



VINACOMPASS

ハノイとホーチミン市のマンション(アパート)価格は、複雑な感染流行にもかかわらず、今年に入り 14%増加しました。

2021 年 10 月 3 日



CBRE ベトナムによると、本年 9 月までのホーチミン市のマンション(アパート)の平均販売価格は約 2,260 USD/m<sup>2</sup>で、ハノイでは約 1,500/m<sup>2</sup>となり、前年同時期に比べて 13~14%上昇しました。

CBRE ベトナムのシニアディレクターである Duong Thuy Dung は、Dan Tri 新聞が開催したセミナーで、マンション(アパート)市場の動向について述べています。

2019 年末の Covid-19 の流行が発生する前は、ハノイとホーチミン市の住宅市場は非常に活発でした。2 つの都市では、販売中のマンション(アパート)の数と販売されたマンション(アパート)の数は肯定的でした。年間のオファー数は、年によって異なりますが、2016~2017 年のピーク期間の、年間 35,000 戸には及びませんが、約 25,000 戸/年と好調でした。

Dung 氏によると、Covid-19 の流行が発生して以来、2020 年からのマンション(アパート)新規供給との減少が非常に大きく、販売されているマンション(アパート)の数は各都市で約 15,000 戸に過ぎません。2021 年 9 月 23 日に CBRE が発表した、2021 年 9 月までのデータでは、ホーチミン市が前年同時期と比較して約 36%減少し、約 7,500 のマンション(アパート)を販売していることを示しています。ハノイ市の速報値も約 10,000 戸のマンション(アパート)で、昨年の同時期に比べて 19%減少しました。Covid-19 の第 4 波の感染拡





大の影響が大きかったホーチミン市と比べてわずかに販売数は多いが、全体的に、両方の都市でかなり減少しました。販売されたマンション(アパート)数も各都市で15~19%減少しました。購入者が非常に興味を持っているもう1つの指標は、販売価格です。購入者の手頃な価格と総収入は、Covid-19の流行によって深刻な影響を受けましたが、主要市場での販売価格はすべての市場で上昇しました。今年の9月までのホーチミン市のマンション(アパート)の平均販売価格は約2,260米ドル/㎡であり、ハノイのアパートの平均販売価格は約1,500ドル/㎡で、去年の同時期に比べて13-14%上昇しています。

この現象を説明すると、取引量は減少したが、価格は依然としてプラスに上昇した、と同氏は述べ、単にCovid-19の流行の影響により、市場での供給が減少したと述べた。投資家(開発会社)は、感染流行禍において中央政府および地方政府によって設定された社会隔離政策を遵守する必要があります。製品発売イベントの開催や、製品の販売と紹介を同時に行うことはできません。WEBオンラインを介して販売する一部の投資家(開発会社)でさえ、取引を完了するまでに社会隔離政策の制限緩和されるまで待たなければなりません。そうして初めて、彼らは銀行や公証所に行くことができるようになります。これらすべての制限は投資家(開発会社)の販売促進や仲介取引に影響を及ぼし、販売するマンション(アパート)数の減少につながります。しかし、それは市場の需要が減少したことを意味するものではありません。「買い手、特に住居として購入する顧客の需要は依然として非常に高いことがわかります。現在の期間に投資家(開発会社)が何らかの形で市場に投入したプロジェクト、特に手頃な価格のプロジェクトには、非常に良く売れます。販売を開始すると、ほぼすべてのプロジェクトで80%以上に達します。つまり、需要はまだあるので投資家(開発会社)は限られた、供給の中でより高い販売価格に設定する傾向がある」と述べた。

また、同氏は、プロジェクト開発に関連するすべてのコストも通常よりも高くなっており、建設、資材、輸送に関連する費用に加えて、資本費用、銀行の支払利息、特にこの期間に販売された製品も、Covid-19以前の製品とは大きく異なります。これらの製品はより多く投資され、投資家はこれらの製品を構築および開発するためにいくらかの資本を費やさなければならず、それは当然製品の価格を少し高くします。それに伴い、感染流行は不動産市場全体に広範囲にわたる影響を及ぼしており、住宅用不動産市場は深刻な影響を受けていると言えます。この影響は、購入者が住むために購入するのか、投資のために購入するのかを問わず、住宅購入者の選択における優先要因に大きく影響しました。

**Duong Thuy Dung氏は、顧客が優先的に検討する3つの傾向を挙げています。**

第一に、顧客は、風通しが良く、日当たりの良いマンション(アパート)に目を向ける傾向があり、マンション(アパート)内の空気循環も良い必要があります。マンション(アパート)内のすべての部屋が自然な日当たりを受ける必要があります。これは、彼らがマンション(アパート)を選択するときの基本的な要因です。彼らは以前からそのようなニーズを求めていましたが、現在の感染流行の中で健康要因を第一に考えるようになり、その傾向がより一層強くなっています。健康的で生活環境が整ったマンション(アパート)を望んでいます。これらはマンション(アパート)を選ぶ際の基本的な要素ですが、支払い能力が高く、居住空間への要求が高い顧客もいるため、より高い品質のマンションを探します。たとえば、供給されるマンションには、室内の空気を非常によくろ過する機能が付いていたり、建築材料、





VINACOMPASS

壁のペンキ、石灰などの環境に非常に優しいです。すべて環境に優し素材を使っています、太陽の有害な紫外線の影響を制限するための遮断ガラスや断熱効果ガラスなども取り付けられています。

第二に、買い手はプロジェクトの施設に興味を持つでしょう。緑の公園があり、子供の遊び場、スポーツエリアなどの屋外活動を手配するためのスペースを持っている必要があります。緑の公園は、環境に配慮した清潔な要素に加えて、特に住居者限定での生活空間であり、住居者の安全と衛生を確保する必要があります。購入者は、アメニティを使用するためにあまり手で触れる必要がないプロジェクトを探します。現在、投資家(開発会社)が音声認識技術、顔認識、自動ドアを使って触れなくても開くプロジェクトがたくさんあります。これにより、住居者は何にも触れることなく便利なエリアに入ることができます。

第三に、住宅購入者がこの段階で興味を持っている最後の要因は、建物の運用管理です。結局のところ、先ほど述べた技術や要因は、人的要因に関連しています。この感染流行を通して、建物管理の役割が非常に重要であることがわかります。ビル管理者がプロフェッショナルで優れていれば、その建物の住居者は恩恵を受け、Covid-19 感染流行もあまり影響を受けなくなります。「これらは、ハノイやホーチミン市などの大都市だけでなく、ベトナムの各地域でのマンション(アパート)市場で見られる傾向です。これは間違いなく将来の傾向でもあります。」と Dung 氏は強調しました。



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

