



VINACOMPASS

ホーチミン市のグレード C マンション価格がついに平米 6000 万 VND を越え、住宅購入予定者はショックを受けています。

2022 年 3 月 7 日 - 16:15 | 不動産



ホーチミン市では、供給がますます不足している状況で、価格が約 5,000 万 VND/m<sup>2</sup> のミッドエンドのマンション(アパート)を見つけるのはもはや容易ではなく、販売価格は長年にわたって継続的に上昇しています。

Savills Vietnam のレポートによると、ホーチミン市のグレード C マンション(ミッドエンドクラス)の販売価格が、27%増の 6,000 万 VND/m<sup>2</sup> に達し、衝撃的でした。特に、新規開業・売却段階の建設が順調に進んだプロジェクトの高値により、ここ 3 ヶ月内で販売価格が 11% 上昇したプロジェクトが多数ありました。このように、ホーチミン市のマンション(アパート)価格水準は、1~2 年前と比較して急激に押し上げられています。これまでは、ホーチミン市のミッドエンドクラスのマンション(アパート)は、4,000 万から 4,200 万 VND/m<sup>2</sup> で推移することが多かったが、価格水準が絶えず押し上げられているため、それぞれのクラスレベルで位置付けも変更されています。

多くの人々は、価格が急速に上昇しているため、ホーチミン市に住む場所を見つけることはもはや容易ではないと考えています。コンサルティングユニットのレポートでも、不動産価格は四半期ごとに絶えず変化しているという事実を指摘しています。ただし、ホーチミン市の一部の地域では、平均価格値を下回る 5,000 万 VND/m<sup>2</sup> 未満の価格を提供している





VINA COMPASS

新規プロジェクトがまだいくつかあります。これらは、現時点ではホーチミン市のマンション（アパート）市場に提供されている珍しいプロジェクトと考えられています。今後も法的に許可されたプロジェクトの供給不足が続く場合、この価格水準は近く増加する可能性があります。

現在、ホーチミン市西部では、ナムロングループのアカリシティプロジェクトのフェーズ 2、阪急阪神、西日本鉄道（日本）がフローラシリーズの高級戸建マンションを約 4500 万 VND/m<sup>2</sup>で販売しています。2022 年初頭に 1600 戸を超えるマンションを市場に供給したことから、これは現時点でホーチミン市の住宅供給の「渴きを満たす」プロジェクトと見なされています。この 2 ベッドルームのマンションはそれぞれ約 27 億 VND/戸で売り出されています。

同様にこの投資家（開発会社）は、南部地域で、26ha のミズキパーク市街地（ホーチミン、ビンチャイン）でフローラシリーズの高級マンション 400 戸を川沿いの景色を望む立地に準備しています。予想価格は約 4800 万 VND/m<sup>2</sup>であり、特にホーチミン市の南部市場では、「珍しく、見つけるのが難しい」価格と考えられています。2021 年 4 月から発売したミズキパークのフローラシリーズでは、MP6、MP7、MP8 のマンションライン 600 戸は全て売り切れました。2021 年 10 月発売の、166 戸のフローラシリーズ MP9-MP10 のマンションもすべて完売しました。

一方、東部地区、トゥドゥック市でも非常に驚くべきことに、現時点で約 5,000 万 VND/m<sup>2</sup>のマンションが販売されています。これは、トゥドゥック区トゥドゥックヴァン通りにあるフィアト・プレミアムプロジェクトです。このプロジェクトの 2 ベッドルームが約 5,000 万 VND/m<sup>2</sup>で販売されていることが知られており、この価格はこの地域の同等なプロジェクト価格よりも低く、同じ通りの売却価格よりもさらに低くなっています。プロジェクト開発社の Thang Long Real の代表によると、このプロジェクトはハイエンドクラスで位置付けられ、建物内は環境に優しい建築材料とスマートテクノロジーで構成されていますが、コストは高くありません。開発社は、ホーチミン市の住宅価格が継続的に上昇している状況で、住宅購入者が初めての住宅購入段階で都市部に購入出来る住宅を提供し支援したいと考えています。もちろん、供給が逼迫し、価格の上昇が続く中、二次価格（中古、権利転売）はその後変動する可能性はあります。これまでに、このプロジェクトでは、タンロンホーム-フンフー市街地にタウンハウスや Villa、400 以上のマンション（アパート）を持っていることが知られています。





