



VINA COMPASS

アパートの販売価格は上昇、賃貸価格は下落！

2021年7月8日 - 不動産



初めて、ハノイのアパート賃貸市場はホーチミン市の市場と同じ価格上昇を示し、長期にわたり賃貸利回率が低いホーチミン市は、ハノイよりもさらに低くなっています。

Batdongsan.com.vn ホーチミン市支店ディレクターの Đinh Minh Tuan 氏は、昨年第2四半期のホーチミン市市場におけるアパート市場への関心が10%減少し、掲載数が昨年と同時期と比較して23%減少しました。これは、新規供給の数が減り続けている事を示しており、この市場への関心のレベルは影響の兆しを見せています。最近、この市場では、東部地域でのみ3つの新規プロジェクトが売りに出されており、ハイエンドとラグジュアリークラスがほぼ全体を占めています。「ホーチミン市の主要市場での販売価格は、新しい価格水準を確立し、二次流通市場(中古、権利)は、前四半期に比べアパートタイプの約2%を占め、価格が上昇してきました。新規プロジェクトの供給数が増加している地区では、販売価格が急速に上昇しました。例えば、9区では、ハイエンドクラスの販売価格が前四半期及び2区と比較して4%上昇し、ミドルエンドクラスとハイエンドクラスは両方とも2%上昇した」と述べています。





ホーチミン市のアパート賃貸利益率は何年も低く、銀行の金利よりも低いかもしれません。

アパートの利回率については、12ヶ月の賃貸価格を販売価格で割って算出しています。同氏は、ホーチミン市のアパートの賃貸料は低下の兆しを見せており、「ハイエンドとミッドエンドの利回率は、中心部で約 3.7～4.1%です。中心部を外れると、利回率は約 4.2～4.8%です。2019 年、2020 年、2021 年の期間で比較すると、利周率は低下しています。2019 年の利周率が 5.2%だったとすると、2021 年では約 4%にとどまるだろう」と語った。さらに、この利周率の低下の理由は、外国人の需要の減少と、感染拡大の影響で全体の需要が減少した事により家主が賃上げできないという 2 つの要因が有る為です。「長くに渡りホーチミン市のアパート利周率は低く、ハノイの利周率よりも更に低く、銀行金利よりも低いかもしれない」と述べた。

一方、ハノイ市場では、初めてアパート賃貸市場がホーチミン市市場と同等の価格上昇を示した。

Batdongsan.com.vn の市場調査部門の責任者である Nguyen Ngoc Hieu 氏によると、前四半期のハノイのアパート市場への、検索数が 21%増加し、掲載された情報数が 22%増し、賃貸価格が約 2～3%増加した。さらに、同氏によると、ハノイのアパートは通常ホーチミン市よりも値上げが少ないが、第 2 四半期には、ハノイのアパートはホーチミン市と同等の価格上昇があった。具体的には、ロンビエン区(ハノイ)では、ハイエンドが 6%、ミッドエンドが 3%、ローミドルエンドのアパートが 5%上昇、ハドン地区では、ローミドルエンドのアパートの価格が 3%上昇し、ミッドエンドも 4%上昇しました。ハノイのアパートの賃貸利周率については、ローミドルが最も高い利周率 4.5%を示し、ミドルエンドおよびハイエンドは 4.3%です。「賃貸用のアパートを購入するなら、中心地より離れた方が賃貸利回は高くなります。例えば、ハドン地区のローミドルの利回率は 5.1%あり、ハイバーチュンのような中心地区での利回率は 4.8%、カウ





VINACOMPASS

ザイはわずか 4.4%です」。さらに同氏は、ハノイで 10～20 億 VND のアパートは、最も人気があり、特に、70～80 平米の 2 ベッドルームは、すべての購入者が最も興味を示していると述べた。

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 LANDMARK3 L3-02-05

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

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

