



VINACOMPASS

# ホーチミン市：不動産価格が上昇し続ける中、購入者はこの方法を活用して早く家を手に入れる。

2025年2月24日 12:37 PM | 不動産



ホーチミン市内の住宅を購入することに固執するのではなく、周辺地域の市場を検討することで、より手頃な価格で住宅を手に入れる機会が増える。

## 「十分なお金が貯まるのを待つな」

最近、不動産購入や賃貸に関する計画について語った不動産投資アドバイザーであり、業界のベテラン投資家であるレ・クオック・キエン氏は、「住宅価格の上昇は、所得の伸びよりも速い」と指摘する。

そのため、購入者は100%の資金が貯まるまで待つのではなく、できるだけ早く住宅を購入することが重要だという。資金が貯まるのを待っている間に、適正価格での住宅購入のチャンスを逃してしまう可能性がある。その代わりに、最初の10年間で住宅価格の約30%を貯蓄し、残りは銀行ローンを利用して、適切な返済計画を立てるのが理想的だ。

現在、住宅購入者を支援する販売戦略を導入しているデベロッパーも多い。購入者が低額の初期費用で購入できるだけでなく、デベロッパーが銀行と提携して金利サポート、元本据え置き期間の延長、長期分割払い、割引制度などを提供している。さらに、現在の金利が安定していることも住宅購入のチャンスを広げている。資金が限られている人でも市場に参入できるようになっ





VINA COMPASS

ているのだ。そのため、貯蓄が十分にできるのを待つよりも、デベロッパーや銀行のサポートを活用することで、より早く住宅を手に入れることができる。

## 新規プロジェクトが販売開始、柔軟な支払いプランも

2025年初頭の調査によると、南部のいくつかのマンションプロジェクトが販売を開始し、革新的な販売戦略によって好調な反応を得ている。例えば、QL13通りとヴィンフー16通りの交差点に位置する「The Emerald 68」プロジェクト(レ・フォン・グループとCotecconsが開発し、DKRA Realtyが展開)では、1戸19億ドン(約1,140万円)からの価格設定がされている。このプロジェクトでは、購入者はまず10%(約1900万ドン/約114万円)を支払い、購入契約を締結。その後、住宅引き渡しまでに20%を追加で支払い、引き渡し時までに50%(約1億ドン/約600万円)を完済すればよい。このような支払いプランは、若年層や会社員など、収入や貯蓄が限られている人々にとって大きな助けとなる。

さらに、デベロッパーは早期予約者に対して1%の割引を提供し、支払い期間を最大33か月まで延長する優遇策を打ち出している。そのため、購入者は2026年9月の引き渡し前に住宅価格の50%を支払い、その後13か月間で残額を分割払いすることができる。また、銀行から70%の住宅ローンを借りる場合、購入者は20か月間で25%を支払うだけでよい。さらに、24か月間は無利息・元本据え置きのお優遇制度も適用される。このため、2LDKのマンション(約2億ドン以下)であれば、若い夫婦でも毎月900万~1200万ドン(約54,000円~72,000円)の支払いで購入可能となる。

## 立地・アクセスの利便性も魅力

このプロジェクトは、ホーチミン市トゥードゥック区に隣接し、3つの主要道路に面している。そのうちQL13通りは拡張工事により幅60mとなる予定だ。行政区分上はビンズオン省に属するが、プロジェクトからホーチミン市中心部までのアクセスは、ホーチミン市内の郊外から中心部へ移動するよりも便利な場合がある。具体的には、このプロジェクトからハンサン交差点、タンソンニャット空港、ホーチミン市中心部(1区、3区、5区)へは5~20分でアクセス可能だ。そのため、ホーチミン市やビンズオン省の労働者にとって魅力的な住宅となるだけでなく、投資目的での賃貸物件としても有望だ。

## 「住宅価格の上昇を見越して早めの購入が重要」

キエン氏は、「住宅価格が上昇し続ける中、適正価格での購入チャンスを逃さないためには、思い切ってローンを利用するのも一つの方法」と述べる。ただし、銀行、政府、デベロッパー、家族の支援を受けるだけでなく、購入者自身も収入を増やし、ローン返済が可能な水準を維持することが重要だと指摘する。

