Зимовка и долгосрочное жильё 2026

Где зимовать, сколько это стоит и как снять жильё на несколько месяцев, не потеряв депозит. Тарифы на электричество приведены по решению правительства — по ним можно проверить, сколько накручивает арендодатель.

Восемь городов | Три бюджета | Договор и депозит | Тариф EVN | Каналы поиска

от $950
минимальный месяц на человека

3 месяца
минимальный срок аренды

1–2 месяца
стандартный депозит

5 ступеней
тарифа на электричество

СОДЕРЖАНИЕ

Что внутри

Сначала выбор города и бюджет, дальше — практика аренды: договор, депозит, коммунальные счета и каналы поиска, которые действительно работают.

01 🧭 **Как устроена зимовка** стр. 3
Срок, виза, жильё и деньги — четыре решения

02 📊 **Города в одной таблице** стр. 4
Климат, бюджет и главный минус каждого

03 💰 **Три бюджета** стр. 5
Минимум, комфорт и премиум по статьям

04 🎯 **Что выбрать под себя** стр. 6
Шесть типовых запросов

05 🏙️ **Города подробно** стр. 7
Цены на жильё, климат, кому подходит

06 📝 **Договор и депозит** стр. 10
Что подписывать и что проверить у хозяина

07 ⚡ **Коммуналка и электричество** стр. 11
Государственный тариф против счёта хозяина

08 🔎 **Где искать жильё** стр. 12
Шесть каналов и когда какой работает

09 🧩 **Ошибки зимовщиков** стр. 13
На чём теряют деньги чаще всего

01 · ОСНОВЫ

Как устроена зимовка

Четыре решения, которые принимают до вылета. Изменить их потом можно, но каждое обойдётся в деньги или в переезд.

📅

Сначала срок, потом всё остальное

Три месяца — простой сценарий: одна e-Visa на 90 дней и никаких выездов. Полгода — уже связка из двух виз и визарана между ними, и это решение принимают до вылета, а не по ходу.

Минимальный срок аренды на рынке — три месяца, он же удобно ложится на e-Visa.

🏠

Жильё ищут на месте

Онлайн бронируют первые одну-две недели, а долгий договор подписывают, посмотрев квартиру вживую. Так вы увидите шум, напор воды и реальный вид из окна, а не отфотошопленный.

Заочная аренда на полгода — самый частый способ переплатить.

💵

Бюджет считают с коммуналкой

К аренде добавляется 1,7–3,5 млн ₫ в месяц: электричество, вода, интернет, обслуживание дома, вывоз мусора и стоянка байка. Кондиционер летом легко удваивает счёт за свет.

Сумму в объявлении почти никогда не включает коммунальные.

🛂

Регистрация обязательна

Арендодатель обязан зарегистрировать вас по месту проживания в местном отделении полиции. Это его обязанность по закону, но проследить за ней стоит вам: без регистрации возникают вопросы при продлении визы.

Спросите об этом до подписания, а не после заселения.

Продлить визу внутри страны нельзя. Ни безвизовые 45 дней, ни e-Visa на 90 дней не продлеваются. Если зимуете полгода, второй въезд планируйте заранее — вместе с датами договора аренды, чтобы не платить за пустую квартиру во время визарана.

02 · ГОРОДА

Города в одной таблице

Бюджет — на одного человека в месяц, вместе с жильём, едой и транспортом. Минус указан честно: он есть у каждого города.

Город	Зимой	Бюджет	Кому	Главный минус
Дананг	+22–28 °C, влажно в декабре	$1 500–2 200	Фрилансеры, семьи	Сезон дождей тянется до января
Нячанг	+24–28 °C, сухо с декабря	$1 200–1 800	Кому важно русское комьюнити	Шумно, много туристов
Хошимин	+25–32 °C, сухо	$2 000–3 000	Бизнес и нетворкинг	Пробки и смог
Фукуок	+28–31 °C, сухо	$1 600–2 400	Интроверты, пары	Дороже материка, мало инфраструктуры
Хойан	+22–28 °C	$1 300–1 800	Тихая жизнь	Подтопления в ноябре
Муйне	+25–30 °C, ветрено	$1 000–1 500	Кайтсёрферы и бюджет	Слабая инфраструктура
Вунгтау	+25–32 °C	$1 400–1 900	Семьи с детьми	Почти нет русского сервиса
Куиньон	+24–28 °C	$1 200–1 700	Любители новых мест	С английским сложно

Диапазоны бюджета — из трат зимовщиков, а не из прайсов. Реальная цифра сильно зависит от того, готовите вы дома или едите в кафе.

