



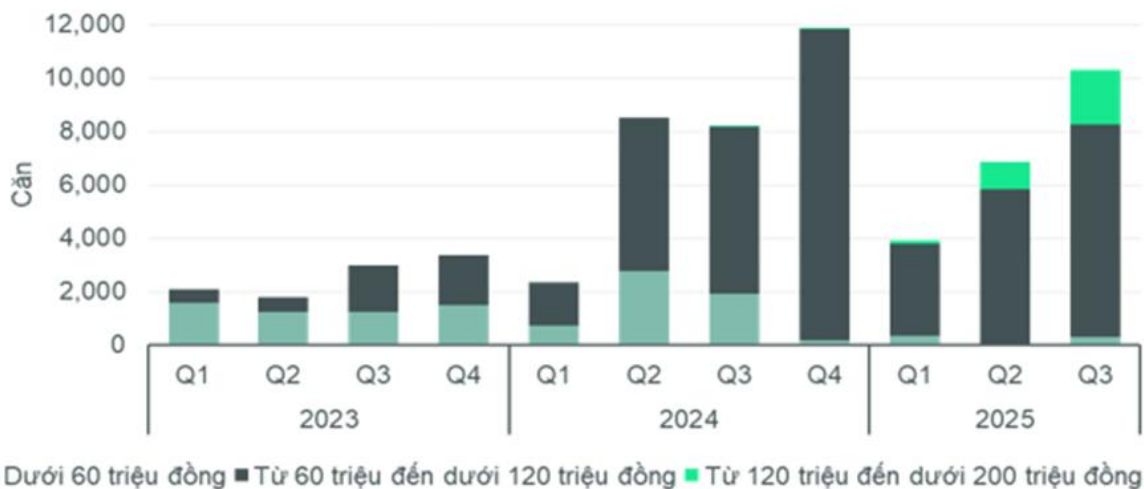
VINACOMPASS

CBRE: 価格が 1 平米あたり 1 億 2,000 万ドンに達しても取引は好調 – ハノイのマンション市場で何が起きているのか

2025 年 10 月 15 日 08:48 | 不動産

CBRE Thông cáo

Thị trường Chung cư Hà Nội, Nguồn cung mở bán mới theo phân khúc giá bán/m²



Nguồn: BP. Nghiên cứu, CBRE, Quý 3/2025

CBRE (不動産サービス会社)によれば、2025 年第 3 四半期(Q3)では、専有面積(天井～床の有効面積)で 1 平米あたり 1 億 2,000 万ドン(約 693,600 円)を超える価格で売出される新規物件(VAT および KPBT を含まず、割引前ベース)が過去最高水準を記録し、2,000 戸超の物件が販売に出された。

ハノイにおける 2025 年第 3 四半期の不動産市場動向(ハノイ支社／CBRE 本社による発表)に関する記者会見で、CBRE ベトナム・ハノイ支社のシニアディレクターであるグエン・ホアイ・アン氏は、ハノイ市内における新規マンション供給戸数(販売開始戸数)が 1 万 3,000 戸を優に超える水準に到達したと述べた。

CBRE によると、2025 年第 3 四半期で、総供給数は約 21,100 戸に達し、2024 年の同時期と比べて 10%増加しました。専有面積ベースで 1 平米あたり 1 億 2,000 万ドン(約 693,600 円)を超える価格(VAT および KPBT を含まず、割引前)の新規物件供給量が過去最高水準を記録し、2,000 戸超の販売開始があった。

新規販売プロジェクトは都市内各所に広く分布しており、特に交通・アクセスの良い地域(タイホー区、西湖、カウジャイ区、ロンビエン区など)が目立つ。加えて、専有面積ベースで 1 平米あたり 6000 万ドン(約 346,800 円)以上の価格帯のプロジェクトも、遠郊部(たとえばダンフオン区、ヴァンジャン区、フンイエン省境界地域など)で増えてきている。

