



VINACOMPASS

新築不動産の始値に「驚愕」し、次々とプロジェクトが 前回を超え、価格は絶えず上昇中。

2024年5月23日 - 06:57 AM | 不動産



マンション市場は徐々に冷え込んでいるものの、ホーチミン市とハノイの2大都市では依然として高値が続いています。供給が乏しく、新しいプロジェクトの販売価格が急騰により、住宅購入希望者はますます不安定になっています。

新規プロジェクトの価格が連続して上昇し、新たな価格基準を設定。

3～4年前のハノイ、タイモ地区(ナムトゥリエム)、北アンカン、南アンカン(ホアイドゥック)での、マンション価格は1平米あたり2000万～2500万 VNDで販売されていました。現在、この地域のマンション販売価格は約6000万～1億 VND/m²に達しています。特に、売り出されたルミエールエバーグリーンマンションは1平米あたり1億 VNDに達しました。ルミハノイプロジェクトも6000万～8000万 VND/m²の価格で2024年第1四半期の市場で話題となりました。

これまでも、The Canopy Residences や Masteri West Heights の西玄関付近のプロジェクトも1平米あたり7000万～1億 VNDで販売されました。最近では、The Solar Park プロジェクト(MIKが開発)が8000万 VND/m²前後の価格で販売されています。

東部地域では、主に Vinhomes Ocean Park Gia Lam の大規模高層プロジェクト、The Zurich (Vinhomes & Mitsubishi Corporation) や H1 The Nomad apartment, Hawaii





VINACOMPASS

Masteri Waterfront 分譲地(Masterise Homes)の2つの大規模プロジェクトが進行中です。ここでもマンションの販売価格は約6000万~7000万 VND/m²となっています。

低層分野では、Ciputra エリアが1平米あたり約2億 VNDでしたが、現在は4億~5億 VNDに達しています。

ホーチミン市市場でも同様の動きが見られ、マレーシアの Gamuda Land グループが最近紹介した Eaton Park プロジェクトの価格は1平米あたり1億3千万 VNDを超えています。同じエリアの Masterise Homes の LUMIÈRE Riverside プロジェクト(タオディエン区、トゥードゥック市)も二次市場で約1億 VND/m²で販売されています。

低層分野では、ホーチミン市7区の Phu My Hung Larcade プロジェクトが2024年5月25日に発表され、6月15日に正式販売が予定されており、販売価格は800億~1200億 VNDになると予想されています。このタウンハウスは敷地面積が約98平米で、地下1階、地上4階建て、屋上テラスがあります。

また、ドンナイ省ニョンチャック地区では、Ecopark グループが Eco Village Saigon River プロジェクトを販売しており、最低価格は約1億2600万 VND/m²、最高価格は1億7000万 VND/m²を超えています。実際、プロジェクトが進むにつれて市場価格が新たに更新され続けています。



Eaton Park プロジェクトは、マイチト交差点近くのホーチミン市-ロンタン-ザウザイ高速道路のアクセス道路に位置しています。

不動産価格の「値下がり」は困難

CBREによると、2024年第1四半期末時点で、ホーチミン市の一次マンション価格は1平米あたり6100万 VNDで、前四半期と変わらず、前年同期比で約3%減少していま





VINACOMPASS

す。開発業者は引き続き魅力的な販売および支払い政策を維持して、製品の流動性を高めようとしています。

一方、ハノイでは、新たな供給のほとんどが高級クラスに集中しているため、一次マンション価格が上昇しています。ハノイの一次販売価格は現在 1 平米あたり 5600 万 VND で、この数字は四半期ごとに 5%、年間で 19% 増加しています。

ベトナム不動産仲介協会の研究データによると、2024 年初頭のハノイのマンション価格は 2019 年に比べて約 38% 増加しています。ホーチミン市でのマンション価格は 16% 増加しています。

ハノイのマンション価格が急上昇し続けている理由について、Savills ハノイのシニアディレクターであるド・トゥ・ハン氏は、建設費の上昇やインフラ整備が不動産価格の急上昇を引き起こしていると述べています。さらに、法的な障害により新規マンションの供給が停滞しており、2023 年には過去 10 年で最も低い供給数である 10,000 戸強が記録されました。

ベトナム不動産仲介協会の会長であるグエン・ヴァン・ディン氏は、供給と需要のギャップが大きくなり、住宅価格が上昇し続けていると述べています。住宅購入の需要が急増する一方で、供給が減少している。加えて新規不動産プロジェクトの承認数が減少し、さらに進行中のプロジェクトも法的および資金面での問題に直面しています。

また、ディン氏は、2024 年に施行される新しい土地法の政策により、土地関連の費用（敷地整理、補償、税金など）が増加し、プロジェクト開発費が上昇するため、価格が上昇するか利益を顧客と分担するという「問題」に直面すると述べています。これが住宅価格のさらなる上昇の原因となります。

現在の状況を受けて、多くの購入者や投資家がマンション購入を迷っています。Batdongsan.com.vn の副社長であるグエン・クオック・アイン氏は、消費者は目的を明確にし、住むために購入する場合は財政状況が許す取引を行い、即座に必要な住宅ニーズを満たすことが重要だとアドバイスしています。価格だけでなく、開発者の信頼性、立地、利便性など、生活を充実させるための重要な要素をよく調べる必要があります。「マンション価格が大幅に下がるのを待つのは非常に難しいです。供給がすぐに改善されることはなく、不動産取引法が改正されると、プロジェクトを実施できる開発業者の数はさらに減少するでしょう。一方、住宅所有の需要は依然として存在しており、特に大都市ではその傾向が続くでしょう」とアイン氏は述べています。

参照元: CAFEF.VN





VINACOMPASS

本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOMÉ CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