Сезон дождей сдвигает всё. На центральном побережье — Дананг, Хойан, Хюэ — дожди идут до января, и первые недели зимовки могут оказаться серыми. На юге и на Фукуоке в это же время сухо. Если едете на три месяца с декабря, юг надёжнее.

03 · БЮДЖЕТ

Три бюджета

Три сценария на одного человека в месяц. Минимум — небольшие города, комфорт — Дананг и Нячанг, премиум — Хошимин и хорошие районы Дананга.

Статья	Минимум	Комфорт	Премиум
Жильё	$300	$550	$1 000
Еда	$250	$450	$700
Транспорт	$90	$150	$250
Связь и интернет	$25	$30	включено
Развлечения и спорт	$120	$250	$400
Коворкинг	–	$80	$150
Страховка	$55	$60	$100
Прочее	$110	$200	$300
Итого в месяц	$950	$1 770	$2 900

Визаран в таблицу не заложен: на полугодовую зимовку добавьте к минимуму ещё $50–100 на выезд и новую визу. Вдвоём выходит дешевле не вдвое, а примерно в полтора раза — жильё делится, еда нет.

Коммунальные в аренду не входят. К любой строке «Жильё» прибавляйте 1,7–3,55 млн ₫ в месяц. Это единственная статья, которая способна неприятно удивить: счёт за электричество летом при работающем кондиционере удваивается.

04 · ПОД СЕБЯ

Что выбрать под себя

Шесть частых запросов и город под каждый. Ни один вариант не универсален — у всех свои компромиссы.

🌊

Первая зимовка

Берите **Дананг или Нячанг** на три месяца. Развитая инфраструктура, врачи, коворкинги и прямые рейсы. Ошибиться здесь дешевле, чем на острове или в маленьком городе.

💸

Уложиться в минимум

Муйне, Куиньон или Вунгтау: жильё от **$300** и почти нет соблазнов потратить больше. Готовка дома и байк вместо такси дают ту самую цифру в $950 на человека.

👨‍👩‍👧

С детьми

Вунгтау и Дананг: спокойное море, набережные, больницы под рукой. Проверьте до подписания, есть ли рядом международная клиника — на побережье они не в каждом городе.

💻

Работать удалённо

Дананг — самый предсказуемый интернет и выбор коворкингов. Уточняйте скорость **до** подписания договора и проверяйте её сами, а не по словам хозяина.

🧘

Тишина

Хойан и Фукуок. Взамен получаете меньше врачей, магазинов и рейсов. Для острова страховка с покрытием эвакуации — не роскошь, а обязательный пункт.

🗓️

Полгода без перерыва

Схема «90 дней e-Visa → визаран → ещё 90». Считайте даты заранее: продлить визу внутри страны нельзя, а договор аренды обычно подписывают на весь срок сразу.

05 · ГОРОДА ПОДРОБНО

Города подробно

🏙 Шесть направлений, где зимуют чаще всего

Цены на жильё — за месяц при долгом договоре, без коммунальных. Короткая аренда на неделю всегда дороже пропорционально.

Дананг

самый удобный для жизни

Климат зимой: +22–28 °C, дожди до января
Бюджет: $1 500–2 200 в месяц

Лучшая инфраструктура на побережье

Студия **6–10 млн ₫**	1 спальня **11–15 млн ₫**
2 спальни **16–24 млн ₫**	У моря, 2 спальни **20–30 млн ₫**

Рынок растёт быстрее остальных: год назад те же квартиры стоили заметно меньше.

