



VINACOMPASS

ホーチミン市では、手頃な価格帯の物件が欠如しています。個人投資家はどのような動きが必要でしょうか？

2021 年 8 月 27 日



専門家の報告によると、ホーチミン市の住宅市場は供給が非常に少なく、特に手頃な価格の住宅は非常に不足しています。この状況により、投資家(開発会社)はメコンデルタを含む十分な余地を持つ新しい市場を探しています。

高級マンション価格が過去最高値に上昇

ベトナム不動産協会によると、ホーチミン市では 2021 年第 2 四半期までに 3 つのプロジェクトしか販売されておらず、約 2000 の製品しか市場に供給されませんでした。供給不足によりホーチミン市のマンション価格は大きく変動し、手頃な価格の住宅は市場から完全に姿を消しました。第 2 四半期に売りに出された高級マンションの平均価格は、ホーチミン市とベトナムで前例のない記録になり、1 区中心部のプロジェクトは、3 億 6600 万 VND/m²から 5 億 VND/m²で売りに出されています。

トゥドゥック市では、ショップハウスが 2 億 VND/m²を超え、隣接する住居は 1 億 VND/m²に達し、地方からの移住者や低所得者が住宅を所有するという夢がより遠のきました。

一方、土地区分市場では、土地を収集し、区画を細分化して、小区画 (RedBook: 使用権) で販売する現象は、ハノイ郊外と北部省で価格上昇した土地区画販売の状況と同様に、カンゾ、クチ、ビンチャンなどの地区で行われています。また、現在、Covid-19 の感染流行により





VINACOMPASS

社会隔離政策が実施され、動きが制限され不動産の売買の状況はさらに困難に直面しています。

南西側は豊富な供給

一方、第2四半期には、メコンデルタ地域に約4000の製品が市場に供給され、取引率は約62%に達しました、ホーチミン市やハノイよりもはるかに優れています。取引率をリードする分野は、価格が1,700～2,200万 VND/m²のアパート、カントー市郊外地区の平均2,200万 VND/m²のプロジェクト用地、3,500万～4,000万 VND/m²の中央地区が含まれます。中心部に隣接するタウンハウスエリア1,700万 VND/m²、中央地区のショップハウスの価格は2,600万 VND/m²から、中央地区のタウンハウスの平均価格は2,900万 VND/m²からです。

特に西側地域での、取引状況は、RedBook(土地所有権)がある工業団地の近くの土地区画で非常に活発です。他にもハウザン、バクリュウ、ソクチャン、カマウ、チャビン、ベントレなどの都市の中心部などがあり、ゲートウェイプロジェクトは都市部の住宅地開発で900万 VND/m²から1,400万 VND、市内中心部プロジェクトではグレードIIタイプで1,700万 VND/m²から2,200VND/m²です。

現在のCovid-19の状況、特にインフラ整備プロジェクトは法的にも透明性が保たれ経済的な評価も確認できる事で優先的に投資でき、顧客は資金を回しながら資本を維持する事を容易にするためにも適切な価格です。



最近、北側では大規模プロジェクトの開発に多くの大手投資家(開発会社)が魅了されており、その中でも注目すべきは、Vin Group、Dat Xanh、TNRS Holdings Vietnamなどの不動産会社に加えて、FLC、Sao Mai、Nam Long、Cat Tuong、Tay Bac、KITA、Van Phu、Sovio、Hoa Phat、T&T、Tan A Dai Thanhなどの総合的な経済グループも現地調査を実施しました。西側ではすでにFLCとDat Xanh Groupのプロジェクト、Sovico GroupがCan Thoに投





VINACOMPASS

資した、都市開発およびロジスティクスで3つのプロジェクトがあり、大規模プロジェクトを実施しています。Hoa Phat Group は、合計 540 ヘクタールを超える規模の3つのプロジェクトへの投資も検討しています。T & T、FLC、Tuan Chau などの企業も、バクリュウとカマウの工業団地、港港、不動産用に多くの大規模インフラプロジェクトを展開する予定です。

投資の好み-信頼要因

大企業の参入により、西側は都市部の様相を変えることが期待されています。プロジェクトを実施し、プロジェクトエリアの施設への投資に焦点を当てる可能性がある場合、プロジェクトは西側の住民によって歓迎されます。欧米人の投資意欲は、既存のインフラを備えたプロジェクトに傾倒することが多く、地元の公益事業の実施ロードマップと住宅建設の進捗状況を通じてプロジェクトの可能性を認識しているためです。信頼要因は、将来形成される住宅であっても、不動産を購入する決定に影響を与えます。プロジェクトは確固たる法的根拠を持たなければならない、常に投資家の最大の関心事です。

ウエスタングリーンランドのディストリビューターによると、不動産市場は Covid-19 の影響を受けていますが、ハウザンなどの典型的な工業団地の近くの土地区画は、手ごろな価格帯であり、優遇政策と流行期の支払い支援は、市場に前向きなシグナルをもたらします。また、カントーのマンションプロジェクト、土地、タウンハウスは、新製品が供給されるごとに最大 90~100%の取引を記録しました、その理由は、西側省の住宅所有の需要が増加していることです。また、ソクチャンなどの省のプロジェクトでは、ベンチェのヴァンファットアベニュープロジェクトがあり、TNRS アマルナで傑出したトラビンの高級住宅地ポーザン、高級住宅地グリーンハウスなどの多くのプロジェクトがあります。バクリュウのホアビン川沿いの住宅街、カマウのハッピーホームプロジェクトは投資家を魅了しています。これらの住宅地と都市部の利点は、十分な設備を備えた中心的な場所であり、手頃な価格に加えて、地域のインフラ計画の可能性から恩恵を受け、評判の高い投資家(開発会社)によって開発されました。

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

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

