



VINACOMPASS

ホーチミン市東部の多くの不動産仲介業者は感染緩和 処置後の動きを見据えて動きを加速した。

2021年10月14日



トゥドゥック市の住宅地、更地、タウンハウスは、ホーチミン市の感染規制が緩和された後、地元
の仲介者によって活発に動き出しています。それらのほとんどは既存製品であり、二次流通(中
古)投資家によって転売するため購入されています。新規供給はほとんどありません。

感染規制が緩和された、ここ数日でホーチミン市東部の土地やタウンハウスの提供が再開
されました。多くの仲介業者は、規制の緩和と年末までの不動産熱の上昇を期待し転売用
の物件購入に動いています。

ホーチミン市東部のフリーの仲介業者である T 氏によると、長期に渡る社会的隔離政策が
緩和された後、この地域の仲介業者たちは「檻の中から解放」され、投資用の個客と住居
購入者にこの瞬間を利用して物件を販売した。現在、T 氏は、約 4~5 年前に売りに出され
た住宅地で、50~70 m²の住宅用地を販売しており、多くの住民が暮らしています。T 氏に
よると、これらの土地の主な顧客は、住居用に土地を購入したい顧客であり、多くの個客は
実際に家を建てます。農地は依然として低価格ですが顧客は更地を求めます。

調査によると、9 区(現トゥドゥック市)の住宅用地の価格は、5,000~7,000 万 VND/m²(地
域によって異なる)の範囲です。更地の価格は約 1500 万から 2000 万 VND/m²です。4~5
年前と比べると、この地域の地価は 10 倍近く上昇しています。特に、2 区(現トゥドゥック





VINACOMPASS

市)の不動産は、地域にもよるが、9区よりも約1,000～4,000万VND/m²高く、高価格水準を確立している。この2つのエリアの土地はほとんど売りに出されていませんが、9区にはまだ物件が残っているため、近年、投資家(購入者)は主にこのエリアに注目しています。しかし、何度も土地価格熱が出た後、住居者が入居する速さに加えて、交通インフラ整備で多額の投資を受けており、この地域の不動産も高い価格基準に達しています。Long Truong または Long Phuoc の50～60 m²の土地区画の価格は、25～35億VND/区画の範囲です。Phu Huu でも地域により異なるが土地区画の価格は4～45億VND/区画です。価格は高い水準にありますが、家を建てるために土地を購入する人々の需要は依然として非常に多くあります。

土地区画に加えて、年末までの購買力を見据えて、現時点で既成のタウンハウスも仲介業者によって販売されています。平屋と1階のレベル4の家または構造物や売却を希望する投資家または住宅所有者の1階と2階建てタウンハウスもこの時期に売りに出されています。ホーチミン市東部の不動産仲介業者である Anh Nh 氏は、価格が35～50億VNDのタウンハウスは依然として買い手が関心を持っていると述べた。ただし、土地区画と比較すると、このタイプの販売は時間がかかります。

感染流行の緩和処置後の需要では、肯定的な効果を持っていた仲介業者によると、多くの投資家は長い間、土地を見に行くため外出許可が出るのを待っており、土地を見た後に市場に戻ってきました。ただ、需要はあるが、供給が少なく、土地のほとんどは既存であり、家も古く、数も多くはありません。同一物件が複数の仲介業者によって提供されています。現在、ホーチミン市東部地域の土地供給は、主に昔に購入した投資家によって販売された二次流通(中古)です。現在、約3年間、この地域には新規土地区画の供給がほとんどありません。特に2年近く続いているCovid-19感染流行では、この市場も多くの変化に遭遇しました。ただし、価格水準は依然として維持またはわずかに上昇しており、下降する傾向はありません。

2021年第3四半期のDKRA ベトナムのレポートによると、この四半期では、ホーチミン市とその周辺地域で2つのプロジェクトのみが売りに出されました。どちらのプロジェクトも2021年の第3四半期では第二フェーズの販売段階にあり、2021年第2四半期と比較して4.1%に相当する118製品を提供し、成約率は24%(28製品に相当)に達し、2021年第2四半期の1,826製品の1.5%となる。特に、ホーチミン市の市場は、近年、販売用の新しい供給が継続的に不足しています。投資コスト、インフラ開発などの要因が増加しました(報酬、サイトクリアランスなど)。新しいプロジェクトのライセンス供与における法的な回廊の引き締め、土地用地の不足などは、これまでもホーチミン市市場の新規供給に継続的に影響を及ぼしてきました。

参照元: CAFEF.VN





VINACOMPASS

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

VINHOMÉ 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

