



VINACOMPASS

小さなマンションは簡単に購入できますが、販売が困難です。

2021 年 10 月 22 日



一次流通市場(新築)では、面積が 50 m²未満のマンション(アパート)の売れ行きは良いです。しかし、二次流通市場(中古)では、購入価格より下げても販売が難しいです。

現在、ハノイの中心部にあるマンション(アパート)価格が上昇傾向にあります。したがって、財源が限られている若者にはもはや適していません。多くの人々は資金力に合わせて小さな面積の家を買うことを選びました。近年、面積が 50 m²未満のマンションは、投資家(開発会社)が売りに出すたびにすぐに「売り切れ」になり、常に求められています。しかし、「売り切れ」は一次流通市場(新築)の話に過ぎず、二次流通市場(中古)では多くの売り手が「損失」を受け入れ販売しますが、それでも販売は難しいです。不動産サイトの調査によると、寝室が 1 つある小さなマンション(アパート)面積が 50 m²未満のスタジオタイプなどは途方に暮れています。損失額は 2 億~3 億 VND の範囲です。

Quyet Son 氏(ハノイ Nam Tu Liem 在住)によると、3 年前、彼は 13 億 VND を費やし、42 m²の 1 ベッドルームのアパートを購入しました。その後、家の家具やユーティリティ機器を購入するためにさらに 2 億ドンを費やし続け、彼が費やした合計金額は 15 億 VND でした。当時、彼の家族は夫婦と長女で構成されていたので、小さな家を所有するのが適切だと感じました。しかし、2021 年の初頭に、彼の妻は 2 番目の子供を妊娠したため、彼の家族はより広いアパートが必要になりました。「家族が多いので、小さな家はもう適さないのもっと大きな家に変えたいと思っています。私はこの家を売ることに決めました。当初の





VINA COMPASS

購入価格の総額は家と家具を含めて 15 億 VND でした。3 年間使用したが、不動産価格が上昇している為、利益がでると思いましたが、同じ価格で販売しましたが、しかし、誰も購入しませんでした。」販売から3ヶ月間売れなかった後、8月までにすべての家具を含めて13億 VND に減額し、通常よりも高い仲介手数料で仲介者に依頼したが、まだ販売出来ていません。

ハノイの不動産仲介者の Nguyen Thanh Tung 氏は、面積が 50 m²未満のマンション(アパート)は、独身者、新婚夫婦、または投資顧客が賃貸するのにのみ適していると述べました。したがって、二次流通市場(中古)におけるこの集合住宅の流動性は比較的低い。しかし、一次市場では、逆に、小さなマンション(アパート)は、高い流動性を持っています。多くのプロジェクトでこのタイプのマンションは販売開始からすぐに売り切れます。



「現在、ハノイの不動産市場では、15 億 VND 未満の価格帯のマンション(アパート)が不足しています。一方で、このようなマンションを提供出来るプロジェクトは多くありません。そのため、予算の限られた家を所有したいという顧客は、長い間使用されてきた中古住宅を購入しなければならないことがよくあります」と Tung 氏は述べています。また、同氏は次のように分析しています。「新製品を販売する投資家(開発会社)は現在、支払い方法と金利負担の優遇処置を行っており、このプロジェクトの製品は顧客を引き付けます。一方、古いマンション(アパート)は新築より1億~2億 VND 安いだけだが、銀行ローンを使うと最初の月





VINACOMPASS

から支払いが発生します。したがって、このマンション市場での購入者は、より多くのインセンティブを享受するために新築マンション(アパート)を選択します。」

この問題についてもっと詳しく話すと、小面積のマンション(アパート)の販売価格は、2ベッドルームのマンション(アパート)の販売価格よりも平米単価で見ると高いことが多いと述べた。ハノイ ナムトゥリーム地区のプロジェクトでは、2ベッドルーム、75 m²のマンション価格は約 25 億 VND で 3,400 万 VND/m²に相当します。一方、面積が 40 m²の 1ベッドルームのマンション価格は約 15 億 VND であり 3,720 万 VND/m²に相当します。また、同氏は、スタジオタイプのマンションは面積が小さいため、4人以上の家族には適していないと述べました。さらに、住宅の購入は長期的なものであるため、購入者は長期的な使用目的を検討することがよくあります。そのため、2ベッドルーム以上のマンションの商品ラインは依然としてお客様にとって魅力的です。

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

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

