



VINACOMPASS

市場が最も求めている手頃な価格のマンションが現れました。

2021年8月2日 | 不動産



ホーチミン市では、近年、新規供給される 10 億 VND/戸のマンションはありません。これからも新規供給されることはないでしょう。しかし、このタイプは完全に消えた訳ではなく、ホーチミン市郊外の省に移りました。

昨今、ホーチミン市では、開発地域の確保と法規制問題もありマンション市場への新規供給が不足しており、販売価格の上昇が続いています。よってこの市場で 10 億ドン/戸のマンションは見つけることが難しい「希少商品」と見なされています。

ロンアン省で EHome Southgate プロジェクト (355ha) を展開しているナムロンググループ (Nam Long 社と西日本鉄道株式会社の合併会社) からの情報によると、このプロジェクトで 10 億 VND/戸からのマンションを供給しています。

この情報は、近年、南部の不動産市場で 10~20 億 VND のマンション (アパート) が保たない中での発表だったため、不動産市場に大きな驚きをもたらしました。このプロジェクトは、約 1,400 戸/棟のマンション 7 棟で構成されており、さらに驚くべきことに、このマンションは 355ha





の規模で都市部に位置しているため、この都市部の商業施設、公共施設、交通インフラをほぼ活用できます。ナムロングループによると、この手頃な価格のマンションは、2021年第3四半期にオンラインで市場に供給する予定です。

ナムロングループの General Director の Tran Xuan Ngoc 氏によると、この価格帯での供給は今回が初めてではなく、2007年から EHome シリーズとして「手頃な価格」のマンションを提供してきました、これは最も住居を必要としている世代向けであり、1000万 VND～1500万 VND/月の収入世帯でも購入できる夢を持てる商品として提供しています。また、「今回の市場での驚きは、不動産価格が絶えず上昇している中で発表された価格だからです、特に過去2～3年、10億 VND 未満のマンションは非常に少なく、多くの人々はこの価格帯を待っていました。しかし、実際、マンション市場価格が上昇しているなかで企業は利益優先に考えます、よってこの価格帯で市場に供給される事は保々皆無なのです、また、政府が検討している国家住宅戦略を企業としても支援しています。」と述べた。

これまでの記録によると、ロンアン不動産市場では、Phuc An City プロジェクトで約5億 VND (小面積)の価格帯で労働者向けのマンション(アパート)も登場しました。これは、ロンアン省で最初の手頃な価格帯の労働者と低所得労働者向けの住宅モデルであり、Tran Anh Group がビンズオン省の Becamex のモデルを参考に、開発した最初のマンションでもあります。ただし、これは労働者にサービスを提供する個別の分野です。大規模プロジェクトでの、低価格アパートはロンアン市場でもほとんどありません。調査によると、ここでは多くの投資家(開発会社)がさまざまな不動産分野に参加していますが、そのほとんどは土地区画、タウンハウス、別荘を開発しており、実際の生活ニーズを満たすマンションはまだありません。

過去2～3年の間で、ホーチミン市に隣接する省でも10～20億 VND/戸のマンション(アパート)は、ほとんど供給されていませんでした。以前は手頃な価格帯での供給が多かった、ビンズオン省では、供給されるほとんどのマンション価格が10～15億 VND/戸でしたが、現在では20億 VND/戸のマンションを見つけるのは簡単ではありません。以前は15億 VND/戸くらいの価格だったマンションも現在は20～30億 VND/戸の価格帯になっています。これは以前より、法律の厳格化、投資手続き、投資コストが増加したためにホーチミン市と近隣省ではこのような手頃な価格は市場から保々姿を消しました。現在、最も必要とされている市場で需要は非常に大きいですが、コストをカバーできないため、企業は開発をしたがりません。

2017年の時点での、ホーチミン市の不動産市場には、Topaz Home(12区)、Ehome S Phu Huu(9区)、Saigon Metro Park(トゥドゥック区)、Tecco Town Binh Tan(ビンタン区)、Asa Light、Heaven Riverview(8区)、Citi soho(2区)など、約10億 VNDの価格帯のマンション(アパート)プロジェクトがありました。しかし、時間の経過とともに、これらの「手頃な」マンションの二次流通価格(中古転売)も継続的に上昇しており、現在、ホーチミン市のマーケットでの、マンション価格は1戸あたり20億 VND以上であり、以前の価格帯では保々存在していません。

したがって、現時点で、約10億ドンの価格帯でのマンション(アパート)が登場すれば、購入者にとって非常に興味を抱かせる強いものです。また、最近、ビンズオン省 Bau Bang 地区で





VINACOMPASS

Sun プロジェクトが供給した土地区画では、約 9 億 VND/区画の市場要求価格が登場し、安価なため投資家(購入者)が多く参加し熱狂しました、これは予想外のことです。この地域の市場価格の相場は 15~20 億 VND です。他にも、Thuan An 地区の Lagacy Centrall プロジェクトは、最低価格が約 10 億 VND/戸(小面積)のアパートプロジェクトを市場に投入し、市場を驚かせました。ホーチミン市の郊外、及び近隣省に行くと、約 10 億 VND のマンション(アパート)プロジェクトを見つけることができる可能性があります。もちろん、これらのプロジェクトは非常に少数です。依然として新規供給が不足しているため、不動産価格は上昇し続けると予測されており、現時点でホーチミン市に隣接する省でも価格が 10 億 VND のプロジェクトは、近年の不動産市場の進展に応じて 1~2 年ではなくなると予想されます。

今後、ホーチミン市では手頃な価格の住宅を探すのはとても難しく保々不可能です。手頃な価格の住宅を探すのならば自ずとホーチミン市郊外、若しくは近隣の省に移るでしょう、同じ近隣の省でも交通インフラ整備が進み、都市開発計画があり、将来的な発展が期待される地域ではますます手頃な価格の住宅は不足します、今後は1~2年先を見据えた短期計画、3~5年先を見据えた中期計画、5年~10年先を見据えた長期計画をしっかりと準備した購入計画を行う必要があります。

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 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

