、戸建住宅は年間30,000～40,000戸程度、コンドミニアムはムラがあるものの年間60,000～75,000戸程度の供給が続いていたが、2020年・2021年は相当に落ち込んだことが読み取れる。

現在、以下の様な住宅物件（コンドミニアム）の募集広告が出ている。

地区	物件名	面積	築年	販売価格
Ratchathewi	Condo Patumwan Resort	60 m ²	2013	THB9,500,000 (THB158,333/m ²)
Ratchathewi	Villa Asoke	82 m ²	2013	THB12,500,000 (THB153,374/m ²)
Huai Khwang	Supalai Premier Place Asoke	84 m ²	2014	THB10,000,000 (THB119,048/m ²)
Huai Khwang	Centric Ratchada-Huaikwang	53 m ²	2016	THB7,500,000 (THB141,831/m ²)
Khlong Toei	Wyndham Residence	75 m ²	2019	THB17,500,000 (THB233,333/m ²)
Khlong Toei	RHYTHM Sukhumvit 42	80 m ²	2016	THB15,000,000 (THB187,500/m ²)
Watthana	Noble Reveal Ekamai	82 m ²	2011	THB13,905,000 (THB169,573/m ²)
Watthana	Siamese Exclusive Sukhumvit 31	45 m ²	2017	THB11,900,000 (THB264,444/m ²)
Phra Khanong	Ideo Mobi Sukhumvit 81	45 m ²	2013	THB6,690,000 (THB148,667/m ²)
Phra Khanong	Ideo Sukhumvit 93	32 m ²	2018	THB4,600,000 (THB143,750/m ²)

(THB1 ≒ 3.7 円)



一方、バンコクの住宅用不動産の賃貸市場は、コロナ禍において低調に推移している。近年は賃貸物件の数が多く、中心部を含めてやや供給過剰気味の傾向にあった。中でも賃貸借に供する投資用物件としての分譲コンドミニアムの需要が増えた結果、小規模化が進み（価格の総額を抑え、販売しやすくする）、Studioタイプや1ベッドタイプの物件の供給が増えた。そのため賃貸物件の空室率はコロナ前でも総じて高い状態であった。

2020年に入って新型コロナウイルス感染拡大が深刻化すると、駐在員など長期滞在の外国人が帰国して賃貸需要が減少し、空室率は更に悪化し（平均で10%を超えたと言われている）、賃料水準も一時的に下落する物件も見られた。但し、分譲コンドミニアムの価格水準が安定していることに加え、新型コロナウイルスの感染も鈍化傾向にあり、今後は賃貸市場も徐々に回復するものと予想されている。

現時点での賃料水準は、アソーク、エマカイ地区の1ベッドタイプで月額THB15,000～35,000、2ベッドタイプで月額THB25,000～60,000、オンヌット地区ではそれよりやや低く、1ベッドタイプで月額THB10,000～20,000、2ベッドタイプで月額THB15,000～40,000程度で推移している。

最近の賃貸募集事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

地区	物件名	面積	ベッド数	募集賃料（月額）
Ratchathewi	Villa Asoke	55 m ²	1	THB26,000 (THB473/m ²)
Ratchathewi	Villa Asoke	80 m ²	1	THB42,000 (THB525/m ²)
Ratchathewi	The Address Asoke	65 m ²	2	THB38,000 (THB585/m ²)
Watthana	Hyde Sukhumvit13	48 m ²	1	THB20,000 (THB417/m ²)
Watthana	Hyde Sukhumvit13	77 m ²	2	THB32,000 (THB416/m ²)
Phra Khanong	Ideo Mobi Sukhumvit 81	43 m ²	2	THB20,000 (THB465/m ²)
Phra Khanong	Ideo Sukhumvit 93	32 m ²	1	THB15,500 (THB484/m ²)
Phra Khanong	Tree Condo LUXE Sukhumvit	51 m ²	1	THB21,000 (THB412/m ²)



UD アセットバリュエーション株式会社