



バンコク

戸建住宅の市場

タイにおける戸建住宅の種類

タイでは「タウンハウス」「ツインハウス」「シングルハウス」の3種類の土地付住宅（これを戸建住宅と呼ぶ）がある。

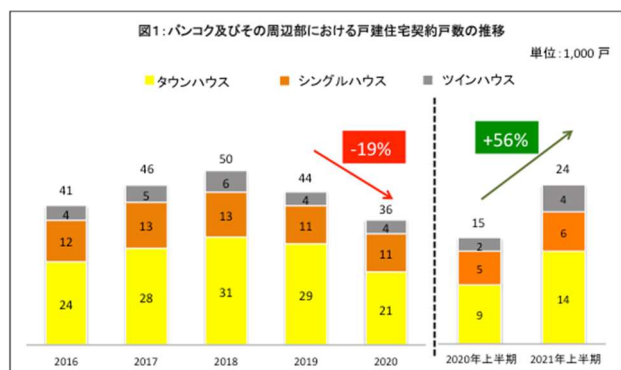
「タウンハウス」はいわゆる長屋であり、住戸の両サイドの壁が隣の住戸と繋がっている。

「ツインハウス」はいわゆる2戸1住宅であり、住戸の片側の壁が隣の住戸と繋がっている。

「シングルハウス」はいわゆる一戸建て住宅であり、隣の住戸とは完全に独立している。

戸建住宅の需要

約1年半にわたる新型コロナ感染拡大は、住宅市場全体に様々な形で影響を及ぼした。但し、戸建住宅市場は外国人をターゲットにせず実需に支えられていること、そしてコロナによる経済的なダメージは中低所得者層に比べて中高所得者層は相対的に低いこと等から、コンドミニウム市場に比べて戸建住宅市場は、その影響が少なかったと考えられる。



出典: AREA

バンコク及びその周辺部においては、2020年の新築戸建住宅の契約戸数は前年比19%減の36千戸となった(図1)。

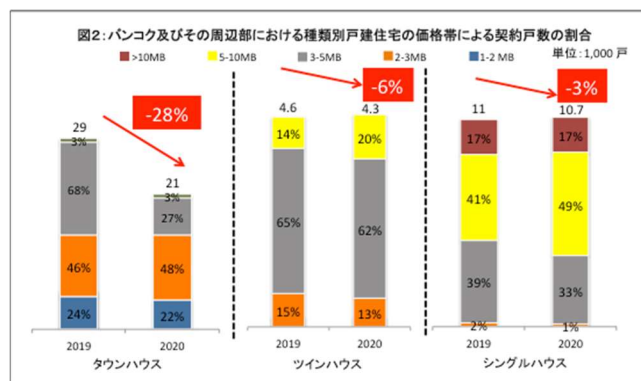
種類別に分けてみると、「タウンハウス」の契

約戸数が大幅に縮小し前年比28%減となった。

「ツインハウス」及び「シングルハウス」は横ばいであった。「タウンハウス」の契約戸数のうち約70%は1百万から3百万バーツの価格帯であり(図2)、その主な購入者である中・低所得者層は新型コロナ拡大の影響を最も受けているため、契約戸数の大幅な減少になったものと考えられる。

しかし、2020年後半から2021年前半にかけては新型コロナ感染対策による行動規制が一部緩和されたこともあり、2021年上半期では新築戸建住宅全体の契約戸数は、前年同期比56%増と大幅に回復することとなった。内訳としては、「タウンハウス」が約64%増、「ツインハウス」が約100%増、「シングルハウス」が約20%増、といずれも回復傾向の数値を示している。

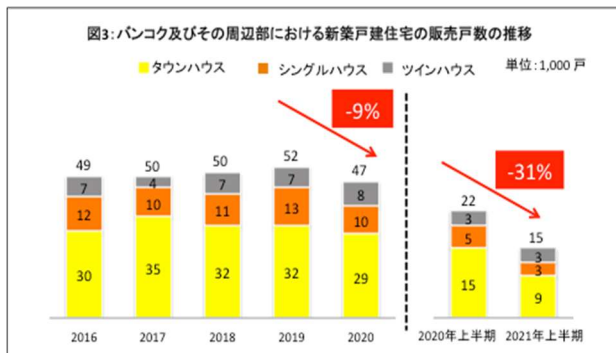
新型コロナ拡大による経済的な影響が相対的に低いと考えられる中・高所得者が主たる購入層である「シングルハウス」は、2020年、そして2021年上半期のいずれも契約戸数に影響はほとんどなく、さらに5百万から10百万バーツの価格帯のものについては2020年の契約戸数が前年を上回ることとなった。コロナ禍であっても中・高所得者層の購買力がそれほど衰えてはならず、実需を対象とした戸建住宅市場に対する購買力の強さを示していると考えられる。



