供給が増え、不動産が実質価値のゲームに参入する！

2026 年 6 月 9 日 - 21:52 |不動産

供給が増加すると、不動産市場はより選別的な段階に移行し、合法性、インフラ、実用価値が製品の魅力を決定する段階に進んでいます。

Property Guru ベトナム株式会社のディレクター、ディン・ミン・トゥアン氏によると、現在の不動産価格は特に大都市で高い水準にあります。しかし、市場はより選択的な段階に移行しており、不動産の価値は「どこでも買えば利益が出る」という期待ではなく、実際の価値と結びつける必要があります。

つまり、買い手は大量の価格下落を待つのではなく、各プロジェクト、各セグメント、そして製品の真の価値を生み出す能力を観察する必要があります。

特に流動性が鈍化すると、投資家の「ゲーム」も変わります。上場価格を大幅に下げるのではなく、企業は割引、金利支援、支払い延長、元本猶予期間などの優遇政策などの支援手段を用いて需要を刺激する傾向があります。

なぜ住宅価格がまだ下がるのが難しいのでしょうか?

ベトナム不動産市場調査評価研究所(VARS IRE)は、今後の不動産価格についてコメントし、今年および来年は供給が豊富になるが、土地費用を含むため、企業の価格引き下

#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

げの余地はあまりないと述べました。報酬、建設、資材、資本、法務、管理、販売、財務義務など、すべてが増加しています。

一方で、VARS IRE はリスティング価格の直接的な下落が二次市場、担保価値、そして過去に購入した顧客の心理にも影響を与えると考えています。そのため、企業は実際のコスト削減のために割引や金利の支援、支払いスケジュールの延長を選択することが多いです。

VARS IRE 副所長のファム・ティ・ミーン氏は、土地利用負担金、敷地撤去補償、建設費、原材料、融資、法務費、管理費、財務的義務など、プロジェクトの投入コストがすべて増加するため、住宅価格の引き下げが難しいことを認めました。一部のプロジェクトでは、土地利用課税の決定にかかる長いプロセスのために追加費用が発生することもあります。

同じ意見を持つ経済学者のンゴ・トリ・ロン准教授は、不動産の売却価格には多くのコストが含まれていると分析しました。一つ目は土地の費用、敷地の整地、融資、法的手続き、インフラ、税金、販売コスト、投資受け入れのための最低利益です。

その中でも、土地費用は特に都市部やインフラが発達している地域で非常に大きな割合を占めることが多いです。土地価格が上昇すると、企業には 3 つの選択肢しかありません:販売価格を引き上げる、利益率を下げる、またはプロジェクトの実施を中止する。売却価格がコストやリスクを相殺するには十分でなければ、新たな供給は遅れるか減少します。そのため、住宅価格が何年も前の水準に戻るのが難しいのです。

原材料費に加え、市場価格は需給、購買力、所得、信用、金利、計画、プロジェクトの品質、実際の使用需要にも依存します。

住宅地から遠く離れた土地は、インフラが整っておらず、キャッシュフローも生み出せず、計画の噂だけで買われるだけで、それでも急激に価値が下がる可能性があります。未完成、質の低い、または買い手の支払い能力に適さない法的プロジェクトは、土地価格表が上がったからといって価格を維持することはできません。したがって、「新しい土地価格が買い手の価値を保つ」という記述は特定の条件下でのみ成立します。

「明確な合法性、完全なインフラ、雇用・サービス・実際の住宅ニーズに関連する立地を持つ不動産は、より良い価格を維持します。むしろ、投機的な期待や高い財務的レバレッジに依存する製品は、浄化圧力にさらされる」**とロン氏は強調した。**

彼によれば、不動産価格を下げるのは難しいと言います。なぜなら、土地の価格が市場に近いため、企業が安価な土地へのアクセスという利点に大きく依存し続けることが難しくなったからです。新しい期間の利益は、管理能力の削減、手順の短縮、設計の最適化、コストの抑制、実際の購買力に沿った製品開発から得られなければなりません。

#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

クリーンな土地資金、明確な法律、健全な資本構造を持つ企業は有利です。逆に、プロジェクトを遅延・長引かせ、管理能力の弱さを抱える企業は、ますます財政的な圧力にさらされるでしょう。

カオ・ティ・タイン・ホン氏、ホーチミン市サビルス副市場局長。ホーチミン市は、高金利が最大の要因であり、資本へのアクセスを減少させ、ローンチのスケジュールを延長していると断言しました。

「*プロジェクト開発のコストは、ローン利子や建築資材の高騰によって依然として大きな圧力にさらされています。これにより、流動性が鈍化しても住宅価格水準は高い水準に固定され続けています*」と述べました。

ホーチミン市不動産協会(HoREA)会長のレ・ホアン・チャウ氏は最近、法的なボトルネックがプロジェクトコストを増加させ、実施期間を延ばし、最終的には住宅価格を押し上げると指摘しました。

このため、原材料コストがそれに応じて下がらなければ住宅価格が以前の水準に戻ると期待しにくいのです。

長期的には、チャウ氏は実際の住宅需要が依然として大きく、経済が成長し、インフラ投資が続く限り、不動産価格が大きく下落する余地はほとんどないと認めました。同時に、プロジェクト開発コストや土地関連の財政的負担が新たな価格水準を生み出すと発言しました。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM
事務所：028-36361118　Mail:info@vinacompass,com　Web:www.vinacompass.com