



VINACOMPASS

ハノイ: 急騰後、マンション価格は下落の兆しを見せ始めました。

2023 年 4 月 16 日 | 不動産



2022 年後半の大幅な上昇の後、マンション価格は大幅な下落を記録し始めました。

調査によると、2022 年に 18 億 VND (約 1,000 万円) で購入した、Gemek1 の 60 m² のマンション (An Khanh、Hoai Duc、Hanoi) を売却しても収益はでません。現在は 16 億 VND (約 890 万円) ~ 16 億 5000 万 VND (約 917 万円) の価格帯で取引されています。Gemek 2 のマンションの売却価格も下がりだしており、平均して 1 億 VND (約 56 万円) から 1 億 5,000 万 VND (約 84 万円) / 戸値下がっています。

同様に、2022 年 6 月の Sudico My Dinh 地区の中古マンション価格は、2,900 万 VND (約 16 万円) から 3,000 万 VND (約 16.7 万円) / m² だったが、2022 年 9 月には 3,600 万 VND (約 20 万円) から 3,800 万 VND (約 21 万円) / m² に急上昇しました。しかし、これまでのところ、マンション価格は下がり始めています。Vinhomes Smart City では、2022 年最初の売出しから価格上昇率が鈍いにもかかわらず、2022 年後半に 1 億 VND (約 56 万円) から 2 億 VND (約 112 万円) 下がった価格で売却交渉が可能である。

不動産市場調査部門の統計によると、2023 年第 1 四半期では、マンション市場が、販売価格と貸付金利の両面で最も大きな影響を受けました。Nam Tu Liem 地区 9% 減、Ha





VINACOMPASS

Dong 地区 8%減、Cau Giay 12%減、Hoang Mai 地区 10% 減、Thanh Xuan 地区 13%減、Bac Tu Liem 地区 13%減、Dong Da 地区 30%減、ハイバチュンが 11%、タイホーが 14%、ロンビエンが 4%、ザーラムが 13%、バーディンが 15%とそれぞれ下落しています。販売価格に関しては、昨年同期と比較して、高級マンションの販売価格は 10%下落したが、中価格帯と手頃な価格帯のマンションの販売価格はそれぞれ 4%と 3% 上昇しました。また、新規マンションの供給は、ミッドエンド、手頃な価格帯、および都市部郊外のプロジェクトに集中していると指摘しました。2023 年の第 1 四半期に販売されるいくつかのプロジェクトは、価格が 1,800 万 VND(約 10 万円)から 2,000 万 VND(約 11 万円)/m² となっており、ミッドエンドの NHS Trung Van(The Melody Residence、Moonlight I – An Lac)の販売価格は 4,000 万 VND(約 22 万円)から 5,000 万 VND(約 28.7 万円)/m²として挙げることができます。他にも The Zurich で 5,000 万 VND(約 28.7 万円)から 6,000VND(約 33.4 万円)/m²、Masteri West Heights は 6,000 万 VND(約 33.4 万円)から 8,000VND(約 44.5 万円)/m²となっています。

CBRE 住宅開発部門のディレクターである Vo Huynh Tuan Kiet 氏は、過去に、市場に供給された投資会社からの大規模プロジェクトでは高品質で合法的な地位を保っていた。しかし、この 2 年間、投資会社の一部プロジェクトが法的要因に巻き込まれ、進行が遅れた事により多くの買い手に不安を与えています。

Kiet 氏によると、これまで、顧客はより多くのことを考慮し、合法化されたプロジェクトを優先します。2 番目は適切な価格です。3 番目は、銀行融資、元利猶予問題などを含む金融関連のサポート対応です。それに加えて、投資企業は、買手が購入をしやすくするために、最適な支払いスケジュールを短縮または延長する支払いに関連するサポートを行なっています。「2023 年には、住宅に対する実質需要が高金利との関連で容易でない中でトレンドとなるでしょう。銀行からの借り入れは依然として容易ではありません。半面、顧客が不動産を購入する必要がある場合、利用可能な資金があれば、購入の話は非常に速く、多くの選択肢があり、新規市場や中古市場どちらからでも条件にあった物件が購入できます。中古市場での価格は前の期間よりもはるかに良く、法的に入手可能な物件を選ぶことができます。これにより購入者は、物件により完成したプロジェクトよりも高い価格でマンションを購入することを受け入れる場合があります。また、元の価格以下で販売してキャッシュフローを得たいと考えている売手から良い物件を購入出来る可能性もあります。要するに、実際の購入者が資金を持っている場合、住むためのマンションを購入することは、近い将来非常に簡単な話です。」

参照元: CAFE.VN





VINACOMPASS

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

