



VINACOMPASS

マンション市場が再び活況、短期売買の投資家は減少傾向

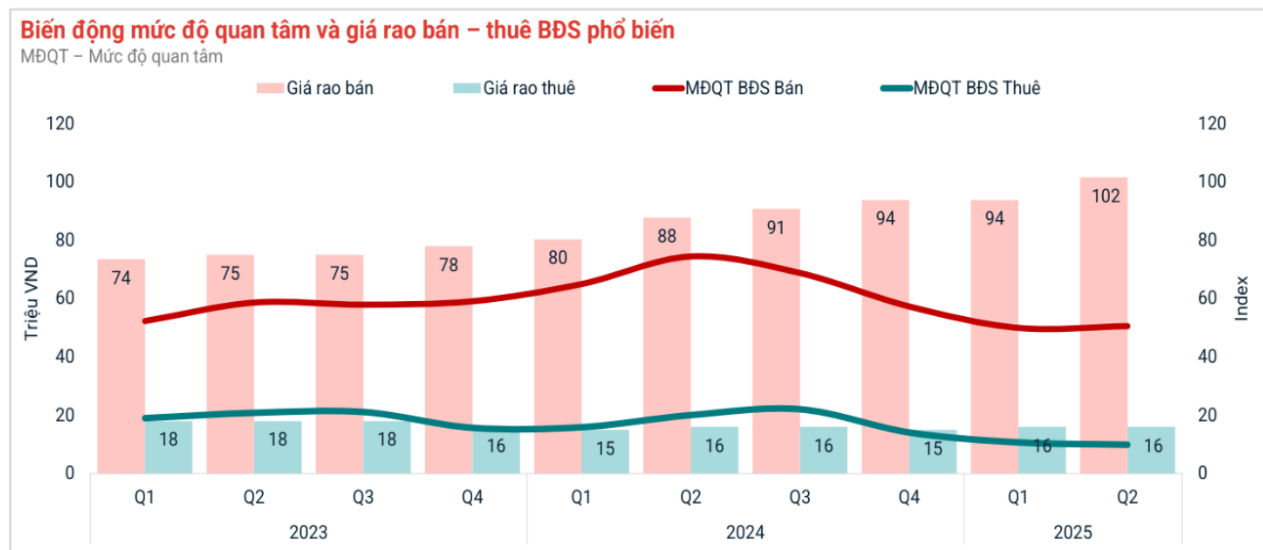
2025 年 7 月 24 日 | 不動産

2025 年第 2 四半期、マンション市場は引き続き不動産市場を牽引する存在としての地位を確立し、関心度(MĐQT)の割合は 29%に達し、土地(28%)や戸建住宅(22%)を上回った。

不動産情報サイト Batdongsan.com.vn のレポートによると、2025 年第 2 四半期も販売用不動産を中心に価格上昇の傾向が続いた。投資マネーの流れが徐々に回復し、マクロ経済要因も好転しつつあることが背景にある。

一方、販売用不動産への関心度は前四半期比でわずかに減少し、短期的には様子見ムードも見られたが、長期休暇後や米国の報復関税の一時保留報道を受け、第 2 四半期末には明確な回復傾向が見られた。賃貸不動産市場については、第 2 四半期を通して安定的な状態を維持。大都市では賃料も大きく変動せず、関心度も安定して推移した。

Giá bán tiếp tục tăng, MĐQT ghi nhận giảm nhẹ nhưng có sự phục hồi sau kỳ nghỉ lễ dài và các biến động vĩ mô



地域別動向: 新・旧ホーチミン市が上昇、ハノイは下落

地域別では、ホーチミン市(新区域:ビンズオン省とバリア=ブンタウ省の合併エリア)での関心度が前期比 6%増と好調で、新都市計画への期待が大きく影響している。旧ホーチミン市エリアでも同様に 6%増。一方、ハノイでは関心度が 16%減となり、2 大都市間での投資家の関心の差が浮き彫りとなった。賃貸市場では、ホーチミン市で 4%減、ハノイで 1%減と小幅な変動にとどまった。