出典: AREA

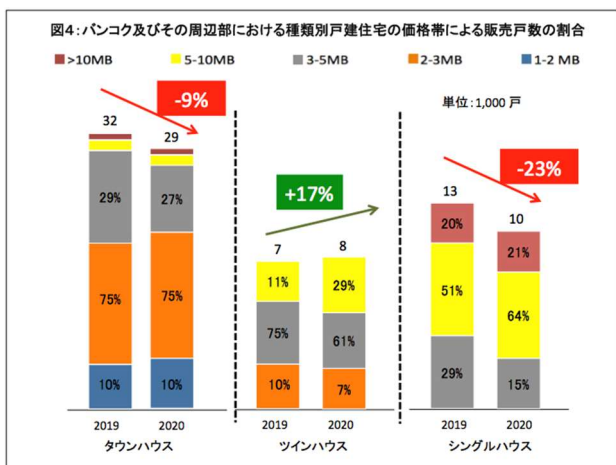
新築戸建住宅の供給

新型コロナウイルス感染拡大の影響による消費者の購買力に応じて、不動産開発会社は新築戸建住宅の供給を減らしている。そのため、2020年のバンコク及びその周辺部における新築戸建住宅の販売戸数は、前年比9%減の約47千戸、2021年上半期では、前年同期比で31%減となった(図3)。



出典: AREA

但し、「ツインハウス」の2020年の販売戸数は17%の増加となっている(図4)。特に5百万から10百万パーツの価格帯のものについては、高い増加率となっている。

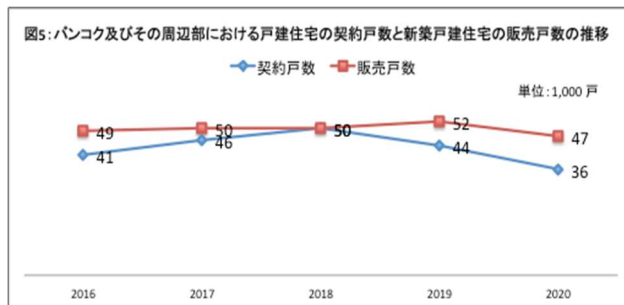


出典: AREA

戸建住宅の需要と供給のまとめ

2016年から2020年までのバンコク及びその周辺部における新築戸建住宅の契約戸数と販売戸数を比較してみると、2016年以降の契約戸数の増加により2018年には販売戸数と契約戸数が同程度になったものの、その後は住宅ローン規制の影響、新型コロナウイルス感染拡大による影響等により、契

約戸数は激しく低下してきている(図5)。但し、2021年の上半期には前年同期比で契約戸数は大幅な増加となってきているため、2021年通期では需給バランスは大幅に改善してくるものと思われる。



出典: AREA

現在、バンコク及び周辺部では鉄道路線の拡張工事が多く行われており、バンコク郊外からバンコク中心部への鉄道でのアクセスは非常に便利になりつつある。地価がそれほど高くないバンコク郊外エリアでは、戸建住宅プロジェクトが多く計画されており、特に鉄道沿線のエリアではその人気は高い状況にある。

AREAによると、2020年に最も多く戸建住宅が供給された5つエリアとしては、「タウンハウス」では、「Bang Na-Trad Km. 10-30」「Pracha Uthid」「Bang Poon」「Lam Look Ka」「Bang Bua Thong」、 「ツインハウス」及び「シングルハウス」では、「Rangsit Klong 1-7」「Bang Na-Trad Km. 10-30」「Lam Look Ka」「Srinakarin-Udomsook」「Sai Noi-Suphaburi」と、いずれも鉄道路線の拡張により利便性の向上が期待されているエリアとなっている。

2021年9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