



VINACOMPASS

ホーチミン市：不動産市場の年末まで予測。

2022年9月10日 - 09:41 | 不動産



DKRA Vietnam の専門家は、今年残り数か月で、供給と消費が増加すると予測していますが、急激な変化はあまりありません。

地価は横ばい。

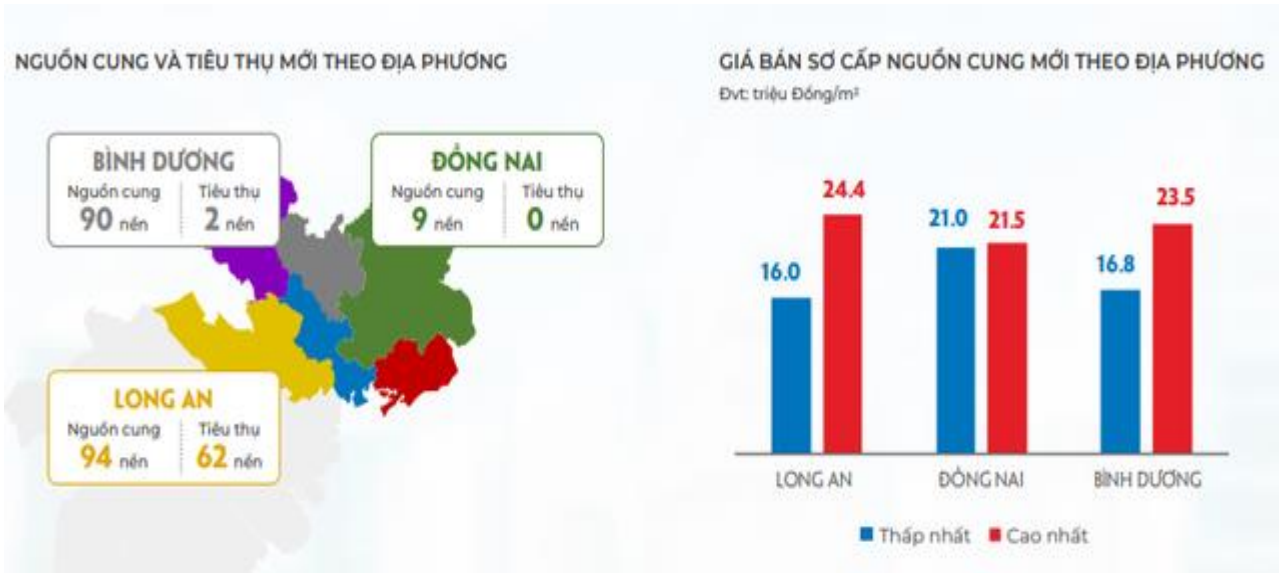
DKRA ベトナムは、ホーチミン市とその周辺地域（ドンナイ、ロンアン、ビンズオン、バリア - ブンタウ、タイニン）の不動産市場の動向に関する8月のレポートを発表しました。

土地区画用地では、今月の新規供給は年初以来最低レベルに達しました。具体的には、ホーチミン市は新規土地区画の供給が不足し続けており、プロジェクトは主に個々の区画に分割された土地であり、1～2ha 未満の規模です。

この土地用地は、主にロンアン省、ビンズオン省、ドンナイ省に集中しています。ただし、ほとんどのプロジェクトは、少数面積で販売されています。

今月は5つのプロジェクトから追加の販売が開始され、193区画が提供され、そのうち64区画が成約、34%の成約率に達しました。ビンズオン省では90区画が提供され2つの区画が成約し、販売価格は平米1680万～2350万 VND の範囲です。ドンナイ省では9つの区画があり、どれも成約には至っておらず、販売価格は平米2100万～2150万の範囲です。ロンアン省では94区画が提供され、62区画が成約されました。販売価格は平米1600万～2440万 VND の範囲です。





