



VINACOMPASS

## Le Xuan Nghia 博士がコンドミニアム価格に驚愕、自身も購入することはできない。

2024 年 4 月 22 日 - 16:13 PM | 不動産



Lê Xuân Nghĩa 博士 - 国家金融通貨政策諮問委員会メンバー

Lê Xuân Nghĩa 博士は、住宅価格の値上がりはあまりにもひどいと述べ、これにより、人々が家を所有することが困難にしていると指摘しています。

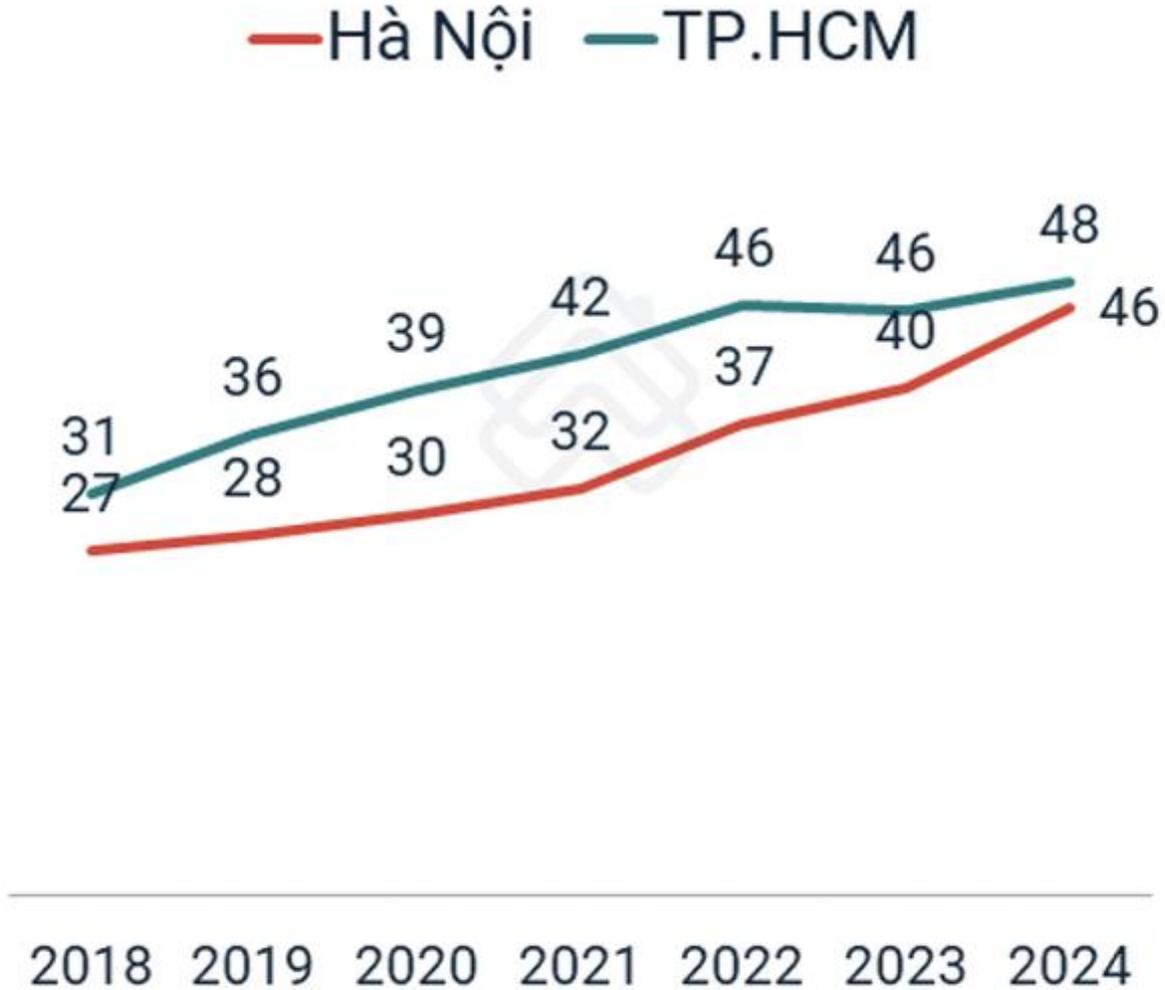
PropertyGuru ベトナム社の 2024 年第 1 四半期の不動産市場レポートによると、過去 6 年間でハノイのコンドミニアム平均価格が 70% 上昇し、平均価格は 1 平方メートルあたり 4600 万 VND となり、ホーチミン市は 4800 万 VND です。一方、2018 年初めのハノイおよびホーチミン市のコンドミニアムの売り出し価格はそれぞれ 2700 万 VND と 3100 万 VND でした。





