



VINACOMPASS

中古・新築マンション価格、一斉に上昇

2025 年 9 月 24 日 - 13:34 | 不動産



住宅価格はすでに高かったにもかかわらず、引き続き上昇している。一方、所得の増加速度が追いつかず、最高所得層であっても家を買うための資金を蓄えるのがますます困難になっている。

一斉の価格上昇

ハノイやホーチミン市などの大都市圏では、6000 万～1 億ドン/㎡(約 336,684～561,140 円/㎡)のマンション価格帯が現在、供給の大部分を占めている。一方で、3000～4000 万ドン/㎡(約 168,342～224,456 円/㎡)の価格帯は長い間「絶滅」状態であり、5000～5500 万ドン/㎡(約 280,570～308,126 円/㎡)の一次市場価格も、現段階では見つけるのが難しくなっている。

CBRE ベトナムのデータによれば、2025 年第 2 四半期において、ハノイの一次市場マンション価格は前年同期比で 33%上昇、二次市場価格は 15%上昇した。ホーチミン市(旧市街地域でも)でも同様の動きが見られ、1 年間で一次価格は 29%上昇、二次価格は 13%上昇している。

ホーチミン市(旧市街地域)では、1 億ドン/㎡ 以上(約 561,140 円/㎡ 以上)の不動産が新規販売物件の 90%を占めている。

不動産調査によると、Gamudaland の Eaton Park、Dat Xanh Group の The Prive、Van Phuc Group の Diamond Sky、Vinhomes Grand Park の The Beverly や Lumiere Boulevard など、多くのプロジェクトで 1 億 2000～1 億 5000 万ドン/㎡(約 673,368～841,710 円/㎡)の価格がつけられている。





VINACOMPASS

ベトナム・スオイティエン (Ben Thanh-Suoi Tien) メトロ沿線のマンションプロジェクトの二次市場価格も、過去 4 年間で平均 70~150% 上昇している。具体的には、Masteri Thao Dien や Masteri An Phu は現在 9000~1 億 2000 万ドン/㎡ (約 505,026 円~約 673,368 円/㎡) に達しており、年初比で約 30%、2019 年比では 80% の上昇という記録を示している。Thao Dien Residence は 9400 万ドン/㎡ (約 527,475 円/㎡) から 1 億 4200 万ドン/㎡ (約 797,018 円/㎡) へ上昇した。他にも The Nassim、Gateway Thao Dien、The Vista An Phu、The Estella、Thao Dien Pearl といったプロジェクトで、過去 3 年で 20~50% の上昇を記録している。

特に、旧ビンズン省 (Binh Duong) 地域を通る国道 13 号線沿いのマンションも急激に値上がりしている。現在、この地域で 5000 万ドン/㎡ (約 280,570 円/㎡) クラスのマンションはほとんど見つからない。地域全体で新たな価格相場が形成されており、土地価格はすでに 1 億~1 億 8000 万ドン/㎡ (約 561,140~1,010,052 円/㎡)、マンション価格の大半は 6000~8000 万ドン/㎡ (約 336,684~449,112 円/㎡) に達している。これにより、1 戸あたり 30 億ドン未満 (約 16,834,200 円未満) の価格でマンションを購入できる機会はますます遠のいている。

例として、Phu Cuong Group は Landmark Binh Duong のマンションを 7000 万ドン/㎡ (約 393,022 円) で価格設定を噂されている。この価格で 50㎡ の物件を計算すると 35 億ドン/戸 (約 19,639,900 円/戸) になり、付加価値税 (VAT) は含まれていない。

同様に、TBS Group の Ho Guom Xanh プロジェクトと The Emerald Boulevard Binh Duong - Le Phong はでは 7000 万ドン/㎡ (約 393,022 円)、The Glory-Becamex Tokyu と The Ten - Becamex Tokyu は 6000 万ドン/㎡ (約 336,684 円/㎡)、Sycamore - Capitaland は 5800 万ドン/㎡ (約 325,461 円) という噂価格で販売されている。

