築 10 年の中古マンション、1 ㎡あたり 1 億 VND（約 62 万円）超―価格高騰も買い手減少の現実

2025 年 5 月 24 日 14:08 | 不動産

ホーチミン市における稼働中の中古マンションで、販売価格が初期価格から 50%、一部プロジェクトでは 80～100%も上昇しているケースが相次いでいる。しかし価格上昇にもかかわらず、実際の購入者は極めて少ないという“逆説”が市場で起きている。

中古マンションの二次市場価格は過去 1 年間で 15～30%上昇、中には販売開始時の 2 倍に達している物件も存在する。だが、こうした価格高騰が市場活性化にはつながらず、むしろ停滞を招いている。

中古物件の価格上昇と実需の乖離

不動産仲介業歴の長いトゥアン氏によると、稼働中の多くのマンションで販売価格が高騰しており、あるプロジェクトでは、開発業者の初期販売価格に対し 80～100%増となっている。「価格は高くなっているが、過去 2 カ月間は中古物件の購入希望者が著しく減少している」と彼は語る。

不動産仲介のマイ・アイン・トゥアン氏も次のように述べている、「以前は毎月 10～20 件の取引があったが、4 月から 5 月初旬にかけては月 5～8 件に激減し、取引量は 70～80%減少しました。」

#720A Dien Bien Phu St, 22 Ward, Binh Thạnh Dist, HCMC, Vietnam
+84 (0)28 3636 1118 / +84 (0)845 149 838
www.vinacompass.com / info@vinacompass.com

1 ㎡あたり 1 億 VND（約¥620,000）を超える例も

ホーチミン市で 2017 年に稼働を開始したあるプロジェクトでは、当時 1 ㎡あたり 5,000～6,000 万 VND（約 31～37 万円）だったが、現在は 1 億 VND（約 62 万円）を超える価格に跳ね上がっている。これはまさに販売価格が 2 倍になったことを意味する。

データによれば、2025 年 4 月の時点で中古マンション価格は前年比 15～30%上昇しており、主に中価格帯および高級物件で顕著である。しかしこの上昇が逆に流動性を低下させている。

実需層には高すぎる価格、投資家も敬遠

仲介業者のチャン・ティ・ティエン・ガー氏はこう述べる、「5 月初めに顧客から物件を預かったが、中古物件の価格が高騰しており、投資家は初期販売の物件と比較し、分割払いができる一次物件の方に魅力を感じている。資金繰りがしやすいためだ。」

また、1 戸あたり 50 億 VND（約 3,100 万円）を超えるような物件になると、買い手側もより慎重になり、一次物件との比較が進む。高額物件は特に流動性が落ちやすい。

投資家の目線は「未完成物件」

不動産専門家のレ・クォック・キエン氏は、次のように指摘する、「投資家にとって魅力的なのは販売初期段階の物件です。支払いスケジュールに余裕があり、建設進捗に応じて値上がり益を得るチャンスがあるからです。既に引き渡し済みの物件には、そうしたメリットがなくなります。」

「価格と実需の乖離」が今後の課題

専門家らは、現在の販売価格と実際の購買力との乖離があまりにも大きいことが、購入者心理にブレーキをかけていると指摘する。しかし、最終的には市場は需給バランスに戻るとも見ており、実需の乏しい“見かけ倒しの値上げ物件”には買い手がつかない可能性が高い。

結果として、今後は実需層が価格の手頃な近郊エリアへ流出する傾向が加速する見通しである。

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ございません。

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