## Biến động mức giá rao bán chung cư trung bình tại Hà Nội và TP.HCM

Triệu VND/m<sup>2</sup>



PropertyGuru Vietnam からのデータ。

ベトナム不動産仲介業協会 (VARIS) の 2024 年第 1 四半期のレポートによると、住宅セグメントの供給は第 1 四半期に 20541 件に達し、そのうち 4300 件が新規供給で、残りは既存の販売フェーズからの供給です。多くの不動産プロジェクトが開始され、数十万ヘクタール、数十億 USD 規模であり、多くの不動産企業が「商品を市場に投入する」計画を立てています。

取引に関しては、当四半期で 6200 件の取引が記録され、2023 年第 4 四半期と比較して 8% 増加し、前年同期と比較して倍増しました。成約率は改善が続いており、前同四半期比で 5% 増、前年同期比で 19% 増の 31% 近くに達しました。価格が 5,000 万 VND/m<sup>2</sup> 未満のアパートプロジェクトは「即売」状態で、高級クラスのコンドミニアムプロジェクトの成約は遅れています。





VINACOMPASS

CBRE の統計によると、ハノイでは主に高級コンドミニアムの供給が続き、新規コンドミニアムの平均販売価格を押し上げました。現在、ハノイの新規コンドミニアムの平均販売価格は 1 平方メートルあたり 5600 万 VND (VAT およびメンテナンス費用を含まず) で、四半期ごとに 5%、年間で 19% 増加しています。

特に、ハノイでは中古市場(第二市場)でのコンドミニウム販売価格が第 1 四半期にこれまでで最高の年間価格上昇を記録し、前年同期比で 17% 増加し、平均して 1 平方メートルあたり 3600 万 VND に達しました。この力強い成長はハノイのほとんどの地区で記録され、特に供給が豊富で人口が多い西部地区で集中しています。

Cushman & Wakefield によると、2014 年から 2023 年にかけてハノイのコンドミニウム価格は 109% 上昇し、年平均 9% の成長を遂げました。一方、ホーチミン市では 158% 上昇し、年平均 11% 上昇しました。「過去 10 年、市場の変動にかかわらず、平均初期価格は継続的に上昇している」と強調しています。

最近の報告によると、コンドミニウム価格の高騰が続いており、多くの人々が住宅を手に入れることが困難になっています。Numbeo.com (世界各地の都市と国の生活指数を調査するウェブサイト) の最新レポートによると、2024 年のベトナムの平均住宅価格は、世帯の平均年収の約 24 倍になっています。

Le Xuan Nghia 博士 (国家金融通貨政策諮問委員会メンバー) は、住宅価格の伸び率はあまりにもひどいと述べています。Nghia 博士は、「現在、新規コンドミニウムプロジェクトの価格は 1 平方メートルあたり 2 億 8000 万/m<sup>2</sup>に達し、1 億~1 億 2000 万/m<sup>2</sup>の価格はもはや正常です。この価格では自分でも購入できない」と認めています。

Nghia 博士は、この現状は不動産市場、特に住宅市場における戦略の後退であると考えています。また、現在の市場状況では数年前の土地市場で起こったような「バブル」が起きるのではないかと懸念しています。

そのため、博士は、新しい支援パッケージの設計と、それを実施するための計画的なアプローチが必要だと提案しています。ベトナムは他国の住宅金融戦略を参考にする必要があると述べており、参考に実例をあげています。シンガポールでは政府が設定した利率で、30~36 年という非常に魅力的な期間で、購入者が支払う利率は年 2% とし、政府が差額を支援しています。一方で、ベトナムは逆に、支援される利率は 3 年間だけで、その後は非常に高い変動利率になり、融資期間も短すぎると指摘しています。これは、低所得者が住宅を購入する大きな障害となっています。

最近の高騰する住宅価格の現状を受けて、建設省はハノイ市人民委員会に対し、不動産ビジネスを行う企業、投資家、取引所、ブローカーの活動をチェックし、特に異常な価格上昇が見られるコンドミニウムプロジェクトについて調査を求める文書を最近発行しました。

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 L5-47-13

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

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

