



VINACOMPASS

# ホーチミン市：2024 年におけるマンション市場への投資家にとっての機会とは？

2024 年 1 月 22 日 08:02 AM | 不動産



Savills ベトナムの副社長トロイ・グリフィス氏は、住宅購入者の心理が改善され、代替投資の選択肢があまり多くない場合、2024 年にはマンション市場が明確に回復するだろうと強調しています。

ホーチミン市では、過去 10 年間で投資家にはマンション分野が最も人気のある市場であり、魅力的な投資リターン、柔軟性、および高いレンタル需要を持っていると述べています。多年にわたる限られた供給と投資家の資金調達の困難さの中で、2023 年の集合住宅の投資リターンは過去 5 年間で減少傾向にあります。しかし、貯蓄預金の利率を上回る高利益により、これは依然として利益を生む投資市場と見なされています。

Savills によるホーチミン市の 2023 年第 4 四半期の不動産市場レポートによると、マンション市場は短期的な多くの課題に直面しています。具体的には、2023 年通年でホーチミン市の新規供給は 10,700 戸となり、過去 10 年で最低です。2023 年第 4 四半期だけの新規供給は 7,600 戸で、前四半期比では変化ありませんが、前年比では 5% 減少しました。その中で、ホーチミン市では Akari City、Mizuki Park 内の Flora Panorama、The Privia、The Glory Heights などのプロジェクトが 2023 年の新規供給のメインであり、2024 年の注目市場となるでしょう。





VINA COMPASS

Nam Long のプロジェクトである AkariCity、MizukiPark は、4,500 万(約 26.5 万円)～4,600 万(約 27 万円)VND/m<sup>2</sup>という非常に合理的な価格で販売され、新年(旧正月)に向けて購入者を支援する魅力的なプログラムを提供しています。例えば、MizukiPark の FloraPanorama は「新年-新しい家」プログラムを実施しており、1 テール(37.5g)の金と各顧客グループのニーズに合わせた柔軟なサポートを提供しています。即座に支払い決済をする場合、最大 5 億 VND の高級家具サポートが提供され、2024 年 3 月に家を受け取ることができます。安心支払いサポートでは、銀行から最大 70%の融資を受けることができ、2 年間元金の支払いがなく、24 ヶ月間年 2%の固定利率で月額約 400 万 VND(約 23,500 円)を支払い、2024 年 12 月に住宅を受け取ることができます。

Savills の代表によると、供給不足と住宅価格の高騰を背景に、2023 年には 6,200 件の取引しか記録されていません。2023 年の販売量は第 4 四半期にピークに達し、3,000 戸で、四半期ごとに 52%、年間で 120%増加しました。新規供給は取引量の 78%を占め、84%が成約されました。これらのプロジェクトは、市場に出る前に明確な法的根拠を持ち、長期の支払い期間、銀行融資のサポート、および 20 億(約 1176 万円)～50 億(約 2940 万円)VND/戸という手頃な価格のためによく売れました。



さらに Savills によると、2024 年第 4 四半期の主要販売価格は、平米あたり 6900 万 VND で、2020 年の水準に戻り、四半期ごとに 36%、年間で 45%減少しました。これは、多くの高価なプロジェクトを市場から一時的に撤退させたためです。それに伴い 20 億 VND/戸以下の物件はこの 1 年で市場から完全に姿を消し、20 億～50 億 VND の供給価格がほぼ 90%を占めています。

Savills のデータでポジティブな点は、2024 年には新規供給が 2023 年と比較して 4 倍に増加すると予想されていることです。中価格帯のマンションは市場シェアの 44%を占め







VINACOMPASS

る予定です。2026年までに、116のプロジェクトから40,800戸が販売されると予想されています。

2024年のマンション分野における投資家の機会について、Savills リサーチ & S22M(ホーチミン市)副ディレクター、ジャン・フィン氏は、2024年から2026年の期間で、20億～50億(約2940万円)VNDのマンション供給は明らかに減少すると述べています。購入者はこの価格帯のプロジェクトを見つけるのがますます困難になるでしょう。一方で、供給の大部分は50億(約2940万円)～100億(約5880万円)VNDの高価格帯が占め事になるだろう。「同時に、購入者は今後数年間で、近隣の省にあるより手頃な価格のマンションを選択することができます。2024年には、ビンズオン、ドンナイ、ロンアンが50億VND未満のマンション供給が96%を占めると予想されています」と強調しました。」

ビンズオン省では、PhuDong SkyOneプロジェクトが建設中で、今年市場に出る予定で、価格は約15億(約882万円)VND/戸です。ドンナイ省では、FIATO Cityプロジェクトが約20億(約1176万円)VND/戸、ロンアン省ではEHome Southgateが約10億(約588万円)VND/戸の価格で注目を集めています。」

ジャン氏はまた、ホーチミン市でのマンション投資利益は2019年から2023年にかけて若干減少する傾向にあると分析し、過去5年間で総利益は減少しているものの、依然として預金金利よりも高い水準にあると分析した。これは、集合住宅が依然として利益を生む投資市場であることを示しています。短期的には、供給されるマンション数が減少し、預金金利が低く維持されるため、賃貸収益が増加すると予想しています。

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

VINHOMES 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

