



VINACOMPASS

ハノイでは、40 億ドンで標準のマンションを買うために、18 年間「食費も生活費も節約」しなければなりません。

2024 年 10 月 4 日 - 10:48 AM | 不動産



総統計局によると、ハノイの一人当たりの平均収入は月額約 686 万 9 千ドンで、毎年 4%の増加が見込まれているが、一方で住宅価格は一時期 41%も上昇しました。

2024 年第 3 四半期のハノイ不動産市場に関する最新の報告によると、年初から 9 カ月間で住宅価格は上昇傾向を示している。

具体的には、一次市場(新築不動産)の価格が 1 平米当たり 6900 万ドンに達し、四半期ごとに 6%、年間では 28%の上昇を記録した。「新しいプロジェクトの価格は以前のプロジェクトよりも高く、主に大都市や大規模プロジェクトに集中している」と、Savills Hanoi のリサーチ&コンサルティング部門シニアディレクターである Do Thu Hang 氏は述べています。

一次市場の価格上昇に伴い、中古マンションの販売価格も上昇し、1 平米当たり 5100 万ドンに達し、四半期ごとに 10%、年間では 41%の上昇を記録しており、2020 年以降、二次市場(中古不動産)の価格は平均で毎年 17%の上昇を示している。その中で、C クラスの不動産は最も大幅に上昇しており、毎年 20%増加している。次いで、A クラスが 16%、B クラスが 15%増加している。





VINACOMPASS

二次市場の上昇理由について Hang 氏は、「需要の増加と選択肢の多様化に伴い、供給が昨年 1.5 倍増加したことが価格上昇の要因である」と説明している。

Savills によると、ハノイの世帯収入は年間約 2 億 5000 万ドンであるが、平均的なマンションの価格は約 40 億ドンで、収入の 18 倍に相当する。また、総統計局によると、ハノイの一人当たりの月収は約 686 万 9 千ドンで、毎年 4% 増加しているのに対し、住宅価格は時には 41% も上昇している。

「所得の伸びは不動産価格の上昇ペースに追いついておらず、金融レバレッジを使用したとしても、住宅購入の能力に影響を与えている」と Hang 氏は述べている。「つまり、世帯で食費も生活費も節約しても、40 億ドンのマンションを購入するためには約 18 年かかるということである。これは、今年最初の 9 カ月で取引されたマンションの 70% を占める価格帯である。」

Savills のこの比較は、住民の収入と不動産価格の格差を示しており、不動産価格の変動、預金利回り、インフレなどの要素は考慮されていない。

今後、ハノイのマンション供給は改善の傾向にあるが、主に中級以上のクラスに集中しており、低価格のマンションは引き続き減少している。

Savills によると、年末には 9,700 戸のマンションが販売される予定で、その 88% は大型プロジェクトの続きフェーズから供給される。2025 年以降、106 のプロジェクトから約 10,000 戸が市場に投入されるが、これらは主に中級から高級クラスの物件である。低価格のマンションの供給不足により、住宅の所有はますます困難になっている。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