Плюсы: Госпиталь, коворкинги, широкие дороги, прямые рейсы

Минусы: Дождливый декабрь и январь, вода прохладнее, чем на юге

Единственный город на побережье, где есть сразу всё: медицина, работа и море.

Минус: Зимой купаться получается не каждый день.

Кому: первой зимовки, фрилансеров и семей.

Нячанг

русское комьюнити

Климат зимой: +24–28 °C, сухо с декабря
Бюджет: $1 200–1 800 в месяц

Больше всего русскоязычных сервисов в стране

Студия в центре **5,5–8 млн ₫**	Студия с морем **10–15 млн ₫**
1 спальня **8–12 млн ₫**	2 спальни **10–18 млн ₫**

Разница между видом на море и видом во двор — двукратная, и это самый заметный рычаг в бюджете.

Плюсы: Сухая зима, русские врачи и школы, дешевле Дананга

Минусы: Шумно, застройка плотная, много туристов круглый год

Проще всего адаптироваться, если нет английского.

Минус: Ощущение курорта не отпускает — тихой жизни здесь не выйдет.

Кому: тем, кому важен русский язык вокруг.

05 · ГОРОДА ПОДРОБНО

Побережье и остров

Фукуок

остров

Климат зимой: +28–31 °C, сухо
Бюджет: $1 600–2 400 в месяц

Самая тёплая зима из всех вариантов

Эконом-комната **5–6 млн ₫**	Студия, бунгало **6–8 млн ₫**
2 спальни **7–12 млн ₫**	Дом **10–16 млн ₫**

Жильё дешевле, чем в Дананге, но еда, транспорт и всё привозное — заметно дороже.

Плюсы: Тепло всю зиму, море спокойное, мало людей вне центра

Минусы: Медицина ограничена, товары дороже, выбор жилья меньше

Единственное место, где в январе точно тепло и сухо.

Минус: При серьёзной болезни придётся лететь на материк.

Кому: пар и интровертов со страховкой, покрывающей эвакуацию.

Хойан

тихо и красиво

Климат зимой: +22–28 °C
Бюджет: $1 300–1 800 в месяц

В 40 минутах от госпиталей Дананга

Комната **от 3 млн ₫**	Студия **5–8 млн ₫**
Дом **8–15 млн ₫**	Байк в месяц **1,5–2,5 млн ₫**

Цены на жильё близки к нячангским, но выбор меньше: город маленький.

Плюсы: Старый город, велосипедный масштаб, спокойный ритм

Минусы: Ноябрьские подтопления, мало вариантов жилья, свои клиники слабые

Самый приятный для жизни городок, если не нужен большой город рядом.

Минус: В ноябре часть районов подтапливает — это регулярность, а не случайность.

Кому: тем, кто едет за атмосферой, а не за инфраструктурой.

05 · ГОРОДА ПОДРОБНО

Бюджетные варианты

Муйне

ветер и бюджет

Климат зимой: +25–30 °C, ветрено
Бюджет: $1 000–1 500 в месяц

Главная кайт-точка страны

Гестхаус **от 2 млн ₫**	Студия **4–6 млн ₫**
Дом **4,5–8 млн ₫**	Дом у пляжа **10–20 млн ₫**

Один из самых дешёвых вариантов зимовки на побережье.

Плюсы: Дёшево, ветер для кайта с ноября по март, компактность

Минусы: Инфраструктура слабая, медицины по сути нет, вечером делать нечего

Дешевле почти любого варианта с морем под боком.

Минус: Тот же ветер, что радует кайтеров, мешает всем остальным.

Кому: кайтсёрферам и тем, кто считает каждый доллар.

Вунгтау

для семей

Климат зимой: +25–32 °C
Бюджет: $1 400–1 900 в месяц

Два часа до Хошимина и его клиник

Студия **4–7 млн ₫**	1 спальня **6–10 млн ₫**
Дом **8–15 млн ₫**	Паром до Хошимина **от 320 тыс. ₫**

Дешевле Хошимина при сопоставимом уровне сервиса и с морем.