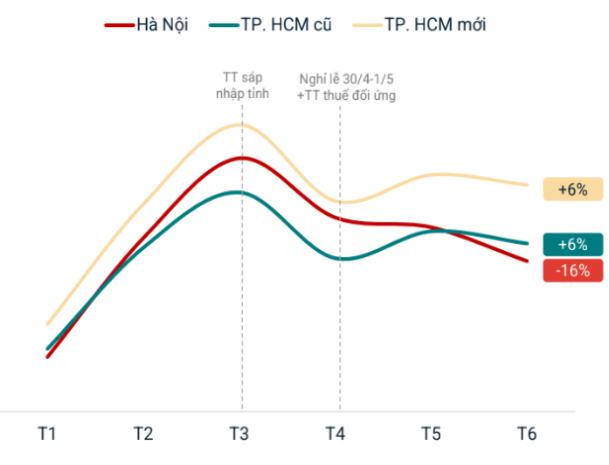




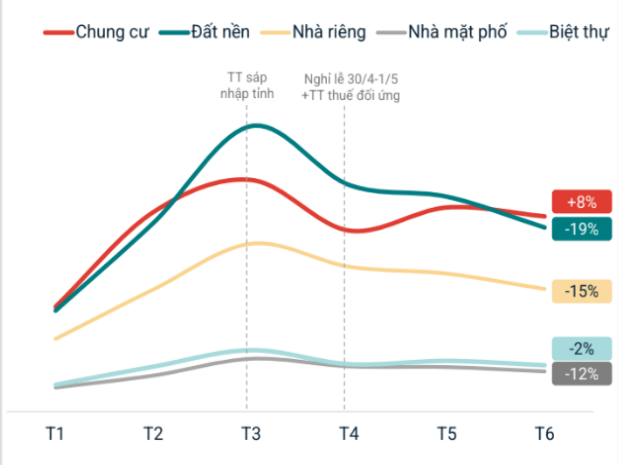
VINACOMPASS

TP. HCM có sức bật tốt sau thông tin thuế quan. Đất nền hạ nhiệt, xu hướng quan tâm chung cư quay trở lại

Biến động mức độ quan tâm BĐS bán – theo khu vực
%MoM T6/25 so với T4/25



Biến động mức độ quan tâm BĐS Bán – theo loại hình
%MoM T6/25 so với T4/25



種別動向: マンションが最も関心を集め、土地は大幅減

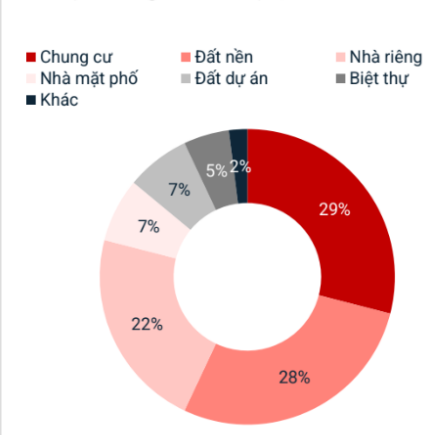
不動産の種類別では、マンションが最も大きく関心度を上げ、8%増。一方、土地（地面所有型物件）は19%減と明確な「冷え込み」を見せた。その他の不動産（タウンハウス、ヴィラ、戸建住宅）は2~15%減で、市場全体としてマクロ不安に対する「守りの姿勢」への転換が読み取れる。

実需と安定収益重視の投資行動へ

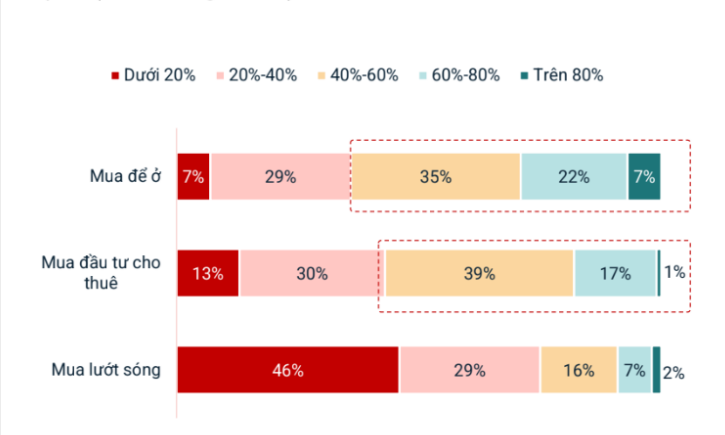
マンションが市場で主導的な存在となった背景には、「実需と安定した収益源としての魅力」がある。マンションに対する関心度が29%に達したことは、投機的な動きから、実際の居住ニーズや長期的な賃貸運用ニーズへのシフトを示している。

