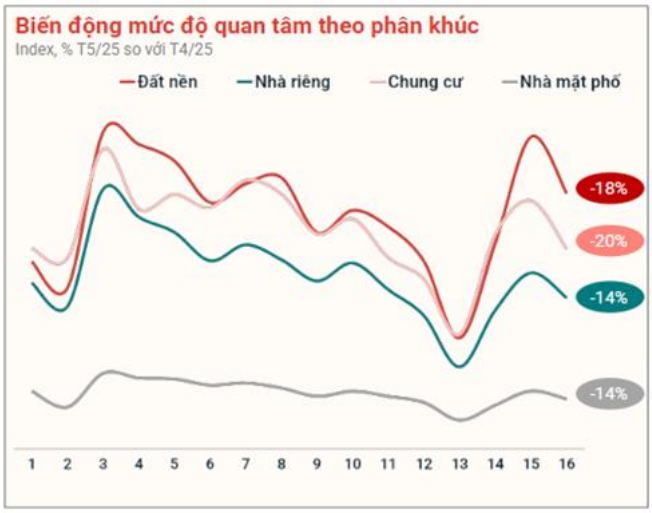
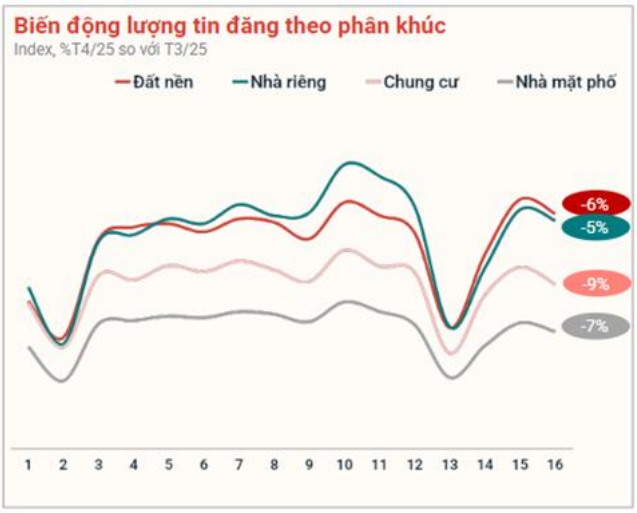
不動産市場に広がる「減速」の波～短期的期待の反動で取引・関心が急落～

2025 年 5 月 23 日 07:12 | 不動産





売買市場では、掲載物件数はわずかに調整されたのみで、売り手側は依然として長期的な需要を期待していることを示しています。

関心・掲載件数・取引数が一斉に減少

不動産ポータルサイト「Batdongsan.com.vn」の最新データによれば、2025 年 3 月の活況を経て、4 月に入るとベトナム不動産市場は明らかな減少傾向を示し始めた。長期連休の影響もあり、検索や取引の需要が広範囲にわたって鈍化した。

特に賃貸市場では、4 月の検索関心が前月比 19%減、新規物件掲載数も 13%減と軒並み低下。購入市場でも、関心度は 18%減、掲載物件数は 6%減だった。

賃貸の各カテゴリ別の関心度も軒並み下落しており、コンドミニアム：19%減、戸建て住宅：20%減、下宿部屋：20%減、路面店舗付き住宅：最大の 22%減。物件掲載数も同様の傾向で、コンドミニアム：6%減、戸建て：5%減、路面住宅：7%減、下宿：9%減。

販売市場は“期待感”維持も、実需・投資の双方で関心が後退

売買市場では、物件掲載数の減少幅は小さく、売主側に長期需要への期待が残っていることを示唆しているが、買い手の関心は明確に後退している。

4 月の検索関心は、土地：18%減、コンドミニアム：20%減、戸建て住宅・路面住宅：共に 14%減。掲載物件数の減少も、土地：6%減、戸建て：5%減、コンドミニアム：9%減、路面住宅：7%減と軒並み下落。

DKRA グループの報告によれば、4 月上旬 3 週間において、南部地域（ホーチミン市、ビンズン省、ロンアン省、ドンナイ省、バリア＝ブンタウ省、タイニン省）では取引数が前月比で 30～40%減。

#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

取引の低迷は実需系（コンドミニアム）も投資系（土地・戸建て・リゾート）も同様に見られた。市場の吸収率（実際の成約率）も低水準で、コンドミニアム：22%、戸建て住宅：21%、土地・リゾート不動産：3～6%程度。特に 4 月後半は市場の動きがほぼ停止状態となり、取引は月末から 5 月初旬に集中した。

北部ハノイでも明確な減速：ホアンマイ区 26%減、ドンダー区 70%減

北部では、One Mount Group 市場調査センターの報告によると、ハノイ市の 2025 年第 1 四半期の不動産取引数は約 18,300 件で、前年同期比 14%減。特にホアンマイ区では取引 26%減、ドンダー区に至っては 70%減と急激な縮小が見られた。

短期的期待の反動と価格上昇、買い控え心理が交錯

Batdongsan.com.vn 南部地域責任者のディン・ミン・トゥアン氏は、以下 3 点を要因に挙げる。

1. 行政区画再編（合併）の期待感の沈静化
2. 供給物件が主に高級セグメントに集中し、多くの購入者にとって価格が高すぎる
3. 「土地ブーム」後の小口投資家のリスク回避心理

土地価格の高騰と投機リスクへの警戒

建設省によると、土地価格と取引は、行政再編（合併）の報道に大きく左右されている。行政機関の新設地とされた地域では、価格上昇と取引増加が見られたが、これは投機的要素が強く、市場リスクが高いと警鐘を鳴らしている。実際、多くの地方当局が市場の過熱に対して警告と監視強化を行っている。

5 月初旬からの兆しと回復期待

ただし、4 月後半から一部市場に回復の兆しが見られ、専門家らは 2025 年第 2 四半期後半にかけての回復を予測している。その背景には、以下の要因がある。

- 公共投資の加速
- インフラ整備プロジェクトの推進
- 多様な価格帯の供給確保（幅広い購入層に対応）

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