



VINACOMPASS

## 2023 年第三四半期までのマンション投資の実情。

2023 年 11 月 12 日 - 15:21 午後 | 不動産



不動産市場が厳しいにもかかわらず、マンション価格は上昇を続けている。しかし、専門家によると、市場が安定し、賃貸料も良好で、販売価格が 10% 上昇すれば利益が出るが、それほど好ましくない場合には、短期的には損失が出る可能性があるため、投資家は考慮する必要があります。

建設省の第 3 四半期報告書によると、ハノイでは、この四半期に主要市場で売りに出されたマンションの平均販売価格は、前四半期比で 7% 近く上昇し、前年比では 14% 上昇し、年間で約 5,080 万 VND (約 31.8 万円)/㎡に達しました。ハイエンドセグメントでの新規供給割合が 90% 以上となり、販売価格は上昇傾向にある。これに伴い、一部の投資家は価格を調整し、高層建築でより多くの販売を行うようになりました。

中古市場でのマンション平均販売価格は前四半期からの勢いを維持し、約 3,200 万 VND (約 20 万円)/㎡に達し、前四半期比 2.7%、前年比 0.8% 上昇しました。ハノイのすべての地区で第 2 四半期と比較して第 3 四半期中古販売価格の上昇が記録され、ドンダー地区、タインスアン地区、タイホー地区、ナムトゥリエム地区、ザーラム地区では 3% 以上上昇しました。





VINACOMPASS

ホーチミン市での第3四半期に販売が開始された新規マンション数のほとんどは、既存プロジェクトの計画分からのものでした。今年9月までの新規供給の約60%は東部の都市部プロジェクトによるものでした。この中で新規供給の約96%はハイエンドセグメントからであり、残りの4%はトゥティエム新都市エリアプロジェクトの計画分からのハイエンドセグメントでした。第3四半期のホーチミン市のマンション市場の主要販売価格は、6,000万VND(約37.5万円)/㎡以上に達しました。

中古市場でのマンション平均価格は、4,500万VND(約28万円)/㎡に達し、前四半期と比較して3%上昇しました。一方、ハイクラスとロークラスセグメントの販売価格は、第2四半期と比べてほぼ横ばいでした。

CBRE ベトナムのマネージングディレクター、Duong Thuy Dung氏は、僅かではあるがマンション価格の上下変動後、販売価格は約2%上昇したと述べました。その中でも、第3四半期のハノイとホーチミン市の価格は双方で上昇し、このうちハノイの価格は供給の増加に伴い前年同期比14%強とより大きく上昇し、供給も高級マンションに偏った。「現時点では、買い手は実用性の要因に加えて、価格と支払い方法をより重視している。したがって、割引価格と適切な支払い方法を備えたプロジェクトはすぐに売れるだろう」と述べた。

FIDT インベストメント・コンサルティング・アンド・ウェルス・マネジメント・カンパニーの不動産部門長である Ta Thanh Tung氏は、通常、不動産市場の流動性が低く、取引が止まっていなければ、マンションを購入するには販売会社の割引など多くの特典をもたらす良い時期であると分析しています。物件が引き渡された後は通常の販売価格より25~50%減で購入した事となり、売却の際も利益を上げることができます。

不動産会社の統計によると、買主がマンションを長期保有する場合、引き渡しから売却までの期間が3年未満の場合、売価が10%上昇する可能性があります。保有期間が6年未満の場合、売価上昇率は年間約8%です。さらに、引き渡し後、年間約4~6%の賃貸効率(賃貸収入をマンション価値で割った比率で計算される)でキャッシュフローも生み出します。半面、Tung氏は、今後形成されるマンションプロジェクトの場合、直面する最大のリスクは、開発会社投が予定通りにプロジェクトを完了できない事であると指摘しました。その結果、納期が遅れたり、最悪の場合にはプロジェクトが継続できなくなり、買主の資金が長期間にわたってプロジェクトに埋もれてしまう可能性があります。さらに、一部のマンションプロジェクトでは、法的問題に直面し、住宅購入者が土地に添付されている土地使用权、住宅の所有権、その他の付属資産の証明書(ピンクブック)を受け取れない原因になる可能性があります。これらすべての点が投資計画と収益に影響を与える事を考慮する必要があります。

参照元: CAFEF.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

