

2020年11月11日

ベトナム住宅事情（その壱）

元来農業国であるベトナムでは、土地家屋には宗教的な意味合いも多くあり、住居は崇拜等の精神的な活動にも結び付けられています。すなわちベトナムでは、家とは古くからある伝統的な価値観が表現されるものです。住居としての使用の自由度が高いほか投資としての収益性も狙えることから、ベトナム人の間では依然として、戸建ての需要が主流であり、当然人気も高くなっています。ところが近年の経済の発展と急速な都市化に伴い、特に主要な都市部での住宅需要が高まっています。資金的制約がある中、土地価格は年々高騰しているため、都会暮らしを考えるベトナム人、特に若い世代の人々は戸建て中心の従来の考え方を改め、マンションを求める傾向に変化しつつあります。



この傾向を捉えて、不動産デベロッパーも、各所得層に適したマンションの建設・供給を進めています。そのため、特にハノイやホーチミンのような大都市では、マンション市場は量的にも質的にも大きく発展しており、ユーティリティ、サービス、生活環境から交通利便性までを追求したものになっています。

一般的に、マンションは25～45歳のサラリーマンの間で人気が高い傾向にあります。購入資金としては頭金（代金の20-30%）を自己資金や家族・親戚等から借り受けで賄うのが通常で、残金（70-80%）を15～25年のローンを組むケースが多く、この点は最近の日本と基本的に

当資料は、情報提供を目的として、キャピタル アセットマネジメント株式会社（CAM）が作成したもので、投資信託や個別銘柄の売買を推奨・勧誘するものではありません。また、CAM が運営する投資信託に当銘柄を組み入れることを示唆・保証するものではありません。当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。

ベトナム通信 ～当社グループ現地スタッフによる最新情報～

は同様だと言えそうですが、やや頭金の比重が高いように思えます。やはり条件的には 35 年借り入れができる日本の方が買いやすいと言えそうです。

日本の 1 世帯当たり人員は 2.33 人（平成 27 年国勢調査、総務省統計局）で、分譲マンションの主流は 60-70 m²の 3 LDK といわれています。ベトナムでは 1 世帯あたり人員がやや多く、2～4 人の家族が主流です。（2019 年の国勢調査によると、1 世帯あたり 2～4 人の家族が全体の 64.5%占めます）。そして都市部では 50-110 m²くらいのマンション（2 LDK～3 LDK）に住むケースが多いです。ベトナムは世帯人員が多めなうえ、広大な敷地に大型のプロジェクトでマンションを建てるため、日本より各戸の間取りはやや広がっているようです。

価格その他は以下をご覧ください。

http://www.capital-am.co.jp/asean/pdf/report_20190617.pdf

住宅購入のタイミングは、

- 職場が変わった時
- 結婚・出産を機に、
- 生活環境を変えたい(もっと緑が欲しい、現況が手狭に感じる)時、
- 購入資金がたまった時、
- 裕福な家庭の場合、子供を大都市で教育を受けさせるため、
- 住宅購入の優遇措置が受けられる場合
- 投資目的（転売目的）

というものが多く、この点でも日本とほとんど差がないように思えます。

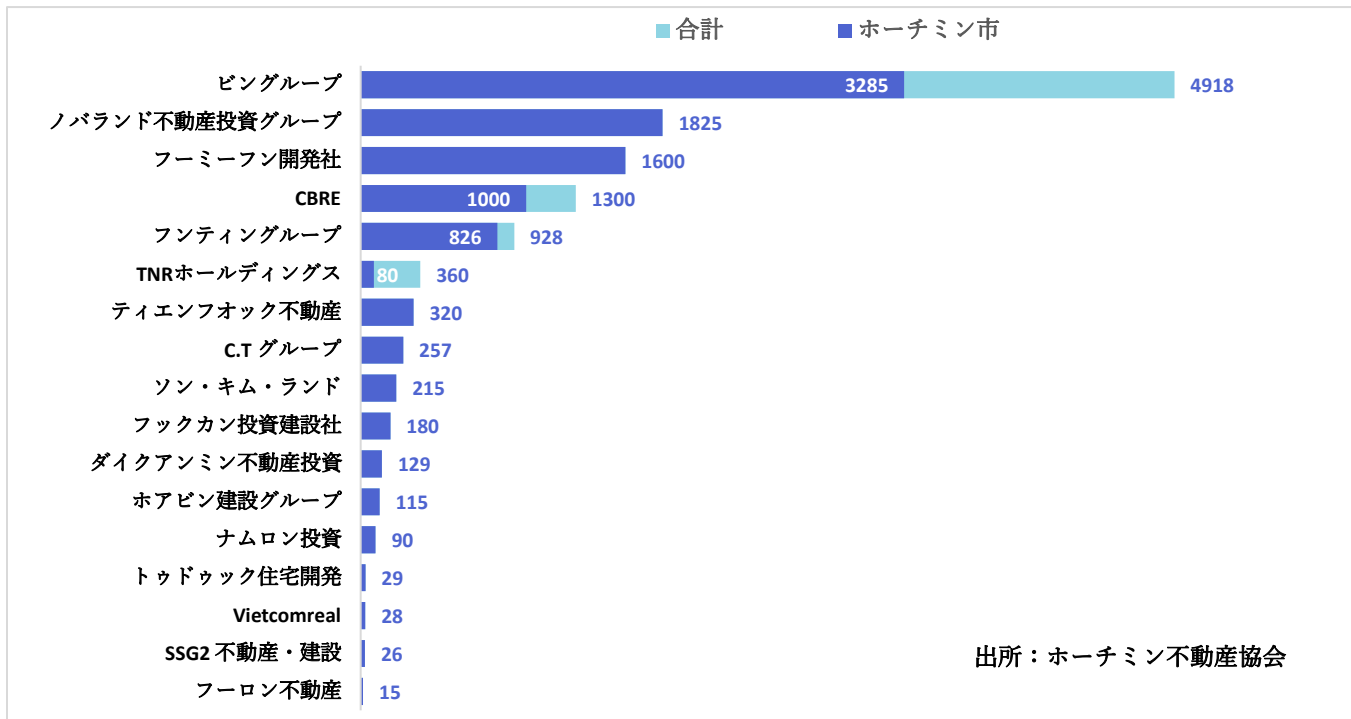
当資料は、情報提供を目的として、キャピタル アセットマネジメント株式会社（CAM）が作成したもので、投資信託や個別銘柄の売買を推奨・勧誘するものではありません。また、CAM が運営する投資信託に当銘柄を組み入れることを示唆・保証するものではありません。当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。

