



VINACOMPASS

25 億 VND の住宅ローンを借りると、月収 9,000 万 VND が必要。

2025 年 3 月 16 日 13:01 PM | 不動産



ベトナム不動産仲介協会 (VARIS) によると、25 億 VND (約 1,458 万円) の住宅ローンを 20 年間で返済する場合、最初の 6 か月間は 4% の優遇金利、または最初の 5 年間は固定金利 8% を選択しても、毎月の返済額は平均で 2,700 万～3,000 万 VND (約 15.7 万円～17.5 万円) になる。そのため、住宅購入を考える人は、月収 9,000 万 VND (約 52.4 万円) を確保する必要がある。

都市部の住宅価格高騰

ハノイ、ダナン、ホーチミン市などの主要都市では、近年住宅価格が急騰している。VARIS の調査によると、特別都市の中古マンションの平均価格は約 5,000 万 VND/m² (約 29 万円/m²) に達し、新築マンションの価格は 7,000 万 VND/m² (約 41 万円/m²) 以上で販売されることが一般的になっている。特に、1m²あたり 1 億 VND (約 58 万円) 以上のプロジェクトが増加する一方で、5,000 万 VND (約 29 万円) 以下の物件は市場からほぼ姿を消した。

現在、若者の平均月収は 1,500 万～2,500 万 VND (約 8.7 万円～14.5 万円) であり、60m² のマンション 30 億～50 億 VND (約 1750 万円～2910 万円) を購入することは、金融支援がなければほぼ不可能な状況である。





VINACOMPASS

若者向けの住宅ローン支援策

この状況を受けて、政府は若者(35歳以下)の住宅購入を支援するために、銀行に対し優遇融資制度の導入を指示した。その結果、多くの銀行が数兆 VND 規模の低金利住宅ローンを提供している。

例えば、LPBank は年利 3.88%からの優遇ローンを提供し、ACB は月収 1,500 万 VND 以上の若年層向けに年利 5.5%のローンを用意。SHB は 3.99%の金利で最長 35 年間のローンを提供し、HDBank は最大 50 年のローンを年利 4.5%から利用可能にした。

また、これらのローンは元金返済猶予 5 年、100%資金調達、柔軟な担保選択などの特典が付帯しており、若者の住宅購入の可能性を高めている。

実際の返済額とリスク

ただし、3~5%の低金利は短期間(3~6 か月)しか適用されず、その後は市場変動により金利が 11~14%に上昇するケースが多い。より長期間の固定金利を希望する場合でも、初年度は 8~9%が適用される。

例えば、25 億 VND(約 1,458 万円)の住宅ローンを借りた場合、

- **4%の優遇金利(6 か月間)+元金返済猶予 5 年:**
 - 6 か月間の月々返済:830 万 VND(約 4.8 万円)
 - 次の 5 年間の月々返済:2,290 万~2,900 万 VND(約 13.3 万円~16.9 万円)
 - その後の 15 年間の月々返済:5,000 万~6,300 万 VND(約 29 万円~36.7 万円)
- **8%の固定金利(5 年間)+その後 11~14%:**
 - 最初の 5 年間の月々返済:2,080 万 VND(約 12.1 万円)
 - 次の 15 年間の月々返済:2,330 万~2,750 万 VND(約 13.6 万円~16.1 万円)

いずれの方法を選んでも、20 年間での平均月々返済額は 2,700 万~3,000 万 VND(約 15.7 万円~17.5 万円)となり、これは若者にとって決して小さな負担ではない。

住宅ローンの慎重な検討を

住宅費用は月収の 30%以内に抑えるべきとの原則に基づくと、月収 9,000 万 VND が必要となるが、これを実現できる若者は非常に少ない。また、収入が安定していない状態で住宅ローンを組むことは、長期的な負債リスクを伴う。

優遇金利期間終了後に金利が上昇し、返済額が急増するケースも多く、また経済状況の変動により収入が減少した場合、最悪のシナリオとして住宅を売却せざるを得なくなる可能性もある。

また、毎月の返済負担が大きいため、日常生活費の捻出や自己投資、将来の資金計画に支障をきたすことも少なくない。その結果、経済的ストレスが増大し、生活の質が低下するリスクがある。





VINACOMPASS

若者が取るべき選択肢

このような状況を踏まえ、若者は以下の選択肢を検討するべきである。

1. **郊外エリアを検討**: 都市中心部ではなく、価格が手頃な郊外の物件を探す。
2. **自己資金を増やす**: 最低でも物件価格の 30～50%を貯蓄し、借入額を減らす。
3. **金利の変動を考慮**: 優遇金利期間終了後の返済額を十分に計算し、長期的な支払い能力を確保。
4. **追加収入源を確保**: 副業や投資などで収入を増やし、返済負担を軽減。

VARS は、「政府と企業による実効性のある支援策がなければ、若者のマイホーム購入の夢は依然として難題であり続ける」と指摘している。

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

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

