



VINACOMPASS

「月収 1000 万 VND でも足りない」都市部の住宅購入は厳しく、Z 世代は新興郊外エリアで“呼吸が楽”に

2025 年 3 月 21 日 16:51 | 不動産



過去 2 年間で分譲マンションの価格が急騰したことで、特に Z 世代やミレニアル世代の若者にとって、安定した住まいを手に入れるチャンスはますます遠のいている。そんな現状を受け入れず、より合理的な価格の地域へと方向転換し、銀行の優遇融資を活用することで、新たな道を模索する若者が増えている。

中心地の「マイホームの夢」に苦しむ若者たち

統計総局のデータによると、2024 年のベトナム労働者の平均月収は 770 万ドン（約 4.5 万円）前年比 8.6%増で、都市部では約 930 万ドン（約 5.5 万円）前年比約 7%増に達した。

しかし、ハノイやホーチミン市のような大都市では、分譲マンションの価格が前年比で 26～36% のペースで上昇しており、給与と住宅価格の差はますます広がっている。平均的な収入の市民だけでなく、月収 2,000 万ドン（約 11.7 万円）の金融・銀行業界の人材ですら、中心市街地でマンションを所有するのは困難な状況だ。

これに対応するため、政府はさまざまな政策を打ち出し、多くの銀行が魅力的なローン商品を提供している。しかし現実にはそれほど甘くなく、経験の少ない若者たちは、3～5%の低金利に惹かれて借金の悪循環に陥るリスクがある。この低金利は大抵 3～6 ヶ月の短期だけに適用さ





れ、その後の変動金利は年 11～14%に達し、銀行によってはさらに高くなる。長期固定金利を選ぶ場合でも、初期金利はすでに 8～9%に達する。

簡単な試算をしてみよう。ホーチミン市内で平均的なマンション約 35 億ドン(約 2000 万円)を購入する場合、価格の 70%=25 億ドン(約 1460 万円)を 20 年ローンで借り入れるとする。最初の 2 年間は年利 7%、残り 18 年間は 11～14%とすると、月々の返済額は 2,600～2,900 万ドン(約 15 万～17 万円)にもものぼり、若者にとっては非常に大きな負担だ。

住宅費が収入の 30%以内に収まるのが理想とされる中で、これを実現するには毎月 850～900 万ドン(約 5 万～5.3 万円)の収入が必要となるが、これは今の若者の多くにとっては夢のまた夢である。したがって、若者が住宅ローンを組む際には、初期の低金利だけに目を奪われず、優遇期間の長さや、デベロッパーからの追加支援などをしっかり確認し、中長期の返済計画に備える必要がある。

新興の郊外エリアを目指せば、夢のマイホームに一步前進

とはいえ、政府の関心と銀行の積極的な支援により、若者の「持ち家の夢」は徐々に現実味を帯びつつある。だが、不動産大手 Savills の報告によれば、ホーチミン市中心部のマンション価格は、平均収入の約 30 倍に達している。では、若者たちはどうすべきか？ひたすら節約して「奇跡」を待つのか、それとも現実を受け入れて、新たな方向を見出すべきか？

現実的な解決策の一つとして、経済発展が進む郊外のベルト地帯で不動産を探ることが挙げられる。ここでは中心部に比べて価格がはるかに手頃だ。

南部では、ホーチミン市東部のトゥードゥックや、隣接するビンズー省などが「熱い」エリアとなっており、合理的な価格設定、多様な住宅供給(マンションからタウンハウスまで)、そして都市中心部へのアクセス性が評価されている。この地域では、国道 13 号線やミーフオック～タンヴァン高速道路、メトロ 1 号線(ベンタイン～スイティエン)など、主要な交通インフラが整備されつつあり、ホーチミン中心部までの移動時間はわずか 35～50 分に短縮されている。

快適な空間と手の届く価格、若者が求める“ちょうどいい暮らし”

例えば、狭くて高い市内のアパートに住む代わりに、郊外の広々とした空間で、より快適な生活を手に入れることができる。35 歳未満の若者で、月収が 1,500～2,000 万ドン(約 8.8 万～11.7 万円)程度であると仮定しよう。ホーチミン市東部のトゥアンアン市で、60 m²ほどの 2LDK の新築マンションを 18～20 億ドン(約 1050 万～1170 万円)で購入できる。これは、市内の第 7 区やトゥードゥック地区の同様の物件 30～40 億ドン(約 1750 万～2340 万円)と比べて格段に安い。

若者向けの優遇ローンを利用すれば、年利 5.5～8.5%で最長 5 年間固定、返済期間 30 年、元本返済猶予も 2～3 年間ある。初期の毎月の利息支払額は約 400 万ドン(約 2.3 万円)で、収入の 30%未満に収まり、猶予期間終了後も返済総額は月 850～1,050 万ドン(約 5 万～6.1 万円)程度と、中心地の家賃 1,000～1200 万ドン(約 5.8 万～7 万円)と同等、あるいはそれ以下で、しかも将来の資産になるという利点がある。

つまり、若者は「初めてのマイホーム購入」という人生の節目において、銀行の支援を受けながら、ますます充実する新興エリアの豊富な住宅供給を活用できるようになっている。これらの郊外エリアでは、インフラ、学校、病院、商業施設の整備が急速に進んでおり、まさに“きのこのように”あちこちに新施設が生まれている。もちろん、「郊外は遠いし、通勤が大変」「中心部の方





VINACOMPASS

がにぎやかで楽しい」といった声も根強い。しかし、現在の成長スピードを考えると、今日の郊外が近い将来の“新しい中心”となるのは確実だ。

結論: 価格高騰の都市部から離れることが、よりよい暮らしの第一歩

ホーチミン市のような大都市での住宅価格の上昇圧力が強まる中、郊外エリアへの移住は、単なる経済的解決策にとどまらず、快適で持続可能な新しいライフスタイルへの入り口でもある。奇跡を待つより、若者たちは今この瞬間にこそ行動を起こし、夢の実現に向けて挑戦を“踏み台”に変えていくべき時なのだ。

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

