



VINA COMPASS

2025 年の不動産市場に関する警告: 投資家の大量保有はリスクに。

2025 年 2 月 16 日 - 08:26 AM | 不動産ニュース



ベトナム銀行協会のグエン・クオック・フン副会長兼事務総長は、「2025 年以降、政府が『100 万戸の社会住宅プロジェクト』を推進することで、不動産市場は本来の姿に戻る」と警告しました。不動産価格の上昇を期待して多くのマンションを抱え込む投資家にとって、大きなリスクが生じる可能性があります。

ハノイのマンション市場、2025 年初頭は静観ムード

旧正月(テト)明けの 2025 年、不動産市場は昨年とは異なり、価格の上昇や購買意欲の高まりは見られず、落ち着いた状況が続いています。

市場調査によると、多くのマンションプロジェクトで価格の変動はなく、テト前と同じ水準を維持しています。

- **FLC Complex (ナムトゥリエム区・ファムフン通り)**
 - 50 m²以上のユニット: 39~42 億ドン
 - 70 m²以上のユニット: 52~55 億ドン
- **Golden Palace (ナムトゥリエム区)**
 - 2 ベッドルーム・2 バスルーム: 46~47 億ドン
- **The Garden Hill**





VINACOMPASS

- 2 ベッドルーム・2 バスルーム: 45~47 億ドン
- Golden Field
 - 2 ベッドルーム・2 バスルーム: 約 47 億ドン

購入希望者の慎重な姿勢

不動産仲介業者によると、現在の買い手は慎重な姿勢を崩さず、価格の動向を見極めてから購入を決めようとしています。一部の売り手はテト前よりも 1 億~2 億ドン値下げしているものの、全体的に価格は「高止まり」しています。

2025 年のマンション価格は横ばいか上昇傾向

専門家によれば、2025 年のマンション価格は下落する可能性が低く、横ばいまたは上昇すると予測されています。

- 2024 年の新規供給: 24,996 戸 (過去 5 年間で最多)
- 2025 年の新規供給予測: 25,200 戸
 - B ランク(中級)物件が 88%を占める
 - 大型都市開発プロジェクトが 70%のシェアを持つ

ベトナム不動産仲介協会 (VARIS) のグエン・ヴァン・ディン会長は、「2025 年の新規供給は高級・超高級物件が中心となるため、価格が下がることは考えにくい」と指摘。また、社会住宅の供給が増える可能性はあるものの、実際の需要に対しては依然として供給不足の状況が続くと述べました。

マンション投資のリスク

グエン・クオック・フン副会長は、マンション投資家に対して「価格上昇を期待して大量保有するのは非常に危険」と警告。

銀行が融資を続け、投資家が物件を購入し続けることで、市場には価格差による利益を狙った取引が発生しているものの、価格が下がったり、買い手が見つからなくなった場合、最後の購入者がそのリスクを負うことになると述べました。

また、政府が「100 万戸の社会住宅プロジェクト」を推進することで、市場のバランスが回復し、過熱した価格が適正な水準に戻る可能性があるとして指摘。さらに、社会住宅プロジェクト向けの **145 兆ドン (約 8700 億円)** の資金が市場に流れ込むことで、新たな不動産市場の方向性が見えてくると予測されています。

まとめ

- 2025 年の不動産市場は、昨年とは異なり静かなスタート
- マンション価格は横ばいまたは上昇傾向、急落の可能性は低い
- 投資家の大量保有はリスクが高まりつつある
- 政府の社会住宅プロジェクトが市場に影響を与える可能性大

2025 年の不動産市場は、投資家にとって慎重な判断が求められる年になりそうです。



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

