



VINACOMPASS

# ハノイのマンション価格が急騰後に停滞、投資家は購入すべきか？

2025年2月24日 - 08:28 AM | 不動産



専門家が旧正月(テト)後のハノイのマンション価格の停滞について警鐘を鳴らし、投資家に対して慎重な判断を促している。

## 20～30 億ドンのマンションが狙い目

グエン・クアン・フィ氏(グエンチャイ大学 財務・銀行学部 CEO)は、ハノイのマンション価格が連続的な上昇の後に停滞している理由について、新規供給の増加、特に中級マンションと社会住宅の分野の供給が豊富になったことを挙げている。一方で、住宅ローンの金利が十分に下がっていないため、購入者の決断を鈍らせている状況だ。また、多くの人が「価格が下がるのを待っている」心理にあるため、市場の流動性はまだ爆発的に高まっていない。

このような状況の中、フィ氏は「投資目的でマンションを購入するなら、20～30 億ドン(約 1200 万円～1800 万円)の価格帯の物件が最適」と指摘する。この価格帯は、流動性が最も高く、実需層(特に若い世代や新婚家庭)に適しているため、安定した需要が期待できる。

また、この価格帯の物件は、金利の低下や融資政策の緩和が進むにつれて、より融資を受けやすくなる傾向にある。さらに、賃貸や転売がしやすく、価格の安定した上昇が見込めるというメリットもある。





VINACOMPASS

ファイ氏は、投資家に対し、立地が中心部に近く、インフラが整っており、生活利便施設が充実し、信頼できるデベロッパーが手掛けるプロジェクトを選ぶべきとアドバイスしている。さらに、法的手続きが明確で、工事の進捗が確実な物件を優先するべきとも述べた。特に、55～80 m<sup>2</sup>の適正な広さで、機能的なデザインのマンションを選ぶことが推奨される。

また、多くの物件を所有している投資家に対しては、現時点で損切りを急ぐべきではないと助言。ただし、流動性の低い物件や財務的な負担が大きい物件は、売却を検討するのも選択肢の一つと述べている。ファイ氏は「発展の可能性が高いエリアにある物件を持っているなら、2026年の市場回復を待つのが得策」とし、その間は融資返済の猶予措置や金融支援制度を活用し、キャッシュフローの圧力を軽減することを推奨した。

## 割安なマンションの購入が賢明

同様の見解を持つEZ 不動産投資開発株式会社のCEO、ファム・ドゥク・トアン氏も、現在は割安なマンションの購入に適した時期だと指摘する。

トアン氏によれば、2～3年前までは、マンションは価値が時間とともに下がる「消耗資産」として投資対象にはなりにくかった。しかし、ハノイでは新規供給が減少しつつあるため、安全志向の投資家たちがマンション市場に関心を持ち始めたという。特に、「家賃収入と価格上昇を組み合わせると、現在の銀行預金よりも高い収益性を期待できる」とのこと。

しかし、現在のマンション価格は高すぎるため、「高値掴み」のリスクがあると警告している。例えば、40～50億ドン（約2400万円～3000万円）のマンションを購入しても、家賃収入は月1000万ドン（約6万円）程度。一方、20～30億ドン（約1200万円～1800万円）の物件でも同じ程度の家賃収入が得られる。そのため、市場が停滞している今は、価格が適正な物件のみを狙うべきと強調している。

## マンション価格は今後下がるのか？

2025年のマンション価格について、専門家たちは「現在は停滞しているものの、大きく下がる可能性は低い」と見ている。

CBREの報告によると、昨年の中古マンション価格は前年比26%以上上昇し、過去最高水準の平均4800万ドン/m<sup>2</sup>（約29万円）に達した。この価格上昇は2025年初頭に鈍化しているものの、年間6～8%の上昇は続く見込みである。

ワンハウジングのビジネス開発ディレクター、チャン・クアン・チュン氏は、「2025年にマンション価格が下がると期待するのは非現実的」と断言する。彼はマンションの価格動向を高級車市場になぞらえ、「例えばLexus 570の価格は2009年に40億ドン（約2400万円）だったが、現在は80億ドン（4800万円）に上昇している。マンションも同様で、長期的に価格は下がりにくい」と指摘する。

2026～2027年には供給が改善し、デベロッパーが販売促進キャンペーンを実施する可能性はあるが、今年中に価格が下がることはほぼない。





VINACOMPASS

## 住宅需要は依然として増加

「ハノイのマンション市場、持続可能な投資と住まいの選択肢とは？」というセミナーで、フンティン・グループの副 CEO、ゴー・フー・チュオン氏は「今後、マンション価格が大幅に下がる可能性は低い」との見解を示した。彼は、アジアでは「土地や住宅は資産として蓄えるもの」という価値観が根強いいため、不動産価格が簡単に下がることはないとしている。

また、金価格や為替レートの上昇によって、投資資金が不動産市場へ流れているとも指摘した。さらに、ハノイ市内では新規マンション供給が不足しており、特に中心部では開発プロジェクトの数が限られている。例えば、ホアンマイ区では 1 件のプロジェクトしかなく、タインスアン区やハドン区でも 1~2 件しかないという。

毎年数千人の学生がハノイに流入し、その後就職して定住するため、住宅需要は常に高まり続ける。加えて、ハノイ市は都市拡張を進めているものの、中心部の開発余地は限られている。そのため、供給が需要を満たせない限り、価格は下がるどころか上昇を続ける可能性が高い。

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

