



VINACOMPASS

価格上昇が止まらないマンション市場、それでも取引は活発、買っているのは誰か？

2025 年 9 月 28 日 - 07:44 | 不動産



ベトナム不動産仲介協会(VARS)の評価によれば、現在のマンション価格は低所得層の支払い能力を大きく超えているだけでなく、中高所得層にとっても手が届かない水準にある。

供給は増えても価格は下がりず

2025 年上半期、ハノイでは供給が比較的豊富で、多くのプロジェクトが販売開始された。Savills のデータによれば、第 2 四半期だけで約 8,000 戸の新規販売が記録され、上半期合計では約 14,900 戸に達し、前年同期比 121%増となった。

Savills の予測では、下半期にはさらに約 11,500 戸が供給される見込みで、その大半は A・B クラスの分譲である。しかし、供給増加にもかかわらず、ハノイの新築一次価格は依然として高止まりしており、平均 91 百万ドン/㎡(約 516,000 円/㎡)と前年比 40%上昇した。

高級物件が中心、2 億ドン/㎡超も

最近の販売案件の多くは高級セグメントに属し、価格は 2 億ドン/㎡(約 1,134,000 円/㎡)を超えるものも少なくない。新規販売物件(約 20 案件)のうち、50%が 1 億ドン/㎡(約 567,000 円/㎡)以上、残りの 50%も 6000~9000 万ドン/㎡(約 340,000~510,000 円/㎡)に集中している。





VINACOMPASS

Noble Crystal Tay Ho: 1 億 8800 – 3 億 3000 万ドン/㎡ (約 1,066,000 – 1,870,000 円/㎡)

Sun Feliza Cau Giay: 1 億 4000 – 2 億 0000 万ドン/㎡ (約 794,000 – 1,134,000 円/㎡)

Endless Skyline West Lake: 1 億 – 1 億 8000 万ドン/㎡ (約 567,000 – 1,020,000 円/㎡)

The Nelson Private Residences: 1 億 3500 – 1 億 7000 万ドン/㎡ (約 766,000 – 964,000 円/㎡)

Savills ハノイのドー・トゥ・ハン氏によれば、これは「供給が豊富でも主に一等地の高級物件が中心であり、さらに都心の土地不足と開発コスト増により価格が下がらない」と説明する。

STT	Tên Dự Án	Khu Vực	Giá	Chủ đầu tư
1	Noble Crystal Tây Hồ	Ciputra, Tây Hồ	188 – 330	Sunshine Group
2	Sun Feliza Cầu Giấy	Cầu Giấy	~180	Sun Group
3	Endless Skyline West Lake	Tây Hồ	100 – 180	Nam Hưng
4	The Nelson Private Residence	Ba Đình	135 – 170	HD Mon & Indochina
5	The Matrix Premium	Mễ Trì, Từ Liêm (cũ)	130 – 150	MIK Group
6	Long Biên Central	Việt Hưng, Long	115 – 130	Taseco Land
7	Hausman Premium Residence	Đại Mỗ	100 – 120	FLC
8	Masteri Grand Avenue	Đông Anh	90 – 120	Masterise Homes
9	Imperia Signature Cổ Loa	Đông Anh	87 – 115	MIK Group
10	The Ninety Complex	Đống Đa	89 – 100	Ảnh sao - Rox Living
11	Kepler Land	Hà Đông	80 – 90	TSQ Việt Nam
12	The Victoria – Vinhomes Smart	Nam Từ Liêm (cũ)	72 – 89	MIK Group
13	The Senique Hanoi – Ocean	Gia Lâm	65– 89	Vinhomes
14	Galia Hanoi	Hoàng Mai	~82	Meyland
15	Greenera Southmark Premium	Thanh Trì	~80	Tân Hoàng Minh
16	The Charm An Hưng	Hà Đông	70 – 75	Đô thị An Hưng
17	The London – Ocean Park	Gia Lâm	65 – 71	Vinhomes
18	The Lake – Ocean Park	Gia Lâm	~70	Masterise
19	The Paris – Ocean Park 1	Gia Lâm	60 – 72	Vinhomes
20	Bluegem Tower	Thanh Trì	~60	Nam Đại Phong





