



VINACOMPASS

## ホーチミン市のマンションの一次販売価格(新築)は急激に上昇し続けています。

2021年10月8日



JLLによると、一次販売価格の平均は\$ 2,683/m<sup>2</sup>で、前四半期比 4.4%、前年比 10.9%上昇しました。販売価格は、供給が制限され、市場に投入される新規プロジェクトは主にミッドエンドとハイエンドクラス以上となり、必然的に平均販売価格は上昇しました。

この市場でのレポートによると、2021年の第3四半期では、マンション(アパート)の供給は過去最低の1,610戸に達し、前四半期比で73.4%減少し、前年同期比67.6%減少しました。これは、2021年の第3四半期は感染流行第4波の影響による、社会隔離政策のために経済活動が制限され、不動産の販売イベントや販売活動が実施出来ない影響があり、デジタル技術を駆使し、社会的隔離のある中、顧客への販売促進を広く適応しましたが、2014年以来の記録的な低販売量です。

第3四半期の総売上高は、新規供給が限られているため、前年比40.3%減の2,968戸となりました。供給の主であるミッドエンドクラスが依然として最も人気があり、総売上高の77%を占めており、Vinhomes GrandPark\_Origamiなどの大規模プロジェクトが貢献しています。需要が旺盛なまま新規供給を制限することで、既存プロジェクトの在庫取引が促進され、市場全体の販売率が2021年第2四半期の93%から2021年第3四半期には94.1%に増加しました。特に、一次販売市場(新築)での販売価格は急激に上昇し続けました。一次販売価格の平均は2,683/m<sup>2</sup>で、前四半期比4.4%、前年比10.9%増加しました。販売価格は、供給が逼迫し、新規プロジェクトが市場に参入する中で、主にミッドエンドクラス以上で急激に上昇しており、特にハイエンドクラスでは、平均価格よりも高い新規プロジェクトを





VINA COMPASS

提供したことにより、主な販売価格は前四半期比 3.9%、前年比 11.4%増の 5,099 米ドル/㎡でした。販売価格は都心部全体で着実に上昇する傾向にあり、価格上昇傾向も周辺地区に広がり、地域の一般的なレベルと比較して記録的な高価格で多くの新しいプロジェクトが販売されています。



提示価格の上昇には、建設品質の向上と優遇販売方針にも伴われており、感染流行期の顧客をサポートするために、多くの投資家(開発会社)は、支払いスケジュールの延長、銀行金利の負担、販売価格の割引など、新しい販売サポートを提供しています。

JLL の予測によると、感染流行により 2021 年の第 3 四半期に凍結された市場は、多くのプロジェクトが売りに出される予定であり、2021 年の第 4 四半期に 9 月までの数量に匹敵する 10,000 戸近くが発売されると予想されています。ただし、これらの新規供給数は、市が残り 3 か月間感染流行加の「ニューノーマル」を維持した場合です、再度、厳しい感染拡大が発生した場合、上記の数値が大幅に変化する可能性があるという仮定に基づいて推定されています。市場は、土地不足と建設資材費の高騰の圧力を受けて、販売価格が上昇し続けると予想される傾向を目の当たりにしています。販売価格の上昇により、需要はより手頃な価格帯の物件を求めて中心部から郊外に移っています。この傾向は、感染流行の影響による収入の減少という点も踏まえます。明白になっています。

また、Savills ベトナムの 2021 年第 3 四半期のレポートによると、一次流通供給(新築)が限られているため、二次流通市場(中古、権利転売)では販売価格が上昇しています。2021 年第 3 四半期での、二次流通価格は 20 地区のうち 11 地区で前四半期比、最大 10%上昇しました。ニャーベ郡(2030 年までに郡から地区への昇格)は二次流通価格の上昇が最も高く、前四半期比で 10%、前年比で 12%に達しています。CentralPark が位置するビンタイン区も、二次販売価格が 2 番目に高く、前四半期比で 5%、前年比で 6%上昇しました。







VINACOMPASS

2021年第3四半期でのホーチミン市場全体の供給数は約3,000戸で、過去5年間で最も低い水準であり、前四半期比18%、前年同期70%減少しました。このうち11のプロジェクトは一時的に販売が中断され、新規供給は限られており、在庫は残り僅かです。約350戸の新規供給は、新規プロジェクトと既存プロジェクトの後続フェーズからのもので、前四半期比で78%、前年比で95%減少しました。ミドルエンドクラスが87%で新しい供給をリードしました。また、感染流行の影響により2021年四半期の取引量と吸収率は、過去5年間で最も低い水準にあり、総取引量は約400戸、前年同期比70%減、前年比94%、吸収率は14%に達し、前四半期比23%、前年比58%減少しました。ミドルエンド不動産は、取引量全体の81%、吸収率が21%に達し、取引量をリードしています。新規供給量の取引量は総取引量の47%に達し、吸収率は55%に達しました。

この市場によると、2024年までに、119のプロジェクトから約12万のマンション(アパート)が供給されると予定されており、主にハイエンドのマンション(アパート)が48%を占めています。今後、トゥドゥック市が供給の44%をリードしており、2021年の第4四半期には、約7,000戸が市場に提供されると予定され、そのうちの90%は既存のプロジェクトのフェーズから供給されます。購入者を拡大するために、多くの投資家(開発会社)はデジタルプラットフォームのオンライン販売を活用してマーケティング戦略に投資し、販売促進や購入契約、支払い期間の延長などの多くの財政支援を提供しています。

ホーチミンの住宅販売部門のディレクターである Vincent Nguyen によると、感染流行や法的問題も含め、新規供給は依然として低いままです。投資家(開発会社)は感染流行と法的問題で苦境に立たされています、多くの新しいプロジェクトが延期されましたが、苦境を乗り越え、次の段階で売りに出されるとき、市場は前向きな成長を遂げるでしょう。現在、感染流行が抑制されている2021年の第4四半期に注目が集まっています。

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

