



VINACOMPASS

ハノイの高級マンション二次流通(中古)市場動向！

2021年9月4日



ハノイのマンション(アパート)プロジェクトのほとんどは、市場に新規供給された後、価値が下がっています。多くの方は、購入価格で売却することができず、売却するには損失を減らすことしか出来ません。しかし、ハノイのマンション(アパート)市場は、供給された物件の価格が下がっているにもかかわらず、依然としてハイエンドプロジェクトは新規供給が急激に増加しています。

約10年前、Hoang Thuy Minhさん(Cau Giay)は、Trung Hoa Nhan ChinhにあるMandarin Gardenのマンションを約3,000万VND/m²で購入し、2021年初頭に5,000万VND/m²で売却しました。10年経過後、このマンションの二次流通市場(中古、権利転売)での取引価格が4,300~5,500万VND/m²の範囲で、価格が急激に上昇しました。

同様に、5年前、Nguyen Van Vinhさん(Ba Dinh)は、ハノイアクアセントラルプロジェクトのマンションを約5,500万VND/m²で購入し、2020年末に6,700万VND/m²で売却しました。一部のユニットはこのプロジェクトで最高の場所にあり、取引価格は7,800万~9,000万VND/m²です、5年前の開始販売価格は5,000万~8,000万VND/m²でした。

調査によると、ハノイでの多くの新規高級マンションプロジェクトは、販売価格を下げて市場に供給しています。一方、二次流通市場(中古、権利転売)で目覚ましい増加を記録した。たとえば、ランカスター(Nui Truc、Ba Dinh)の価格は、2016年の5,000万VND/m²から2021年には6,500万~7,500万VND/m²で取引されました。インドシナプラザハノイ(カウザイ)は2021年に3,500万~4,800万VND/m²で売り出された後、現在の転売価格は





VINACOMPASS

4,300 万～5,600 万 VND/m²です。また、Golden Weslake (Tay Ho) は、2010 年に 3,500 万～4,800 万 VND/m²の価格で売りに出され、2020 年には取引価格が 5,000 万～7,500 万 VND/m²に達しました。



高級マンションプロジェクトの販売を専門とするブローカーの Nguyen Hai Ha 氏は、これらのプロジェクトの価格上昇の現実を認め、ハノイの中心地区では土地用地が使い果たされ、この地域で新規に土地用地を確保する事が難しく、都心中心部では何年もの間、新しいプロジェクトを開発することはできていません。よって既存のプロジェクトや希少な新規供給プロジェクトは価格が上昇する傾向があります。

中心部の一等地に加えて、上記の値上げを記録したハイエンドプロジェクトは、供給数が少ない希少な市場です、これにより、製品の希少性が保証されます。これは、値上げを決定する上で重要な要素です。また、建物の管理・運営の質も非常に良く、住民と管理委員会や経営者との関係性も良く、入居者の満足度を高めており、これが入居者の愛着と魅力を引き出しています。しかし、中心部の高級マンションの値上げとは対照的に、中心地以外のナムトゥリエム、ハドン、ロンビエン、カウザイ、ザーラム地区などの多くの高級マンションプロジェクトの価値が減少しました。たとえば、D' Capitale Tran Duy Hung (Cau Giay) は、かつて 4,300 万～5,000 万 VND/m²で売りに出されていましたが、現在の提示価格は 4,000 万～4,500 万 VND/m²の範囲です。他にも、My Dinh の Dolphin Plaza プロジェクトは、最大数億/戸の損失を記録しました。また、Sunshine City (Tay Ho) は、二次流通市場で 3,600 ～3,800 万 VND/m²で販売されていますが、初期価格は 4,000～4,200 万 VND/m²でした。

Ha 氏によると、この現象の原因は、中心地以外のナムトゥリエム、ハドン、カウザイ、ロンビエン、ザーラムなどで損失を出しているハイエンドプロジェクトが全てで、そうでないにしても





VINACOMPASS

あまり良い立地ではない場所にあるためです。中心部からそれほど遠くない場合ですが、ひどく混雑した道路沿いに位置しています。特に、市場に出回っている最近のハイエンドプロジェクトには、数千、さらには数万ものマンションがあります、そのために供給量が多く、市場に提供される価格も高く、販売能力が低いという事実は、市場の損失を削減する現象につながります。

また、Covid-19 感染流行の影響により、大多数の人々の所得が減少し、ハイエンドクラスの購買力は必然的に低下しました。多くの人々は、最初は家賃収入で銀行の借入金を支払うつもりで賃貸用の高級マンションを投資しましたが、この賃貸市場の主な顧客は、感染流行により、ベトナムに来ることができない外国人であり、そのため、家賃が急激に低下し、特に、中心部から遠く離れたハイエンドプロジェクトでは、賃貸顧客が付かない為、多くの投資家は損失を削減するために売却しなければなりませんでした。

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

VINHOMES 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