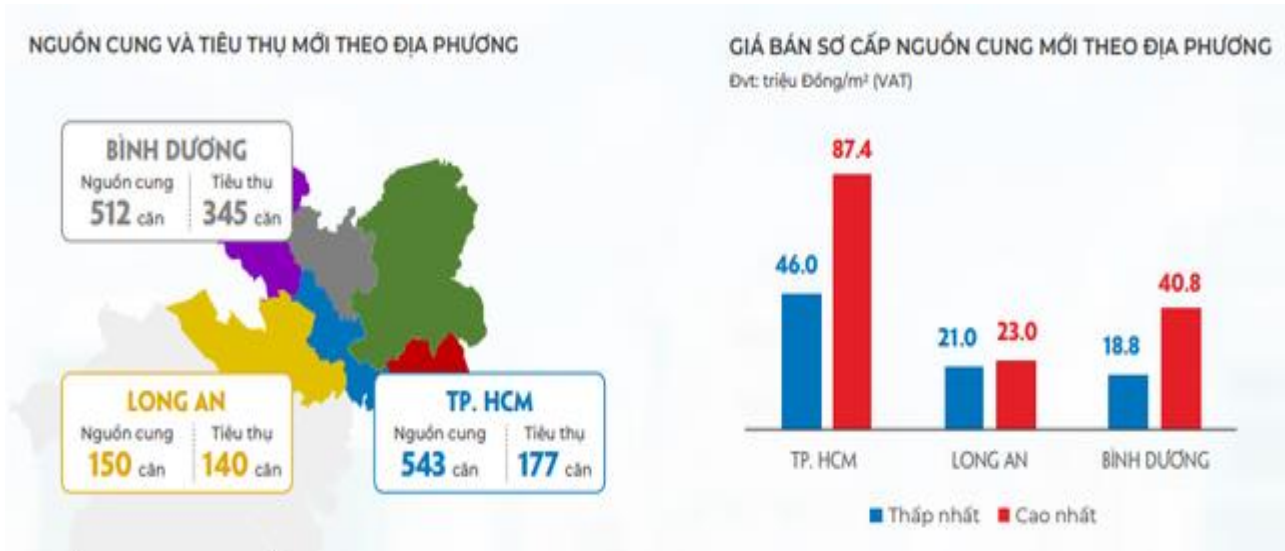
시장의 전체적인 수요는, 前月(7月 48%、6月 54%)と比較して減少し続けています。DKRAによると、主な理由は不動産における銀行の与信管理の強化によるものです。また、当月の一時販売価格の水準も、前月と比べると大きく変動せず、地域によっても差がないと評価されています。一方、9月は国の政策により信用与信の目詰まりが解消される可能性が高く、土地区画用地の需要と供給は改善される可能性があるかと予測しています。

投資家はマンション(アパート)投資に興味がない。

マンション(アパート)市場は供給が限られており、流動性が低い。150~200戸のプロジェクトでは全体の成約率が55%しかなく、投資家はこの市場にあまり関心を示していません。特にホーチミン市では成約率がわずか22%と過去3年で最低です。

市場供給も減少を続けており、この地域全体では1205戸が販売されており、前月比50%、5月比15%に留まりました。ホーチミン市とビンズオン省が引き続き新規供給をリードしており、それぞれ45%と42%を占めています。ロンアン省では、手頃な価格帯のアパート(2100万~2300万 VND/m²)が登場し、市場の注目を集めました。

ホーチミン市のマンション(アパート)価格は4600万 VND/m²~8740万 VND/m²を推移しており、市場の流動性は低い水準にある。これは、商業銀行が不動産を購入するための融資を制限する動きに影響されています。特に、同設備を備えた一部の既存の都市地域では、急速な建設の進捗により、昨年と同時期に比べて15~18%の価格増加が記録されました。



報告書によると、今後、不動産融資の制限が緩和される可能性があるため、年末には市場が回復する可能性があります。短期的に急激に変化することは難しいでしょう。投資家は、販売効率を最適化するために販売促進時間を増やすために、販売開始時期を9月に移しています。

一部のプロジェクトでは値下げの兆候があります。

タウンハウス(戸建)やヴィラ(別荘)については、主にドンナイ省(180戸)に集中しています。供給が前月に比べて大幅に減少し、これまで主であったバリアブントウとタイニン省は新規供給を記録できませんでした。一次販売価格(新築)は7月と比べてあまり変化しませんでした。二次市場(中古・権利転売)もそれほど活発ではありませんでした。流動性は平均的であり、価格水準もあまり変化しませんでした。一部のプロジェクトでは価格が局所的に低下し、投資家はキャッシュフローの影響を受けています。

同様に、リゾートヴィラの供給も前月と比較して大幅に減少し、南部(バリアブントウ)で22戸、中部(ビントウアン)で97戸、北部(クアンニン、ホアビン、フート、タインホア)で100戸の供給に留まりました。一次販売価格は前月と比較して2%の上昇を記録しました。そのうち北部は720万~3140万 VND/m²、中部地域は1020万~4660万 VND/m²、南部は1700万~4840万 VND/m²で変動しました。ただし、市場の需要を刺激するために、投資家(開発会社)の買戻し保証、利益の約束、利益の分配などの特約事項が付いています。

コンドテルは前年同期比より供給が急増したが、依然として低水準で中部地域の1プロジェクト(351戸)にだけでした。市場の需要は増加したが、依然としてかなり低く、ほとんどのプロジェクトはビンディン省で、販売は低調だった。コンドテルの一次販売価格は、北部で1億660万~1億5,370万 VND/m²、中部で3,840万~1億5,330万 VND/m²、南部で5,640万~1億1,020万 VND/m²と、前月比で2~7%上昇しました。



VINACOMPASS

DKRA ベトナムの専門家によると、顧客が銀行からの融資を受ける難しさは、旧暦 7 月の心理的影響と共鳴し、市場の需要に大きな影響を与えています。今年の残り数ヶ月では、供給と消費は増加すると予想されますが、急激な変化はあまりありません。

参照元: CAFE.F.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 LANDMARK5 L5-47-12

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

