



VINACOMPASS

ホーチミン市では手頃な価格の住宅が枯渇？

2024年7月22日午前 | 不動産



ほとんどの低価格アパートメントはすでに売り切れ、現在および、この先の供給はホーチミン市では非常に限られています。新しい低価格住宅の供給は主にビンズオン省やホーチミン市に隣接する地域で紹介されています。

市場の軌道復帰

サヴィルズベトナムのホーチミン市不動産市場レポートによると、2024年第2四半期における新築マンションの供給は、前四半期比で78%、前年同期比で199%増加し、1,125戸が新しいプロジェクトから、8回の追加販売で提供されました。そのうち、Bクラスのグレードが市場供給の70%を占めています。





Tình Hình Hoạt Động



2024 年上半期のホーチミンマンション市場の動向

2024 年上半期の新規供給は 6,690 戸に達し、そのうち B クラスが 56%、C クラスが 40%、A クラスが 4%を占めています。新規供給は主に東部(トゥードゥック市)に集中し、57%、西部(ビンタイン区、ビンチャン区)に 29%の市場シェアを持っています。

「市場は回復軌道に戻りつつあり、前年同期比で 655%の取引増加が見られ、市場の信頼を示しています。2024 年第 2 四半期には、2,288 戸のマンションが成功裏に取引され、上半期の総取引量の 70%を占めました。これは貸出金利の引き下げ、製品の合法制、効果的な販売政策のおかげです。上半期の新規販売マンションの平均価格は 72 百万ドン/m²に達しました」と、サヴィルズ・ベトナムのリサーチディレクターGiang Huynh 氏は述べています。

注目すべきは、ホーチミン市では 30 億ドン以下のマンション供給がますます希少になっていることであり、2024 年上半期の新規供給の 18%しか占めておらず、主に市中心から 10km 以上離れた場所での供給であり、ほとんどの低価格マンションはすでに売り切れ、現在および今後の供給は非常に限られています。新しい低価格住宅の供給は主にビンズオン省やホーチミン市に隣接する地域で紹介されています。

Giang 氏によれば、中古市場も限られた中でも動きが出ており、新規供給が少ない中でよりポジティブな動きを見せています。今年は、多くの B クラスおよび C クラスのプロジェクトから中古価格の大幅な上昇を予想しています。





一方、2023年に高価格を設定した高級プロジェクトは、中古、転売市場でいくつかの圧力にさらされています。立地別に見ると、インフラ整備と引き渡し供給の低さにより交通インフラが良好な地区では、上昇率が大幅に高い。

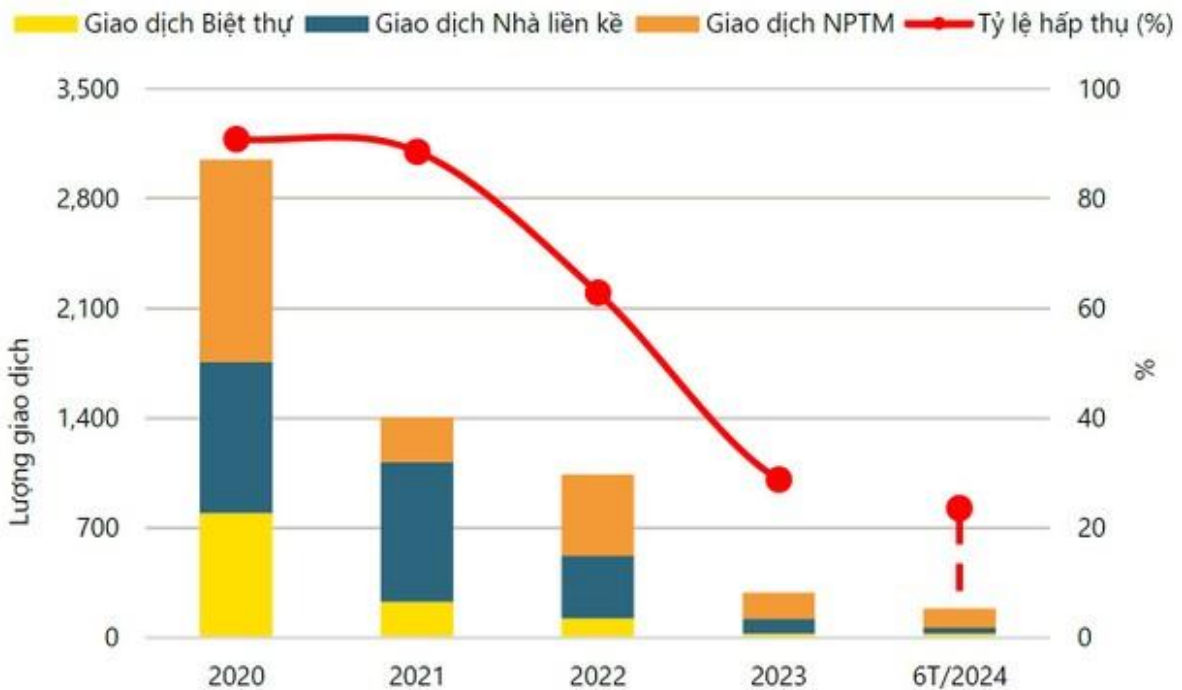
2026年には50億ドンの住宅はなくなります。

また、Giang氏は、「1000万人以上が住む都市では、第2四半期に668戸の新規供給一戸建て住宅があり、新たに10戸が追加され、72件の取引しかありませんでした。市場は、近年のマンション分野と同様に、いくつかの課題により低迷しています。そのため、供給が限られている中で新規価格は引き続き上昇しています。2024年には減少したものの、市場在庫は高価格の製品で占めている」と述べています。

具体的には、新規供給の77%以上が1戸あたり300億ドン以上の価格であることがデータから示されています。これらの高級製品はほとんどが都市部にあり、主にトゥードゥック市に集中しています。

高価格の一次供給、二次市場からの競争、および近隣省の手頃な価格の製品によりホーチミン市市場は困難をもたらされています。300億ドン以上の製品は消費が難しく、売却率はわずか6%です。一方、連棟住宅は実需と競争力のある価格のおかげで31%の売却率を誇ります。

Tình hình hoạt động



2024年上半期ホーチミン市のヴィラおよびタウンハウス市場の動向





VINACOMPASS

2026年には、50億ドン以下の低層住宅はホーチミン市にはもうなく、一次供給の10%のみが100億ドン以下の価格帯になると予想されています。一方、この価格帯の製品はビンズオン省では85%、ドンナイ省では55%を占めています。

2024年下半期には、主に既存プロジェクトの残りの段階から883戸の低層住宅が市場に投入される予定です。200億ドン以上の製品が今後の供給の80%を占めると予想されています。

2026年までの供給戸数は主にトゥードゥック市、ビンチャン区、ニャーベ区に集中し、4,663戸に達すると予想されています。土地不足とインフラ支援が乏しいために供給が限られており、ホーチミン市の住宅価格はこの5年間で一次市場3倍、二次市場2倍に上昇しています。販売価格の上昇により、実需のための住宅購入者は近隣省に移り、より多くの選択肢を求めるようになっていきます。

参照元: CAFE.VN

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

VINHOME 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