Плюсы: Спокойное море, набережные, близость к большому городу

Минусы: Русскоязычного сервиса почти нет, вода мутнее, чем в Нячанге

Удачный компромисс между морем и доступом к большому городу.

Минус: Без английского или вьетнамского будет тяжеловато.

Кому: семьям с детьми и тем, кто работает с Хошимином.

06 · ДОГОВОР

Договор и депозит

Долгую аренду оформляют письменно, и в этой части рынок заметно цивилизованнее, чем кажется. Проблемы начинаются там, где документы подписывают не глядя.

Язык договора

По закону договор должен быть на вьетнамском. Нормальная практика — двуязычный: вьетнамский плюс английский или русский. При сроке от шести месяцев его заверяют нотариально, это 200–500 тыс. ₫.

Английская версия без вьетнамской юридически слабее.

Депозит

Стандарт — одна-две месячные платы, иногда три. Возвращают в течение 15 дней после окончания договора. Удерживают за повреждения, неоплаченные счета и досрочный выезд.

Платежи только в донгах — это требование закона.

Что проверить у хозяина

Удостоверение личности и «розовую книгу» — свидетельство о праве собственности. Имя и адрес в ней должны совпадать с человеком и квартирой перед вами. Сдаёт не собственник — нужна доверенность.

Это пятиминутная проверка, которая снимает большинство рисков.

Регистрация проживания

Арендодатель подаёт сведения о вас в местное отделение полиции. Обязанность его, но спросить стоит вам: без регистрации возникают сложности при продлении визы и оформлении документов.

Уточняйте до подписания, а не в день выезда.

Берите расписку за каждый наличный платёж. Слово **biên nhận** знают все, и просьба никого не удивляет. Депозит возвращают исправно, но доказывать, что вы его вносили, придётся именно вам.

07 · КОММУНАЛКА

Сколько стоит электричество

Государственный тариф ступенчатый: чем больше расход, тем дороже каждый следующий киловатт. С 29 мая 2025 года ступеней пять, а не шесть, как было раньше.

Ступень	Расход в месяц	Тариф	С НДС 8%
1 ступень	0–100 кВт·ч	1 984 ₫	**2 143 ₫**
2 ступень	101–200 кВт·ч	2 380 ₫	**2 570 ₫**
3 ступень	201–400 кВт·ч	2 998 ₫	**3 238 ₫**
4 ступень	401–700 кВт·ч	3 571 ₫	**3 857 ₫**
5 ступень	от 701 кВт·ч	3 967 ₫	**4 284 ₫**
Карточный счётчик	фиксированный	2 909 ₫	**3 142 ₫**

Тарифы установлены решением 14/2025/QĐ-TTg. Ступени считаются от общего расхода за месяц, поэтому кондиционер в жару выталкивает вас на верхние строки таблицы.

ОСТАЛЬНЫЕ КОММУНАЛЬНЫЕ

Статья	В месяц	Комментарий
Электричество	800 тыс. – 2 млн ₫	Главная статья, зависит от кондиционера
Вода	100–200 тыс. ₫	Почти не меняется от сезона
Интернет	200–300 тыс. ₫	Оптика есть даже в небольших городах
Обслуживание дома	300–600 тыс. ₫	Только в кондоминиумах
Вывоз мусора	50–100 тыс. ₫	Платят наличными по квитанции
Газ	около 150 тыс. ₫	Баллон, если есть плита
Стоянка байка	100–200 тыс. ₫	В домах с подземным паркингом
Итого	1,7–3,55 млн ₫	Квартира 45–80 м² с кондиционером

Как проверить, накручивает ли хозяин. Спросите тариф до подписания и сверьте с таблицей выше. Ставка «5 000 ₫ за любой киловатт» выше верхней ступени с НДС, то есть это наценка. В кондоминиумах счёт обычно идёт по государственному тарифу через общий счётчик — там вопрос не возникает.

08 · ПОИСК

Где искать жильё

Рабочая стратегия одна: бронируете первые ночи онлайн, а долгий договор ищете уже на месте. Каналы под разные задачи разные.

