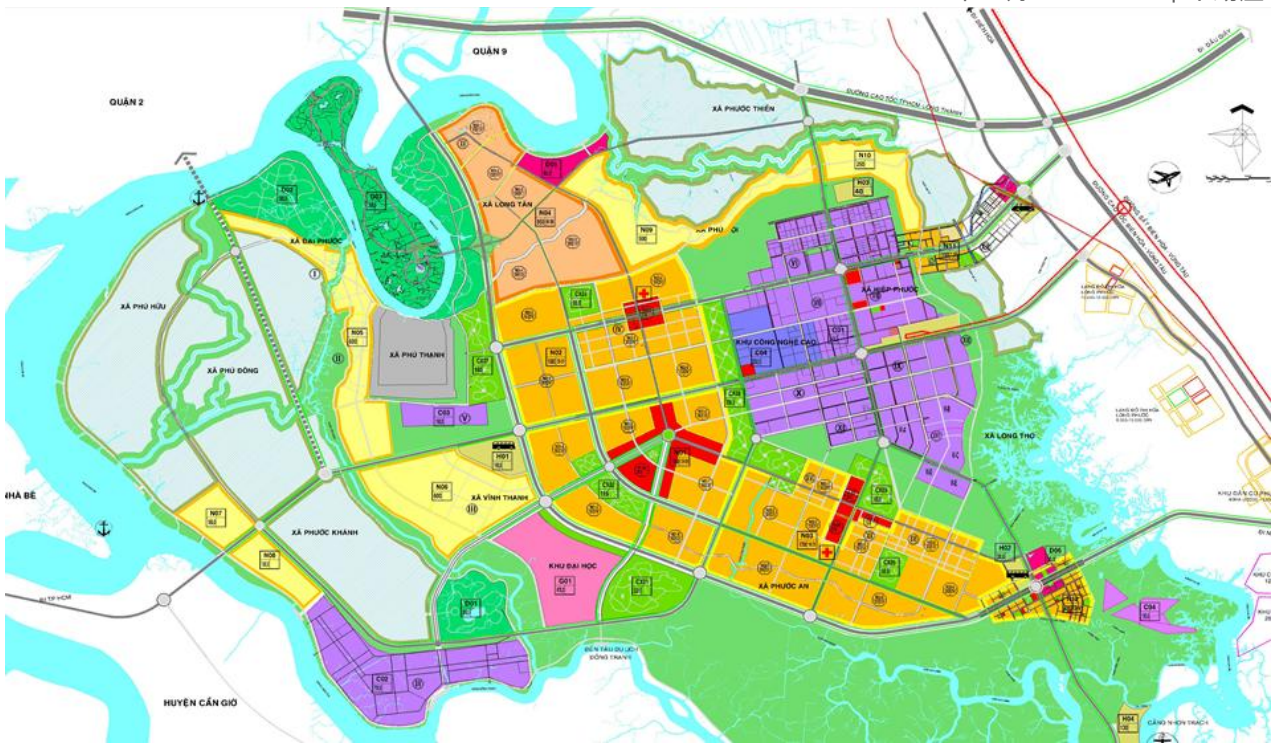




VINA COMPASS

ドンナイ省：「ニョンチャックの土地価格が日々上昇、2 昨年末には 17 億 VND だったが、今では 30 億 VND でも買えない状況」

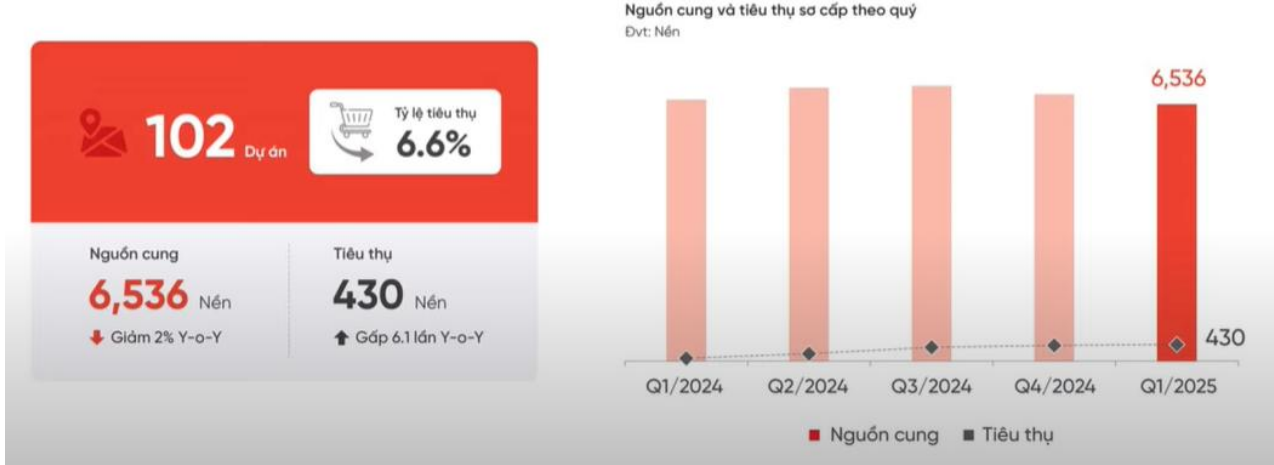
2025 年 4 月 3 日 14:40 | 不動産



DKRA Consulting 副総支配人兼 DKRA Group 投資ディレクターのヴォー・ホン・タン氏は、ニョンチャックにおける一部の土地分譲プロジェクトでは、価格が日ごとに上昇していると述べた。昨年末には、100 m²の 1 区画が約 17 億ドン（約 1,040 万円）だったが、今では 30 億ドン（約 1,840 万円）でも購入が困難だという。

これは、本日 4 月 3 日の午前中に「不動産 2025 — 若者のための住宅」というテーマで『労働者新聞』とベトナム不動産協会が共催した座談会において、南部市場の土地分譲セグメントについて語られたものである。

タン氏によれば、2025 年第 1 四半期には、分譲地（1/500 の都市計画を有し、敷地面積 5 ヘクタール以上のプロジェクト）が約 102 件新たに販売された。現在の供給数は約 6,536 区画で、前年同期比で 2% 減少している。一方で、今期の販売数は 430 区画に達し、前年同期比で 6.1 倍に増加した。



