



VINACOMPASS

建設省: 中古を含め、マンション価格が急騰

2024年9月26日 - 13:43 PM | 不動産



建設省が市場を把握したところ、中古マンションの価格が投機家による「価格吊り上げ」により急騰している現象が見られました。実際、仲介業者が購入者に「今買わないと価格が上がる」と急かし、取引価格が実際の価値よりも高く設定される事態が頻発しています。

建設省は、首相参加した不動産や住宅分野の多くの団体や企業との会合で、大都市部のマンション価格は毎年上昇する傾向があると述べました。

ハノイでの投機的な価格プッシュによる価格上昇

過去2年間、ハノイ市のマンション市場は急速に価格が上昇しました。2019年にはハノイとホーチミン市の新築市場価格の差は30%ありましたが、2024年には5-7%に縮小しています。

2023年第1四半期の時点では、販売された新築マンションプロジェクトは少なく、主に中高級クラスに集中し、大都市（ハノイ、ホーチミン市、ビンディン省など）での取引が主流でした。

販売価格の増減の度合いは、地域によって価格の変動は異なり、例えばハノイの「Vinhomes Metropolis」は3.5%上昇して1平米あたり9910万ドン、「Lạc Hong Westlake」は3.6%上昇して3610万ドンになりました。ホーチミン市では「Cosmo City」が





VINA COMPASS

3.8%上昇して1平米あたり4730万ドン、「The Grand Manhattan」は4.4%減少し、1平米あたり1億6360万ドンとなりました。

建設省によると、ハノイの中古マンション市場では取引価格がかなり高騰しているものの、実際に成約した取引は少ないと指摘しています。価格高騰の主な要因は一部の投機家による価格の吊り上げです。多くの不動産仲介業者は購入者に「今買わないと価格が上がる」と急かし、取引価格が実際の価値よりも高騰しており、警告しています。

2024年第2四半期までに、ハノイとホーチミン市の調査結果では、地域や位置によって異なるが、マンションの価格が四半期で平均5~6.5%、年間で25%上昇しています。

建設省によれば、マンションの価格は新規販売プロジェクトだけでなく、中古のマンションでも上昇しています。しかし、この価格上昇は短期間で発生し、第2四半期末には価格が高止まりし、高水準であるため、減速の兆しが見られています。現在は土地や一戸建て住宅への関心が移っています。

具体的には、2023年末から2024年第1四半期前半まで、旧正月休み後、ハノイ市のマンション価格は急騰しました。

特に、マンション取引価格は非常に高く上昇し、主にCau Giay、Thanh Xuan、Tay Ho、Hai Ba Trungの地区に集中し、その影響が他の地域にも広がっています。2024年前半の価格上昇率は、2023年末と比較して約12.5%でした。

また、投機家による仕込み用の物件購入が主要な要因となり、マンション取引量は2023年末に比べて約10.3%増加しました。

2024年第2四半期には、ハノイ市内の一部のプロジェクトで価格が急騰し、例えば「Royal City」で33%、「The Pride」で33%、My Dinh Song Da - Sudicoで32%上昇しました。Trung Hoa-Nhan Chinhなどの旧都市区でもマンション価格は25%上昇し、Nam Trung Yenの再開発マンションでも20%上昇しました。

中古市場では、いくつかのプロジェクトで販売価格が四半期中に大幅に上昇しました。具体的には249A Thuy Khue(Tay Ho)が約12.1%上昇し、1平米あたり5580万ドン、D'El Dorado IIプロジェクト約9.6%上昇し、1平米あたり8060万ドン、Vinata Tower(Cau Giay区)約9.9%上昇し、1平米あたり5310万ドン、これらのプロジェクトで中古物件の価格が平均して高い上昇を見せています。

2024年第2四半期末には、比較的高い価格水準を確立した後、マンション取引件数は減速の兆しを見せました。





VINACOMPASS

ホーチミン市でのマンション価格上昇はハノイほどではない。

ホーチミン市の不動産市場も 2023 年末と比較して回復の兆しを見せていますが、価格上昇のペースと関心はハノイほどではありません。2024 年の第 2 四半期ではプロジェクトや地域によって異なるが新築市場価格が約 6% 上昇しました。

特にホーチミン市では、中級クラス(3500~5500 万ドン/m²)が 2%、高級クラス(5500 万ドン/m²以上)が 5% 上昇しました。

同時に、ホーチミン市における中古マンションプロジェクトの販売価格も上昇傾向にあり、特に市内中心部で顕著です。具体的には、City Garden プロジェクト(Bình Thanh 区)では、1 平米あたりの平均販売価格が 8500 万ドンで、前年同期比で 18% 上昇しました。Antonia プロジェクト(7 区)と Masteri Thao Dien プロジェクト(2 区)もそれぞれ 11% と 10% 上昇しています。

全体的に見て、ホーチミン市のマンション価格は 2023 年末と比較して平均 6% の増加にとどまりました。

建設省によれば、ハノイやホーチミン市など一部の主要都市でのマンション価格上昇は、新規供給の不足が原因であり、中級・低価格帯の住宅供給が少ないことが影響しています。



参照元: CAFEF.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

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