ファム・ヴァン・ドン、ヴォ・ヴァン・ガン、ダン・ヴァン・ビなどの近隣道路のマンション(アパート)の価格と比較すると、トゥ・ドゥック市(ホーチミン市)の玄関口で約 5,000 万 VND /m<sup>2</sup>以上の価格になっており、特にタウンハウスの一次販売、二次販売(中古、転売)は 2 億から 3 億 VND/m<sup>2</sup>に達しています。

SavillsVietnam の副事務局長である Troy Griffiths 氏によると、ホーチミン市での不動産供給は乏しく、法的な障壁が販売価格を上昇させ続けている主な原因です。具体的には、マンション部門では、2021 年第 4 四半期に多くの投資家(開発会社)が開業・販売活動を迅速に展開し、前四半期比 160%増の 7,820 戸となったものの、31%減となりました。2021 年を通年で見ると、ホーチミン市の一次マンションの総供給戸数は 11,700 戸と過去 5 年間で最低で、2021 年に比べて 54%減少しています。マンション(アパート)が 81%を占め、その中でグレード B タイプの取引数が、総取引の 69%を占めました。

タウンハウスとヴィラの市場では、ホーチミン市の供給数は 1,200 戸で前年比 65%減少しました。これは 2016 年以来の最低レベルです。また、商業タウンハウスは、2021 年の最終 3 か月の供給数はわずか 200 戸であり、昨年と同時期と比較して 85%減少しました。

Savills が指摘したように、供給が限られているため、ホーチミン市の住宅製品の販売価格は 2021 年末までに高水準に達しました。グレード C マンション(アパート)の販売価格もほぼ 6,000 万/m<sup>2</sup>に達しているだけでなく、土地の価格も 180 億 VND/区画以上で人気があります。したがって、価格が常に上昇している段階では、止まる事はなく、市場は約 5,000 万 VND/m<sup>2</sup>の価格帯では希少と見なされています。この価格上昇は短期的に継続する可能性があります。





VINACOMPASS

2022 年に入り市場では、マンション(アパート)価格の上昇が顕著に見られます。Batdongsan.com.vn の 2022 年 1 月の市場レポートでも、ホーチミン市で販売されているマンション(アパート)の供給が急激に減少し続けていることを示しています。したがって、売り出し中のマンション(アパート)の総数は、2021 年 12 月と比較して 7%減少しました。昨年同時期と比べて、ミッドエンドクラスの手頃な価格帯のマンション(アパート)は、約 40%減少しました。

Batdongsan.com.vn のディレクターである Dinh Minh Tuan 氏は、2022 年初頭の不動産市場を評価し、多くの市場で再び活気に動いていると述べました。しかし、ホーチミン市のマンションについては、2021 年の同時期と比較すると、一次販売が不足しており、供給が少ないため、必然的に検案件数は減少しています。しかし、一次供給の不足でマンション(アパート)の価格は上昇し続けています。Batdongsan.com.vn のデータによると、2021 年 12 月と比較して、ホーチミン市のマンション(アパート)の販売価格は 1.8%上昇しました。ミッドハイエンドクラスが、振幅の最も強い増加を記録しました。

この専門家によると、ホーチミン市のマンション(アパート)の価格は、2022 年の後半四半期までに調整されると予測されています。それに伴い、2022 年に引き渡しに入るプロジェクトも新たな価格上昇を見るでしょう。



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

