



VINACOMPASS

若者に「住宅を買わず賃貸」の傾向、住宅ローン負担を回避し家計の負担を軽減

2026年7月28日 14時51分 不動産

2026年7月28日 14:51 不動産

若者に「住宅を買わず賃貸」の傾向 住宅ローン負担を回避し家計の負担を軽減



マンション価格がわずか数年で50~70%上昇する一方、所得の伸びが追いついていないことから、住宅購入のために数十億ドン規模の住宅ローンを組むのではなく、賃貸住宅に住み続けることを選ぶ若い世帯が増えている。

「購入資金はあっても、住宅ローンの負担が大きすぎる」

建設エンジニアのミンさん(32歳)と、マーケティング会社勤務のランさん(30歳)夫妻は、3歳の息子とともに、ハノイ市ホアンマイ区にある65平方メートルのマンションを賃借して暮らしている。夫婦の月収合計は約4,000万ドン(約24万9,000円)。

毎月の家賃は約1,000万ドン(約6万2,000円)、子どもの教育費が約400万ドン(約2万5,000円)で、そのほか生活費もかかる。すべての支出を差し引くと、毎月貯蓄できる金額は約800万~1,000万ドン(約5万~6万2,000円)にとどまる。

結婚から5年以上が経過し、夫妻は約35億ドン(約2,176万円)を貯蓄しており、初めてのマイホーム購入を期待していた。しかし、ハノイの住宅価格が急速に上昇したことで、その計画は何度も先送りされている。

数年前には約30億ドン(約1,865万円)だった2ベッドルームのマンションが、現在では約50億ドン(約3,109万円)に上昇している。現在購入すれば、夫妻は銀行からさらに15億ドン(約933万円)を借り入れなければならない。



VINACOMPASS

住宅価格の約 30%に相当する借入額にとどまるものの、ミンさん夫妻は購入をためらっている。優遇金利期間が終了した後の変動金利は、現在、年 10～13%程度が一般的だからだ。

15 億ドン(約 933 万円)を 20 年間借り入れた場合、元利合計の毎月返済額は 1,500 万～2,000 万ドン(約 9 万 3,000～12 万 4,000 円)に達する可能性があり、夫婦の月収のほぼ半分を占めることになる。「負担は返済額だけではありません。金利が変動するリスクもあります。夫婦のどちらか一方の収入が減ったり、病気や子どもの教育費など大きな出費が発生したりすれば、家計の資金計画は簡単に崩れてしまいます」とミンさんは話す。

ミンさん夫妻が住宅購入を延期したことは、住宅ローン金利が再び上昇傾向にある現状も反映している。

不動産サービス企業「ダットサイン・サービシズ(Dat Xanh Services)」の研究機関による 2026 年上半期の市場報告によると、不動産ローン金利は現在、年 12～14%程度が一般的な水準となっている。特に一部の銀行では、変動金利が年 16.5%にまで上昇している。前年同期の金利水準が約 6.5～7%だったことと比較すると、大幅な上昇となっている。

一方、2026 年上半期の不動産価格は、それまでの大幅な上昇に比べて下落幅が小さい。

不動産情報サイト「Batdongsan.com.vn」によると、戸建住宅とヴィラの売り出し価格はそれぞれ 6%下落し、幹線道路沿いの住宅は 3%、土地は 2%下落した。一方、マンション価格はほぼ横ばいで、変動率は 0%だった。変動金利型の住宅ローンでは、資金調達コストが従来の 2 倍、場合によっては 2.5 倍に膨らんでいる一方、住宅価格はほとんど下落していない。このため、住宅購入で金融レバレッジを利用する人々は厳しい状況に置かれ、住宅購入計画そのものを再検討せざるを得なくなっている。

35 歳未満の 6 割が「賃貸でも構わない」

ミンさん夫妻は決して特殊なケースではない。Batdongsan.com.vn の調査によると、ハノイの若者の 58%が、住宅を購入できるだけの経済的余裕がないことを理由に、現在は賃貸住宅を選択している。同社は、住宅価格が高止まりし続ければ、この割合は今後 60%、70%、さらには 80%まで上昇する可能性があるかと予測している。

同調査では、住宅を賃借している人の 41%超が、住宅を購入するための十分な資金がないことに加え、長期ローンによる負担を負いたくないこと、また住宅ローンの利息に比べて賃貸費用の方が大幅に安いことを理由として挙げている。2024 年の 1 人当たり GDP が月平均約 950 万ドン(約 5 万 9,000 円)であることを前提とすると、25～40 歳の人々が約 30 億ドン(約 1,865 万円)の 60 平方メートルのマンションを購入するには、貯蓄金利を年 4.5%と仮定した場合、約 26 年間の蓄積が必要になるという。

ベトナム不動産仲介協会(VARS)の調査でも、ハノイ、ホーチミン市、ダナン市の 35 歳未満の人の 60%超が、住宅を購入するよりも賃貸を優先していることが分かった。不動産価格が継続的に上昇する中、多くの若者にとって賃貸住宅は、経済的負担を軽減し、生活上の柔軟性を維持するための合理的な選択肢となっている。

VARS によると、過去 5 年間でマンション価格はハノイで約 72%、ホーチミン市で約 50%、ダナン市で約 34%上昇した。一方、平均所得の伸び率は年間約 6～10%にとどまり、月収は一般





VINACOMPASS

的に 680 万～890 万ドン(約 4 万 2,000～5 万 5,000 円)の水準となっている。15 億～20 億ドン(約 933 万～1,244 万円)の住宅ローンを組んだ場合、購入者は元金と利息の返済として毎月 2,500 万～6,000 万ドン(約 15 万 6,000～37 万 3,000 円)を支払わなければならない可能性がある。これは、住宅の賃貸料の 5～10 倍に相当する。

「住宅を所有すること」より「支払い可能な住宅へのアクセス」が重要

ベトナム不動産仲介協会(VARS)のグエン・バン・ディン会長は、実需は依然として不動産市場の基盤であると指摘する。多くの賃貸住宅居住者が依然として住宅所有を希望していることは、住宅需要そのものが減少しているわけではないことを示している。しかし、住宅価格が所得の伸びを上回るペースで上昇しているため、住宅を取得できる人はますます限られている。

専門家によると、重要なのは「すべての人が住宅を所有すること」ではなく、「それぞれの支払い能力に見合った適切な住宅にアクセスできること」だという。多くの先進国では、賃貸住宅は社会保障制度の重要な一部として位置付けられている。

ベトナム建設省の住宅・不動産市場管理局によると、現在、全国で 875 件の社会住宅プロジェクトが進められており、計 77 万 1,971 戸の供給が計画されている。

2026 年までに完成、着工、または投資方針が承認されたプロジェクトの戸数は、2030 年までに少なくとも 100 万戸の社会住宅を開発する政府目標の約 77%に相当する。

これと並行して、政府と建設省は、賃貸住宅や手頃な価格の商業住宅の供給を促進するため、さまざまな制度整備を進めている。その中には、地方自治体に対して住宅開発用の土地を確保することや、社会住宅プロジェクトの一定割合を賃貸住宅の開発に充てることを求める取り組みも含まれている。

ミンさんとランさんのような若い世帯にとって、こうした政策は新たな希望となっている。「私たちは、手頃な価格で社会住宅を利用できる機会が得られることを強く願っています」ミンさんはこう語っている。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

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

