



VINACOMPASS

価格は続々と「新記録」を更新し、これまで「消費財」と見なされていたマンションが資産として見られるようになりました。

2024年4月19日 - 午前 11:07 | 不動産



マンションが「消費財」とされていた観点は、もはや過去の話のようです。現在、この観点は変わり、購入者は大都市におけるマンション不動産も資産であると徐々に認識するようになりました。

マンションを「商品」として扱う時代は終わりました。

Savillsによる2024年第1四半期ハノイ不動産市場レポートによると、2024年第1四半期にはマンション供給が前四半期比41%、前年同期比99%増の4,062戸を記録しました。四半期の一次供給は12,928戸で、前四半期比9%増、前年同期比34%減です。

マンション部門の供給と需要の不均衡は依然として続いています。市場は3,000万 VND/m²未満の製品(Cランク)の不足が続いており、これらの製品は新規供給の4%を占め、完売しました。2020年以来、Cランクの一次供給は毎年47%減少しています。

Savills ハノイのコンサルティング・リサーチ部門のシニアディレクターである、ド・トゥ・ハン氏は次のように述べています。「供給は主にBランクのマンションに集中しており、CランクおよびAランクのマンションは非常に小さな割合しか占めていません。さらに、年末までには大きな法律も通過しますが、新規供給の改善はまだ見られません」。





一方、ハノイやホーチミン市などの二大都市では、年間約 50,000 件の自然な住宅需要があります。これは、移住、成人の自立、そして家族の平均人数の減少によるものです。この需要は、供給が限られているため、長らく満たされていませんでした。さらに、金融市場の変動や低い利率などのマクロ経済的要因が、投資家に長期的な投資市場を探させ、結果としてハノイ市場におけるマンションへの需要が高まっています。

各種商品を比較すると、実際に住むことを目的とする購入者は、別荘や戸建てなどの連結住宅製品と比べて、マンションの価格がまだリーズナブルであることがわかります。これにより、2024 年第 1 四半期にマンション部門の需要と一次価格の増加が記録されました。Savills の四半期レポートによると、ハノイの一次マンション価格は 1 m²あたり 5,900 万 VND に達し、四半期比 3%、年率で 14%の増加を記録しました。

さらに、一次価格が高止まりする中、二次市場も取引量の増加と価格の上昇を記録しています。以前は一次価格よりもリーズナブルな価格設定がされていた二次市場ですが、住宅需要の増大に伴い、2024 年初頭の数ヶ月で二次価格も上昇を記録しています。

ハン氏によると、購入者の心理に変化が見られます。「消費財」とされていたマンションに対する考え方はもはや過去のもので、現在は大都市におけるマンション製品も資産として認識されるようになっていきます。実際、以前は大きな財務的価値を持つとされるマンション購入の決定にはかなりの時間を要するものでしたが、最近の購入者は購入決定をすぐに下し、頭金の支払いも迅速に行われています。

しかし、彼女は、これが全市場に当てはまるわけではないとも説明しています。「製品の質に見合わない価格のプロジェクトに関しては、購入者がすぐに決断を下すとは限らない。2024 年第 1 四半期に市場の関心を集めたプロジェクトは、一度市場に出されると、品質と法的要素の両方において一定の保証があり、信頼できる開発社によるものです。これらの開発社は通常、デザイン、ランドスケープデザイン（公園、広場など、自然に近い空間デザイン）、製品デザイン等のトップコンサルタントやブランドを使用しており、多くのプロジェクトでは、プロジェクトの評判を高めるために著名な外国企業を選んでいきます。良いプロジェクト、信頼できる開発者、保証された法的条件は、市場で好調な取引を記録しています。」

リーズナブルな価格帯への需要の移動

価格の急激な上昇に伴い、一部のプロジェクトは実際の価値を超える価格で押し上げられているため、ハン氏は購入者にプロジェクトの使用価値と合理性を慎重に評価するよう警告しています。「全体として、価格がさらに上昇する場合、購入者は自身の財政状況を考慮するでしょう。実需の住宅需要が依然として主要な割合を占めている間で、価格がさらに上昇すると、購入者は市内のマンションを賃貸するか、隣接する地域のよりリーズナブルな価格の供給源に需要を移すことを検討するかもしれません」と述べています。

実際の住宅需要がある購入者は、Hung Yên(フンイエン)や Bắc Ninh(バクニン)など、ハノイに隣接する地域、またはリングロード 4 号線や 3.5 号線周辺を選ぶことができます。これは、交通インフラの発展によるものです。インフラ開発は、住宅市場の価値構造を変え





VINACOMPASS

る上で最も重要なポイントです。インフラの発展により、郊外の地域が都市中心部に「近づき」、移動時間が短縮されます。何よりも、郊外または隣接する省では、開発社がより低いコストで土地を使用でき、より手頃な価格の住宅供給を生み出すことができます。

これらの近隣地域の製品は、ハノイの住宅需要をますます満たすようになっていわれています。フンイエンとバクニンは、2024年から2026年にかけて約203,000戸のマンションを提供する予定です。改正された法律は不動産市場の発展を促し、供給の改善をもたらすと期待されています。2025年以降、市場には約84,400戸が101プロジェクトから販売される予定です。

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

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