また、ホーチミン市中心部にこだわらず、周辺地域の住宅を検討することも有効な戦略だ。ビンズオン省やドンナイ省の物件は、ホーチミン市よりも価格が安く、インフラの発展に伴い、中心部へのアクセスも改善されている。さらに、中心部での生活利便性を維持しながら資産を持つ方法として、「郊外に家を購入して賃貸に出し、自分は中心部で賃貸生活をする」という選択肢もある。これにより、資産形成と生活の利便性を両立できる。

また、銀行ローンを利用する際には、月々の返済額が世帯収入の40%を超えないようにすることが推奨される。例えば、夫婦の合計収入が4000万ドン(約24万円)の場合、ローン返済額は1600万ドン(約9万6000円)以下に抑えるべきだ。「住宅は住むための場所であると同時に、





資産価値が上昇する可能性のある投資でもある。この『二重の価値』によって、多くの人が早期の不動産購入を通じて資産を大きく増やしている」とキエン氏は語る。

### 待てば待つほど価格は上がる

「なぜ不動産価格は常に上昇するのか？」という問いは、既に答えが出ている問題だ。

キエン氏によると、ハノイ市とホーチミン市は急速な都市化が進み、多くの移住者を受け入れている。しかし、都市中心部の土地供給は限られており、新規開発プロジェクトは法的・計画上の制約により困難な状況にある。そのため、住宅供給が需要に追いつかず、価格は上昇を続けている。特に、現在の市場では高級物件が中心となり、中低価格帯の住宅の供給が不足している。開発コストの上昇や土地価格、建築資材、人件費、金利の上昇が、住宅価格の高騰を招いている。この結果、価格が下がるどころか、新規分譲市場ではむしろ上昇しているのが現状だ。

	CHUNG CƯ		BDS GẮN LIÊN VỚI ĐẤT	
	HÀ NỘI	TP.HCM	HÀ NỘI	TP.HCM
NGUỒN CUNG MỜI	30.960 căn ▲+201% theo năm	5.050 căn ▼-40% theo năm	6.300 căn ▲+137% theo năm	230 căn ▲+700% theo năm
SỐ CĂN BÁN ĐƯỢC	31.170 căn ▲+176% theo năm	6.980 căn ▼-6% theo năm	6.100 căn ▲+43% theo năm	250 căn ▲+103% theo năm
GIÁ BÁN SƠ CẤP	72 triệu VNĐ/m <sup>2</sup> ▲+36% theo năm	76 triệu VNĐ/m <sup>2</sup> ▲+24% theo năm	220 triệu VNĐ/m <sup>2</sup> ▲+19% theo năm	310 triệu VNĐ/m <sup>2</sup> ▲+13% theo năm
GIÁ BÁN THỨ CẤP	48 triệu VNĐ/m <sup>2</sup> ▲+26% theo năm	49 triệu VNĐ/m <sup>2</sup> ▲+7% theo năm	175 triệu VNĐ/m <sup>2</sup> ▲+11% theo năm	141 triệu VNĐ/m <sup>2</sup> ▶+0% theo năm

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE. Lưu ý: Giá chào bán được tính trước thuế, phí bảo trì và chiết khấu, tính trên diện tích thông thủy đối với chung cư và trên diện tích đất đối với BDS gắn liền với đất.

