



VINA COMPASS

## ホーチミン市のマンション購入需要が急増、市場の回復は今年中盤から強まると専門家が予測。

2024 年 5 月 25 日 - 08:48 AM | 不動産



新規プロジェクトの供給不足が続いているものの、マンション市場は再び売買需要が増加し始めています。特に価格帯が1平米あたり5000万ドン以下のプロジェクトで顕著です。

ホーチミン市自然資源環境局によると、今年初めの4ヶ月間で12万件以上の住宅取引申請が処理され、これは2023年同期比で13%増加しました。具体的には、取引は主に個人間で行われ、主にトゥードゥック市、ビンタン区、12区、クチ区の4地域に集中しています。

ホーチミン市統計局は、今年初めから現在までの同市の不動産市場が回復の兆しを見せていると評価しています。この分野の収益は過去4ヶ月間で80兆8450億ドンに達し、前年同期比で約10%増加しました。不動産企業も資金投入を始めており、395の新規不動産企業が約24兆ドンの資本金を登録しており、前年同期比で約146%増加しています。

これ以前の市場調査でも、ホーチミン市の不動産事業が多くの前向きな兆候を見せており、多くのプロジェクトが販売を開始したり、商品リストを更新したりして、投資家から関心を集めています。旧正月の後、ホーチミン市のマンション市場の流動性が改善され、ほ





ほとんどの取引は法的手続きが整った中級プロジェクトからのもので、建設進捗が速く、市中心部へのアクセスが便利で、価格が1平米あたり4500万～5500万ドンの範囲です。

Batdongsan.com.vn が発表した 2024 年第 1 四半期の不動産市場レポートによると、ホーチミン市のマンション価格は年初 3 ヶ月で引き続き上昇傾向を示しています。具体的には、高級マンション(1平米あたり5500万ドン以上)は5%、中級マンション(3500万～5500万ドン)は前四半期比で2%上昇しました。ホーチミン市の平均マンション価格は現在、1平米あたり4800万ドンに達しています。

構造的には、ホーチミン市全体のマンション市場には約1160戸のマンションが販売され、そのうち約680戸が中級、314戸が高級、残りは超高級マンションです。市場には依然として手頃な価格の住宅がありません。この間、一部のプロジェクトでは価格の上昇が見られ、2区の Thao Dien Apartment や Khang Gia Go のマンションは45%以上上昇しています。

### Top 10 dự án chung cư tăng giá nhanh nhất TP.HCM

Dự án	Giá giao bán T4/2024 (Triệu VND/M <sup>2</sup> )	Tốc độ tăng so với đầu năm
Q2 Thảo Điền	135	46%
Căn hộ Khang Gia Gò Vấp	32	45%
Green View	50	24%
Park View	48	19%
Cantavil An Phú - Cantavil Premier	54	19%
The Era Town	23	18%
The Panorama	72	17%
Urban Green	58	16%
The Useful Apartment	35	15%
Carillon 2	41	14%

Batdongsan.com.vn によると、新規供給が不足しているため、ホーチミン市のマンション価格は引き続き上昇すると予測されています。しかし、この状況が続けば、新たに供給される高級・超高級住宅が市場価格を変動させ、同地域の古いプロジェクトの価格も「引き上げ」られる可能性があります。ホーチミン市のマンション価格は、一次市場と二次市場の両方で再び上昇すると予測されています。

また、この見解に賛同する多くの専門家は、不動産市場にまだ多くの課題があるものの、マンションの購入需要が徐々に改善し、購入者の信頼が戻りつつあることを示して





VINACOMPASS

います。これは、政府の不動産市場対策が効果を発揮し始めていることを示しています。

さらに、多くの企業が優遇販売政策を伴うプロジェクトの紹介を競い合っており、これも購入者の信頼回復に一役買っています。商品が購入者の実際のニーズをますます満たし、現在販売されているプロジェクトは法的手続きを十分に整え、魅力的な販促政策を持っているため、不動産市場は顕著に回復しています。

市場について、VARs 会長のグエン・ヴァン・ディン氏は、2024 年に輝かしい成果を達成するかどうかはまだ不明ですが、確実に 2024 年はベトナム不動産市場の新しい成長サイクルの基盤を築く「最初のレンガ」と見えています。法的、資金面での障害を解消するための解決策と並行して、顧客と投資家の「信頼」が引き続き注目される要素であると述べています。

同様に楽観的な見解を持つ国立金融通貨政策諮問委員会のチャン・ヴァン・ルック博士は、現時点で不動産市場が積極的な回復の兆しを見せていることを指摘しています。マクロ経済の安定が予測されていること、不動産資金が戻りつつあること、金利が低下傾向にあること、企業の財務義務が大幅に減少していること、企業債市場が徐々に回復していることが挙げられます。

また、インフラの計画と建設が国の関心を引き、法的枠組みが整備され、プロジェクトの法的問題や計画の障害が解消されることで、供給が増加し、特定の不動産分野の価格が需要に合わせて下がる基盤が整うとしています。「不動産市場の回復は、支援策がより浸透する第 2 四半期の初めからより明確になるだろう」と博士は強調しています。

CBRE ベトナムのマネージングディレクター、ズオン・ティ・ズン氏によれば、2024 年 7 月 1 日から改正土地法が施行され、ベトナム経済が回復することで、南部の不動産市場、特にマンション市場は実際の需要を満たすことで活気を取り戻すとしています。

参照元: CAFEV.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

