



VINACOMPASS

マンションの売買価格は上昇するも賃貸価格の変動は少なく、「投機バブル」の兆候

2025年3月14日 - 16:59 PM | 不動産



Batdongsan.com の営業副部長であるディン・ミン・トウアン氏は、マンションの賃貸による収益性について「現在の利回りを考慮すると、投資家はより収益性の高い投資先に転換するために売却すべき」との見解を示した。

賃貸利回りの低下が顕著に

ベトナム不動産仲介協会 (VARIS) の市場レポートによると、賃貸マンションの利回りは年々低下している。これは、賃貸価格が販売価格の上昇に追いついていないためだ。例えば、ハノイではマンションの販売価格が 60~90% 上昇し、中には 2 倍に跳ね上がる物件もある一方、賃貸価格は年間 10~20% の小幅な上昇にとどまっている。その結果、賃貸収益の利回りは銀行預金利回りよりも低くなる状況が発生している。

具体例として、2022 年にハノイのドンダー区で 40 億ドン (約 2400 万円) で購入したマンションが、現在 85 億ドン (約 5100 万円) にまで値上がりしているものの、賃貸価格は 15 百万ドン/月 (約 9 万円) から 18 百万ドン/月 (約 10.8 万円) にしか上がらず、利回りは 4.5% から 2.5% に低下している。





VINA COMPASS

このため、2025 年初頭には、多くの投資家が 1~2 ベッドルームの賃貸マンション(賃料 1000 万~1500 万ドン/月、購入価格 40~80 億ドン)の売却を進めている。

賃貸価格の上昇は銀行金利に追いつかず

専門家によると、2022~2024 年のマンション価格高騰期には、多くの投資家が賃貸収益よりも資産価値の上昇を重視していた。しかし、市場が落ち着きを見せる中で、賃貸収益が高額な購入コストを補えない状況となり、売却を検討する投資家が増えている。

VARS の会長であるグエン・バン・ディン氏は「現在の販売価格は実際の価値を大きく超えており、郊外の 30~40 億ドンの物件でも賃貸価格は月 600 万~700 万ドン(約 3.6 万~4.2 万円)にとどまっている」と指摘し、これは投機による「架空の価格」だと警鐘を鳴らしている。

Batdongsan.com のディン・ミン・トゥアン氏も「販売価格が上昇しているのに対し、賃貸価格の伸びが鈍いのは投機バブルの兆候であり、不動産価格が実際の価値を超えていることを示している」と述べている。

例えば、1 年間で販売価格が 60%上昇した物件の賃貸価格が 4%しか上がらない場合、利回りは 4%から 2.6%に低下する。さらに、月額賃料が 3000 万ドン(約 18 万円)で販売価格が 100 億ドン(約 6000 万円)の場合、利回りはわずか 2.6%にとどまり、銀行預金や株式、金投資に比べて魅力が薄れる。

マンションの賃貸利回りは他の投資手段よりも非効率

この状況を受け、トゥアン氏は「今後の投資戦略として、賃貸利回りの低いマンションを売却し、より収益性の高い投資先へ資金をシフトすべき」と推奨している。

特に、新規プロジェクトが進行中の土地への投資が注目されており、ハノイ近郊のバクザン、バクニン、フンイエン、ビンフックなどの省では、インフラ整備の進展により価格上昇が期待されている。この傾向を受け、多くの個人投資家がマンションから土地へと投資先を移し、将来の値上がりを狙っている。

市場の変動が続く中で、賃貸収益の競争力が低下し、マンションを売却して別の投資へ転換する流れが強まっている。しかし、専門家は「投資家は群衆心理に流されず、慎重な判断が必要」と注意を呼びかけている。

参照元: CAFEF.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