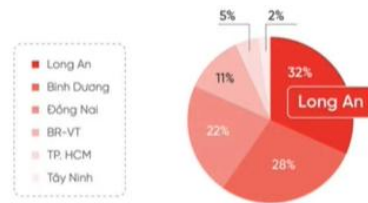
供給の分布を見ると、主にロンアン省、ビンズオン省、ドンナイ省に集中している。市場全体の需要は好転の兆しを見せており、販売数は前年同期比で6.1倍に増加。その中でも、ビンズオン省が市場の一次取引量の約63.3%を占めている。

Phân khúc Đất nền

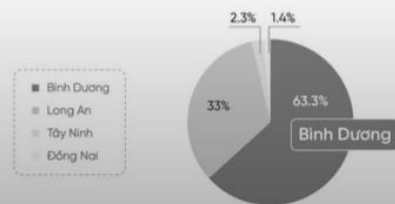
Nguồn cung sơ cấp TP. HCM & vùng phụ cận Q1/2025

- ➊ Nguồn cung phân bố tại 03 thị trường chủ lực: Long An - Bình Dương - Đồng Nai với tỷ trọng đạt khoảng 82% trên tổng cung sơ cấp.
- ➋ Sức cầu chung của thị trường ghi nhận nhiều tín hiệu khởi sắc, lượng tiêu thụ đạt mức tăng gấp 6.1 lần so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó, Bình Dương chiếm khoảng 63.3% lượng giao dịch sơ cấp của thị trường.