Chung cư là loại hình dẫn đầu lượng quan tâm đầu 2025, được dẫn dắt bởi nhu cầu mua ở thực và đầu tư khai thác

Tỷ trọng MQDT theo loại hình BĐS bán
% - Dữ liệu Batdongsan.com.vn tại Q2/2025



Tỷ trọng người tiêu dùng chung cư theo mục đích mua
% đáp viên (Khảo sát mỗi giới N=502)





VINACOMPASS

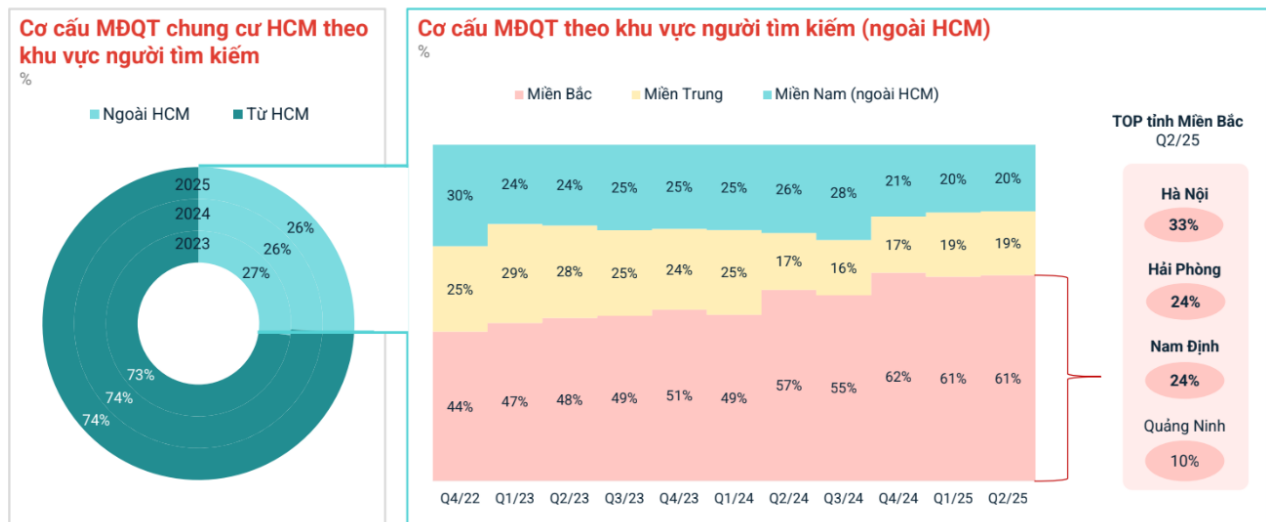
502 人の不動産仲介業者への調査では、64%が「居住目的の購入が全体の 40%以上を占める」と回答。また、57%が「賃貸目的の購入者が 40%以上」と回答し、短期的な転売ではなく、長期的収益を見込んだ投資行動への移行が明らかになった。さらに、46%の仲介業者が「短期売買（いわゆる“投機家”）は全体の 20%以下」と回答。短期売買の減少は、市場がより健全で持続可能な方向に向かっていることを示している。

供給と需要の回復：特にホーチミン市

Batdongsan.com.vn のデータでは、2025 年 6 月以降、マンション市場は明確な回復を示しており、4 月と比較して新ホーチミン市では関心度が 11%増、旧市内でも 9%増となった。これに伴い、売出し物件数も 12%増となり、供給も需要に応じて回復している。

南部エリア担当責任者のディン・ミン・トゥアン氏は、「新ホーチミン市への関心の高まりは、都市の分散計画、行政区画の見直し、周辺衛星都市の発展などが背景にある」と分析する。これらの要素は、中長期的な投資資金の流入を促す要因とされる。

Dòng tiền có xu hướng dịch chuyển vào Nam do nền giá còn dư địa tăng trưởng



北部からの資金流入も活発化

ホーチミン市の魅力は地元投資家だけでなく、北部（特にハノイ）からの投資家をも引き寄せている。第 2 四半期のデータでは、ホーチミン市のマンション検索のうち 73%が地元居住者によるものだった一方、北部からの検索割合も大きく増加し、2024 年第 2 四半期の 44%から、2025 年第 2 四半期には 61%に上昇。

これは、ハノイのマンション価格がホーチミン市を上回ったことで、価格上昇余地のあるホーチミン市がより有利な投資先として注目された結果だと考えられる。

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

