



VINACOMPASS

## ハノイのマンション価格は高騰、専門家は投資を控えるよう勧告。

2024年7月26日 - 07:04 AM | 不動産



専門家によると、ハノイのマンション価格は依然として非常に高いため、居住用として購入するのは良いが、投資するにはかなりリスクが高くなります。

Property Guru Vietnam の営業部長である Dinh Minh Tuan (ディン・ミン・トゥアン) 氏は、2023 年第 1 四半期と比較して、2024 年第 2 四半期末のハノイのマンション販売価格が 31% 上昇した一方で、ホーチミン市では 6% の上昇にとどまっていると述べています。主な原因は、ハノイの供給が限られ、販売価格が高いためです。

同社が 537 人の販売代理店を対象に実施した調査によると、2024 年初頭にハノイのマンション価格が「急騰」した理由は次の通りです。32% の意見が供給不足が原因とし、23% が住宅購入需要の急増、15% が新規供給の価格の高さ、15% が投資・投機需要、11% が不動産代理店の価格操作の影響を挙げています。このレポートによると、2013 年から 2016 年の期間と比較して、2023 年から 2026 年のマンション販売価格は 2 倍になっています。具体的には、2013 年の平均価格は 1 平米あたり約 2300 万ドンであり、2024 年前半の平均価格は約 4500 万ドンです。





VINACOMPASS

専門家によれば、ハノイのマンション価格は依然として非常に高い状態です。この状況を踏まえ、専門家は居住用であれば現在購入しても良いが、投資目的であれば価格リスクが依然として非常に高いため慎重に検討する必要があると警告しています。

EZ 不動産投資開発株式会社の総裁である Pham Duc Toan (ファム・ドゥック・トアン) 氏は、現時点でマンション投資を行うのは効果的ではなく、高値で購入するリスクが高いと述べています。

年間収入と不動産価格を比較して算出される賃貸収益率については、例えば 20～30 億ドンのマンションを購入し、月に 1000 万ドンで賃貸する場合、賃貸収益率は約 5.2% です。

現在、ハノイのマンション賃貸からの収益率は低下傾向にあり、過去の価格上昇により購入コストが高くなっています。多くのマンションがこの半年で 20～30% 上昇した価格で販売されています。「ハノイのマンション市場は徐々に頂点に達していると考えられます。したがって、価格動向を詳しく調査しないと、現時点では高値で購入するリスクがあります」と Toan 氏は警告しています。

また、同氏は、金融レバレッジを使用する場合、借入金利が賃貸収益を食いつぶす可能性があるとして指摘しています。借り入れをしない場合、小規模な郊外のマンションや 10 年以上前に引き渡された古いマンションしか購入できない可能性が高いです。「これらのタイプのマンションはどちらも投資収益を見込むのが難しく、価格上昇の幅も大きくありません」と述べています。

ベトナム不動産仲介協会 (VARIS) の会長である Nguyen Van Dinh (グエン・バン・ディン) 氏も同様の見解を示しています。マンション価格の上昇が市場の動きに基づいていることを否定しませんが、厳しい経済状況が続いているなか、人々の収入はまだ安定していません。その状況で不動産価格が急騰しているのは異常であり、「バブル」の兆候があると述べています。「短期間での住宅価格の急騰は必ずしも良い兆候ではなく、悪影響を及ぼし、投機的なグループが価格を押し上げる余地を生み出しています。したがって、購入者や特に投資家は、財務能力に合った法的に確保された物件を慎重に選択し、熱狂的な流行に流されないよう注意する必要があります」と強調しています。

同様に、Tuan Anh Real Estate Exchange のディレクターである Giang Anh Tuan (ジャング・アイン・トゥアン) 氏も、マンション価格は今後も上昇する可能性があるが、わずかに上昇するか横ばいになるかもしれないと述べています。実際、2016 年から 2018 年の期間では、他の不動産価格が上昇する中、マンション価格は長期にわたり横ばい状態が続き、時には下降することさえありました。「私の見解では、現在のマンション価格はすでに非常に高いため、これ以上の上昇は難しいでしょう。マンションの価格上昇の周期は通常 5～7 年であり、その後は横ばいまたは下降の時期が来ることが多いです。したがって、現時点での投資は価格の面で合理的ではありません」と意見を述べています。

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