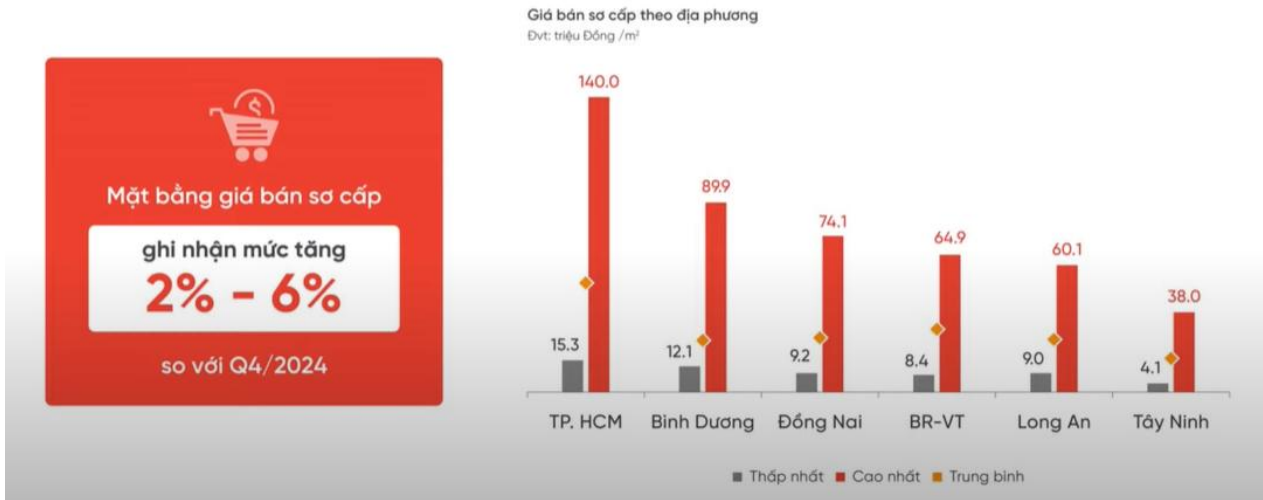
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương



Tỷ trọng tiêu thụ sơ cấp theo địa phương



また、2024年8月1日から施行された「2023年不動産取引法」によって土地分譲の供給は減少し、今後もその傾向が続くと見込まれている。特別都市、第一級、第二級、そして第三級の都市において、良質な土地を持つデベロッパーは、より収益性の高いタウンハウスや高層住宅の開発にシフトする傾向がある。そのため、土地分譲セグメントは今後さらに希少価値が高まる見通しだ。



価格面においては、新規分譲価格は 2024 年第 4 四半期と比べて 2~6%程度の上昇にとどまっているが、2025 年 3 月には二次市場で多くの価格変動が見られた。特に、省や市の合併といった行政再編の情報が市場に直接的な強い影響を与え、土地価格が急騰した。

タン氏は「典型的なのはニオンチャックで、年末時点と比べて 50%も価格が上昇し、3 月だけで 30%の上昇があった。価格は日々上昇している。私が注目しているニオンチャックのいくつかのプロジェクトでは、昨年末に 100 m²の 1 区画が約 17 億ドン(約 1,040 万円)だったのに、今では 30 億ドン(約 1,840 万円)でも手に入らない」と語った。

また、交通インフラの整備や大型プロジェクトの着工予定などの情報も価格上昇に拍車をかけている。例えば、カンザー、ロンアン、ロンタインといったエリアでは、不動産価格が 30~50%上昇し、場所によってはわずか 3 ヶ月で 100%も値上がりしたケースもある。これは「局所的なバブル」の兆候であり、今後の不動産市場に悪影響を及ぼす可能性がある。

タン氏は、「土地バブルの後には、痛みが残る。第一に、バブルのピークで購入して売り抜けられなかった投資家たち。第二に、地元で長く生活し、商売をしている人々だ」と述べた。

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

