



VINACOMPASS

ハノイ: 年末を迎え、中古マンション市場の価格が急激に上昇。

2023 年 12 月 23 日-07:53 午前 | 不動産



中古マンションの価格は依然として上昇しており、留まる兆候は見られません。この傾向は 2024 年にも続くと予測されています。

中古マンションの価格はまだ留まる兆候が見られず、むしろ年末にかけて価格が急速に上昇しています。

2022 年 12 月、Nguyen Nga さん(ハノイ)は Le Van Thiem 通りにある中古マンションを購入しました。このマンションは 100 平米以上の広さで、約 40 億 VND(約 2350 万円)でした。2021 年の時点と比較して、約 10 億 VND(約 590 万円)上昇しました。2023 年 12 月では、同タイプが約 70 億 VND(約 4100 万円)で売却されたとのこと。「実際に中古マンション価格がこれほど急上昇したことは今までありませんでした」と述べた。

建築会社の CEO である Anh Doan さんも過去に中古マンションを購入し、改装して転売する計画を立てていましたが、価格が急上昇していることに気がきました。わずか 1 年で中古マンション価格が平均で 5 億(約 300 万円)から 10 億 VND(約 600 万円)上昇しました。この先、待っても中古マンションの価格が下がることはない判断し、これが彼のビジネス戦略を変更した理由だと述べています。「私は中古マンションの価格がさらに





VINACOMPASS

上昇すると予測しています。なぜなら新築のマンション価格も高いからです。新築マンションの価格が上昇すると、中古マンションの価格も影響を受けます」と述べた。

市場調査会社の報告書によれば、ベトナム最大の市場であるハノイでは、住宅購入需要が低下しているにもかかわらず、中古マンションの価格が持続的に上昇しています。この会社の調査データによれば、11月の中古マンションへの検索が2月に比べて20%減少しました。しかし、中古マンションの価格は第4四半期では第1四半期と比べて6%から9%上昇しています。ホーチミン市の第4四半期では中古の高級マンションの価格は横ばいでしたが、中級価格帯のマンション価格は1%から4%減少しました。

Savills の報告によれば、今年の第3四半期における中古マンションの平均価格は5,400万 VND(約32万円)/平米に達し、19四半期連続で上昇し、2019年の第1四半期と比較して77%以上上昇しています。つまり、現在の時点での中古マンションの価格は2019年初めの価格のほぼ2倍です。

中古マンション価格は2024年にも引き続き上昇すると予測されており、高額な価格設定を持つ新規プロジェクトが多いとの情報があります。これは中古マンションに強い影響を与えます。

一方で、新築マンションの価格が上昇しているが、流動性に問題があります。多くの専門家は、マンション価格は下がっていないにもかかわらず、住宅購入能力意欲は増加していると述べており、これは開発会社からの販売戦略での優遇政策によるものです。現在、開発業者は、住宅購入者に対して支払い条件の緩和や創造的な政策を導入しており、住宅の引き渡しまで30%の手付金だけの支払い猶予期間を設置したり、2~5年の銀行利子支援、3~5年の支払い期間の延長、全額前払で支払った場合、契約総額の30~50%の割引を適用しています。したがって、新築マンション市場の価格高い水準によって、中古マンションの価格が急上昇する要因となっています。

この点に関して、batdongsan.com.vn の南部地域のビジネスディレクターである Dinh Minh Tuan 氏は、開発業者は大規模なマンションプロジェクトだけでなく、小規模プロジェクトの開発も徐々に増やしている傾向があります。これは経済状況も踏まえ人々のニーズに合わせる為です。「購入者のニーズに合わせて住宅面積を減らして販売価格を押し下げる事で購入を高める方法もあります。これは今後の住宅市場で注目される方法であり、特にホーチミン市地域で注目されています。ハノイ地域では開発業者が郊外でプロジェクトを展開する傾向があることもあり、開発業者が土地用地を豊富に確保している事で住宅購入者の価格負担を軽減するのに役立つでしょう。」と述べています。

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

