



ベトナムの家・住宅を徹底解剖：マクロ市況から家の中身・購入フローまで

2025年3月

ベトナムの住宅市場の概要

- ・2024年のベトナム住宅市場
- ・2024年の各地域別四半期ごとの住宅供給量
- ・2024年の各地域別四半期ごとの吸収率
- ・2024年の各地域別住宅タイプの価格
- ・ハノイおよびホーチミン市における販売価格と吸収率
- ・2024年の代表的な新規プロジェクト
- ・年齢層別の住宅購入率
- ・国内外のトップ20の商業銀行による住宅ローンの平均金利
- ・顧客の保護・範囲の拡大
- ・2024年の注目すべき運営政策

ベトナムの住宅構造の特徴

- ・ベトナムの住宅の基本構造
- ・農村部と都市部の住宅の特徴
- ・気候と地理的要因の特徴
- ・ベトナムのキッチンおよびバスルーム設備の特徴
- ・一部のHVAC機器と給湯設備
- ・一部の照明およびセキュリティ機器、温水器

ベトナムにおける住宅の売買プロセス

- ・ベトナムにおける住宅購入プロセス
- ・銀行から住宅ローンを借りる手順
- ・外国人向けの住宅不動産に関する規定
- ・外国人に販売されるマンションの数
- ・住宅購入時の法的リスク

2025年予測: 潜在能力と課題

- ・2025年のベトナム住宅市場の予測
 - ・2025年の不動産市場の動向に関する仲介業者の予測
- ・仲介業者が重視するポイント
- ・2025年の不動産市場の課題



住宅価格はほとんどの住宅タイプと市場で上昇傾向にあり、その中でもマンションが最も大きな上昇を記録し、特に北部地域で顕著に増加している。

2024年の各地域別住宅タイプの価格

(単位: Mil VND/m²)

	マンション (Mil VND/m ²)	一戸建て (Mil VND/m ²)	邸宅 (Mil VND/m ²)	ショップハウス (Mil VND/m ²)	土地 (Mil VND/m ²)
ハノイおよび周辺の省(*)	35 – 85 ↑ 40% - 55% 年別	38 – 200 ↑ 5% - 10% 年別	40 – 300 ↑ 5% - 10% 年別	40 – 242 ↑ 5% - 10% 年別	17 – 60 ↑ 5% - 10% 年別
中部(**)	26 – 110 ↑ 15% - 25% 年別				
ホーチミン市および周辺の省(***)	27 – 80 ↑ 10% - 20% 年別				
西部(****)	30 – 44 ↑ 2% - 3% 年別				

