



VINACOMPASS

マンション価格は絶えず上昇し、今後も上昇すると予測され、「消耗品」と呼ばれた概念は変わりつつあります。

2024年3月10日 - 07:55 午前 | 不動産



不動産市場のマンションは、実際の住宅需要を満たし、特に手頃な価格帯と中間層市場において、賃料や販売価格が絶えず上昇し、止まる兆候が見られません。

マンション価格は継続的に上昇。

過去数年間、不動産市場全体が苦境に直面している状況にもかかわらず、マンション価格は着実に上昇してきました。不動産市場が2023年後半に「底」を打ったのに対し、実際の住宅需要を満たす不動産市場、特にマンション分野は回復し、再び成長の波に乗り、市場が苦境にある期間にもかかわらず一貫して成長を維持しています。

ベトナム不動産仲介協会(VARS)の調査データによると、過去数年間、マンション価格は年間二桁の成長率を記録しています。特に2023年のハノイでの指数は年初から16ポイント上昇しています。

一方、ホーチミン市の指標もハイエンド及び高級プロジェクトの価格が徐々に下がり始めたことにより、2023年第3四半期から再び成長サイクルに入りました。また、全体的に新しく売り出された平均的な新築マンション価格はほとんどが1平方メートルあたり約





VINACOMPASS

4,000 万 VND を超える製品であるため、高値を推移しており、手頃な価格帯の住宅プロジェクトはほとんどありません。

さまざまな都市のマンションプロジェクトは、新しい価格基準を設定し、既存の住宅地域での新旧マンション賃料は絶えず上昇しています。特に 2022 年中頃以降のパンデミックピーク期間の賃貸契約が満了を迎え、多くのマンションはピーク時と比較して約 20%～40% の価格上昇を記録しています。

VARs の情報によると、ハノイのマンション賃料は過去数年間でかなり急上昇しており、特にスタジオタイプ(1 ベッドルーム)は、他の広いタイプに比べて収益率が最大 2 倍近くに達しています。

具体的な事例では、ロンビエン地区では、フル装備のスタジオタイプ賃料が月額 700 万～800 万 VND で貸し出され、昨年と比較して約 10～15%、2022 年と比較して約 30～40% 上昇しています。同じくフル装備の 2 ベッド賃料はより高く、前年と比較して約 10% 上昇し、月額 1,000 万～1,100 万 VND に達しています。また、グリーンベイ・ミー・トリ・プロジェクト(ナム・トゥ・リエム)では、家具付きのワンルームマンションが現在約 1,000 万 VND、2 ベッドルームが 1,400 万～1,600 万 VND となっており、15% 以上上昇しています。他地区のマンション賃料も同様の上昇を記録しました。

ホーチミン市も同様です。賃料も近年わずかに上昇する傾向にあり、特に都心部では月額 50 万～100 万 VND の上昇が一般的になっています。2023 年半までは、パンデミック後の落ち着きから賃貸価格は急激に上昇した後、わずかに減少しました。





VINACOMPASS

例えば、ビンホームズゴールデンリバー（第1区）の1ベッドルームの賃料は、賃貸契約が満了後、1,500万 VND/月から2,000万 VND/月に値上げされました。新しい価格は即座に家主から通知され、すぐに入居者が見つかりました。また、中心地から離れているサンライズリバーサイド、ニューサイゴン（ニャベ地区）なども、賃貸需要が急増しているため、賃料を引き上げています。

VARs は、手頃な価格帯の住宅供給が増えれば、売出し価格は上昇傾向が続き、少なくとも1年後は10%以上上昇すると予測しています。

多くの若者は家を借りることを選択します。

新規マンションの売り出し価格が高騰しているため、多くの人々が住宅を所有することがますます困難になっています。住宅ローンの金利は低下していますが、住宅購入および毎月の返済は、経済状況の不安定さのため、多くの人々にとって依然として負担となっています。

賃貸価格は、FDIプロジェクトを通じてベトナムに在住する外国人専門家が増えるほど増加し続けるでしょう。更にベトナムのミレニアルとZ世代（人口の47%を占める）は、生活の質を向上させるために、ライフスタイル、生活環境、ユーティリティシステムに特に注意を払っており、通常の住宅よりも設備が行き届いたマンションを選択する傾向があります。よって必ずしも購ではなく、賃貸との選択肢も持っています。





VINACOMPASS

賃貸需要は依然として増加傾向にあるが、住宅供給は不足しており、特に新規マンションは継続的に減少しているため、賃料が高騰しています。VARs のデータによると、2022 年上半期の新築マンションの供給は 22,700 戸となり、2021 年の同時期と比較して半分以下になりました。市場で取引(購入、販売、賃貸)されているマンションの半分以上は、過去に提供されたプロジェクトのマンションです。

マンション投資は「消耗品」の終わり。

マンション市場(購入、販売、賃貸)の持続的な上昇は、かつてのようなマンション投資は「消耗品」と見なされる偏見を打ち破りました。これまでは、大部分の人々がマンション投資は収益を生み出さず、損失しか生まない買い物であり、土地所有の住宅を選択することが最適な選択肢だと考えていました。しかし、現在ではマンション投資(転売)と賃貸が主流になりました。大都市では、月の賃貸収入が預金よりも高く、価格上昇の利点もあり、人気の投資市場になりつつあります。

VARs は、引き続き賃料の上昇は続くものの、そのペースは鈍化すると予測しています。生産活動や事業活動が徐々に回復し、大都市での住宅需要が高まると、集合住宅市場の見通しが明確になります。多くは家賃が高騰するという課題に直面し、長期間の住居を必要とする場合、適切な決定を下す必要があります。

安定した収入があれば、若い世代は、合理的で安全な分割支払いの政策を持つマンション購入を選択することができます。特に現在、いくつかの大手開発会社が、月々の賃貸費用と同等の費用で家を購入できるようにする政策を開始しています。最高金利上限を約束することで、住宅購入者は変動金利に関連するリスクを回避することができます。

参照元: CAFEF.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,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

