



バンコク

コンドミニアム市場

コンドミニアム市場の状況

長期にわたる新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、コンドミニアム市場は、2020年以降右肩下がりであったが、2021年Q4になって回復の兆しが見えてきた。これは、「鎖国」とも評された厳しい入国制限から「開国」への方針転換、特に、2021年11月からの隔離なしで入国可能になる「Test&Go」が実施されたことによって、海外からの人の流れが徐々に戻り、これによりタイ国内の経済が活発化されてきたことが一つの大きな要因だと考えられている。

また、タイ中央銀行は、新型コロナウイルス感染拡大が続く中で、家計債務が高い割合を示している一方で、債務返済能力が高い一定の層が十分に存在していることを示し、この層による不動産の購入意欲を刺激するため、LTV（Loan-To-Value）規制を一時的に緩和した。2019年以降、1軒目の購入時は、1,000万バーツ未満の住宅については100%以下、1,000万バーツ以上の住宅については90%以下、また価格にかかわらず、2軒目の購入時については80~90%以下、3軒目は70%以下と、LTVがそれぞれ設定されていたが、これが以下の内容に変更された。

- ・ 購入軒数・金額を問わず、銀行からの借入が住宅価額の100%まで可能になる。
- ・ 緩和措置は、2021年10月20日から2022年12月31日までの住宅ローン契約に対して適用される。

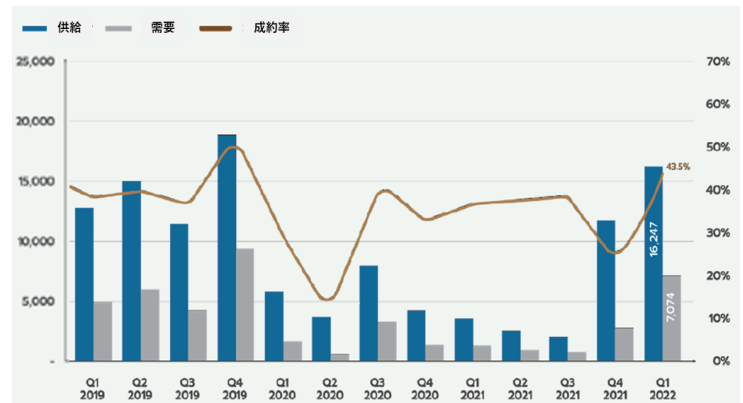
コンドミニアム市場の需要と供給

「開国」と「LTV規制の緩和」が実施されて以降の2021年Q4からは、コンドミニアム市場の回復傾向が顕著に表れてきた。Knight Frank Thailandによると（図1）、2022年Q1に供給された新築コンドミニアムは16,247戸（前年同期比347.1%増）となり、このうち7,074戸が成約され、いずれも新型コロナウ

イルス感染拡大以前である2019年Q1の水準を上回った。なお、長期にわたる新型コロナウイルス感染拡大の影響で、小・中規模のデベロッパーは資金的な問題が生じていることにより、2022年Q1における新築コンドミニアムの供給数の大部分（約94%）は大規模のデベロッパーの供給となっている。

このように2021年Q4からの新規供給数、成約数の回復は、新型コロナウイルス感染拡大後の低迷していたコンドミニアム市場の転機を示しているものと考えられる。

図1 新築コンドミニアム市場の需要と供給の推移



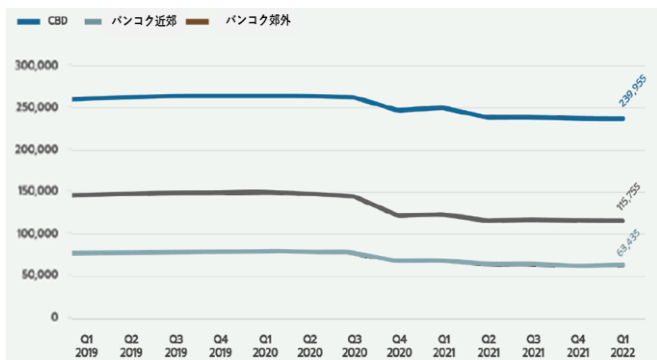
出典：Knight Frank (Thailand)

