



VINACOMPASS

旧正月(テト)後の不動産価格の「奇妙な」動き。

2025年2月15日 - 14:28 PM | 不動産



市場の分析によると、旧正月(テト)後の不動産市場は、物件検索数、売買・賃貸の掲載件数が増加し、価格が横ばいになったことで前向きな変化を見せている。しかし、流動性を高めるためには、さらなる刺激策が必要とされている。

住宅の所有が困難に

Batdongsan.com.vn の市場データによると、旧正月後、ハノイとホーチミン市の分譲マンションの販売価格は横ばいの傾向を示している。同サイトのデータによれば、2025年2月前半のハノイとホーチミン市の平均販売価格は、それぞれ 6,200 万 VND/m²(約 31 万円/m²)、5,700 万 VND/m²(約 28.5 万円/m²)だった。

これに対し、2025年1月の平均価格は、ハノイが 6,300 万 VND/m²(約 31.5 万円/m²)、ホーチミン市が 6,000 万 VND/m²(約 30 万円/m²)であり、これらの都市のマンション販売価格は若干の調整が見られる。

「しかし、これは短期間の変動に過ぎず、価格の傾向を把握するにはさらに時間をかけた観察が必要です」と、Batdongsan.com.vn の副社長、グエン・クオック・アイン氏は述べている。





旧正月後の不動産市場は、物件検索数、売買・賃貸の掲載件数が増加し、価格が横ばいになったことで前向きな変化を見せている。しかし、流動性を高めるためには、さらなる刺激策が必要とされている。

具体的には、実需層（自宅購入目的の買主）は、供給が増加し価格が適正な水準まで下がることを期待しながら、購入のタイミングを見極めている。また、投資家は投資先や地域を慎重に選んでいる状況だ。

若者の住宅購入の課題

Batdongsan.com.vn によると、住宅購入の難しさは今日の Z 世代に限らず、どの時代の若者にも共通する問題だという。

2004 年、1970 年世代が、当時 60m²のマンション（6 億 VND＝約 300 万円）を購入するには、27.8 年分の収入が必要だった（定期預金金利 7.4%）。

これが 2014 年になると 1980 年世代が、同じ条件のマンションを購入するのに 19.7 年分の収入を要した（価格 13 億 VND（約 650 万円）は倍増したが定期預金金利 6%は低下した）。

2024 年に入ると 1990 年世代は、同様のマンション（価格 30 億 VND＝約 1500 万円）を購入するのに 26.3 年分の収入を要する（定期預金金利 5%）。

収入に対する必要年数や金利は下がってきているが、それでも若者が自力で住宅を購入するのは容易ではない。

Thể hệ	7x	8x	9x
Thời điểm so sánh	2004	2014	2024
GDP đầu người (triệu/VND)	1.8	5.5	9.5
Giá 1 căn chung cư (60 m ²)	0.6 tỷ	1.3 tỷ	3 tỷ
Số năm thu nhập để mua BĐS	27.8	19.7	26.3
Lãi suất huy động	7.4%	6%	5%

