

タイの不動産業界

前回までの建設業に続いて、今月はタイの不動産業の動向について、住居向け不動産を中心にをご紹介します。

現在の住居向け不動産のトレンドとして、都市中心部のコンドミニウム人気落ち着き、都市郊外の低層住宅に人気が集まっていることが挙げられます。事実、2022年は、新築住居の95%以上が郊外に立地しており、これは消費者の嗜好が「広々としつつもプライバシーを重視する」「緑地を好む」方向にシフトしたからだと考えられます。

コンドミニウム開発では「商業用途と住宅要素がミックスされたコンドミニウム」が多く誕生しており、このトレンドが続くことも予想されています。価格帯という切り口では高級住宅の数が急速に増えています。コロナ前の2020年は、高級住宅の着工件数が400件ほどだったのに対し、2022年では1,200件ほどになっています。

その他注目すべきトレンドとして、首都バンコク以外の地方における住宅需要が伸長していることが挙げられます。タイ全土の住居向け建築の施工許可件数に占める地方の割合は、2018年から2022年にかけて、57%から65%に上昇しています。ちなみにこのうち90%以上は低層住宅となっています。

地方の中でも特にチェンマイ、チョンブリ、ラヨン、ナコーンラーチャシーマー、コーンケン、プーケットといった地域は、住宅市場での存在感を高めています。これらの地域は、地方の中心地であると同時に、経済・インフラ・投資・教育などの観点からポテンシャルを有しているとして、政府のインフラ計画や東部経済回廊等の政策で発展を後押しされています。実際にこれら6つの地域だけで地方の建設許可数全体の34%を占めており、そのうちの75%は高層住宅です。これらの地域における開発は既に盛んですが、それでもまだ成長の余地があると考えられています。

タイの住宅は、元々の傾向として外国人に非常に人気ですが、外国人の中でも中国人による購入は、コンドミニウムの分譲件数と取引額の双方においてほぼ50%を占めています。彼らは別荘としてコンドミニウムを購入すると同時に、投資上のリターンも求めているのが特徴です。

さらに近年は、ミャンマー人富裕層による住宅購入が増えています。2022年は、ミャンマー人のコンドミニウム取引件数は349戸であり、コンドミニウムの国籍別購入者ランキングで6位と、初めてトップ10入りしました。

これには、

- ① 自身の資産をコンドミニウムに投資することで守りたい
- ② 母国と比べて高度なタイの医療を利用したい
- ③ 子供により良い教育の機会を与えたい

というミャンマー人富裕層の強いニーズがあると言われています。

ミャンマー人のコンドミニアム平均購入単価は730万バーツで、これは外国人購入者の国籍別で、台湾人の1戸あたり740万バーツに次いで2番目に高い数字となっています。ミャンマー人のコンドミニアム購入額総計は約25億5000万バーツとなり、こちらも外国人購入額総計の国籍別で3位に位置しています。

以上のように、タイでの不動産市場の状況からは「バンコク以外の地方での発展が早まっている」「外国人による住宅投資において元々高い人気を誇っているが、新たなトレンドが生まれ続けている」といった事が読み取れます。

最後にタイの主要住居向け不動産デベロッパーをご紹介します。

Land and Houses PCL. (ランド・アンド・ハウス)	首都バンコクおよびチェンマイ、プーケットなどの主要都市で中高級の戸建て、タウンハウス、コンドミニアムの開発を行っている。グループ会社に不動産開発 Quality Houses、ホームセンターの Homepro、銀行 LH Bank などを持っている。
Pruksa Real Estate PCL. (プルクサ・リアル・エステート)	戸建て、タウンハウス、コンドミニアムの開発を行っている。100万バーツ以下の低価格物件から1,000万バーツを超える高級物件まで取り扱っている。また、グループの Vimut 病院とのシナジー効果を期待し、ヘルスケア事業への参入も明らかにしている。
AP (Thailand) PCL. (エーピー・タイランド)	戸建て、半戸建て、タウンハウス、コンドミニアムの開発を行っている。一部、日系大手不動産デベロッパー、三菱地所と共同で行ったプロジェクトもある。現在、首都バンコクでのコンドミニアムの開発や、北部チェンライ県、中部アユタヤ県、東部ラヨン県といった地方での低層住宅の開発など、多数のプロジェクトが進行中である。