2019 年比でホーチミン市の不動産価格は第 2 四半期で 48% 超上昇

Savills ベトナムの最新データによると、旧市街地域のホーチミン市はここ 5 年、住宅供給不足に直面してきた。市は 2021-2025 年期中で約 235,000 戸の新築住宅を開発する目標を掲げたが、実施できたのはそのうちの 24% にすぎず、17.9 万戸が不足している。供給と需要のギャップは、承認プロセスの遅れや法制度の厳格化によって拡大している。供給が少ないうえに、ブランド力のある開発業者による高級・超高級プロジェクトに偏っているため、ホーチミン市の平均価格水準は上昇し続けている。

家を持つ夢は遠く

VARIS IRE (ベトナム不動産市場評価研究所) のデータによれば、2025 年第 2 四半期において、ハノイのマンション価格指数は 2019 年比で約 88% 上昇、ダナンは約 70%、ホーチミン市は 48% 超となった。現在、販売価格の平均はハノイで 7550 万ドン/㎡ (約 423,995 円/㎡)、ダナンで 6640 万ドン/㎡ (約 372,570 円/㎡)、ホーチミン市で 7710 万ドン/㎡ (約 432,900 円/㎡) に達している。

住宅価格はもともと高かったが、なおも上昇を続けており、所得上昇のペースが追いつかないことで、貯蓄による住宅購入がますます困難になっている。最高所得層でさえその例外ではない。例えば、ハノイでは 2014 年から 2025 年中期末までの間、1 人あたり平均所得は月額 411 万ドンから 830 万ドンへと増加し、年平均 6.4 % の上昇率となった。一方、マンションの平均価格は年平均 11.7% というペースで上昇し、2500 万ドン/㎡ から 7550 万ドン/㎡ へと跳ね上がったという。



VINACOMPASS

もし住宅価格と所得が変わらない条件で、2014 年時点で一般家庭が所得のすべてを貯蓄に回したとしても、2LDK(70m²、価格約 17.5 億ドン＝約 9,817,000 円)のマンションを取得できるまでに約 18 年を要する計算になる。

ホーチミン市の住宅価格は、行政区画拡張を伴っても容易には冷え込まないしかし、住宅費用が所得の 1/3 を超えてはならないという原則を適用すると、蓄積期間は 3 倍に延びる。2025 年中期時点で、現在の一人あたり平均所得と 2LDK(70m²、価格 53 億ドン＝約 29,767,000 円)の条件を前提にすると、この家庭は所得全額を住宅購入にあてても約 27 年、1/3 ルールを守るなら約 80 年を要する計算になる。「住宅購入は以前から決して容易ではない。所得と住宅価格のギャップはますます拡大しており、所有はますます困難になっている」と、VARS IRE の報告は指摘している。

VARS IRE はまた、若年層の多くが、所得増加の遅さ、返済負担の長期化、生活費上昇のプレッシャーなど多くの障壁を抱えていると分析している。したがって、社会住宅や手ごろな価格の住宅を強力に整備し、価格面の統制を厳密に行うなどの包括的政策がなければ、「価格の無秩序な上昇、実質所得をはるかに超える上昇」を避けられず、住まいの夢は多くの若者にとって遠いものになり続ける。

Can Van Luc 博士は、住宅価格の高騰により、ベトナムの公務員がマンションを購入するには現在 26 年近く働かなければならないとの見解を示している。これは、不動産価格の上昇が所得をはるかに上回っている現状を反映しており、世界平均と比較しても大きな隔たりを生んでいる。

一方、CBRE ベトナムの住宅部門ディレクター Vo Huynh Tuan Kiet 氏は、行政区画を拡大してもホーチミン市の住宅価格が下がる可能性は極めて低いと断言している。彼によれば、ホーチミン市の不動産価格を左右する理由は多岐にわたる。最も明らかな原因は、開発用の「クリーンな土地」(法規制クリアな土地)の在庫が減少していること、法手続きのサイクルが長いこと、土地収用コストが高いこと、中心地における土地在庫が限られていることなどであり、これらが市場に供給されるプロジェクト数を大幅に抑えてしまっている。

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