ベトナムの若者が期間中に家を購入する要因と可能性を推定する表。

グエン・クオック・アイン氏は、「住宅購入の最適なタイミングは個々の状況によります。重要なのは、慎重な資金計画と、快適な生活を維持できることです」と指摘している。





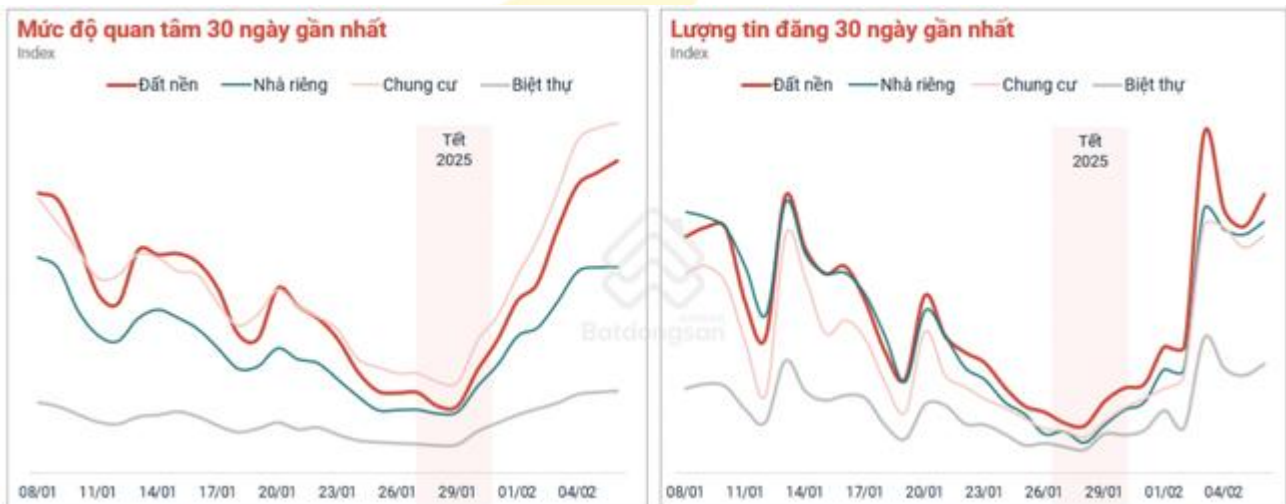
VINA COMPASS

「現在、多くのデベロッパーや銀行が物件価格の 80～85% までのローンサポートを提供していますが、購入者は最低でも 30～40% の自己資金を確保し、今後 3～5 年間安定した収入が見込めるかを確認する必要があります。もし資金が不足しているならば、まずは賃貸で様子を見るのも選択肢です」と同氏は述べた。

供給の増加

Batdongsan.com.vn の市場データによると、旧正月後の不動産市場では、物件掲載数と閲覧数が大きく回復している。旧正月後、9 日目時点で、ハノイとホーチミン市の不動産閲覧数は、旧正月前の 4～6 倍に増加し、旧正月後 1 週間の売買・賃貸の掲載件数は、旧正月前の約 4 倍になっています。

特に、土地(地盤)と分譲マンションの閲覧数と掲載数の回復が顕著であり、賃貸市場では依然として分譲マンションが最も人気が高い。次いで戸建て住宅と下宿(賃貸ルーム)の需要も根強い。これは、学生、労働者、外国人専門家による需要が引き続き強いことを示している。



テトの後、土地とアパートのセグメントは、関心と投稿の点でより力強く回復しました。

不動産市場の回復傾向

2025 年 1 月には、不動産関連企業の活動も活発化している。新規登録企業は 273 社で、前年同期比 65% 増。休業からの復帰企業は 974 社で、前年同期比 51% 増となり、これは、市場への参加者(顧客と企業)双方の回復意欲が高まっていることを示している。

地域別のデータでは、以下のような傾向が見られる。

ハノイ、西部エリア(ナムトゥーリエム区、ハドン区)の分譲マンションに関心が集中。郊外(ロンビエン区、ホアイドゥック区、ハドン区)の土地需要も増加。賃貸市場では、カウザイ区、ナムトゥーリエム区で分譲マンションの賃貸需要が高く、カウザイ区、ドンダー区、ハドン区で戸建てや賃貸ルームの需要が目立つ。



VINACOMPASS

ホーチミン市、9区(旧区)の土地への関心が高い。2区(旧区)、7区に分譲マンションの需要が最も高い。ビンタイン区、ゴーパープ区の戸建て住宅が注目を集めている。賃貸市場では、2区(旧区)、7区に分譲マンション、ビンタイン区の賃貸ルームの需要が高い。

地方市場、北部:ハイフォン、フンイエンの不動産への関心が急上昇。南部:ビンズオン、ドンナイ、バリア・ブンタウの不動産が依然として人気。中部:ダナンは、土地需要が全国で最も高く、観光業やインフラの発展が市場を支えている。

グエン・クオック・アイン氏は、「都市部の区画整理と地価表の改定により、局所的な価格上昇の可能性はあるが、2022年のような全面的な地価高騰は起こりにくい」と予測している。このように、旧正月後の不動産市場は回復傾向にあるが、価格の安定や購入のしやすさには依然として課題が残る状況となっている。

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, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

