



VINA COMPASS

米国がベトナムに 46%の関税を課す、最も強く影響を受ける不動産分野は？

2025 年 4 月 3 日 16:40 PM | 不動産ニュース



Batdongsan.com.vn 南部地域ディレクターのディン・ミン・トゥアン氏は、今回の関税措置により、中価格帯の住宅、不動産工業団地(KCN)、工業団地周辺の住宅需要、さらには所得の減少によるリゾート不動産が、最も強くかつ明確に影響を受けると指摘しています。

トランプ大統領が関税措置を発表

4月2日、米国のドナルド・トランプ大統領は、数十の国と地域に対し輸入関税を課すと発表。その中でベトナムには46%という高い関税が課されることになりました。ホワイトハウスは各国が米国に対して課している関税率の一覧を提示しましたが、その計算方法についての説明はありませんでした。例えば、彼らの主張によると、ベトナムが米国に課している関税率は90%、中国が67%、EUが39%とされています。

さらにトランプ氏は、4月5日から米国に輸入される全製品に対して一律10%の関税を適用すると発表。すなわち、すべての国と地域がこの共通関税率の対象になります。その後、4月9日からは、米国の主要貿易相手国に対して追加でより高い報復関税が適用される予定です。





不動産への6つの主要な影響

① FDIの減少と工業団地(KCN)への影響

ベトナムでは毎年のFDI(外国直接投資)がGDPの約10%を占めており、多国籍企業(Samsung、LG、Intelなど)が米国向け輸出コストの上昇により、ベトナムでの工場拡張を中止・延期する可能性があります。これにより、土地や工場の賃貸需要が減少し、賃料の下落・在庫増加・新規KCNの遅延が予想されます。影響が大きいのは、バクニン省、バクザン省、ハイフォン市、ロンアン省、ビンズオン省などです。

② 中・低価格帯住宅市場の流動性低下

輸出企業は労働力の約30%を抱えており、関税の影響でリストラや賃金の減少が生じ、中・低価格帯住宅の購入力が低下する恐れがあります。

③ 外国人による住宅需要の減少

韓国、日本、中国などからの外国人は主に高級住宅や投資用不動産を購入していますが、FDIの減少により外国人専門家の数が減り、高級住宅の購入・賃貸需要も減少する見込みです。

④ 金利上昇と住宅ローン返済の圧力

関税増加により為替が不安定(VND安)となる可能性があり、中央銀行がVND価値維持とインフレ抑制のために金利を引き上げる可能性もあります。これにより、住宅ローン返済が困難となり、不良債権の増加、新規購入意欲の低下(特に中価格帯)が懸念されます。

⑤ 市場心理の悪化

米国による46%関税発表は、市場全体にネガティブな心理をもたらし、一時的な「様子見」や「凍結」状態を引き起こす可能性があります。影響の程度は、ベトナムの対応力や今後の世界貿易政策の動向によって左右されると見られています。

⑥ 影響が特に大きいセグメント

改めて、以下の不動産セグメントは特に大きな影響を受けると予想されています：

- 中価格帯不動産
- 工業団地関連不動産
- 工業団地周辺の住宅需要
- 工業団地の賃貸価格
- 所得減少によるリゾート不動産

一方で、高級不動産は影響が小さいとみられています。なぜなら、その顧客層は短期的な経済変動の影響を受けにくく、土地投資などは長期的視点で動いているからです。

今後の交渉と市場展望

トウアン氏は「4月9日に予定されている交渉次第ではあるが、今回の関税措置がすべての業種に大きな影響を及ぼす可能性がある」と語っています。

さらに、「ここ最近好調だった市場では、インフラや都市構造に関する前向きなニュースもあり、短期的には大きな影響は出ない可能性もある」とも述べました。





VINACOMPASS

別の専門家の見解:シナリオの見直しが必要に

4月3日朝、「不動産 2025 – 若者向け住宅」というテーマで開催された座談会(主催:Nguoi Lao Dong 新聞)で、DKRA Consulting 副社長 兼 DKRA Group 投資部門ディレクターのヴォ・ホン・タン氏は、トランプ元大統領の関税措置により「今後のシナリオ予測を現実に即して再調整する必要がある」と述べました。これはベトナム経済全体にとって大きな不確定要素であるとの見解です。

それでも回復の兆しはある

一方で、2025年第2四半期にはいくつかの明るい材料も期待されています:

- ホーチミン市および周辺地域の住宅供給は回復傾向
- ホーチミン市とビンズオン省がアパート供給を牽引
- 土地・タウンハウス・ヴィラ分譲市場は隣接省で引き続き強さを維持

ただし、「手頃な価格の住宅の供給不足」は依然として深刻で、特にCクラス(実需型)のアパートは多くの人にとって必要不可欠な選択肢である状況は変わっていません。

需要についても引き続き回復が見込まれ、特にホーチミン市東部やビンズオン省のアパート分譲市場が主要な成長エンジンになると予測されています。

なお、初期販売価格(一次価格)は引き続き小幅上昇する見通しであり、これは原材料コストの高止まりが背景にあります。

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

