



VINACOMPASS

住宅価格が所得を大きく上回る、住宅購入には 30 年必要の可能性

2026 年 3 月 16 日 07:18 | 不動産

超高額不動産と所得のギャップ、 マンション購入に30年

ベトナムのマンション価格は平均年収の約2倍の水増し格差拡大の中、多くの人々が30年以上の貯蓄期間を要する

マンション価格が高騰

ハノイの新築マンション

約**12億 VND** (約7,800万円)

92㎡ 約**10億 VND** (約6,700万円)

60㎡ 約**7.8億 VND** (約4,900万円)

30年かかる...

ハノイの新築マンション

約**12億 VND**
(約7,800万円)

住宅供給不足や開発費増加、中長期的な価格下落は限定的との見方も

住宅供給不足や開発費増加、中長期的な価値下落は限定的との見方も

専門家によると、現在ベトナムの不動産価格は国民の平均所得の約2倍に達している。現在の価格上昇ペースが続けば、多くの人々が住宅購入のために最大30年の貯蓄を必要とする可能性があるという。一方で、実際の購買力に見合った住宅供給は依然として不足している。

金利上昇でも住宅価格は下がる

住宅ローン金利が上昇しているにもかかわらず、ハノイのマンション価格は依然として高騰が続いている。新築市場だけでなく、中古市場でも価格は依然として非常に高い水準にある。

最近、不動産仲介会社が販売している Nam Trung Yen 地区 (旧 Cau Giay 区) A10~A14 棟の中古マンションでは以下の価格が提示されている。93.6㎡:120億 VND (約7,060万円)、101㎡:125億 VND (約7,350万円)、65.5㎡:82億 VND (約4,820万円)、61㎡:78億 VND (約4,590万円)、不動産サイト batdongsan.com.vn の調査によると、現在の住宅価格はこの1年間で約26%上昇している。

同様に、Sun Square Le Duc Thọ (旧 Nam Tu Liem 区)でも価格は大幅に上昇している。112.9㎡:135億 VND (約7,940万円)、約98㎡:117億 VND (約6,880万円)、92㎡:100億 VND (約5,880万円)これらの物件は過去1年間で約40%の価格上昇となっている。



VINACOMPASS

また、不動産仲介会社は MIK Group が開発する「Imperia Sky Park」(旧 Hoai Duc 県 An Khanh 地区)の販売も開始しており、価格は 1 m²あたり 9,000 万 VND 以上(約 52.9 万円以上)となっている。このプロジェクトは 2028 年第 3 四半期に引き渡し予定である。

住宅価格上昇の主な原因

2024 年以降、マンション価格が上昇し続けている理由について、政府関係者や専門家が分析している。

建設省住宅・不動産市場管理局のホアン・トゥー・ハン副局長は、不動産市場には依然として多くの課題が存在すると指摘する。特に大きな問題の一つは、法的手続きの遅れによるプロジェクト停滞である。多くのプロジェクトが法規制の問題、行政手続きの遅れによって遅延または停止している。その結果土地資源、投資資金が無駄になり、開発コストが上昇している。これらのコストは最終的に販売価格へ転嫁されるため、住宅価格の上昇につながっている。

住宅供給の構造的な不均衡

もう一つの大きな問題は供給構造の歪みである。現在の不動産市場では高級住宅、中価格帯住宅が中心となっている。しかし一般市民が購入可能な住宅、社会住宅、工業団地労働者向け住宅、低所得者向け住宅は深刻な供給不足となっている。

さらに最近では土地使用料、建設資材価格、その他の合法コストが上昇しており、住宅価格は下がりにくい構造になっている。

ハン副局長は「現在の不動産価格は多くの国民の所得に比べて非常に高く、多くの家庭の購入能力を超えている」と述べた。

住宅購入には 30 年の貯蓄が必要

首相政策諮問委員のカン・ヴァン・ルック博士も、不動産市場には依然として多くの課題が残っていると指摘する。最大の問題は住宅価格が所得に対して高すぎることである。

国際調査によるとベトナムの住宅価格は平均所得の約 2 倍となっており、平均的な国民が住宅を購入するには約 30 年間の貯蓄が必要になるとされている。

高級住宅は増加、社会住宅は不足

市場では依然として供給と需要のミスマッチが顕著である。現在は高級不動産、超高級住宅の供給が増えている一方で社会住宅は不足している。また、リゾート不動産も法的問題が完全に解決しておらず、市場は困難な状況が続いている。

不動産企業の課題

さらに市場発展には地域間の格差も存在する。一部の企業は多くのプロジェクトに分散投資しており、以下の要因が発生した場合に影響を受けやすい。

金利上昇、地政学リスク、国際経済の不安定、また建設業界も建設資材不足、コスト上昇、入札コスト増加などの課題に直面している。そのため不動産企業は経営手法の改革、プロジェクト管理の効率化、科学技術の導入を進め、コスト削減とグリーン開発を目指す必要がある。



VINACOMPASS

建設コストの 50%は資材費

ベトナム不動産協会副会長のグエン・ヴァン・ディン博士によると、建設資材費は建設コスト全体の約 50%を占めている。そのため需要供給、土地価格、建設資材価格が住宅価格に大きく影響する。資材価格の上昇が続けば、住宅価格の下落は難しいと見られている。

2026 年市場見通し

カン・ヴァン・ルック博士は、2026 年の不動産市場について世界経済の不確実性が高い、不動産市場の急成長は難しいと指摘する。しかし市場が年間 10～15%程度の成長を維持できれば、これは安定かつ持続的な成長と評価できるとしている。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

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

