



# ハノイの住宅価格はロサンゼルスとマイアミの両方よりも速く上昇しており、上海(中国)より遅いだけです。

2021年9月10日



Savills Vietnam の 2021 年上半期調査によると、都市の 70%以上が、住宅不動産資産価値の増加を記録しました。ハノイでは、価格の成長は限られた供給、インフラ整備や、プロジェクトのより高い開発基準に起因しています。

Savills は、世界 30 都市で住宅市場の回復の速度に関する調査を行いました。結果は、2018 年半ばから 2020 年末の間に、これらの都市の住宅市場は、社会不安、多くの国の政策変更と関税、そして Covid-19 パンデミックの理由から、約 0.7%の価格上昇しか記録できなかったことを示しました。しかし、2021 年上半期には、2016 年 12 月以来最も速い 3.9%の平均価格上昇が示されるように、多くの国のハイエンド不動産市場は回復を示しました。市場に影響を与えるプラスの要因は、低金利、買い手の信頼の改善、価値の高い取引数の増加、経済需要を刺激するための措置などが挙げられます。多くの国が徐々に国境を開く中、市場はより大きな需要を期待することができます。Covid-19 パンデミックによる不確実性は持続するかもしれませんが、景気回復の兆しは投資家側の信頼を高め、これから年末までの不動産需要を押し上げます。

2021 年上半期で、調査対象の都市の 70%以上が住宅資産価値の増加を記録しました。マイナス成長を記録した都市は、以前は海外の顧客からの需要に大きく依存していた市場であり、旅行や観光の制限のためにアクセスが困難でした。





VINACOMPASS

米国では、ロサンゼルスとマイアミが 2021 年上半期に 9%以上の成長を遂げ、広大な地域の利点と好天のおかげでリードしています。ほとんどの人が自宅で仕事をしなければならなかったため、マイアミ市場では需要が大幅に増加しています。さらに、この市場はまた、優遇関税政策、テクノロジーおよび金融会社の数の増加、および低い貸出金利を有しており、購買力の増加を引き起こしている。ニューヨークはまた、過去 4 年間の不動産価格の継続的な下落にもかかわらず、取引数の増加を記録しました。

アジア市場のなかで、中国は、金融規制の強化と市場を抑えるための地元政策の多くの変更にもかかわらず、2021 年に住宅用不動産価格の著しい上昇を記録した国です。広州の増加は 7.9%で記録されましたが、上海では最大 13.7%でした。リースを目的とした購入は、過去 1 年間の市場の価格上昇をもたらしましたが、ほとんどの投資家は、この不動産がキャッシュフローの安全な避難所であると今でも信じています。

シンガポール、バンコク、クアラルンプールなどのいくつかの都市も最近、主に需要の増加と供給の制限により、価格の上昇を記録しました。

香港では、社会情勢の不透明感から、2019 年から 2020 年前半にかけて住宅価格が下落した。しかし、この市場は、低金利と観光活動の再開のおかげで、2021 年上半期に 1.9%の増加で回復の兆しを見せ始めました。

欧州では、ロンドンの不動産価値は 2020 年は安定し、2021 年上半期で 1.1%上昇しました。一方、パリの住宅市場は、価格の下落と取引件数の大幅な減少を前年に比べて計上しました。主な理由は、長期にわたる社会的距離の秩序にあり、この市場における買い手の信頼に悪影響を及ぼしています。

価格上昇を記録しただけでなく、多くの都市での取引件数も、特に社会的距離の命令が多くの場所で適用された 2020 年の同時期と比較して、大幅な増加を記録しました。

### **ハノイの住宅用不動産はキャッシュフローへの圧力が高まっても価格は下がらない**

2021 年初頭のハノイ市場も好調で、マンション(アパート)の平均一次価格は前年比 11% 上昇し、ヴィラやタウンハウスの二次価格(中古、権利転売)が年間約 7%上昇した。この価格上昇は、限られた供給、改善されたインフラ整備、およびプロジェクトのより高い開発基準に起因しています。

2021 年末の市場見通しについて、Savills Hanoi のコンサルティングおよびリサーチ部門のシニアディレクターである Do Thu Hang 氏は、次のように述べています。「マンションと土地市場では現在進行中の感染流行により、投資家(開発社)や購入者が売却や投資決定に慎重であるため、今年の残り数ヶ月の不動産市場は昨年の同時期よりも動きは遅いと言えます。借入の支払い圧力が高まっているにもかかわらず、価格が下がるとは予測されていません。」感染流行後の住宅市場について、Hang 氏は次のように評価しました。「一般的に、Covid-19 の流行が抑制された後、圧縮期間後の市場活動はより活発になると予測されます。ハノイ市場では、3,500 万~4000 万 VND/m<sup>2</sup>の価格帯は需要が高く、また最も多



VINACOMPASS

く販売されており、2021 年上半期の販売量ではトップです。この価格レベルを下回るマンションの供給は現在、より少ないです。一方、平均価格が 7500 万～8000 万 VND/m<sup>2</sup>以上の高級マンションはそれほど多くはなく、販売速度も他の価格帯に比べて遅い」と語った。

SavillsHanoi のディレクターである Matthew Powell 氏は、「市場には依然として基本的な人口統計学的優位性と個人資本の増加があります。したがって、肯定的なポイントは、住宅不動産の需要がまだ十分に記録されているということです。現時点では制限があるにもかかわらず、投資家や個人投資家はこの時間を利用して、市場が再開された後に事業計画を準備し、事業をできるだけ早く正常に戻すことができますようにしています。

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

