



VINACOMPASS

ホーチミン市：不動産価格が高騰

2025 年 6 月 13 日 08:07 | 不動産



不動産市場(BDS)は経済全体に重要な貢献をしており、生産チェーン、資本市場、融資、労働市場などに影響を与えるほか、何よりも国民の住居ニーズの解決に寄与しています。しかし懸念されるのは、近年の住宅・土地価格の推移が実需層の購買力に見合っていないことです。

新規プロジェクトの販売価格が次第に上昇

ホーチミン市で現在販売中の一部プロジェクトでは、分譲価格が継続的に上昇しています。たとえば、Gamuda Land 社が手がけるイートンパーク(Eaton Park)プロジェクト(トゥードウック市アンフー区マイチー通り沿い)は、2024 年 4 月に第 1 期販売を開始し、価格は 1m²あたり 1 億 2,000 万ドン(約 66 万円)からでしたが、第 2 期では A1・A2 棟を 1m²あたり 1 億 4,500 万ドン(約 80 万円)で販売しています。

同様に、キングクラウン・インフィニティ(King Crown Infinity/トゥードウック市ヴォヴァンガン通り)では、不動産仲介業者が 1m²あたり 9,900 万~1 億 3,000 万ドン(約 54.6~71.8 万円)で販売しています。ちなみに 2024 年末の販売開始当初は 1m²あたり 8,000 万~9,000 万ドン(約 44.2~49.7 万円)程度でした。

ホーチミン市中心部からそれほど離れていない場所では、ビンズオン省トゥアンアン市のラ・プーラ(La Pura)プロジェクトが 2025 年 4 月に販売を開始し、価格は 1m²あたり 4,600 万~5,800 万ドン(約 25.4~32 万円)。ビンズオン省ジアン市の Phú Đông SkyOne プロジェクトでは、2024 年 3 月の販売開始時に平均価格が 1m²あたり 3,150 万ドン(約 17.4 万円)でした。中古の分譲マンションも、時間の経過とともに価格上昇が続いています。





VINACOMPASS

タンフー区在住の N.T.H さんは、3 か月前に 11 区で 50m²超・2LDK のマンションを 29 億ドン(約 1,599 万円)で購入しましたが、最近仲介業者から 33 億ドン(約 1,822 万円)で購入したいとの申し出がありました。

ビンタイン区の不動産投資家グエン・ヴァン・フン氏によると、ホーチミン市内の一部地域では戸建住宅価格が年々上昇しており、急ぎで売却するケースを除けば価格は落ちにくいとのこと。フン氏によれば、2025 年初頭と比較して、同社に売却依頼された市内の戸建住宅は物件ごとに 5,000 万～3 億ドン(約 27.6 万円～165.6 万円)ほど価格が上がっています。

不動産専門サイト「Cho Tat」によると、ホーチミン市内の多くの区・郡において戸建住宅および路面住宅の価格は、2025 年 4 月同月比で平均 7%以上上昇しています。

法的障害の解消と供給量拡大を急げ

ホーチミン市建設局の報告によると、2021 年以降の不動産市場は低調が続いています。各年の成長率は、2021 年:-5.08%、2022 年:+8.3%、2023 年:-6.38%、2024 年:+2.6%。企業が様々な販売促進策を講じているものの、供給される不動産商品は依然として少なく、特に社会住宅(低所得者向け住宅)の供給は極めて限定的です。同局の統計によれば、2024 年において条件を満たした商業住宅プロジェクトは 6 件・計 3,845 戸のみ(すべて高級住宅)。2023 年には 19 プロジェクト・計 16,385 戸(うち高級住宅 11,334 戸、中級住宅 5,051 戸)で、低価格住宅の供給はゼロでした。

このような状況を受け、不動産専門家らは「供給不足が価格高騰の主因である」と指摘しています。

ホーチミン市不動産協会(HoREA)のレ・ホアン・チャウ会長は、商業住宅用地取得コストが上昇していると分析。土地の公示価格は以前の 3 倍から最大 38 倍に達する場所もあり、これが市場価格の上昇を招いています。

さらに、行政手続きや法的な障害が長期化することも、分譲時点での販売価格上昇につながっているとのこと。2015～2023 年にかけて、68 件のプロジェクトが中止または着手不可、345 件以上のプロジェクトが法的障害(土地用途など)により頓挫しています。「これらの障害を解消すれば供給が増え、企業間の価格競争により価格が下がる可能性があります」とチャウ会長は述べました。

一方、元天然資源環境副大臣のダン・フン・ヴォ教授・博士は、価格高騰の背景には「資産価値の蓄積志向」や「価格操作(煽り・投機)」があると指摘しています。実態のない噂によって「不動産価格は上がるもの」との心理が形成され、実際の取引はごく少ないまま、実需層が手を出せない状況が続いていると分析しました。





VINACOMPASS

政府の対応方針(2025 年 5 月の常設政府会議にて)

政府は以下の対応を指示しました。

- 不動産価格構成要素(土地価格、建材、金利など)を早急に精査し、価格上昇要因の抑制策を策定。実需層がアクセスしやすくなるよう供給拡大も図る。
- 若者や実需層の住宅取得支援策を検討し、憲法に定められた「住居の権利」の実現を促進。
- 土地の競売を利用して不当に価格を吊り上げ、市場に悪影響を与える行為に対して厳正に処分する。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