(*) Hanoi, Hung Yen, Bac Ninh, Bac Giang, Quang Ninh

(**) Da Nang, Khanh Hoa, Binh Dinh, Quang Nam, Phu Yen

(***) Ho Chi Minh City, Binh Duong, Dong Nai, Long An

(****) Can Tho, An Giang, Hau Giang, Vinh Long, Bac Lieu

マンション: 単価にはVATを含み、壁芯面積で計算
低層住宅: 単価にはVATを含み、土地面積で計算

出所: Dat Xanh サービス経済・財務・不動産研究所に基づいてONE-VALUEが作成

ハノイとホーチミンの2大都市では、特にハノイで各セグメントの販売価格が大幅に上昇しており、低価格帯の供給はほぼなくなっている。

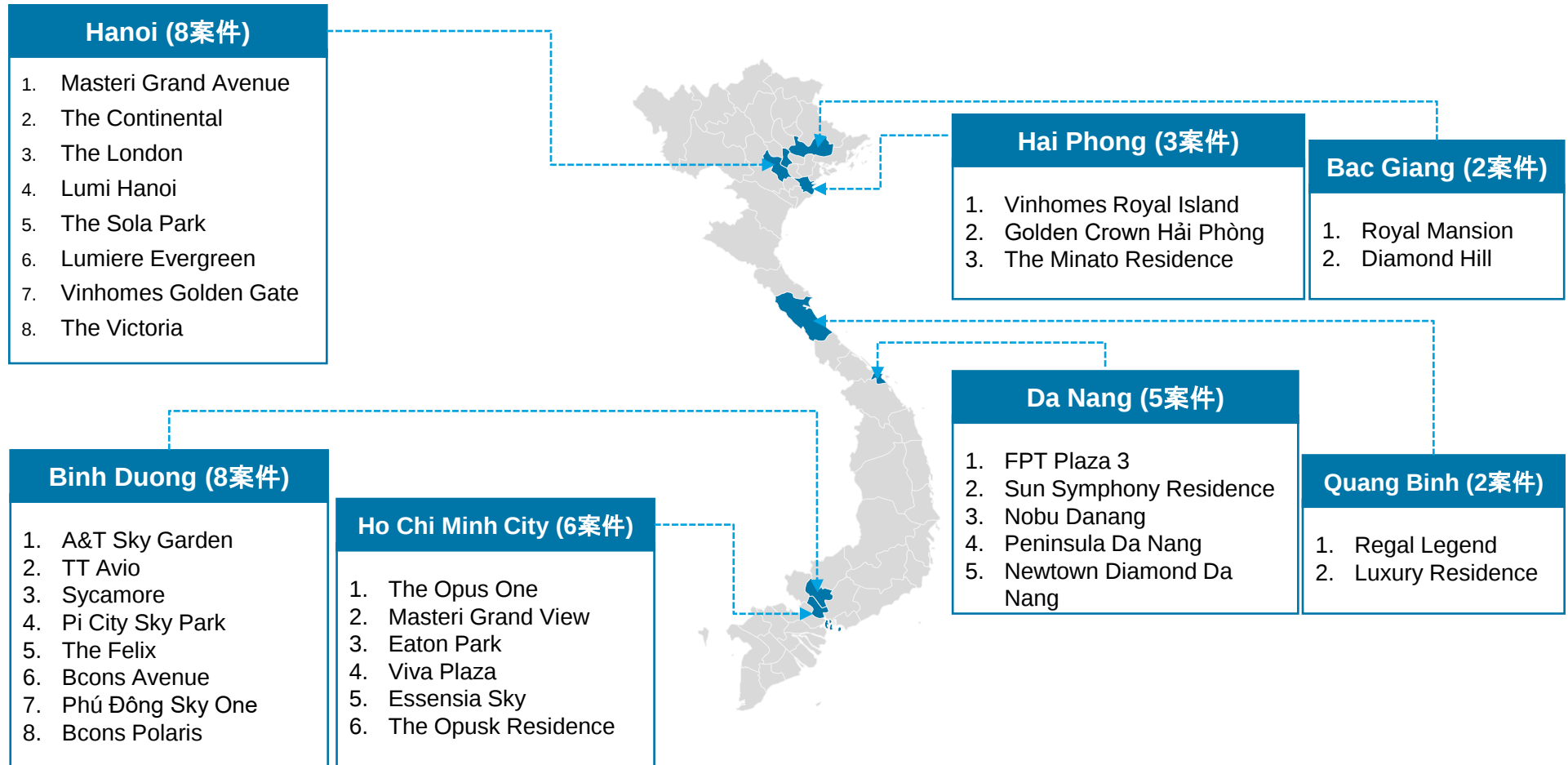
ハノイおよびホーチミン市における販売価格と吸収率

	ハノイ			ホーチミン市		
供給源	住宅	商業	工業	住宅	商業	工業
セグメント別 販売価格	低価格帯	中価格帯	高価格帯	低価格帯	中価格帯	高価格帯
	低価格帯	中価格帯	高価格帯	低価格帯	中価格帯	高価格帯
	低価格帯	中価格帯	高価格帯	低価格帯	中価格帯	高価格帯
	低価格帯	中価格帯	高価格帯	低価格帯	中価格帯	高価格帯
	低価格帯	中価格帯	高価格帯	低価格帯	中価格帯	高価格帯
吸収率	100%	100%	100%	100%	100%	100%

2大都市では、**低価格帯**(50万円未満)の供給は**ほぼ**なくなる。

新しいプロジェクトはハノイ、ビンズオン、ホーチミン市、ダナンの大都市に集中している。

2024年の代表的な新規プロジェクト



出所: Dat Xanh サービス経済・財務・不動産研究所に基づいてONE-VALUEが作成

ONE-VALUEでは更に深掘りした市場調査(ヒアリング調査)、オーダーメイド式の市場調査も提供しています。 contact@onevalue.jp までご連絡ください。

需要に関して、若者のグループは前世代に比べて財務の蓄積能力が高いため、強い需要が増加している。

年齢層別の住宅購入率



ベトナムの住宅の基本構造は、屋根、躯体、基礎の3つの主要部分で構成されており、長屋式住宅が最も一般的なスタイルである

ベトナムの住宅の基本構造

