



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

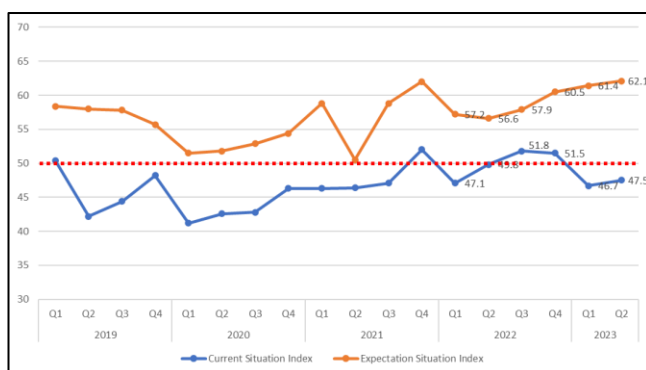
2023年Q2のコンドミニアム市場は引き続き供給過剰が続いている。需要は回復しつつあるものの、その回復は、継続する新規供給数に追いついていない。特に中間所得層が主たる購入者となっている低価格帯の未販売累積戸数は引き続き増加している。またLTV規制の緩和措置が2022年12月31日に解除されたことが、資金的な余裕に乏しい中間所得層等の購入力に影響を及ぼしている。

タイ中央銀行は、新型コロナウイルス感染拡大による低迷した住宅市況を打破するため、2021年10月20日から2022年12月31日の間、LTV規制を緩和した。LTV規制の緩和措置により、2軒目、3軒目の住宅の購入を希望する者、および1000万バーツ以上の住宅の購入を希望する者は、頭金なしで物件価値の100%までの金額を借りることができた。また、1件目に1000万バーツ未満の住宅を購入する者は、家具の購入に追加で10%を借りることができたため、現金を費やしたくない潜在的な購入者が、住宅購入に踏み切ることができた。このようなLTV規制の緩和措置であったが、2022年末には解除され、2023年以降は、2軒目、または1000万バーツ以上の住宅の購入を希望する人は、新規LTV規制に従う必要があり（表1、添付資料）、このことがコンドミニアムの需要に影響を与えている。

このような状況下にもかかわらず、コンドミニアム開発事業者は依然として市場に新規プロジェクトの供給を続けている。REICによる住宅開発事業者による信頼感指数（Housing Developer's Sentiment Index：HDSI）をみると、現状に対する指数（Current Situation Index）は、前四半期から0.8%増加した（図1）。さらにバンコク及び首都圏の住宅開発事業者による6ヶ月後の期待指数

（Expectation Index）をみると、2023年Q2時点が62.1と、前四半期の61.4からわずかながら上昇している。これは中立レベル（50）を大きく上回り、事業者は6ヶ月後の不動産市場についても前向きな自信を持っていることを示している。

図1 事業者による信頼感指数（HDSI）



出典：REIC（平均指数=50.0）（筆者作成）

50の指標 = 信頼を維持していることを示す

50より高い指標 = 信頼を高めていることを示す

50より低い指標 = 信頼を減少していることを示す

コンドミニアム市場の需要と供給

Knight Frank Thailand によると（図2）、2023年Q2に供給された新築コンドミニアムは11,930戸で前四半期比40.1%増、前年同期比21.3%減であった。2023年Q2にバンコクの郊外で供給された新築コンドミニアムが全体の88%、バンコク近郊が12%、中央ビジネス地区（CBD）にはなかった。新規の供給のグレード別でみると、多く発売したのは、Grade Bで合計の52%を占めた。それに続いて、Grade C（38%）、GradeA（9%）が続き、Super primeセグメントはわずか1%であった（図3）。

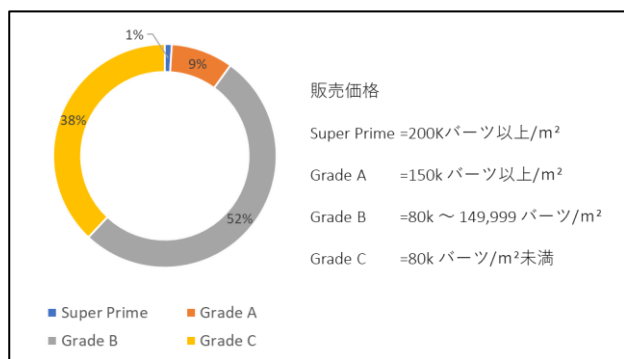
この四半期に成約された分譲コンドミニアムは3,324戸で、新規供給戸数11,930戸の27.9%（前四半期比14.5%減、前年同月比7.7%増）となった。

図2 新築 condominium 市場の需要と供給の推移



出典：Knight Frank (Thailand)

図3 Grade別の新築 condominium の供給割合



出典：Knight Frank (Thailand) (筆者作成)

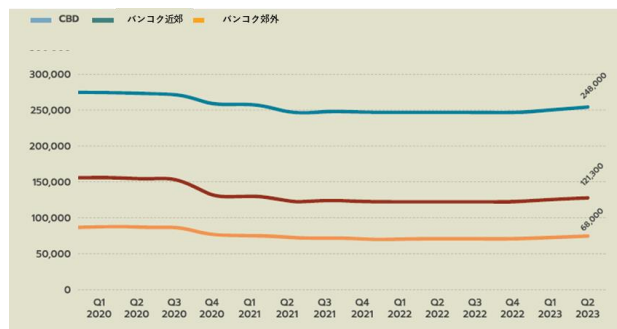
condominium 価格の推移・動向

図4は、2023年Q2までの condominium の分譲価格を示すチャートである。これによると、2023年Q2における condominium の平均販売価格は、すべてのゾーンで上昇している。

中央ビジネス地区 (CBD) の平均販売価格は、おおよそ1平方メートルあたり248,000バーツ (前四半期比+1.72%)、バンコク近郊では、1平方メートルあたり121,300バーツ (前四半期比+1.85%)、バンコク郊外では、1平方メートルあたり68,000バーツ (前四半期比+3.0%) であった。全てのゾーンを通じた平均販売価格は、2.2%上昇した。いずれの上昇も建設コストの上昇に起因すると考えられる。このため、デベロッパーは価格を引き下げることができず、需要の如何に関わらず、販売価格を上昇せざるを得ない状況となっており、新築 condominium の平均販売価格は年末まで引き続き上昇するであろうと予想されている。

新築 condominium 市場の販売価格の上昇が成約率に影響を与えている一方で、中古の condominium 市場の関心が高まってきている。中古の condominium 市場では、ローン返済が不能となり NPL (不良債権) となった中古 condominium のユニットが市場への放出が増加している等により、交通の便の良い立地、適切な間取り等、条件の良いユニットが、競争力のある価格により販売されている。新築分譲 condominium 市場に比べて価格に柔軟性があり、特にスカイトレイン路線沿いに立地する利便性の高い中古 condominium 等は、今後もより人気が高まっていくであろうと考えられている。

図4 condominium 市場の価格の推移



出典：Knight Frank (Thailand)

2023年10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 Charnsiriaphat

添付資料

表1 2023年におけるLTV規制措置

住宅価格	ローン契約	最低頭金
1,000 万バーツ未満	初めての借入契約	0% (家の装飾のために追加で10%借り入れることができる)。
	2回目の借入契約	10% (初めての契約を2年以上支払った場合) 20% (初めての契約を2年未満で支払った場合)
	3回目以降の借入契約	30%
1,000 万バーツ以上	初めての借入契約	10%
	2回目の借入契約	20%
	3回目以降の借入契約	30%

出典：タイ中央銀行(筆者作成)