Канал	Когда работает	Плюс	Минус
Facebook-группы	Долгая аренда от 3 месяцев	Лучший выбор и цены без наценки	Нужно проверять хозяина самому
Местные риэлторы	Когда некогда искать	Покажут 5–10 вариантов за день	Комиссия, обычно половина месяца
Airbnb	Первая неделя после прилёта	Безопасно и без предоплаты вслепую	Для долгого срока дорого
Booking	Первые 2–3 ночи	Отмена и понятные правила	Самый дорогой вариант на месяц
Вьетнамские сайты	Кондо и новые дома	Много объявлений от собственников	Интерфейс на вьетнамском
Телеграм-чаты	Русскоязычные города	Можно спросить совета до сделки	Объявлений меньше, чем в Facebook

Комиссия риэлтора на рынке долгой аренды — обычно половина месячной платы, и её платит арендатор. Уточняйте размер до просмотров, а не после того, как квартира понравилась.

Скидка за срок есть всегда, но её нужно просить. Разница между помесячной оплатой и договором на полгода доходит до трети цены. Хозяева редко предлагают её сами: назовите свой срок первым и спросите цену именно под него.

09 · ОШИБКИ

На чём теряют деньги

Шесть ошибок, которые повторяются из зимовки в зимовку. Все они стоят денег и все предотвращаются одним вопросом, заданным вовремя.

Не спросили тариф на свет

Государственная цена — от 2 143 до 4 284 ₫ за кВт·ч с НДС в зависимости от расхода. Если хозяин считает по 5 000 ₫ за любой киловатт, это наценка, и обсуждать её нужно до подписания, а не по первому счёту.

Подписали договор только на английском

По закону договор аренды должен быть на вьетнамском. Нормальный вариант — двуязычный. При сроке от полугода его ещё и заверяют нотариально, это стоит 200–500 тыс. ₫.

Не проверили, кто собственник

Попросите «розовую книгу» — свидетельство о праве собственности — и удостоверение личности. Имя и адрес должны совпадать. Если сдаёт не собственник, нужна доверенность.

Платили наличными без расписки

За каждый платёж наличными берите расписку. Депозит по закону возвращают в течение 15 дней после окончания договора, но доказывать факт оплаты придётся вам.

Поверили на слово про интернет

Проверьте скорость на своём телефоне прямо в квартире, в комнате, где будете работать. Через стены и в дальней спальне цифры часто оказываются вдвое ниже обещанных.

Сняли на полгода не глядя

Возьмите жильё на неделю, посмотрите район утром и вечером, послушайте соседей и стройку. Долгий договор подписывают после этого — переехать потом будет стоить депозита.

О ПРОЕКТЕ

VietnamSpot

Русскоязычная платформа для жизни во Вьетнаме. Без рекламной шумихи — только то, что реально полезно тем, кто едет, переезжает или уже живёт здесь.

НАШИ СЕРВИСЫ

Каталог проверенных партнёров

Обменники, аренда транспорта, визовые агентства, переводчики, спа — только сервисы, которыми мы пользуемся сами.

Большой гид по Вьетнаму

Визы, деньги, медицина, транспорт, жильё, безопасность, связь, еда. Структурированные данные с номерами и адресами.

Блог

370+ статей о 20 городах, фильтры по теме и городу, PDF-гиды для скачивания.

Telegram-сообщество

Канал с новостями и анонсами + живое сообщество русскоязычных во Вьетнаме. Без регистраций.

СОЦСЕТИ И КОНТАКТЫ

Площадка	Адрес
Сайт	vietnamspot.ru
Telegram-канал	@VietnamSpot — новости, лайфхаки, анонсы
Сообщество в Telegram	@VietnamSpotCommunity — общаемся, делимся опытом, поддерживаем друг друга

Все PDF-гиды — бесплатно. Если есть фактическая правка или хочется попросить гид по другой теме — напишите в сообщество или менеджеру. Все материалы поддерживаем в актуальном состоянии.

VIETNAMSPOT

Гиды, статьи и сервисы для жизни во Вьетнаме

Статьи · Гиды по городам · Каталог сервисов

vietnamspot.ru →