



VINACOMPASS

宅地価格が高騰しすぎ、取引が大幅減少

2025 年 11 月 3 日 15:14 | 不動産

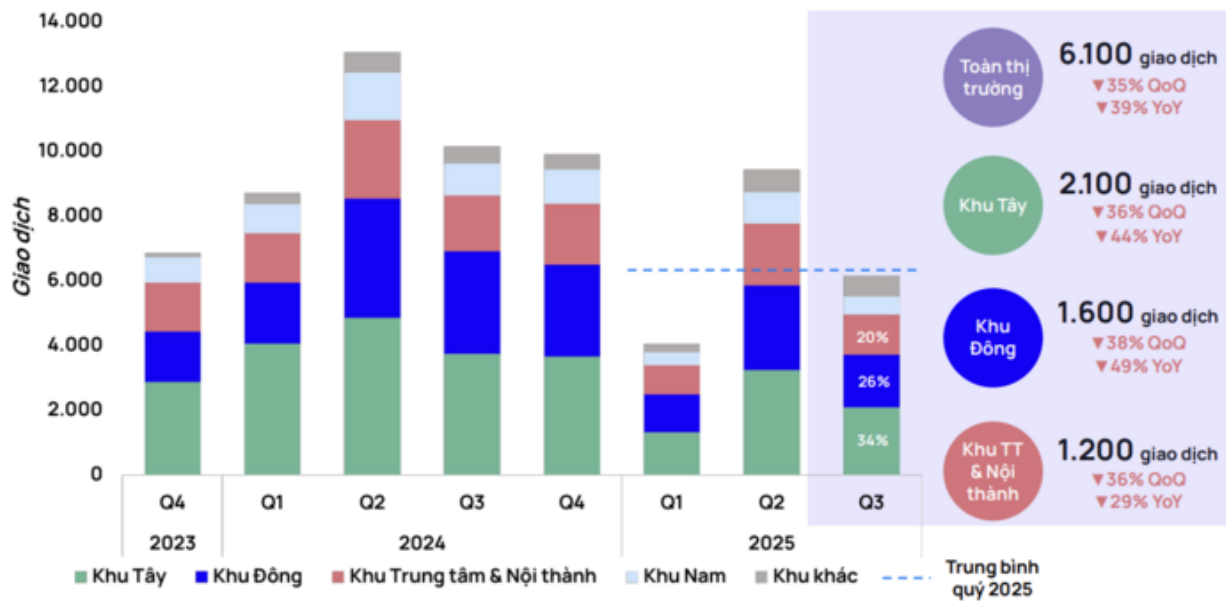
One Mount Group 市場調査・顧客インサイトセンターによると、2025 年第 3 四半期の宅地取引件数は前期比で大幅に減少した。

取引件数 35%減、価格上昇で「手の届かない」市場に

具体的には、2025 年第 3 四半期の宅地取引件数は約 6,100 件で、前期比 35%減。これにより、2025 年の四半期平均取引量は 2023 年水準に逆戻りした。前年同期比でも 39%の減少となっている。

One Mount Group によれば、この取引減少の主因は価格上昇の継続であり、2025 年間で平均 28%の上昇率を記録。宅地は一般購入層にとってますます手の届かない存在となっている。

Lượng giao dịch thổ cư theo khu vực, Q4/2023 - Q3/2025



Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, T10/2025

若年層中心に「土地より利便性」志向が鮮明化

注目すべきは、第 3 四半期に見られた宅地からマンションへの需要シフトである。この動きは主に 2 つの理由による。

1. 住宅購入者の嗜好変化

特に若年層では、所有地価値よりも現代的な居住空間・利便性・セキュリティ・管理品質を重視する傾向が顕著。

従来世代とは異なり、「土地を持つ」より「快適に住む」ことを優先している。





VINACOMPASS

2. 価格ギャップと資金調達柔軟性

近年、マンション（一次・二次市場ともに）の単価は年 20%程度上昇しているが、宅地一軒の総額は依然としてマンションの約 2.1 倍。さらに、デベロッパーや銀行による柔軟な融資プランにより、少額の自己資金でも購入可能となっており、この分野の流動性を高める要因となっている。

ハノイで最も取引が多い 12 区

One Mount Group によると、宅地取引が多い上位 12 の坊は、東ハノイに 4 坊、西ハノイに 3 坊、中心・内城エリアに 5 坊が集中。これらの地域の合計取引件数はハノイ全体の約 50%**を占める。

- 東部エリア
Bo Đe 坊: 約 400 件 / Long Bien 坊: 約 360 件
→ いずれも第 3 四半期に着工されたインフラ事業や生活利便施設の恩恵を受けた。
- 西部エリア Yen Nghĩa 坊・Hà Đông 坊で取引活発。
→ 手頃な価格帯と交通整備プロジェクトの進展が背景。
- 中心・内城エリア
都心土地の希少性と実需の高さが支えとなり、販売は堅調に推移。

2026 年は 9%回復予測

One Mount Group の予測によると、2026 年の宅地市場は前年比 9%程度の回復が見込まれる。価格高止まりの影響は残るものの、需要の底打ちと流動性改善が進む可能性が高いとみられている。

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

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

