



VINACOMPASS

賃貸マンションが「主役」に、住宅価格の高騰で

2025 年 8 月 25 日 14:45 | 不動産



住宅価格があまりに高騰したため、多くの人が購入を諦め、家計への負担を避けるため賃貸にシフトしている。

住宅価格と収入の乖離

ベトナム不動産仲介協会（VARs）の統計によれば、過去 5 年間で分譲マンション価格は

- ハノイ: +72.4%
- ホーチミン市: +49.9%
- ダナン: +34.3%

一方で、住民の平均収入は年間 6～10%程度の伸びにとどまり、依然として低水準。このため、若年層の多くは住宅ローンを背負えず、賃貸を選ぶしかない状況だ。

実例：購入よりも賃貸が「合理的」

- **グエン・クイン・アインさん（ハノイ）**
 - 月収: 約 3500 万 VND (約 213,500 円)
 - 賃貸費用: 1400 万 VND/月 (約 85,400 円)、収入の 30～32%





VINACOMPASS

- 貯蓄: 約 8 億 VND (約 4,880,000 円)
→ ハノイでの住宅購入は到底不可能で、賃貸を選択。
「30%を住居に充てるなら生活の質を保てるが、購入すれば収入の 60~70%を返済に回さねばならない」と語る。
- **グエン・タン・ダットさん(ハノイ)**
 - 月収: 約 2200 万 VND (約 134,200 円)
 - 賃貸費用: 500 万 VND/月 (約 30,500 円、光熱費別)
 - 貯蓄: 約 5 億 VND (約 3,050,000 円)
→ ハノイの普通のマンションも 30 億 VND 以上 (約 18,300,000 円以上) となり、銀行ローンを組めば 20 年近く返済に追われるため購入を断念。
「一生返済に追われるなら賃貸で暮らして老後の資金を貯めたい」と話す。

専門家の見解

- Vo Tri Thanh 氏 (経済学博士)
「大都市では若者が家を買うより借りる傾向が顕著だ」と指摘。
- Alpha Real 社 CEO ホアン・リエン・ソン氏
「同じ物件でも、賃貸なら 1000 万 VND/月 (約 61,000 円) で済むが、購入してローンを組めば毎月 1400~1500 万 VND (約 85,400~91,500 円) の返済が必要。つまり、賃貸はコストが約 3 分の 2」と分析。
- VARS
「2 ベッドルームのマンションが 30 億 VND 未満 (約 18,300,000 円未満) はほぼ消滅。仮に頭金 30% (約 9 億 VND = 約 5,490,000 円) を用意しても、残り 20 億 VND 以上 (約 12,200,000 円以上) の借入が必要で、15~25 年返済を強いられる」と報告。

若者の意識と賃貸の優位性

- PropertyGuru ベトナム調査
 - 借り手の 41%: 「購入資金不足」「借金を避けたい」「賃料の方が安い」
 - 60m²マンション (価格約 30 億 VND = 約 18,300,000 円) を買うには平均所得者で 26 年の積立が必要。
 - 25~34 歳層が最も積極的 (62%)、高収入層 (2100~4000 万 VND = 約 128,000~244,000 円/月) でも 42% が賃貸を選択。
- 新しい賃貸モデルの登場
 - 長期賃貸 + 買い取り権利付き: 5~10 年後に固定価格で購入可能。
 - 共同所有モデル: 最初に 30~50% を払い、残りは賃貸料を払いながら少しずつ所有権を買い足す方式。

課題と問題点

- 市場は未だに個人オーナー主導で、仲介やデータ検証が乏しく不透明。
- 契約は短期 (6~12 か月) が多く、家賃上昇や条件変更のリスクを借り手が一方的に負う。
- 都市部の賃料は依然として高い:





VINACOMPASS

- ホーチミン中心部 2 ベッドルーム: 1200～2000 万 VND/月 (約 73,200～122,000 円)
- 労働者の収入の 30～50%を占め、生活費圧迫要因に。
- 再契約時に 30 万～100 万 VND (約 1,830～6,100 円) の値上げや追加費用を要求される事例も多数。

結論

住宅価格の高騰と所得格差拡大により、ベトナムの若年層にとって「購入」より「賃貸」が現実的な選択となっている。ただし市場は未整備で、長期安定契約・家賃上昇規制・プロによる供給拡大がなければ、借り手は引き続き弱い立場に置かれるだろう。

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, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

