



VINA COMPASS

アパートメントが市場を牽引、土地は慎重な局面に

2025年7月23日 10:02AM | 不動産



2025年第2四半期、アパートメント(分譲マンション)タイプは、市場における関心度が29%に達し、引き続き市場を牽引する存在としての地位を確立しました。一方、土地市場(土地分譲)は、年初の急成長を経て、関心度・供給量ともに明確に減少傾向が見られ、慎重な局面に入りました。

アパートメント市場は回復へ

不動産情報サイト「Batdongsan.com.vn」の「2025年上半期不動産市場全体レポート」によると、第2四半期も不動産価格は上昇傾向が続きました。投資資金の流れが改善し、マクロ経済の回復が進む中、販売価格の平均も引き続き上昇しています。

2025年第2四半期において、アパートメントタイプの物件は、関心度29%と、土地(28%)や戸建て住宅(22%)を上回りました。Batdongsan.com.vn 南部地域ディレクターのディン・ミン・トゥアン氏は「この成長は、投機志向から実需や安定した収益性を重視する方向へと、購買行動が明確にシフトしていることを示しています」と述べました。

502名の不動産仲介業者への調査結果でもこの認識は裏付けられ、64%の仲介業者が「実需のための購入」が全体取引の40%以上を占めていると回答し、市場回復の原動力は「実際に住む目的の購入」であることが分かります。また、57%の仲介業者は「賃貸目的の購入」が全体の40%以上を占めていると答えており、投資トレンドが短期売買から、安定収益を見込んだ実需型投資へ移行していることが明確です。





VINA COMPASS

一方で、短期売買（いわゆる“転売”）目的の投資家比率が 20%未満と答えた仲介業者は 46%にのぼり、短期志向の投資心理が著しく後退していることを示しています。これは、より健全かつ持続可能な市場形成への好ましい兆候といえます。

Batdongsan.com.vn のデータによれば、アパートメント市場は 2025 年 6 月から明確な回復を見せており、4 月と比較してホーチミン市のアパートメントへの関心度は 11%増加。また、販売広告の掲載数も 12%増加し、需要の回復に合わせて供給も戻りつつあります。

トゥアン氏は「ホーチミン市への関心の高まりは、人口分散の合理化、新たな行政区画の整備、経済・サービスのサテライトセンターの形成といった要因によるものです。これらは中長期的に投資資金を集める基盤となります」と語ります。現地需要に加えて、ホーチミン市は引き続き北部の投資家にも魅力的な投資先となっています。第 2 四半期においても、ホーチミン市のアパートメント検索の 73%は現地住民からのものであり、安定した自律的需要が示されました。特に注目すべきは、北部からホーチミン市への資金流入が前年（2024 年第 2 四半期）の 44%から、2025 年第 2 四半期には 61%へと大幅に増加した点です。トゥアン氏は、「これはハノイのアパートメント価格がホーチミンを上回る時期と重なっており、北部投資家にとってホーチミンが価格上昇余地のある魅力的なエリアと映ったためです」と分析しています。

土地市場は停滞へ

年初の急成長を経て、2025 年第 2 四半期の土地市場では、関心度・供給量ともに顕著な減速が見られました。その主因は、不動産への課税に関する情報や、関税の変動などとされています。

Batdongsan.com.vn によると、土地に対する関心度は 2025 年 6 月は 3 月と比較して大幅に減少しました。具体的には、ホーチミン市で 28%、その他地域で 33%減少しました。供給量も縮小し、掲載件数はハノイで 15%、ホーチミンで 9%、他地域で 3%それぞれ減少しました。トゥアン氏は「保有コストの上昇や政策の不透明感が、買い手にも売り手にも慎重な心理をもたらしている」と指摘します。





VINACOMPASS

土地価格の地域差と動向

2025年第2四半期の土地市場における関心度には地域差がありました。北部では、ハイフォン、バクニン、バクザン、フンイエンといった経済的基盤の強い省に関心が集中。一方、南部ではホーチミン市周辺、すなわちビンズオン、ドンナイ、ロンアン、バリア＝ブンタウが中心となっています。

価格面では、北部の土地価格が南部を上回っています。具体的には、バクニン:3,600万 VND/m²、フンイエン:3,500万 VND/m²、ハナム、ハイズオン:2,600万 VND/m²、バクザン、ヴィンフック:2,400万 VND/m²。南部では、ビンズオン:3,100万 VND/m²、カントー:2,890万 VND/m²、バリア＝ブンタウ、キエンザン:約1,600万 VND/m²。

2023年初頭から2025年第2四半期にかけて、以下の北部省では著しい価格上昇が見られました。ホアビン:+200%、バクザン:+100%、フンイエン:+75%、バクニン:+54%、ヴィンフック:+26%。一方、南部では安定傾向が中心で、以下のような上昇率でした。ビンズオン:+25%、ドンナイ:+23%、ロンアン:+36%、バリア＝ブンタウ:+18%、ビンフック、タイニン:横ばい水準。

トゥアン氏は次のように締めくくっています。「2025年上半期は、土地市場における明確な調整局面を示す期間でした。特に年初の急騰後の動きが顕著です。地域ごとの動きはさらに明確になっており、北部は価格上昇を牽引し、南部はより慎重な資金の行き先となっています。インフラと都市計画が、今後の中長期的な成長ポテンシャルと投資戦略の鍵となるでしょう。」

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,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361118 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

