



VINACOMPASS

## ホーチミン市：専門家が南部の土地とマンション価格を調査し、価格上昇の時期を予想する。

2024年4月27日 - 午前 10:20 | 不動産



旧正月以降、南部の土地とマンションの取引量が現在に至るまで、明らかに増加の兆しを見せています。

建設省の報告によると、2024年第1四半期には97,659件の土地取引が成功した。同省によると、第1四半期の土地、マンション、戸建て住宅の3つの分野での取引量は、2023年第4四半期(2023年第4四半期は27,590件の個別住宅とマンション、81,476件の土地取引)と比較して増加傾向にある。

これにより、マンションと戸建て住宅の取引量は2023年第4四半期比で129.95%、2023年同期比で81.51%に相当します。土地取引量は2023年第4四半期比で119.86%、2023年同期比で145.18%となっています。

特にホーチミン市では、2024年第1四半期に二次市場(中古)のマンション販売価格が前四半期に比べて上昇傾向にあり、特定の区や郡(第7区、タンフー、タンビン、フーニャンなど)では価格が大幅に上昇している。具体的には、第2区のトゥーティエムグリーンハウス(Thu Thiem Green House)の販売価格は2,550万~3,000万 VND/m<sup>2</sup>です。ピ





VINACOMPASS

ンチャイン区のハッピーシティ(Happy City)は 2300 万～2700 万 VND/m<sup>2</sup>となっています。同じく 7 区のミーフック(Mỹ Phúc)プロジェクトは 3930～5280 万 VND/m<sup>2</sup>、8 区のグリーンリバー(Green River)は 3750～4240 万 VND/m<sup>2</sup>、タンビン区のカロンアパートメント(Carillon Apartment)プロジェクトは 4530～5330 万 VND/m<sup>2</sup>、フーニャン区のガーデンゲート(Garden Gate)は 5880～6950 万 VND/m<sup>2</sup>となっています。

2024 年第 1 四半期の建設省のレポートによると戸建て住宅、ヴィラ、連棟住宅、プロジェクト内の土地に対する需要が、2024 年第 1 四半期は、前四半期および前年同期と比較して増加している。旧正月休み後の一部地域では、わずかな価格上昇と活発な取引が見られたが、新たに開発された都市地区や住宅地区での土地競売が前年と比べて増えているため、今後土地市場が活発になる要因となる可能性がある。

ホーチミン市では、特定のプロジェクトでの戸建て住宅、ヴィラ、連棟住宅、土地の販売価格は以下の通りである。2 区のタインミーロイヴィラ(Thanh My Loi Villas)の提示価格は約 1 億 6000 万～1 億 8000 万 VND/m<sup>2</sup>、7 区のパーマーフン(Phu My Hung)プロジェクト Tan Phong Ward、District 7 の提示価格は約 2 億～2 億 2000 万 VND/m<sup>2</sup>、同じく 7 区のナムヴェイン(Nam Vien)プロジェクトの提示価格は約 2 億 5000 万～2 億 8000 万 VND/m<sup>2</sup>、ビンイタン区のヴィンホームズセントラルパーク(Vinhomes Central Park)の提示価格は約 4 億～4 億 5000 万 VND/m<sup>2</sup>です。

いくつかのプロジェクトにおける戸建て住宅、ヴィラ、連棟住宅、土地の販売価格は四半期において平均価格の上昇が顕著であった。例えば、2 区のシティベラ 2(Citi Bella 2)プロジェクトは約 4.3%上昇し、8820 万 VND/m<sup>2</sup>、7 区のみイタイ(Mỹ Thái 3)プロジェクトは約 4.2%上昇し、1 億 9,490 万 VND/m<sup>2</sup>、10 区の Ha Do Villas プロジェクトも約 4.2%上昇し、3 億 490 万 VND/m<sup>2</sup>になった。

ほとんどの専門家によると、2024 年第 3 四半期から不動産市場の取引量と価格が上昇すると予想されています。最近のフォーラムで、クッシュマン&ウエイクフィールドのゼネラルディレクターである Trang Bui 氏は、第 3 四半期から市場の需要が明確に増加すると強調した。この期間は、市場を支える多くのポジティブな要素があるため、需要が再び加速する時期である。ただし、コロナ前の時期ほどの強い需要はまだ期待できません。

また、金融専門家の Dinh The Hien(ディンテヒエン)氏も、2024 年第 3 四半期から不動産市場に賭けるべきだとの見解を示しています。この時点から、不動産市場の回復は明白である。投資ファンドが不動産市場に興味を持つようになり、個人投資家の資金が不動産市場に戻ってきたという。

これらの投資家の資金の投入は、2024 年第 3 四半期と第 4 四半期に最も活発になる。同時に、公的投資の資金の投入も今年の第 3 四半期から加速する。「ホーチミン市および周辺地域の不動産市場の流動性は、今年最も早く回復するだろう。実需の利用、キャッシュフローの活用を目的とした不動産が最初に回復する。周辺地域の土地区画は、2024 年中はまだ回復しないだろう」と Dinh The Hien 氏は強調している。





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

