



VINACOMPASS

ハノイのマンション価格が高騰:「バブル」のリスクが高まる。

2024年4月19日 - 午前 9:38 | 不動産



最近、ハノイのマンション価格が急激に上昇し続けており、多くの専門家が「バブル」発生のリスクを懸念しています。

ハノイのマンションは近年、新たな価格基準を連続設定しています。2024年第1四半期には、平均価格が1平方メートルあたり5,900万 VND に達し、21四半期連続で増加しています。

国家金融政策諮問委員会のメンバーである Le Xuan Nghia (レ・スアン・ニャ) 教授は、ハノイのマンション市場において供給と需要の不均衡な状況が進行中であり、「バブル」現象を引き起こすリスクがあると指摘しています。

多くのプロジェクトで価格が30%以上上昇し、1平方メートルあたり1億 VND を超える価格が記録されたことから、ニャ教授はこの問題は警告が必要であり、遅かれ早かれ制御できないと警鐘を鳴らしています。「以前からマンション分野に『バブル』の兆候が現れ始めていると警告しており、これが現実のものとなるかもしれない。ある日、供給がなくなり需要が依然として増加し続ける場合、供給曲線と需要曲線は平行して交わることはなくな





ります。さらに、家を持ち売ることが可能な人も、価格がさらに上がると考えて売らずに保持し続ける状況が発生し、需要は引き続き増加します」とニャ教授は述べています。

最近の価格上昇について、Dat Xanh(ダットザン)北部のゼネラルディレクターである Vu Cuong Quyet(ヴ・クオン・クイエット)氏も次のように分析しています。2023年第4四半期にハノイのマンションプロジェクトの価格は5~7%上昇し、その後2024年第1四半期にはさらに6~8%上昇しました。最近2四半期では、市場価格が10~12%増加しています。「これは不動産市場が下降している中でハノイのマンション価格が高騰しているのは異常な現象です」と強調しています。

また、過度に高騰したマンションは市民の購買力を超え、投機家を引き寄せます。しばらくすると、投資家や投機家が損切りを行い、市場にリスクをもたらすこととなります。「バブル」は価格が実際の価値を大幅に超えたときに形成されます。この現象は、供給が限られている中での突然の住宅需要の増加から始まります。投機家はチャンスを見出すと、市場に大量に資金を投じ、需要をさらに押し上げます。

バブルは破裂するまで続きます。それは需要が減少するか停滞し、このタイプの資産価格が急激に下落し、市場が急速に崩壊する時です。

同じ見解を持つ経済学者の Dinh Trong Thinh(ディン・トロン・ティン)教授も、最近のハノイのマンション価格が30~40%急騰し、多くのデベロッパーが新たに商品を市場に出す際に価格を引き上げる準備を計画していると発言し、これが市場の住宅危機をさらに悪化させる可能性があるかと警告しています。

ティン教授は、管理機関が法的な問題を根本から解決し、市場に製品を増やし競争を促進する必要があると提案しています。「社会住宅、手頃な価格の住宅は、現在の危機を変えるための重要な解決策です」と述べています。

Savills ハノイのシニアディレクターでコンサルティング部門の責任者である Đỗ Thu Hằng(ド・トゥ・ハン)氏によると、マンション分野では小規模な熱狂が起こっています。

ハン氏によると、マンションの供給は依然として不足しています。第1四半期には、市場全体の一次供給が12,928件で、前四半期比9%増加したものの、前年同期比では34%減少しています。長期にわたってマンション供給が低迷している一方で、市民の住宅需要が長らく抑制されていたことと、新たな投資家からの需要を市場も歓迎しています。

最近、建設省はハノイ人民委員会に対し、特に異常な価格上昇が見られるマンションの不動産取引活動のチェックと報告を要求しています。これにより、価格操作、価格設定、投機、不動産業に関する法律違反(ある場合)を是正し、対処するための措置を講じます。「建設省はハノイ人民委員会に対して、上記の内容を効果的に指導し、4月20日までに建設省へ報告するよう要求しています」と文書には記されています。





VINACOMPASS

建設省によると、不動産市場には改善の兆しが見られます。しかし、最近、メディアが一部地域やプロジェクト、マンションで異常に高い価格の住宅があることや、価格操作や価格設定など投機の現象が報じられています。

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 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

