



VINACOMPASS

マンション市場はこれまでの土地区画取引の動きに似通ってきています。

2022年10月10日 - 15:08 | 不動産



現在、土地区画売買は閑散としているが、マンションは継続的に販売価格の変動がある。しかし、買い手の支払い能力を上回ると、流動性が低下しました。この矛盾は、これまでに発生した土地区画市場と同じ現象です。

2022年初頭までの不動産市場は、継続的な高成長期を経験した。価格が継続的に上昇する一方で流動性が低下した時点で、土地区画市場での矛盾を目撃しました。価格が上昇したとはいえ、長く売却を続けてきた多くの土地所有者は売却する事が出来ませんでした。その理由は、多くの場所で土地区画の価格が実需の価値を超えており、荒野の土地でさえ数十億 VND の価値があるという評価に直面したからです。

Batdongsan.com.vn の最新のレポートによると、マンションの価格は手頃な価格からハイエンドまですべての分野で上昇し、ミッドエンドの価格変動が最も大きかった。具体的には、ハノイでは過去3ヶ月で、手頃な価格の販売価格が7%、中価格帯で18%、高級価格帯10% 上昇しました。ホーチミン市の増加率は低く、手頃な価格帯は1% 減少し、ミッドエンドは4% 増加、ハイエンドクラスは5% 増加しました。

ハノイの不動産仲介事務所のディレクターである Vu Thanh Tung 氏は、近年、特に手頃な価格のクラスでマンション供給が継続的に減少していると述べました。そのため、持ち家を求めて中古マンションを購入する人も少なくありません。「ほとんどの場合、過去、中古マンション(アパート)を売却した場合、彼らは数億 VND の損失を受け入れました。し





VINA COMPASS

しかし、現在、新規販売物件は年初と比較して、価格が約 20～30% の差があり、中古マンション(アパート)を転売する多くの人々は、リターンレベルに驚いています」と Tung 氏は言いました。しかし、Tung 氏は、販売価格は依然として上昇しているにもかかわらず、このクラスの流動性は日々低下していることも認めています。「私のオフィスでは、年初には毎月数十戸の販売がありました。今では月に 3～4 戸程度です。バイヤーからの多くの問い合わせもありますが、ほとんど価格についてです」と述べています。



ハノイの不動産仲介業者である Nguyen Khanh 氏によると、これまで住宅価格が継続的に上昇し、買い手の支払い能力を超えたため、流動性の低下は理解できる。年初と比較して、2 次流通市場でのマンション(アパート)取引数も半分に減少したと述べました。「現在、郊外の 2 ベッドルームのマンション(アパート)は最大 30 億 VND(約 1900 万円)で販売されています。最も購入したい多くの顧客は支払い能力を超えているため、購入できず賃貸を受け入れています。一方、二次販売者は、利益を乗せて売却したいと考えおり、現在の新規供給不足を利用し、多くの売り手は高値で売っている」と語った。

ハノイ不動産クラブの副会長である Nguyen The Diep 氏は、価格上昇の主な原因は、マンションの新規供給の減少にも起因しており、プロジェクト開発資本フローと法的枠組みの 2 つの主な影響があると述べた。さらに「銀行融資や不動産債券から資金を調達する経路は困難に直面しており、多くの投資家は、良いプロジェクトに取り組んでいるにもかかわらず、依然として資金が不足しています。一部のプロジェクトは依然として法的な問題に直面しています。そのため、市場への新規供給がさらに遅れる可能性があり、供給不足がマンション価格を継続的に押し上げている」と語った。

Diep 氏によると、マンション(アパート)の価格は高すぎて、本当に必要な人々の支払い能力を超えています。その上、現在、住宅購入者が銀行融資にアクセスすることは困難





VINACOMPASS

です。金利の上昇に加えて、買い手はいつ銀行融資が下りるのを見極めて購入を考えないといけません。そのため、実需のある市場ではあるものの、流動性が低下することも予想されます。この市場も販売価格は上昇する一方で流動性が低下するため、過去の土地区画取引と同じ矛盾に直面する可能性があります。

参照元: CAFE.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

VINHOME 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

