



<CAM ベトナム・リサーチ・レポート>

2019年6月18日

ベトナムの分譲マンション

- 好調なマクロ経済（2019年第1四半期のGDP成長率は前年同期比で6.8%）、急速な都市化の動き、人口動態のファンダメンタル（15～64歳の人口が69.5%を占める）等を背景に、ベトナムでは全国的に分譲マンションの購入需要は堅調。
- ホーチミン市およびハノイでの2018年の主要分譲マンション販売数は5万7,000戸で、2019年は5万8,000戸（前年比+2%）、2020年には6万5,000戸（前年比+12%）に達すると予想される。
- 分譲マンションの相場は、ローエンド物件が約378万円（坪単価約36万円）が標準的である一方、ラグジュアリー物件は約4,320万円（坪単価約143万円）が中心的な価格帯。
- ホーチミン市では、市当局による新規プロジェクトの高さ制限の影響等で供給が制限されたことから、不動産価格が急速に上昇（2019年第1四半期、ラグジュアリー物件は前年同期比で47%上昇）。一方で、ハノイの分譲マンション価格は安定的な上昇傾向。

一般的な分譲マンションの概要

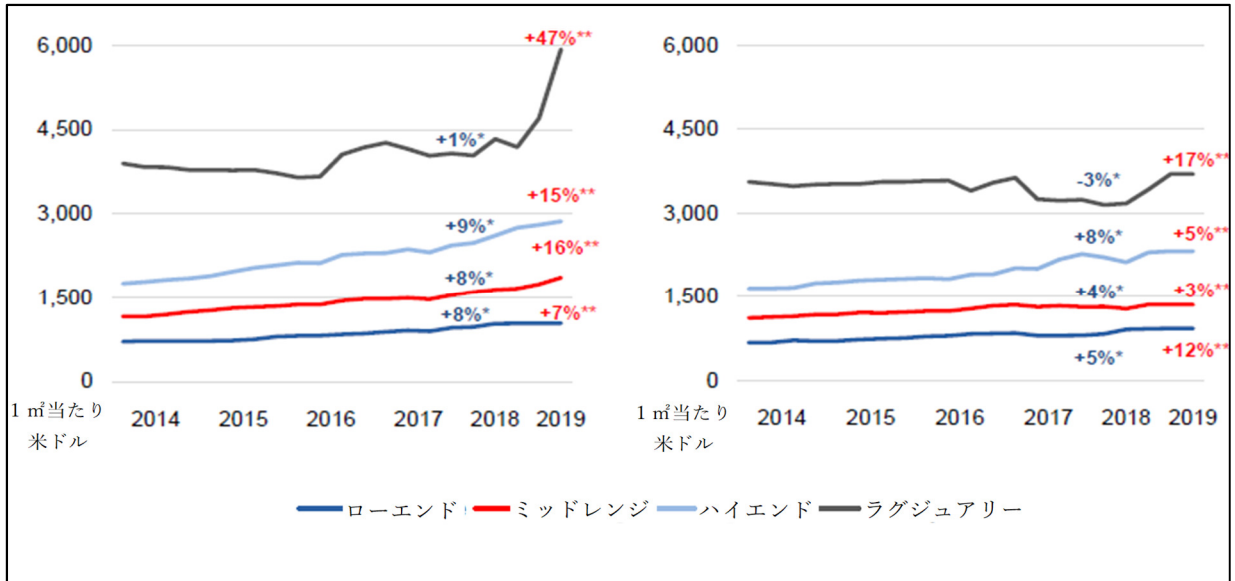
	ラグジュアリー	ハイエンド	ミッドレンジ	ローエンド
平均分譲価格 (平米当たり米ドル)	>\$4,000 (坪単価： 約143万円)	\$2,000 -4,000 (坪単価： 約71 - 143万円)	\$1,000 -2,000 (坪単価： 約36 - 71万円)	<\$1,000 (坪単価： 約36万円)
平均専有面積 (平米)	70 -120	60 -120	50 -100	40 -70
平均分譲価格 (米ドル)	~\$400,000 (約4,320万円)	~\$200,000 (約2,160万円)	~\$80,000 (約864万円)	~\$35,000 (約378万円)
主な購入層	企業経営者、起業家、外国人投資家	二次取得者、熟年夫婦、外国人投資家、駐在員	一次取得者、新婚夫婦、独身社会人	ブルーカラー、大学生

出所：JVRC 調べ



ホーチミン市分譲マンションの価格動向

ハノイ市分譲マンションの価格動向



注) *は2014年第1四半期～2018年第1四半期の年平均伸び率

**は2019年第1四半期の前年同期比変化率

出所：現地大手証券会社レポートを基にキャピタル アセットマネジメントにて作成

ローエンド物件の分譲マンション (Ecohome3 プロジェクト、ハノイ市)



出所：Ecohome 3 販売用ホームページ



ラグジュアリー物件の分譲マンション（Centennial Bason プロジェクト、ホーチミン市）



出所：The Ascott, Centennial Bason 販売用 ホームページ

以上