CBRE のデータを見ると、ほとんどの不動産セグメントで価格が上昇しています。

### ベトナム不動産市場の価格上昇とその要因

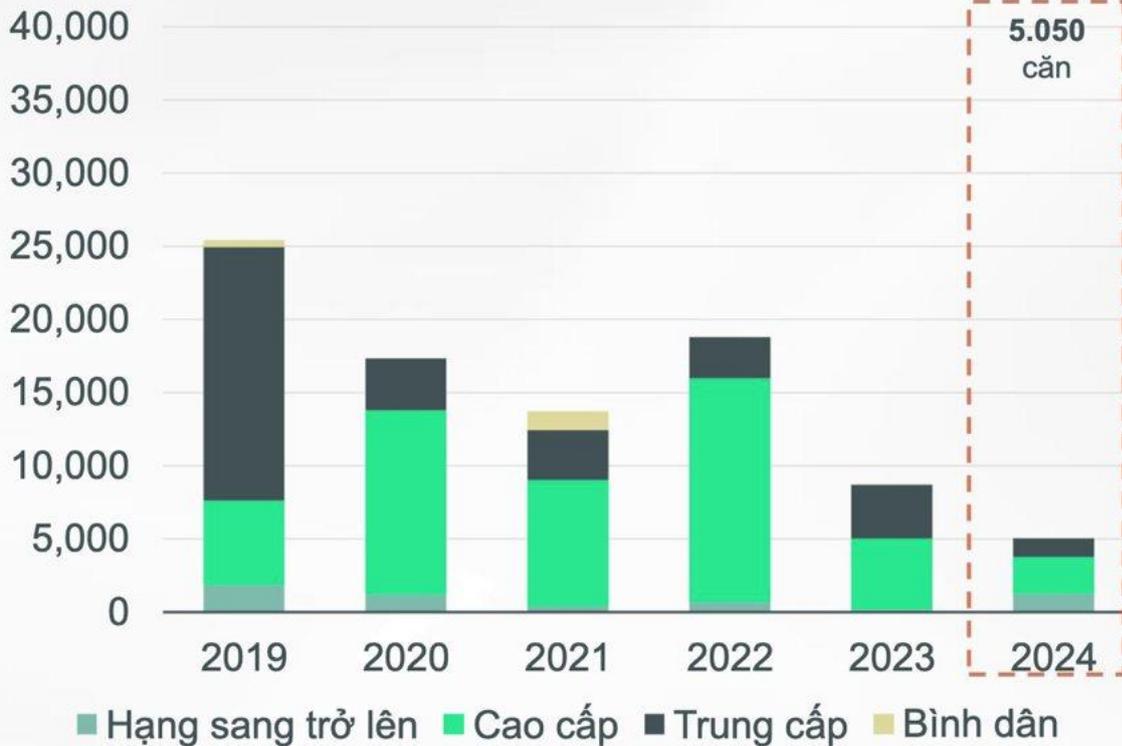
不動産開発コストの増加により、不動産価格は下がることが難しいと専門家は指摘する。土地価格、建設資材費、人件費、融資金利の上昇が続いており、建設コストは年々高騰している。そのため、投資家は利益を確保するために販売価格を高めざるを得ず、それに伴い賃貸価格も上昇する。この状況が価格上昇の連鎖を生み出している。

同様の見解を持つ DKRA Group のヴォー・ホン・タン副社長(研究・コンサルティング・開発部門兼投資部門担当)は、市場の厳しい状況の中で価格の下落が予想されるものの、実際には一次市場(新築物件市場)では価格が下がるどころか上昇していると強調する。その主な要因として、不動産供給の不足、開発コストの上昇、法的手続きの長期化が挙げられる。





## TP.HCM: Nguồn cung theo năm thấp nhất kể từ 2013



2024年第4四半期のホーチミン市の不動産供給は過去10年間で最低であり、価格水準が上昇し、買い手は近郊で手頃な価格の住宅を探すようになりました。出典:CBRE

### 供給不足と価格の高騰

2024年第4四半期のホーチミン市の不動産供給量は過去10年間で最低水準に達しており、これが価格上昇を促している。その結果、買い手はより手頃な価格の住宅を求めて周辺エリアに目を向けるようになった。(出典:CBRE)

### 需要の高さも価格維持の要因

不動産市場の価格が高止まりしているもう一つの理由は、依然として住宅需要が非常に高いことにある。この需要が市場を支え、厳しい局面でも一定の安定を維持する要因となっている。また、交通インフラの発展は市場の成長を促進する一方で、地価の上昇を引き起こす要因にもなっている。

### 「価格が下がるのを待つ」のは難しい

市場の実態を踏まえると、不動産価格が下がるのを待つのは非常に難しい。長年不動産投資に携わる専門家は、「不動産価格の動向は予測が難しく、価格が下がるのを待っているうちに10年以上経ってしまい、結局家を購入できなかった人も多い」と指摘する。価格が横ばいの時期もあれば、急激に高騰する時期もあるが、「過去20年間で市場全体が一斉に値下がりしたことは一度もない。値下がりするのは特定のプロジェクトやエリアの二次市場(中古市場)に限られる」と述べる。





VINACOMPASS

### 購入のタイミングと現実的な判断

「十分な資金が貯まるまで待つ」のと同様に、「価格が下がるのを待つ」のはほぼ不可能である。市場の動向を見ても、待ち続けることで機会を逃すリスクが高いことが証明されている。ただし、これは「無理をしてでも家を購入すべき」という意味ではなく、ローン返済能力を超える無理な購入は避けるべきである。

参照元: CAFE.F.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

