

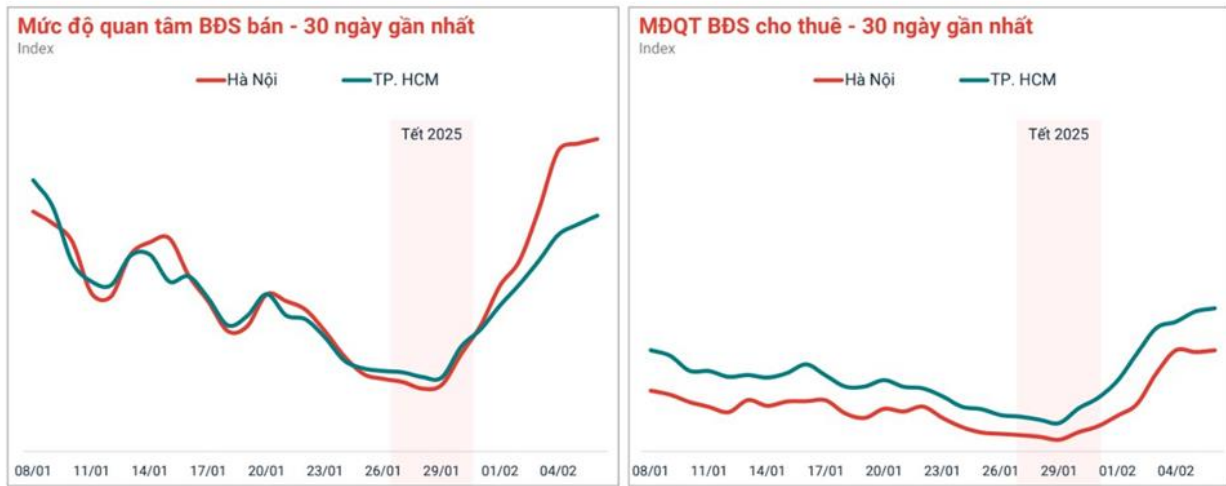


自発的な区画整理による宅地開発は終焉か？

2025 年 2 月 14 日 - 07:23 AM | 不動産

Batdongsan.com.vn 南部地区ディレクターのディン・ミン・トゥアン氏によると、不動産投資の傾向が変化しており、明確な計画と利便性のあるプロジェクトが優先されるようになってきている。この変化により、無秩序な区画整理による宅地開発は衰退し、不動産投資家はインフラが整い、経済やサービスの発展が見込める地域を重視する傾向にある。

Sau tết mức độ quan tâm BĐS bán phục hồi mạnh ở cả Hà Nội và TP. HCM



テト(旧正月)後、不動産市場の供給と需要が回復

Batdongsan.com.vn の市場データによると、2025 年のテト(旧正月)明けに不動産市場の掲載情報や関心度が急速に回復している。

例年同様、テト期間中は不動産の検索需要が大幅に減少する。しかし、2025 年のテト後 1 週間で、ハノイとホーチミン市の不動産関心度がテト前と比べて 4~6 倍に増加。Batdongsan.com.vn の掲載情報数もテト前の 4 倍に増加し、市場の供給が活発化していることを示している。

売買市場では、宅地とマンションが特に大きな回復を見せた。賃貸市場では、マンションが最も関心を集め、次いで戸建て住宅や下宿が人気を維持している。これは、都市部での住宅需要が引き続き安定しており、特に学生、労働者、外国人専門家からの需要が根強いことを示している。

2025 年 1 月のデータによると、不動産企業の活動も回復傾向にある。新規登録企業数は 273 社で、2024 年同期比 65%増、事業再開企業数も 974 社で 51%増加。これらの動向は、不動産市場の参加者がより前向きな姿勢を持ち、市場回復に対する期待が高まっていることを示している。



