

マンション価格が驚くほど高く、多くのプロジェクトで数年のうちに 1 m²あたり 1 億ドンから 5 億ドンへ上昇

2025 年 11 月 30 日 09:41 AM | 不動産



HUBA 副会長のファン・ディントウエ氏は、住宅価格が驚くほど上昇しており、数年前に 1 m²あたり 1 億ドン(約 59 万円/m²)だった多くのマンションが、現在では 1 m²あたり 5 億ドン(約 295 万円/m²)に達していると述べた。

ホーチミン市企業連盟(HUBA)が開催した「2026 年経済見通しと投資機会」の予測セミナーで、HUBA 副会長で Sacombank 取締役会メンバーでもあるトウエ氏は、近年の住宅・マンション価格の上昇が自身を驚かせたと語った。

「1 m²あたり 5 億ドンは“手が届かない”」

トウエ氏によれば、「不動産市場は供給が適切でなく、多様性もない。もし供給量や価格が合理的であれば、市場吸収力は高いはずだ」という意見があるという。

しかし現実を見れば、その考えは正しくない。特に高級不動産市場では、主にマンションが中心だが、多くの人が「この分野は余っている」と言う一方で、価格は驚くほど上昇している。「個人的に言えば、投資家として私は失敗した。ホーチミン市には、以前マンションプロジェクトが出たとき、販売価格が 1 m²あたり 1 億ドンで『高すぎる』と思って迷って買わなかつた場所がある。しかし数年しか経っていないのに、今では 1 m²あたり 5 億ドンになり、とても手が出せなくなってしまった」とトウエ氏は述べた。





VINA COMPASS

数百百万ドン／ m^2 の価格帯のプロジェクトについて、トゥエ氏は、Thủ Thiêm 橋周辺、Ba Son エリア、Nguyễn Hữu Cánh 通り周辺などを例として挙げた。現在の 1 m^2 あたり価格は、ホーチミン市中心部の“ゴールデン立地”にある土地の価格と同じ水準になっている。

「住宅価格の高騰は 5~6 年前から予測されていた」

ホーチミン市不動産協会(HoREA)副会長でもあり、社会住宅や中低所得者向け住宅を手がける「Lê Thành」社の総経理である Lê Hữu Nghĩa 氏は、住宅価格高騰は 5~6 年前から予測されていたと述べる。

Nghĩa 氏によれば、HoREA が 2019~2020 年から一貫して問題視し、提言してきたのは「供給」と「住宅価格」である。過去 5 年間、ホーチミン市では投資承認されたプロジェクトが非常に少なかった。そのため、当時承認されなかつたプロジェクトは 5 年後の現在、市場がひどい供給不足に陥ることになった。HoREA はこの事態を多く予測していた。

不動産プロジェクトの承認が制度上・政策上の理由で遅く、現在、市場に出せる条件を満たしたプロジェクトは指折り数える程度である。供給が極端に不足すれば、開発企業は利潤確保のため価格を高く設定せざるを得ない。

時間コストが不動産価格を押し上げる

Nghĩa 氏は次のように解説する。

「例えば、ある開発業者が 1 m^2 あたり 4 千万ドン(約 23.6 万円)で売るつもりだったところ、周辺の物件が高値で売れているのを見て 6 千万ドン(約 35.4 万円)に引き上げたところ、すぐに完売した。そこで『まだ高くても売れる』と判断し、1 億ドン(約 59 万円)に上げてみたら、それでも売れてしまう。つまり、市場には比較対象となる商品がなく、競争もない。一方で需要は多い。これが価格が上がり続ける理由だ」

また供給不足のため、多くの時期で新規プロジェクトは主に「投資目的の富裕層」向けの中高級物件が中心となり、「実際に居住したい中程度の価格帯」の物件がほとんどない。開発業者は利益が出にくくこのセグメントを作りたがらないため、市場の偏りはさらに深刻化している。

Nghĩa 氏は、価格高騰の最大要因のひとつは「政策」であると強調する。企業が支払う「土地使用料」が非常に高くなっているが、これは企業のせいではなく、多くの制度的要因の結果である。土地価格の査定が遅れ、企業が財務義務を完了できない一方で、土地代を徴収する際には遅延利息まで取られる。もともとの土地価格が非常に高いうえ、長期間の遅延による利息や多くの費用が加算され、最終的にその全てが住宅価格に転嫁される。

マンション価格を押し上げる「K 係数」

ホーチミン市では最近、マンションの新規販売価格が多くプロジェクトで 1 m^2 あたり約 1 億ドンとなっている。

HoREA は、国会の決議案についての意見書の中で、ホーチミン市のマンション価格が不当に高くなっている理由として、「土地価格表 × 土地調整係数(K 係数)」という計算方法を指摘している。





VINACOMPASS

HoREA 会長の Lê Hoàng Châu 氏によれば、Thủ Đức(旧) Nguyễn Xiển 通りの 1ha の土地は、土地価格表では 1 m²あたり 5,660 万ドン(約 33.4 万円)。K 係数 1.4 → 1 m²あたり 8,000 万ドン(約 47.2 万円)に跳ね上がる。しかし、残余方式で計算すれば、建設費・販売費等を差し引くと土地価格は 1 m²あたり約 3,500 万ドン(約 20.7 万円)に過ぎない。

K 係数方式では 8,000 万ドン(約 47.2 万円)になるため、企業は赤字を避けるには 販売価格を少なくとも 1 m²あたり 1 億ドン(約 59 万円)以上にする必要がある。

同様に、Hóc Môn(旧)の Đặng Công Bình 通り土地価格表 1 m²あたり 1,850 万ドン(約 10.9 万円)。K 係数は約 2 倍→3,700 万ドン(約 21.8 万円)となる、しかし残余方式では わずか 900 万ドン/m²(約 5.3 万円)だ。この乖離により、企業は採算確保のため、マンション価格を 1 m²あたり 7 千万ドン(約 41.3 万円)に引き上げざるを得ない。

HoREA は「商業不動産、都市開発、大型高層マンションは規模も密度も異なるため、土地価格表 × K 係数を機械的に適用すべきではない」と主張し、K 係数を“地域・プロジェクトごとに柔軟に設定すべき”だと提案している。

参照元: CAFEVN

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

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

