



VINACOMPASS

「顔をしかめる」価格に直面、ホーチミン市の住宅購入者が新たな道を模索

2025年2月22日 07:41 AM | 不動産



不動産コンサルティング会社 Savills の代表によると、ホーチミン市のマンション価格が高止まりしていることで、より良い価格と急速に発展するインフラを持つ近隣市場へと一定数の購入者が流出しているという。

価格上昇のスピードに市場も驚愕

Savills のデータによれば、ホーチミン市のマンション価格の急激な上昇は市場に驚きをもたらしている。特に、市場が依然として多くの課題に直面し、完全に回復していない状況にもかかわらず、価格が上昇し続けている点が注目される。

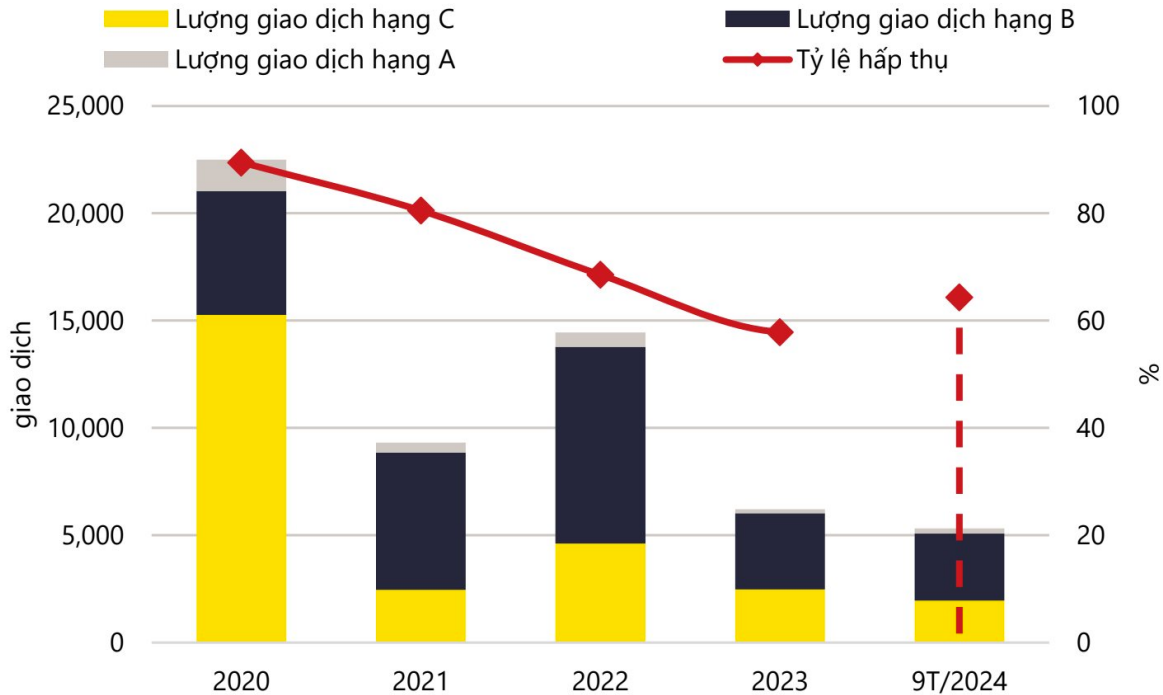
データによると、2024年第4四半期の平均価格は1平方メートル当たり91百万VND(約55万円)に達し、四半期ベースで36%、前年同期比で33%の上昇を記録した。この価格上昇の主な要因は、新規供給物件の高価格設定と既存プロジェクトの値上げによるものとされる。

2024年の取引件数も目を引く数値を示しており、8,000件の取引が成功し、前年比29%の増加となった。市場全体としては供給、取引、購入者心理のいずれの面でも改善が見られたものの、Savillsの専門家は「価格が依然として高額のため、ホーチミン市は近隣市場に比べて競争力を失いつつある」と指摘する。





Tình Hình Hoạt Động



出典: Savills。

価格高騰で中間所得層の住宅購入がますます困難に

言うまでもなく、マンション価格の上昇により、中間所得層が住宅を所有する機会がますます遠のいている。Savills の報告によると、2024 年第 4 四半期のホーチミン市のマンション販売数は 2,700 戸で、前期比 43%増加したものの、手頃な価格帯の物件が減少し、本当に家を必要としている人々が「顔をしかめる」価格状況に直面している。

具体的には、低価格帯(グレード C)の新規供給は 2020 年以降、毎年 45%減少し、2024 年には約 1,300 戸まで落ち込んだ。これは過去 10 年間で最も低い水準である。また、1 平方メートル当たり 50 百万 VND(約 30 万円)以下の新規供給は前年比 20%減少し、市場全体の 15%しか占めていない。2024 年を通して、この価格帯のマンションの販売割合は全体の 18%にとどまり、2020 年の約 50%から大幅に減少した。同様に、取引件数も 2020 年以降、毎年 39%のペースで減少している。

今後の市場動向: 供給増加も価格上昇は継続

Savills の予測によると、2025 年にはホーチミン市で 1 万戸以上のマンションが新規販売される見込みであり、そのうちグレード B の物件が 54%を占める。さらに 2027 年までに 69 のプロジェクトから約 46,000 戸が市場に供給される見通しである。その内訳は、トゥードゥック市が 52%、ビンタン区が 11%、7 区が 10%を占めるとされる。

しかし、供給が増える一方で、マンション価格の上昇は今後も続くと予想されており、特に 2026 年から 2027 年にかけて価格上昇のピークが訪れる可能性がある。現在の市場状況を見ると、建設コストや土地取得費の増加が続いており、デベロッパー側の価格設定が抑えられる余地はほとんどない。高級・高価格帯マンションが市場の主流を占め続ける一方で、手頃な価格の





VINACOMPASS

物件が減少しており、ホーチミン市で中間層向けの住宅価格が下がることは期待しにくい。また、安価な土地の枯渇も、この傾向をさらに加速させる要因となっている。

今後の市場動向としては、マンション価格のさらなる上昇が続く一方で、購入者がより安価な住宅を求めて近隣の都市へ流出する動きが加速する可能性が高いと考えられる。

参照元: CAFE.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

