



VINACOMPASS

ホーチミン市：販売価格を 20～30%引き上げ、「投機家」の価格吊り上げ戦略か？

2025 年 5 月 23 日 10:11AM | 不動産



ホーチミン市において、数年前から販売されているにもかかわらず完売に至らないマンションプロジェクトが多く存在する。その理由としては、2020～2023 年における販売時期の悪さ、購入者の慎重な心理、デベロッパーの戦略、残存ユニットの商品性の低さ、新規プロジェクトとの競争激化などが挙げられる。

不動産投資顧問のレ・クオック・キエン氏によると、こうしたプロジェクトの多くは建設完了後も一次市場で販売が続けられており、各種優遇施策を講じても販売は困難であるという。加えて、中古市場では価格上昇の情報が流れているにもかかわらず、流動性は低いままだ。

特に 2024 年中頃から 2025 年初頭にかけて、ホーチミン市の中古マンション市場では価格が 20～30%上昇している。この背景には、新規分譲開始による価格上昇期待の再燃や、2020～2024 年の間に年平均 5～7%ずつ蓄積された価格上昇がある。

しかし、キエン氏は、売り出し価格の急騰が消費者の慎重姿勢を招き、特に所得が不動産価格の上昇に追いつかない現状では、新たな価格水準への順応に時間がかかると指摘する。

キエン氏はまた、「実際の取引価格」と「単なる売り出し価格（揭示価格）」の違いを明確に区別すべきだと強調する。わずかながら実取引で値上がりした事例もあるが、多くは単に売り出し価格だけが引き上げられているに過ぎず、実際の売却には至っていない。

例えば、2021 年に 56 億 VND（約 3,300 万円）で購入したマンションを、周辺の価格が 1 億 VND/m²に達しているのを見て、80 億 VND（約 4,700 万円）で売りに出したケースでは、4 年で





VINACOMPASS

43%の価格上昇となる。しかしそれはあくまで希望価格に過ぎず、75 億 VND に値下げしてもなお買い手がつかない状況もある。

加えて、「20～30%の値上がり」と成約報告が事実なのか、販売促進を狙った“大口投資家（いわゆる投機家）”の策略なのかは不透明だ」と同氏は警鐘を鳴らす。

特に、平米単価が 8000 万 VND（約 47 万円）を超える高額物件では流通性が著しく落ちており、60～70 m²の部屋で 60～70 億 VND（約 3,500～4,100 万円）に達する価格帯では、購入可能な層に限られる。



価格高騰が中古住宅の販売低迷を引き起こす主因かとの問いに対し、キエン氏は「それも一因だが、唯一の原因ではない」と語る。価格上昇には、以下のような複数の要因が絡んでいる：

- 土地収用・補償費の高騰
- 建設資材・管理費の上昇
- 市場低迷期に蓄積された金利コスト

これにより、デベロッパーは多くの実需層が期待するような価格引下げが困難な状況にある。特に土地価格の高い地域では、低価格帯の供給がほぼ不可能に近い。

また、流動性に影響する 2 つの要因としてキエン氏は次を挙げる。





VINACOMPASS

1. 販売時期のタイミング

市場が冷え込んだ 2020～2023 年に販売されたプロジェクトでは、買い手が現金保持を優先し、大量在庫が発生。2024 年に市場が回復しても、これらの“売れ残り”物件は投資家の関心を引かなくなっている。

2. 投資家需要の減少

市場が実需層に依存する構造に変化。だが、家計所得が伸び悩む中、価格上昇との乖離が広がり、購買力が低下している。

さらに、一部のプロジェクトでは売り出し価格が実際の価値よりも過大に設定されており、買い手が「金額に見合わない」と感じる傾向もある。

こうした販売不振が長期化した場合の不動産市場への影響について、キエン氏は以下の「三重苦」を指摘する：

【三重苦の圧力】

① デベロッパーの財務圧迫

在庫が長期化すれば、金利、管理費、維持費が利益を侵食。最悪の場合、利息が元本に食い込み、破綻リスクが高まる。資金が既存プロジェクトにロックされれば、新規開発の資金確保も難しくなり、将来的な供給不足を招く。

② 市場価格への下方圧力

財務負担を軽減するため、一部デベロッパーは在庫処分に動き、値引きやディスカウント施策を打ち出す可能性がある。特に、立地や設計に難のあるユニットでは、局所的な値崩れが起こりやすく、「待ち」の心理を生み出す。これは早期購入者の不利益を招き、市場への信頼感を損なう。

③ 経済全体への波及リスク

不動産不良債権が銀行に波及すれば、金融システム全体のリスクとなる。銀行は不動産向け融資に慎重となり、信用供給が縮小。不動産業のみならず、建設、建材、インテリア、仲介業など周辺産業にも連鎖的な影響が及ぶ。

以上のように、不動産価格の上昇が必ずしも市場活性化を意味するわけではなく、需給の不均衡や実需層との乖離が進めば、むしろ市場を冷え込ませる要因となり得る。今後の対応には、価格設定の適正化、供給戦略の再検討、実需層への金融支援策など、包括的なアプローチが求められる。

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

VINHOM CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361118 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

