



VINACOMPASS

年末にかけて「土地バブル」は起こるか？

2025 年 7 月 7 日 07:34 AM | 不動産



不動産価格の高騰が続いており、年末にかけて「土地バブル(地価の急騰)」が発生するのではないかと多くの人が懸念している。

年末まで価格上昇は続く…

今年後半の不動産価格の見通しについて、専門家たちは総じて「年末まで引き続き上昇する」との見解を示している。

DKRA グループ副社長のヴォー・ホン・タン氏は次のように分析する。「現在、初期投資コストが非常に高いため、一次販売価格(デベロッパーからの販売価格)は下がりにくく、むしろやや上昇傾向にある。市場の注目は、実需がある、住民エリアに近い、大手で信頼できるデベロッパーによって開発された物件に集まっている」。ただし、流動性(取引量)は現在のように横ばいが続くと見られており、その背景にはマクロ経済情勢、戦争、関税などの要因がある。これらの変動要素により投資家の慎重姿勢が強まり、市場に急変が起きにくくなっている。

EZ プロパティ社(不動産投資・開発企業)のファム・ドゥック・トアン社長は次のように補足する。「今後、多くの地方で新しい土地価格表が発表される見込みで、市場には大きな変動が起きるだろう。一部の地方政府は実際の土地取引価格が高いため、土地価格表を引き上げる必要があると主張している」。





VINACOMPASS

土地価格の上昇により、デベロッパーにとっては土地使用料や補償費用が増加し、最終的にプロジェクト全体の投資コストが上がることになる。これは住宅価格の上昇要因となる。「土地価格表が上がれば、住民は補償金額の上昇で利益を得られる一方で、住宅購入希望者は高額な価格を受け入れざるを得ない。我々は住宅価格を下げたいが、土地税が上がるのであれば、それは容易に解決できる問題ではない」とトアン氏は語る。

同様に、An Vuong Land 社のズオン・ヴァン・シー社長も「今後の不動産市場では価格が下がる可能性は低い」と予測している。強い経済基盤と良好な交通インフラを有する地方は、依然として一定の「熱気」を維持するだろうが、全体としては過去の急激な上昇に比べて価格上昇のペースは鈍化する。市場では慎重な取引が続いている。消費者の信頼がまだ十分に回復しておらず、特に価格水準が高止まりしていること、また供給が以前ほど逼迫していないことから、吸収率（成約率）は減速している。

シー氏は投資家に対して「法的整備・インフラ・流動性という3つの基準に沿って商品を選定すべき」と提案している。また、住宅、商業施設、オフィスなど、安定したキャッシュフローが見込める物件タイプへの資金配分が勧められる。さらに、FDI 誘致、産業開発、GDP の高い地方への投資に集中し、短期的な「波乗り」よりも長期的な投資戦略を構築すべきであるとも助言している。



…だが「土地バブル」は起こりにくい

不動産専門家のレ・ディン・チュン氏は「政府が最近、法的課題を抱える不動産プロジェクトに対して積極的に対応しており、これによって供給が増え、消費者の選択肢が広がる。年後半の市場は活発になる」と述べた。ただし、同氏は「年後半に土地バブルが発生する可能性は低い」とも指摘する。なぜなら、すでに「省市の合併」などの重要情報は価格に織り込み済みであり、今





後ハノイや各地方の不動産価格は、すでに実需を超えているため調整局面に入る可能性が高いからだ。

PropertyGuru Vietnam 社のグエン・クオック・アイン副社長も次のように述べる。「現在、買い手と売り手の希望価格に大きなギャップがあり、実需はまだ本格的には回復していない。政策面では信用緩和や公共投資推進など前向きな動きがあるが、購入意欲は限定的だ」。同社の2025年第1四半期レポートでは、全国の実需への関心度は前年同期比でわずか3%の増加にとどまり、期待を大きく下回った。市場が再加熱しない主な理由の一つに、ホーチミン市やハノイにおける高級住宅プロジェクトの法規制強化がある。多くのデベロッパーが手続きの完了に手間取っており、新規供給が引き続き制限されている。

一方、実需が高い社会住宅や低価格住宅の分野は、十分に展開されておらず、市場の牽引役にはなっていない。さらに、2022年末から2024年まで続いた市場の「凍結状態」を経て、消費者や個人投資家の心理は依然として慎重だ。

ホーチミン市不動産協会(HoREA)のレ・ホアン・チャウ会長も「市場は徐々に温まりつつあるが、爆発的な回復力はまだない」と述べた。「一部地域で見られる回復は技術的なものであり、市場全体のトレンドではない。年後半、金利は低水準を維持する可能性があるが、法的障壁と投資家の慎重な心理が価格の急上昇を抑える要因となる」とチャウ氏は分析する。

CBRE ベトナムの CEO、ズオン・トゥイ・ズン氏は「市場は現在、選別の段階に入っており、買い手は法的整備、工期、デベロッパーの信用性に対して非常に厳格になっている」と述べた。住宅需要は依然として高いが、特に低価格帯において、実際の供給は非常に限られている。そのため短期的に市場が急成長する可能性は低いとされる。

ベトナム不動産市場評価研究所副所長のファム・ティ・ミエン氏も「今年後半、不動産市場は広範囲で回復が続くだろう。特にアパートメント分野が引き続き市場をけん引する」と述べた。ただし、一部で価格が高騰した市場では調整局面に入り、実勢価格や価値に比べて過大な物件は横ばいまたはやや値下がりする可能性がある。一方、インフラや利便性が整った都市型エリアでは、価格上昇は続くものの、より安定的なペースになると見られる。

アパートメント、低層住宅、土地分譲など過熱した分野では価格調整が起こる。法的に明確で、大手デベロッパーがしっかりと投資しているプロジェクトは、依然として魅力を保つ。「年末において、現在の高価格水準や全国的に改善しつつある供給状況を踏まえると、アパートメント市場でのバブル的過熱は起こりにくい」とミエン氏は強調した。ただし、土地分譲に関しては、一部の地方で新たな制度・政策・都市計画などの発表があれば局所的な「土地バブル」が起こる可能性は残る。この分野は依然として市場感度が高く、「FOMO(取り残される恐怖)」心理が一部の投資家に根強く存在するからだ。

一方、トアン氏は「年後半の不動産市場には多くの不確定要素がある」と警鐘を鳴らす。省市の統合によって土地需要や住宅ニーズに変動が生じ、新しい行政中心地になった地域は今後の発展が期待されるが、だからといって過熱は起こらない。一方で、統合によって中心地でなくなった地域では、価格が下落する可能性がある。

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

VINHOMES 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