VINACOMPASS

ホーチミン市も高値が常態化

ホーチミン市でも、6000 - 1 億ドン/㎡(約 340,000 - 567,000 円/㎡) 以上の物件が供給の大半を占めており、3000 - 4000 万ドン/㎡(約 170,000 - 227,000 円/㎡) の物件は「絶滅」。一次価格 5000 - 5500 万ドン/㎡(約 284,000 - 312,000 円/㎡) すら希少になっている。

実際、販売中の物件の 80~90% が 1 億ドン/㎡超 で、代表的なプロジェクトには Eaton Park (Gamuda Land)、Masteri Grand View (The Global City)、The Prive (Đat Xanh)、Diamond Sky (Vạn Phúc Group)、The Beverly・Lumiere Boulevard (Vinhomes Grand Park) などがあり、いずれも 1 億 - 1 億 5000 万ドン/㎡(約 567,000 - 851,000 円/㎡) の水準である。

「価格高騰でも売れる」——投資家主導の市場

不動産市場では、価格が上昇し続けても取引は堅調で、去年同期より流動性は改善している。中には、着工前に完売する案件も少なくない。

VARS によれば、「高価格帯により実需は縮小したが、多くの購入者は将来の価格上昇を見込んで購入している。実際に住む目的もあるが、多くは投資的な心理で、投資家が取引を主導している」という。

ブローカー D.T 氏の証言：

「顧客の中には同時に 2~3 戸購入する人もいる。立地の良い部屋は数億ドン(数百万円)の差益で即転売。その他は優遇期間終了まで保持、または賃貸運用に回す。」

Savills も「投資家の期待感は依然高く、インフラ整備予定地など有利な立地では価格上昇を支え続ける」と分析する。

実需層は縮小、若者にとって「夢のまた夢」

投資家が 70% を占める一方、実需層の割合は 30% にとどまる (DKRA 調査・2,000 件超取引)。さらに Batdongsan.com.vn によると、取引の 86% が 1 年以内に転売されており、投機目的の高さが際立つ。

ハノイ在住の 32 歳建設技師ミン氏(仮名)は、夫婦で 20 億ドン(約 1,134 万円)を貯めて中級物件購入を検討。しかし、70 ㎡の部屋で 54 億ドン(約 3,064 万円)。世帯月収 40 百万ドン(約 227,000 円)では、銀行ローンを組んでも返済負担は困難だという。

「25.8 年働いても家を買えない」

BIDV チーフエコノミストのカン・ヴァン・ルック博士によると。

2025 年、ベトナムの世帯は平均 25.8 年の収入が必要で、2024 年比 2.1 年増。
世界平均 15 年に比べ極めて高く、100 カ国以上の中で「住宅入手難易度」第 9 位。
2019-2024 年の 5 年間で不動産価格は 59% 上昇、地域・世界的にも異常な伸び。

博士は「税制(2 戸目以降への課税、短期売買への累進課税など)や、信用供給の抑制、土地・不動産データベース整備が急務」と警告した。

一方、建設・不動産企業にとっては、引き続き事業再編が必要である。キャッシュフローリスクの管理と債務の満期に注意を払う。投資リスクの管理、資本源と製品を多様化す



VINACOMPASS

る。不動産価格をより合理的なレベルに引き上げる。建設および不動産におけるデジタル、グリーン変革を積極的に変革します。土地・不動産情報・データベース等の構築に貢献する。新たに施行された法律(土地法、住宅法、不動産業法など)に従ってプロセス、製品、人員を標準化します。

この点に関して、財務省と建設省は不動産投機を制限するために多くの税制を提案している。提案されている選択肢には、セカンドハウス以上の税金を課す、使用されていない不動産に高額な税金を課す、短期転売に累進税を適用するなどがあります。ただし、データベースが不十分なため、実装には依然として障害があります。

VARIS 会長のグエン・ヴァン・ディン氏は、タイムリーな調整解決策がなければ、ハノイのアパート価格は依然として上昇する傾向があると述べた。供給が改善され、国家のコストと政策が適切に規制されて初めて、価格が下がる機会があります。

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

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

