



VINACOMPASS

ホーチミン市の賃貸物件: 空室が多いにもかかわらず高止まりする賃料

2025年3月16日 22:27 PM | 不動産



ホーチミン市では、多くの通りに面した賃貸物件が数か月間にわたり空室のままになっており、貸主は物件の貸し出しを促進するために看板を掲げている。しかし、専門家によれば、多くの貸主が依然として高額な賃料を提示しており、市場の実情に合わない状況が続いている。

ホーチミン市内を巡ると、多くの空き物件が「賃貸中」の看板を掲げているのが目に入る。これらの物件の中には、広い面積を有し、市中心部の好立地に位置するものも多い。中には、数か月前に前の借主が退去し、貸主がさまざまな手段で新しい借主を募集しているにもかかわらず、いまだに空室のままの物件もある。

空室増加の背景

不動産専門家の分析によると、主な原因の一つは新型コロナウイルスの流行により消費者の購買行動が変化したことにある。以前は実店舗での買い物が主流だったが、現在はECサイトやアプリを通じたオンライン購入が一般化している。

この変化に適応するため、多くの企業がビジネスモデルを見直し、物理的な店舗への投資を抑え、オンライン販売にシフトしている。その結果、大規模な店舗を維持するコストを削減するため、テナントは店舗を縮小したり撤退したりする動きが広がっている。

さらに、貸主側が提示する賃料の高さも大きな要因となっている。多くの企業は高騰する賃料を負担しきれず、契約を敬遠する傾向が強まっている。





VINACOMPASS

貸主の対応と市場の矛盾

不動産市場が低迷しているにもかかわらず、一部の貸主は賃料を引き下げを拒んでいる。彼らの多くは、不動産の価値を維持するために賃料を下げたくないと考えており、長期的な収益の減少を懸念している。そのため、物件が長期間空室となっても、高額な賃料を維持するという矛盾した状況が続いている。

ホーチミン市1区のリートウチオン通りに物件を所有する貸主の一人は、180平方メートルの物件の賃料を月額2億5,000万VND(約150万円)に設定している。しかし、数人の借主候補が現れたものの、賃料で合意に至らず、すでに1か月以上空室のままという。「私は他に収入源があるため、この物件の賃貸収入に依存していません。希望する賃料で契約できるまで空室でも問題ない」と、この貸主は語る。

一方で、市場の実態を正しく認識し、柔軟に賃料を調整する貸主もいる。彼らは適正な賃料に見直すことで、安定した収益を確保しつつ、企業の営業再開を支援するという姿勢を示している。このような貸主の対応は、不動産市場とビジネス環境の持続的な発展に貢献するものと期待される。

市場の変動と賃料の固定観念

一部の専門家によると、貸主が高額な賃料を維持する理由の一つとして、ホーチミン市の不動産市場が長年にわたり高騰し続けてきたことが挙げられる。また、消費者物価指数の上昇も賃料の維持に影響を与えている。

多くの貸主は、現在の市場状況に応じて賃料を引き下げることには消極的であり、過去の高値を基準にした価格設定を維持しようとする傾向がある。このため、市場の実態と借主の需要が一致せず、多くの物件が空室のままとなっている。

ホーチミン市の不動産市場が今後どのように変化するかは不透明だが、適正な価格設定への見直しがなされなければ、空室の増加が続く可能性が高い。

参照元: CAFEF.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

VINHOMES 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