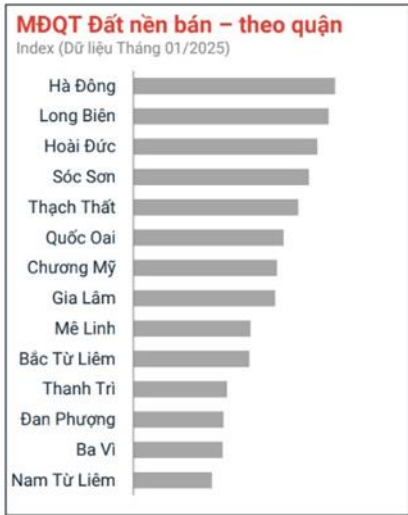


2025 年 1 月、全国で宅地の関心が増加

Batdongsan.com.vn のデータによると、各地方で異なる不動産トレンドが見られた。

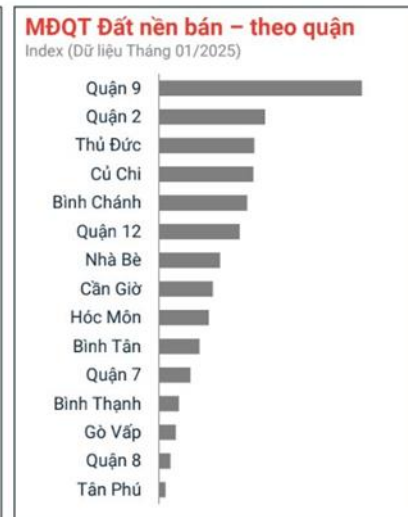
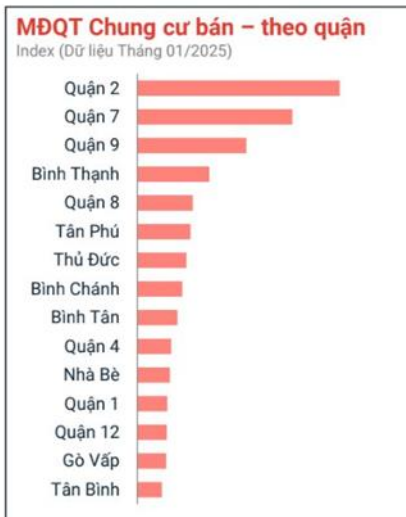
ハノイ市場:

- **販売市場:** 西部地区(ナムトゥリエム区、ハドン区)でマンションへの関心が高まり、郊外地区(ロンビエン区、ホアイドゥック区、ハドン区)では宅地の検索数が増加。
- **賃貸市場:** カウザイ区、ナムトゥリエム区のマンション賃貸需要が最も高く、戸建て・下宿の需要はカウザイ区、ドンダー区、ハドン区で顕著。



ホーチミン市市場:

- **販売市場:** 2025 年 1 月には区画整理された宅地の関心が 9 区に集中。マンション購入希望者は 2 区、7 区に集中し、戸建て住宅ではビンタイン区とゴーバップ区が注目されている。
- **賃貸市場:** 2 区、7 区のマンション賃貸需要が最も高く、下宿需要はビンタイン区に集中。





VINACOMPASS

地方市場:

- **北部:** ハイフォン市とフイエン省で宅地への関心が増加。特に、ハイフォン市は深水港と工業地域の発展により、多くの投資家の注目を集めている。
- **南部:** ビンズオン省、ドンナイ省、ブンタウ省で住宅・賃貸不動産の需要が堅調。ビンズオン省とドンナイ省は工業地域が多く、労働者や専門家の居住需要が高い。ブンタウ省は海洋観光と物流の中心地として不動産投資の魅力を増している。
- **中部:** ダナン市が 2025 年 1 月の宅地関心度で全国トップ。観光業の発展と近代的なインフラが、不動産市場の活性化を後押ししている。

宅地価格は上昇するのか？

都市部での区画整理の規制強化や土地価格の基準見直しにより、宅地価格が高騰するのかという疑問が生じる。これに対し、ディン・ミン・トゥアン氏は以下のように見解を示している。

「短期間・局所的な価格上昇は一部地域で見られる可能性があるが、2022 年のような全国規模の宅地バブルは発生しにくい。銀行は依然として投資向け不動産への融資に慎重であり、過去に急騰した地方市場では慎重な投資姿勢が求められる。投資家の行動も変化しており、無秩序な宅地開発ではなく、インフラが整い、経済成長とサービスの発展が期待できる地域を優先する傾向が強まっている。」

2025 年の不動産市場は、より成熟した投資環境へとシフトしている。宅地市場の動向を見極めることが、今後の不動産投資の成否を左右する重要なポイントとなるだろう。

参照元: CAFEV.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: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

