



バンコク

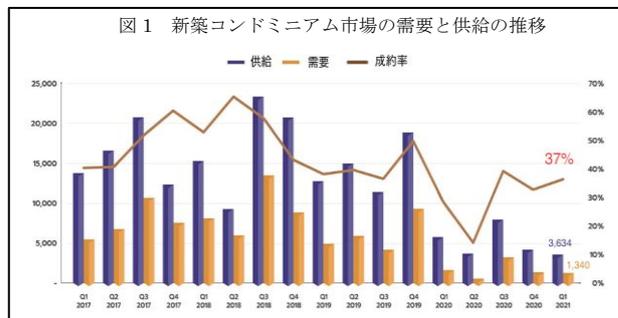
コンドミニアム市場

コンドミニアム市場の需要と供給

タイ国内における新型コロナウイルスの感染が拡大して以降、コンドミニアム市場における需要量と供給量は過去数年間に比べて大きく変化している。現在、タイ国内では新型コロナウイルスの感染状況が急速に悪化しており、感染者数は過去最高水準となっている。タイ政府は感染拡大を抑えるために長期にわたって非常事態宣言に基づく行動規制を行っている。このような状況下で新築コンドミニアム市場は、国内消費者の購買力低下、国境封鎖による海外からの購入者不在等により需要は著しく低下し、また、不動産開発会社側も需要に応じて供給を調整していることで供給量も少なくなっている。

2020年第1四半期からコンドミニアムの需要と供給はともに著しく減少し始めた。2020年第3四半期は、新型コロナウイルス感染者数が縮小傾向にあったため、タイ政府による行動規制の緩和が行われ、それと共にコンドミニアムの需要と供給は前期に比べて激増した。しかし、2020年第4四半期からは再び感染者数が急増し、再びコンドミニアムの需要量と供給量は低下してきている。

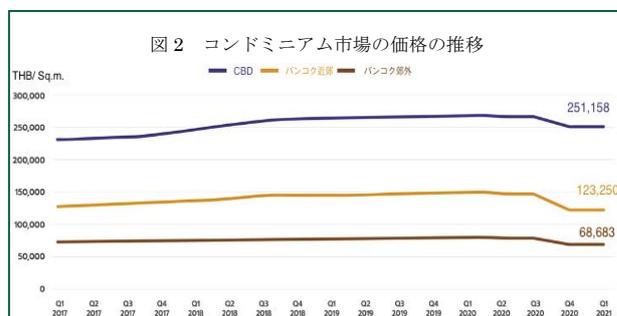
Knight Frank Thailandによると(図1)、2021年第1四半期に供給された新築コンドミニアムは3,634戸(前年同期比41.8%減)、このうち1,340戸が売却され、成約率は37%となった。成約率のみを見ると、コンドミニアム市況が新型コロナウイルス感染拡大以前に近いレベルに回復してきたようにもとれるが、これは一定程度存在する購入者に対し供給量が減少し続けていることによるものであり、市況が回復しているというわけではない。



出典: Knight Frank (Thailand)

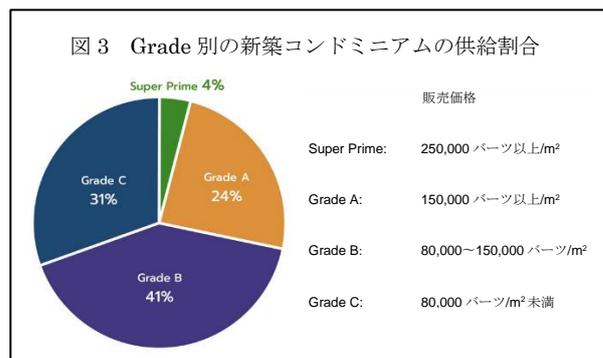
コンドミニアム価格の推移・動向

図2は、2021年第1四半期までのコンドミニアムの分譲価格を示すチャートである。これによると、いずれのエリアについても2020年Q3から2020年Q4にかけて下落している。



