



VINACOMPASS

ハノイでは、残りの四半期で約 8,000 戸のマンション販売を予定しており、手頃な価格帯の市場が加速すると予測しています。

2021 年 10 月 25 日



ハノイでは今年の残り四半期で、新規プロジェクトと既存プロジェクトの追加分により約 8,000 戸のマンション(アパート)の追加供給を受けると予測されています。

**手頃な価格帯のマンション(アパート)の供給はもうありません。**

CBRE ベトナムの 2021 年第 3 四半期の不動産市場レポートによると、ハノイで販売される新規マンション(アパート)は 3,483 戸あり、前年同期と比較して 1%減少し、その中で 93%は大都市圏の東と西に位置しています。主に 7 月上旬に新規での発売が開始されましたが、感染流行対策の社会隔離政策により、延期され 9 月下旬に再開しました。

特に、ハノイでは、2021 年の第 3 四半期に販売可能な新しい手頃な価格帯のマンション(アパート)はありませんでしたが、ハイエンドクラス(高級)マンションは新規供給の 65%を占めていました。これは 2019 年の第 1 四半期以来の第 1 四半期でもあり、ハノイ市場は手頃な価格帯のマンション(アパート)の供給が不足しています。今年の 9 月までは、ハノイの新規供給はわずかに増加し、合計 11,430 戸のマンション(アパート)があり、2020 年の同時期に比べて 7%増加しました。





VINACOMPASS

しかし、市場では逆転現象が見られ、取引は減少したものの、マンションの価格は上昇しました。2021年第3四半期の販売台数は約2,400戸で、前四半期比で50%減少しましたが、価格は13~14%上昇しました。

サヴィルズベトナムによると、プロジェクトの質の向上、インフラ整備に加えて、昨今の鉄鋼価格の上昇により、マンション(アパート)の価格は上昇しました。したがって、価格が1,500 USD/m<sup>2</sup>(約3,450万 VND/m<sup>2</sup>)を超えるマンション(アパート)は、ハノイの新規供給の66%を占め、前年比32%増加しました。今年の9月までに、1,500~2,000 USD/m<sup>2</sup>の価格帯のマンション(アパート)の需要が増加し、販売台数の50%を占めました。プロジェクトの殆どは、Tu Liem、Cau Giay、Long Bien、Gia Lam 地区にあり、その中で、ハイバチュン、バディン、カウザイ地区は主にグレード A プロジェクトに焦点を当てており、最高価格は3,000 USD/m<sup>2</sup>(約6,900万 VND/m<sup>2</sup>)以上です。次に、Đong Đa 地区と Tay Ho 地区が続き、価格は平米あたり2,000 USD~3,000 USD の範囲です。主にグレード C プロジェクトを持つ他の地区は、1,500 USD/m<sup>2</sup>未満の価格帯です。

### 市場回復の速度は、ワクチン接種の進捗次第です。

専門家によると、この市場は住宅購入者の実際のニーズに近いため、マンション(アパート)は2021年と2022年の第4四半期にハノイの不動産市場で最も回復しやすい市場になるとのことです。

Savills ベトナムによると、ハノイ市場では2021年の残り四半期で、11の新しいプロジェクトと2つの既存プロジェクトの二次販売で、約8,000のマンション(アパート)の供給をハノイ市場に提供します。供給は主にグレード B のマンション(アパート)で、87%を占めます。購入側は販売価格を重視する傾向が強まっていることから、ハノイ中心部以外の都市部ではマンション(アパート)価格が軟化する傾向が続いており、1,500 USD/m<sup>2</sup>以下の価格帯が注目を集めています。

Savills Hanoi のコンサルティング部門のシニアディレクターである Do Thu Hang 氏は、次のようにコメントしています。「ハノイのマンション(アパート)市場は Covid-19 による悪影響から免れられませんが、この市場は強い需要要因のおかげで流行後に順調に回復すると予想されます。遠隔地での供給は、立地と適切な価格帯のより多くのオプションを提供するでしょう。」

CBRE ベトナムによると、2021年全体では、ハノイでの新規マンション(アパート)の供給は大きく変動しておらず、2020年の開始値に相当する17,000戸~18,000戸に及び2021年第4四半期は、景気が徐々に正常に戻るにつれて、売り上げは回復する見込みと述べています。

CBRE の2022年の予測では、Covid-19 ワクチン接種の進捗が順調に進み、経済が回復するための好ましい条件を作り出し、国境を徐々に再開し、事業の成長を実現すると考えており、新規供給と販売は、25,000~27,000戸となり、販売はしきい値に戻ります。都市部の製品はポジショニングをしながら、ハイエンドで豪華なプロジェクトが中心部で販売される





VINACOMPASS

と予定されているため、一次価格(新築)は今後3年間で5~7%/年上昇すると予想されています。

CBRE ハノイのディレクターNguyen Hoai An氏は、次のように述べています。「国内投資家と外国投資家、または国内投資家と外国の管理部門の組み合わせは、ハノイ市場がより新しく競争力のある製品を多く持つことを支援しています。この傾向は当面続くと予想されます。」

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

VINHOMES 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

