



VINACOMPASS

# ハノイのアパート価格が今後も上昇し続ける理由を明らかに。

2021年10月11日



ハノイは Covid19 の感染流行を非常にうまく制御しており、さらに、記録的な低金利および魅力的ではないその他の投資市場により、不動産に資金が流入されています。

ハノイでも Covid19 第 4 波の社会隔離政策を 2 か月間実施し、多くの経済活動や社会活動影響を与えた。不動産市場にも大きな影響をもたらし、2021 年第 3 四半期にハノイで販売されたマンション(アパート)市場は、四半期ごとに取引数が 50%減、54%減を記録しました。しかし、この市場は、強い需要を押し上げる要因のおかげで、パンデミックの後に順調に回復すると予測されています。

Savills ベトナムの 2021 年第 3 四半期のレポートによると、この四半期のハノイでの新規マンション(アパート)の総供給は、2 つの新規プロジェクトと 6 つの既存プロジェクトの後続の供給により前四半期比 101%、前年比 3%増の 3,200 戸に達しました。その中で、既存プロジェクトからの後続の供給は、総供給の 80%に相当する 2,500 戸のマンション(アパート)に達しました。新規供給は増加したものの、在庫が減少したため、市場全体の主な供給は 19,600 戸にとどまり、前四半期比で-8%、前年比で-27%減少しました。特に、市場では前四半期にローミドルクラスの供給を記録しませんでした。





Covid-19 の深刻な影響と、2 か月にわたる都市全体の社会的隔離政策の影響により、この四半期に販売されたマンション(アパート)の数に影響があり、取引量は前四半期比で 50%、前年比で 54%減少し、2,400 件となり、新規供給不足、開発品質の向上、インフラのグレードアップ、鉄鋼価格の上昇により、マンション(アパート)の価格が上昇しています。

Savills Hanoi のコンサルティング・リサーチ担当のシニアディレクターである Do Thu Hang 氏は、次のように分析しました。「トゥ・リエム地区の一次価格は年間 10%上昇し、カウ・ジャイ地区では 2017 年から年間 17%上昇しました。」価格の上昇は供給の制約によるものであるため、市場に投入される新規プロジェクトは少なくなり、特に法的地位の高いプロジェクトの数も減少しています。同時に、新たに立ち上げられたプロジェクトは、法的保証、有利な場所、質の高い投資、およびより多くの施設を備えたプロジェクトです。これにより、これらのプロジェクトの価格は市場の平均よりも高くなり、それにより、近年の市場全体の平均一次価格は継続的に上昇します。また、条件が良ければ以前に立ち上げられた良いプロジェクトも価格も上がり、成約率も良い水準にとどまっています。さらに、1,500 米ドル/㎡を超える価格のマンション(アパート)は、新規供給の 66%を占め、前年比で 32%増加しました。今年 9 月までで、1,500 米ドル/㎡~2,000 米ドル/㎡の価格の需要が増加し、販売台数の 50%を占めました。プロジェクトのほとんどは、Tu Liem、Cau Giay、Long Bien、Gia Lam の地区に位置しています。これはまた、この価格帯での供給が大部分なので、販売されたマンション(アパート)の割合も最も高くなります、したがって需要の大部分を占めています。Hai Ba Trung、Ba Dinh、Cau Giay の地区は、主にハイクラスのプロジェクトに重点を置いており、最高の提示価格は 3,000 米ドル/㎡を超えています。以下、Đong Đa 地区、Tay Ho 地区は、2,000 米ドル/㎡~3,000 米ドル/㎡の範囲です。主にローミドルのプロジェクトがある他の地区の価格は、1,500 米ドル/㎡未満です。

2021 年第 4 四半期の、マンション(アパート)市場は、11 の新規プロジェクトと 2 つの既存プロジェクトの次段階から約 7,900 戸を供給する事になります。その中で、供給の 87%はミドルエンドマンション(アパート)となり Tu Liem、Gia Lam、Hoang Mai 地区に供給され、総市場シェアは 81%です。

中心都市郊外の開発は、ハノイの都市拡大に伴う供給拡大時に継続すると予想され、2025 年までに大規模な土地用地がある Hoai Duc、Đong Anh、Thanh Tri、Gia Lam、Dan Phuong の 5 つの郊外地区が市内地区に計画される予定です。これらの地区は近い将来、主要な住宅開発のターゲットになるでしょう。2021 年には、Hoai Duc、Thanh Tri、Gia Lam、Đong Anh の 4 つの地区で 30%を提供する予定ですが、2023 年までに、これらの地区がマンション(アパート)供給の 36%を占めると予想されています。同時に投資家(開発会社)はプロジェクトの場所を郊外へ移行する動きが明らかです、Hang 氏によると「都市内の土地用地財源が限られると、投資家(開発会社)も郊外地域に拡大する傾向があります。同時に、Covid19 禍の中で、自宅で働く傾向が要因となり、顧客はますます価格を気にしているという事実です。特に、中心部から遠く離れた地域での供給は、場所と適切な価格のより多くの選択肢をもたらします。」

World Data Lab のレポートによると、ベトナムの中間階級は 2030 年までに 5,600 万人に達し、2021 年と比較して 2,320 万人増加すると予測されています。ベトナムは、今後 10 年間





VINACOMPASS

で最も急成長している中間階級を持つ9カ国の中で7位にランクされました。2025年までに、ハノイの人口は900万人に達し、都市部の人口は2019年の49%~61%に達すると予想されています。したがって、近い将来の需要に関して、長期的には、マンション(アパート)分野の需要は引き続き良好です。人口増加、中間層の増加、都市化率、および経済回復が、住宅需要の増加に寄与する要因です。」とHang氏は述べた。

2021年第4四半期の市場見通しについて、Hang氏は次のように述べています。「貸付の低金利、記録的な低預金金利、他の投資先との比較により、良好な場所を持つ良い不動産プロジェクトは、依然として投資家(開発会社)だけでなく、購入者を引き付けるでしょう。」前四半期と比較して、供給の伸びと成約率の回復により、一次販売価格は安定したままであり、2021年の第4四半期の取引量は増加します。

現時点で物件を発売する際には、投資家(開発会社)は販売戦略と合理的な販売価格を定める必要があります。合理的な販売価格での提供は、多くの個客にとって依然として興味深いですが、最近の高価格の供給はかなり限られた取引しかありません。投資家(開発会社)はまた、金融圧力を軽減し、より多くの顧客を引き付けるために、魅力的な販売方針だけでなく、柔軟な支払いスケジュールを提供する必要があります。

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