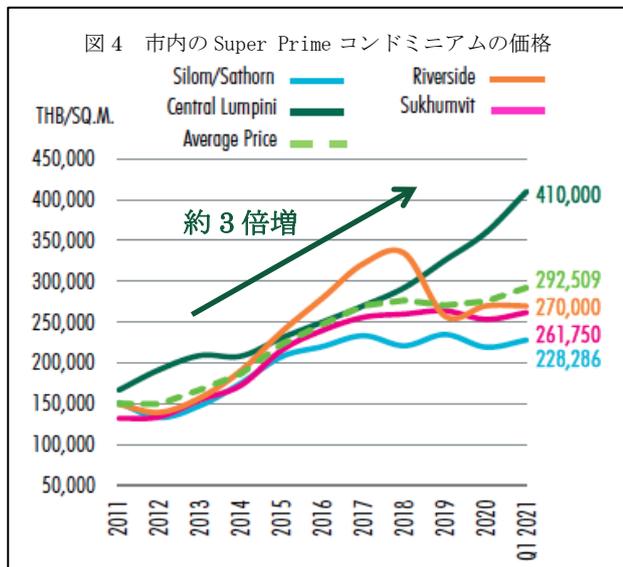
出典: Knight Frank (Thailand)

またバンコク市内において2021年Q1に供給された新築コンドミニアムのグレード別の割合(図3)はGrade Bタイプが一番多くなっている。



出典: Knight Frank (Thailand)

バンコク市内の Super Prime コンドミニアムの平均価格の推移は右肩上がりとなっており（図 4）、特に Central Lumpini エリアでは、過去 10 年で、約 3 倍上昇している。



出典：CBRE

今後は、実需が見込まれる価格帯のコンドミニアムの価格については比較的大きな変動はないものと予想するが、Super Prime グレードのコンドミニウム等投資目的での需要が多いコンドミニウムについては、新型コロナウイルス感染拡大の状況に大きく左右されていくものと予想される。

従来のコンドミニウム市場への変化

外国人のコンドミニウム所有権の法律改正

新型コロナウイルス感染拡大以前は、外国人によるコンドミニアムの購入はコンドミニウム市場に大きく貢献していたが、現在は大きく落ち込んでいる（図 5）。そのため、政府は海外からの投資をより呼び込むための施策として、コンドミニウムに関する法律の改正を検討している。現在、一棟のコンドミニアムの総販売床面積のうち 49%までは外国人による所有が可能となっているが、この法律改正案では、この上限を最大 70～80%とすることを検討している。この法律はまだ検討段階であるが、運用されれば海外からの需

要の大幅な増加が見込まれるものと期待されている。



出典：REIC

Cryptocurrency (暗号通貨)

現在、タイの不動産業界で注目されているのが暗号通貨である。購入者が現金の代わりに暗号通貨での支払いが可能になることで、支払方法の選択肢が増え、暗号通貨の取引に興味ある顧客層への需要を広げることが可能となるであろう。現在、タイで利用可能な暗号通貨は、主に 4 通貨 (BTC、ETH、USDC、USDT) がある。今までは、暗号通貨での支払いを行うためにはタイ国内の暗号通貨取引会社を経由する必要があり、実質的には外国人が支払いに利用することは困難であった。しかし、最近タイの大手不動産開発会社である Singha Estate Public Company Limited (S) が、香港における大手暗号資産取引センター「GenesisBlock」と提携したことにより、今後は外国人も住宅購入に際して暗号通貨を利用可能となってくる。暗号通貨で住宅を購入できることは、タイのコンドミニウム市場に新たな需要を喚起するであろう。

2021年7月

DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.
大和不動産鑑定株式会社



Daiwa Kantei International Pte. Ltd.
タイ駐在員事務所 マネージャー
Thanayut Charnsiriphat