ベトナム通信 ～当社グループ現地スタッフによる最新情報～

日本では、駅近の物件がとにかく人気で価格にプレミアムがつき高くなりますが、日本ほど公共交通のインフラ整備が進んでいないベトナムでは、公共交通機関の利便性は住居選定上それほど重要視されず、他の地理的要素が重要な役割を果たすケースが多くなっています。マンションとしては、接する道路面が広く使いやすく、買い物に便利なところ、病院、学校などを近隣にもつ開発案件の注目が高く、価格が高くなります。また投資家の評判、建設請負業者の能力、内外のユーティリティ、権利関係など、住宅の品質・性能に関する要素にも関心を持つベトナム人が多いのが実態です。

さらにベトナム人特有の住宅購入決定要素として挙げられるのは、いわゆる「風水」です。住宅購入者は、土地の歴史・地形、正面玄関の方向に注意を払い、「風水」が良いと考えられるマンションを優先して選びます。

2015～2020 年における不動産会社 17 社の外国人向け住宅販売戸数の推定値



当資料は、情報提供を目的として、キャピタル アセットマネジメント株式会社（CAM）が作成したもので、投資信託や個別銘柄の売買を推奨・勧誘するものではありません。また、CAM が運営する投資信託に当銘柄を組み入れることを示唆・保証するものではありません。当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。

ベトナム通信 ～当社グループ現地スタッフによる最新情報～

2015年7月1日から現行の住宅法（65/2014/QH13）が施行され、外国人非居住者による住宅の購入が認められて以来、多くの外国人がベトナムでマンションを購入しています。建設省とホーチミン不動産協会の統計によると、2015～2020年の期間で、外国の個人および団体が購入した住宅戸数は全国で1万4,800～1万6,000戸と推定され、全国の住宅開発戸数の0.85%を占めました。このうち、ホーチミン市の物件が全体の約80%を占めています。また、同期間の全国の外国人向け販売戸数全体の70～80%は大手不動産会社17社によって占められており、中でもトップ5社だけで1万571戸に達しています。外国人が購入した住宅の大部分は、サービスやユーティリティ、セキュリティ、交通の利便性が充実した高級案件です。

やはりマンション＝大都市圏というのは当たり前の構造ですが、タワー型が主流なのは日本とは大きな違いかもしれません。中国同様、資金のめどが立てば土地開発がしやすい社会主義国ならではの開発速度だと思われます。



ナッシュム



タオ・ディエン・パール



ゲートウェイ・タオ・ディエン

現行の法令では、外国人が購入・所有できる物件は分譲マンション1棟につき全戸数の30%まで、戸建て住宅が1街区につき250戸までと制限されています。ホーチミン市のラグジュアリーマンションのプロジェクトには、外国人向けに販売できる30%のユニット数上限まで売り切ったも

当資料は、情報提供を目的として、キャピタル アセットマネジメント株式会社（CAM）が作成したもので、投資信託や個別銘柄の売買を推奨・勧誘するものではありません。また、CAM が運営する投資信託に当銘柄を組み入れることを示唆・保証するものではありません。当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。

ベトナム通信 ～当社グループ現地スタッフによる最新情報～

のもあります。ゲートウェイ・タオ・ディエン、ナツシム、タオ・ディエン・パールといったプロジェクトでは、外国人は50年間賃貸することが認められています（その間転貸しも認められます）。

現在、（1）住宅法が少しずつ緩和されていること（2）外国人でも一定の条件を満たせば、金融機関から住宅ローンを受けられること（3）海外からのベトナムへのFDI（海外直接投資）が増え、移住してくる外国人専門家の住宅需要が増加していること（4）デベロッパーが高級マンションを積極的に供給していること等の要因で、今後も国内の不動産市場で外国人による不動産取引はさらに活発になると予想されています。



【写真提供：JVRC】 <http://www.capital-am.co.jp>

以上

当資料は、情報提供を目的として、キャピタル アセットマネジメント株式会社（CAM）が作成したもので、投資信託や個別銘柄の売買を推奨・勧誘するものではありません。また、CAM が運営する投資信託に当銘柄を組み入れることを示唆・保証するものではありません。当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。