コンドミニアム価格の推移・動向

図2は、2022年Q1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Q1から2022年Q1にかけて分譲価格は下落している。

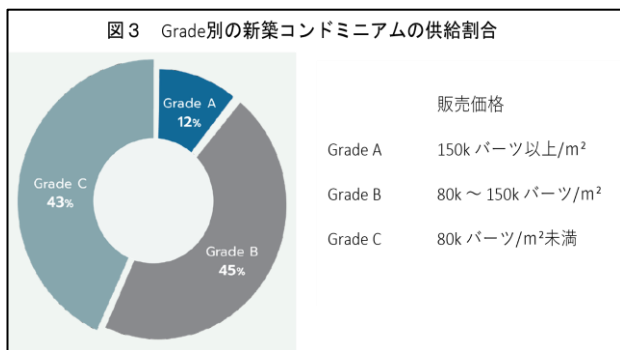
但し、ロシア・ウクライナ問題等により、建築資材の価格等が高騰しており、この開発コストの上昇がコンドミニアムの分譲価格に転嫁されることとなるため、今後は、コンドミニアムの分譲価格が上昇していくものと予想されている。

図2 コンドミニウム市場の価格の推移



出典：Knight Frank (Thailand)

新型コロナウイルス感染拡大以降は、海外からの需要が見込めない状況となったため、実需向けの Grade BとGrade Cのタイプのコンドミニウムが開発・供給されてきた。バンコク市内において 2022年Q1 に供給された新築コンドミニウムのGrade別の割合 (図3) によると、Grade Bタイプが全体の45%と一番多く、Grade BとCの合計は88%となっている。

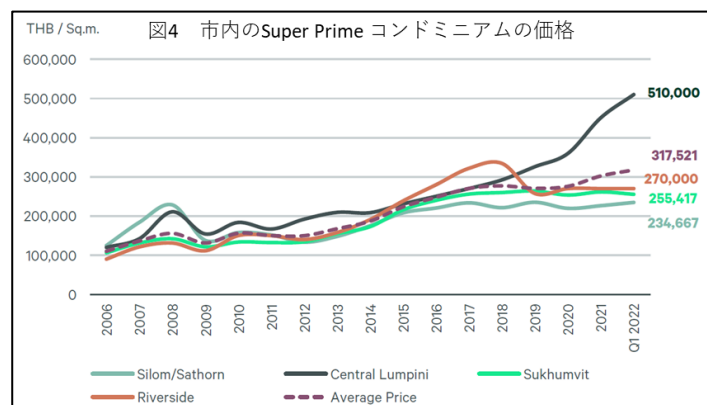


出典：Knight Frank (Thailand)

次に、バンコク市内の Super Prime コンドミニウムの平均分譲価格の推移を見てみると、その価格は右肩上がりとなっている (図4)。特に Central Lumpiniエリアでは、過去10年間上昇を続けている。Central Lumpiniエリアの価格上昇率が高い理由として、まずは、その立地条件の優位性にある。Central Lumpiniエリアはバンコクの中心部に位置し、経済の中心地の一つでもあるサトーン、ルンピニ、スクンビット等、多くの重要なビジネス地区を結ぶエリアとなっている。住環境の側面では、バンコクの肺 (Lung of Bangkok) と呼ばれるベンジャキティ公園、ルンピニ公園等の大きな都市公園が地区内にあり、都心部にありながら公園内の自然とともに生活が可能エリアとなっている。なお、将来的には「バ

ンコクスーパーコネクタプロジェクト：Bangkok Super Connector」と呼ばれている、チャオプラヤー川からチャイナタウン、フアランポーン駅、チュラロンコン大学、ルンピニ公園、ベンジャキティ公園、アソークと接続されるスカイウォーク (空中歩道) が開発される予定となっている。また、エリア内では大規模な開発プロジェクト「ワン バンコク プロジェクト：One Bangkok Project」が進行中であり、このプロジェクトの完成後は更なる発展が見込まれている。

Central Lumpiniエリアは、質の高い生活を求める層によって注目されており、従って、Super Primeコンドミニウムの平均価格は、他のエリアに比べて上昇率が高く、今後も安定して上昇していくのではないかと考えられている。



出典：CBRE

2022年 7月



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