



VINACOMPASS

省・市の合併情報が流れた後、不動産市場が大きく変動

2025 年 6 月 1 日 14:15 配信 | 不動産



2025 年第 1 四半期において、戸建て住宅および土地(地盤)価格は、前四半期に比べ大きく変動した。これは主に「省・市合併」に関する情報が市場に影響したためである。しかし、この価格上昇および取引量の増加には、投機的要因によるリスクが多分に潜んでいる。

投資家たちは「方向転換」

不動産情報サイト「Batdongsan.com.vn」のデータによると、2025 年 4 月の不動産市場は、3 月の関心度の急上昇の後に急ブレーキがかかった状態となった。具体的には、市場全体の関心度は前月比 18%減少、掲載された物件情報数 6%減少した。

売り手の希望は強気で掲載数は小幅な減少にとどまったが、実際の需要(買い手)はほぼすべての分野で大幅に減少している。

地域別の購買関心度の減少: ホーチミン市(TPHCM) 19%減、その他の省・市 16~20%減。
物件タイプ別の関心度減少: 土地 18%減、コンドミニアム(分譲マンション) 20%減、戸建て・街路沿いの家 14%減。
掲載数も同様に減少: コンドミニアム 9%減、土地 6%減、戸建て 5%減、商業向けの家屋 7%減少した。





VINACOMPASS

ハノイ・ホーチミンの主要都市でも深刻: ハノイ 23%減(コンドミニアム・土地)、ホーチミン市 21%減(同様)

DKRA Group の調査では、ニョンチャックやロンタインでの購買ニーズが 4 月から 20~30%減少。価格上昇も止まり、一部では契約キャンセル(手付け放棄)が発生した。これは、これら地域がホーチミン市と合併しないと正式に発表されたため、噂が外れた影響である。

供給動向と建設状況(建設省 2025 年 Q1 レポート)

完了済みプロジェクト: 14 件・3,813 戸(前年比+40%)、北部 8 件、南部 6 件。

新規認可プロジェクト: 26 件・15,780 戸、前四半期比+44%、前年同期比+36%、北部 15 件/中部 7 件/南部 4 件。

将来販売可能(合法状態)のプロジェクト: 59 件・19,760 戸、前年同期比+55%以上。

全体の建設中プロジェクト数: 994 件、合計提供見込み 399,873 戸。

取引件数と在庫状況

Q1/2025 の成約件数: コンドミニアム・戸建て 33,585 件(前期比+32%)、土地 101,049 件(前期比+16.4%)。

在庫(未販売)状況: 23,400 件、コンドミニアム 2,339 戸、戸建て 9,376 戸、土地 11,685 区画。

→ 在庫は減少傾向だが、分野により偏りあり、戸建ての在庫: 前期比 83.5%に減少。

コンドミニアムや土地: 在庫は依然高水準=高価格や流動性の低さが要因。

市場のリスクと専門家の警告

Batdongsan 南部エリア代表のディン・ミン・トゥアン氏は「行政区画合併への期待によって活況を呈したが、明確な政策支援やインフラ投資がないまま、市場は“冷却期”に入った。短期転売目的の投資家が撤退し、取引が大きく減退している」

懸念点: 新規供給の多くは高級~超高級分野(価格: 7,000 万~1 億 VND/m²: 約 420~600 万円/m²)で、一般実需層の購入余力を超えている。土地価格も 10~15%上昇、地権者は「価格上昇待ち」で売り渋り=市場の流動性が悪化、東アイン(ハノイ)、ニョンチャック(ドンナイ)、ドゥクホア(ロンアン)などでは小規模投資家が撤退。

地域別価格動向(建設省報告)

ハノイのコンドミニアム: 一部プロジェクトのみ 5%上昇、全体は安定。

ホーチミン市: 安定傾向、一部プロジェクトで 3~4%上昇。

ビラ/タウンハウス: 引き続き上昇、ハノイ 5~10%上昇、ホーチミン市一部で 3~5%上昇、他の地方都市上昇傾向。

結論: 投機による“局地的高騰”と警告の必要性

建設省はこう指摘している。「2025 年第 1 四半期、特に新行政機関の設置が噂された地域(バクザン、フートー、ニンビン、タイビン、フンイエン、ハイフォン、ドンナイなど)では、戸建て・土地取引の価格と件数が局地的に急騰した。」しかしながら、これらは投機的要素に起因しており、高リスクが伴う。



VINACOMPASS

各地の行政当局は以下の対策を講じている: 公式でない情報に対する注意喚起、不動産市場の監視と管理体制の強化。

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

VINHOME 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

