



VINACOMPASS

ホーチミン市：マンション市場の動き、価格は下落するが、流動性は乏しい。

2023 年 4 月 15 日 - 13:58 | 不動産



Savills Vietnam によると、2023 年第 1 四半期は、新規プロジェクトの売り出し価格の低下と開発会社による顧客向けの販売割引競争により、マンション価格は下落しました。

Savills のデータによると、2023 年第 1 四半期での、ホーチミン市のマンション供給は前年同期比で 25% 減少し 1610 戸になり、そのすべてがグレード C でした。

新規供給は 6,820 戸に達し、2022 年第 4 四半期と比較して 15% 減少しましたが、前年比で 68% 増加しました。地区別では 9 区が 24% で最も多く、次に 1 区が 16% でした。新規供給は限られており、一部の開発者はプロジェクトを一時停止したり、主要市場での供給を減らしたりしています。

2023 年第 1 四半期のマンション販売は、引き続き前期比 38% 減、前年比 71% 減の 865 戸となり、そのうち新規供給が 43% の市場シェアを占めました。グレード B およびグレード C のプロジェクトは、より多くの買い手を引き付けます。グレード C は 67% の売上高で最も多く、グレード B は 27% の市場シェアで続きます。グレード A の市場シェアはわずか 6% で、前四半期比で 76% 減少しました。

手頃な価格帯（グレード C）のマンションに対する高い需要と一次供給の高さにより、前期成約率は 13% 減に留まり、前四半期比 4% 減、前年同期比 60% 減となりましたが、以前





VINACOMPASS

として一次供給は高値で維持され、価格が 60 億 VND (約 3430 万円) からのマンションが一次供給の 59% を占め、手頃な価格帯のマンションは 2800 戸 (41%) となっています。

また、2023 年の第 1 四半期には、新規プロジェクトの販売価格低下と開発会社による販売促進による割引で、マンション価格が低下しました。グレード A の価格が安定していたのを除いて、グレード B の価格は 2% 下がり、グレード C は前四半期比で 10% 下落しました。買い手を引き付けるために、割引、管理費の無償、家具の無料提供、支払いスケジュールの延長など様々なインセンティブプログラムも提供されています。

Savills によると、金融機関からの高い借入金利と限られた信用保証という状況の中で、多くの投資会社(開発会社)は財政的な圧力にさらされています。ただし、資本の不足は、強力な資本力を持つ投資家からの合併および買収(M&A)活動が増加するための前提条件でもあります。一方で最近発行された、政令 08 号と決議 33 号により、債券発行者は債務返済義務を延長することができる事を認めています。

Savills Vietnam の副社長である Troy Griffiths 氏は、財政難が多くの投資企業(開発会社)にプレッシャーを引き起こしているが、ホーチミン市で実施されている多くの大規模な住宅プロジェクトの取引を加速させていると語った。年末までに、供給される新規戸数は 9000 戸増加すると予想されています。そのうち、グレード B とグレード C はそれぞれ市場シェアの 71% と 23% を占め、グレード A は 6% となり、より多くの買い手を引き付けます。さらに、2026 年までに 186 のプロジェクトから 13 万 7540 戸が販売されると予測しています。一部のプロジェクトはまだ評価されていませんが、投資企業(開発会社)は需要を満たすために手頃な価格帯の物件に関心を示しています。

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, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

