



VINA COMPASS

ホーチミン市の平均住宅価格は 93 億 9 千万 VND/戸に達するが、これは一次価格に過ぎない。

2024 年 12 月 19 日 - 午前 11:12 | 不動産



HoREA (ホーチミン市不動産協会) の代表によれば、2024 年初頭から 11 月末までに市場に投入された高級住宅 4 プロジェクトの合計 1,611 戸の住宅平均価格は、93 億 9 千万 VND/戸に達しました。これは、投資プロジェクトを立案する際に投資家が建設局に登録した「一次価格」に過ぎないため、市場での実際の販売価格はさらに高くなると予想されます。

ホーチミン市不動産協会 (HoREA) の 2024 年 11 月までの不動産市場の概要報告書によると、2024 年の 11 ヶ月間、実施中の商業住宅プロジェクトおよび資金調達が可能な条件を満たした商業住宅プロジェクトの数は、2020 年から 2024 年 11 月までの期間で最も低い水準となりました。

建設局の報告によれば、2024 年の 11 ヶ月間において、実施中の商業住宅プロジェクトは 31 件、計 31,167 戸にとどまり、これは過去の年間平均実施件数の約 3 分の 1 に過ぎませんでした。

資金調達が可能な条件を満たし市場に供給された商業住宅プロジェクトは 4 件にとどまり、プロジェクト数は 75% 減少、供給された住宅数はわずか 1,611 戸で、その全て (100%) が高級住宅でした。この住宅供給数は、2023 年の同期間 (19 件の商業住宅プロジェクトで計 17,753 戸) と比較して 90% の大幅減少を示しています。1,611 戸の住宅に





VINACOMPASS

必要な資金総額は 15 兆,1420 億 VND で、平均住宅価格は非常に高く、93 億 9 千万 VND/戸に達しました。

HoREA は次のように指摘しています: ホーチミン市の不動産市場では、高級住宅市場が全体を占めるという初めての状況が発生しました。この結果、現在市場には新規の中級住宅や手頃な価格の大衆向け住宅の供給がなくなっています。この傾向は、不動産市場の住宅製品構造を「いびつ」な状態にし、中所得者や低所得者の実際の住宅需要を満たさない状況を生み出し、市場の持続可能性、安全性、健全性を欠いたものになっています。

その結果、2024 年 11 月までのホーチミン市の住宅「ピラミッドモデル」における住宅製品構造は、2020 年以降続く「逆ピラミッド」の深刻な不均衡を示しています。2020 年には、手頃な価格の住宅が 163 戸で全体の 1%を占めていましたが、その後、手頃な価格の住宅は市場から消滅しました。一方、高級住宅の割合は 2020 年に 70.6%、2021 年に 72%、2022 年に 78.3%、2023 年に 68.55%、2024 年 11 月までには 100%に達しました。「このような手頃な価格の住宅の大幅な減少は、全国の他の主要都市でも見られる現象であり、中所得者や低所得者層の住宅需要が非常に高いにもかかわらず、深刻な供給不足を招いています」と HoREA の代表は述べています。

また、HoREA は、1,611 戸の高級住宅の平均価格が 93 億 9 千万 VND/戸であることについて、これは「一次価格」に過ぎず、市場での実際の販売価格はさらに高くなると確信しています。過去数年間の住宅価格の継続的な上昇は、商業住宅プロジェクトの供給が極めて少ないことによるものであり、この供給不足が「需要と供給」の法則に従って商品価格の上昇を招いていると指摘しています。

HoREA は 2015 年から 2023 年の期間で、マンション価格は 15~20%の上昇率を示したと指摘しています。

さらに、建設省の予測によると、2024 年の「土地価格調整表」に基づき、2025 年には住宅価格がさらに 15~20%上昇する可能性があります。

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

