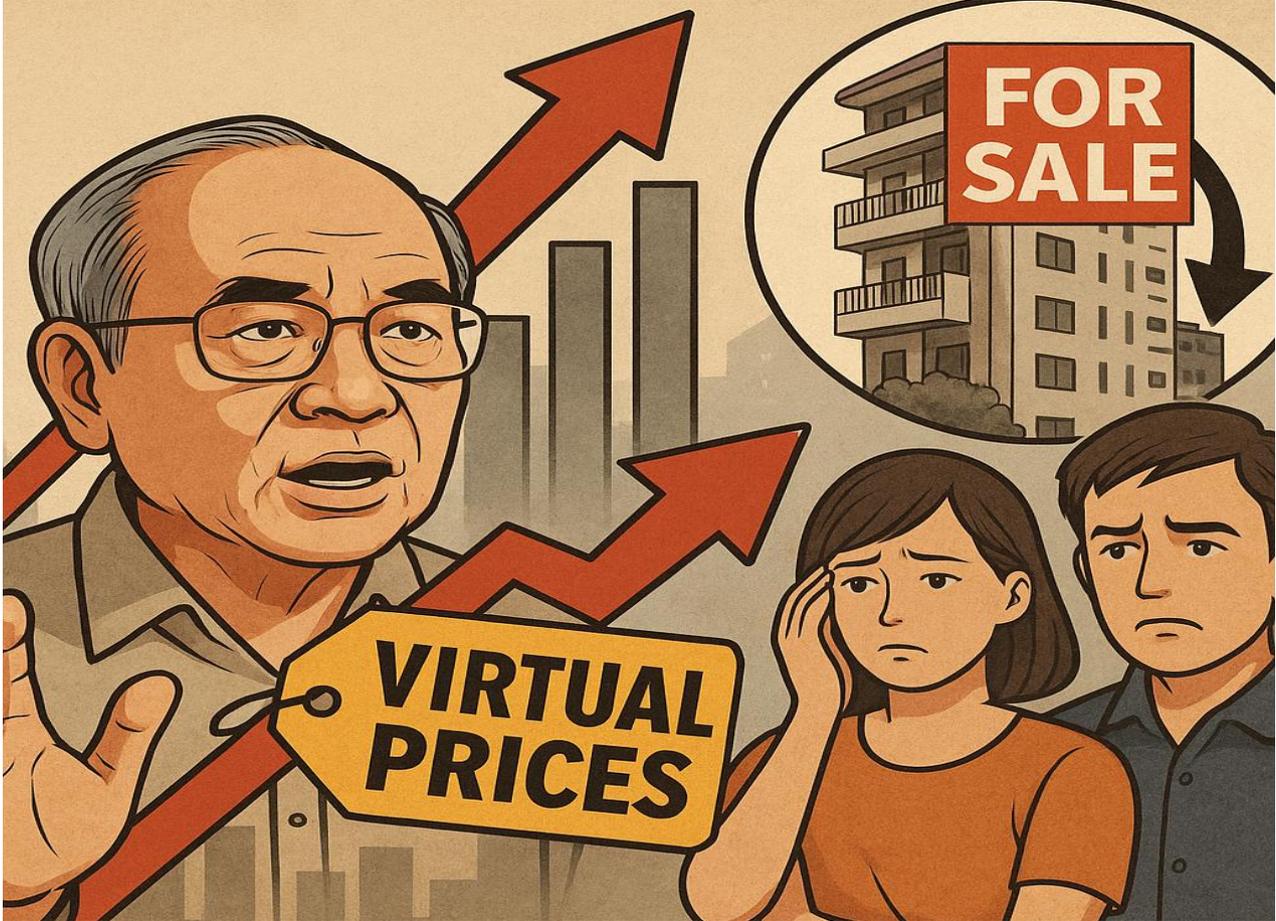




VINA COMPASS

ダン・フン・ヴォ教授:「住宅価格の上昇は主に“仮想価格”、現在は売りたいくても売れない人が多い！」

2025年8月23日 08:38 | 不動産



ダン・フン・ヴォ教授(元天然資源環境省 副大臣)は、現在の住宅価格上昇は主に“仮想価格”であり、実際の価格ではないと指摘した。住宅価格が高騰しているにもかかわらず取引件数が減少しているのは、市場メカニズムの原則からすると逆説的な現象だと述べている。

住宅価格の現状

CBRE ベトナムの報告によると:

- ・ ハノイの新築分譲マンションの平均価格は 7900 万 VND/m²(約 481,900 円/m²)に達し、わずか 1 年で 33% 上昇。
- ・ ホーチミン市では 15~40% 上昇した案件が多く、中には 1 億~1 億 2000 万 VND/m²(約 610,000~732,000 円/m²)の水準に到達したものもある。

2026 年には、この価格がさらに上昇すると予測されており、ハノイ・ホーチミンだけでなく、ダナンやカントーといった潜在都市でも顕著な変化が見られる。これらの数字は多くの家庭にとって大きな不安と負担となっている。





VINA COMPASS

「価格は需要と供給を反映していない」

ヴォ教授はこう分析する。

「2010年と比べて住宅価格は2倍以上になったが、それは供給と需要の関係を正しく反映していない。実際、今は“売りたいのに売れない”人が多いのだ」と強調。

中流層ですら購入が難しいほど高騰しており、価格が上がっているのに取引が減っているのは市場のルールに反していると述べた。「本来、住宅価格は市場が加熱しているときに上がる。冷え込んでいるのに価格が上昇するのは不自然で、経済の基本原則に反する」と警鐘を鳴らす。

「実コストに基づく価格設定が必要」

教授によれば、本来の不動産価格は 建築資材・人件費・インフラ整備費などの実コストに基づき、そこに合理的な利益を加えて決定すべきだという。しかし現状は、この「コスト枠」を超えて価格が吊り上げられており、いわゆる「仮想価格」を生み出している。

→ 政策的には、市場価格を分析し、適切な課税を行うことが有効策だと提案。単に所得税やプロジェクト税を課すのではなく、不当な価格上昇を抑える方向が必要だと指摘する。

価格上昇の要因

1. 供給不足
 - 2018～2020年に滞った多くのプロジェクトが未だ解決せず。
 - 土地使用料の滞納による追加コスト負担。
 - コロナ後、法的問題で新規承認が停滞し供給減少。
2. 投機・価格つり上げ
 - デベロッパーやブローカーが「供給不足」を誇張。
 - 実際には取引件数が極端に少ないのに、価格だけが急騰。

教授は「現在の供給と需要の関係では、このような価格上昇は説明できない」と断言。

結論

- 市場は供給不足＋価格つり上げという二重の影響を受けている。
- その結果、取引(流動性)が低下し、市場全体に深刻な影響を及ぼしている。

参照元: CAFEF.VN





VINACOMPASS



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

VINHOMÉ 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