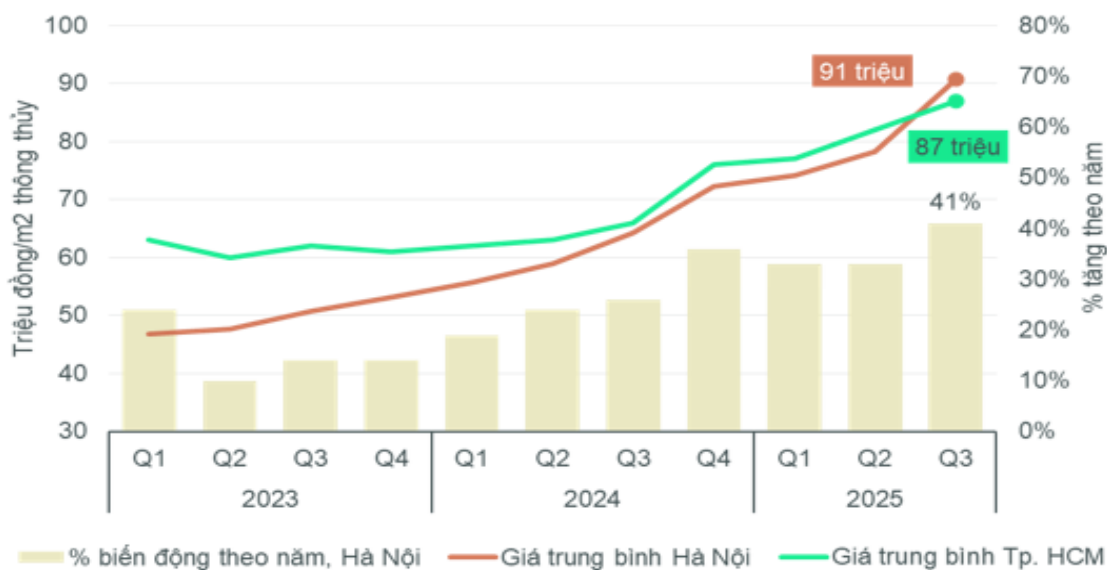


VINACOMPASS

アン氏によれば、立地のよい地域で多数の新規プロジェクトが登場したことが、第3四半期の取引活性化を後押しした。ハノイ第3四半期におけるマンション取引総戸数は1万1,100戸超に達し、これは2018年以降で四半期ベースでの最高記録である。

販売価格の動向を見ると、第3四半期も新築（一次市場）・中古（再販市場）ともに売出価格は上昇傾向にあった。一次市場における平均売り出し価格は専有面積ベースで1平米あたり9000万ドン（約520,200円）超（VATおよびKPBT除く、割引前）に達し、これはこの四半期におけるホーチミン市マンション市場の平均価格水準を上回っている。ハノイにおける第3四半期の一次市場マンションの平均価格は、前四半期比で16%高く、前年同期比では41%の上昇となった。

Thị trường Chung cư Hà Nội, Giá bán sơ cấp trung bình, Q3/2025



Nguồn: BP. Nghiên cứu, CBRE, Quý 3/2025

この第3四半期、多くのデベロッパーは積極的に販売計画を推進し、既存プロジェクトの在庫を開放して売り出しを行った。なかでも、中心部に近くアクセス環境が良好な物件が、相場価格を押し上げる要因となった。ただし、従来価格水準が比較的抑えられていたエリア（ダンフオン、ヴァンジャンなど）も、この四半期には価格が上昇する傾向にあり、これは大手デベロッパーの参入、インフラ整備投資、モダンな住宅集落の形成が背景にある。

アン氏は、新築市場の売り出し価格水準はすでに高値圏にあるにもかかわらず、この四半期に販売開始された物件の多くが平均70～80%程度の吸収率を示していると強調した。この動きは、ハノイにおける不動産投資需要が依然として底堅く、停滞の兆しは見られないことを示唆している。

中古市場においては、平均売却価格は専有面積ベースで1平米あたり5800万ドン（約335,240円）VATおよびKPBT除くとなり、前年同期比で19%の上昇を記録した。前年度の上昇率と比較すると鈍化しているが、年初の2四半期と比べると加速傾向にある。



VINACOMPASS

2025 年後半、ハノイのマンション市場は引き続き活況を保つことが期待されている。第 4 四半期の新規供給戸数は 1 万 1,100 戸超と予想されており、2025 年通年での販売開始戸数は 3 万 2,300 戸超になる見込みで、2024 年を上回る水準となる見通しである。新規供給は立地においても多様化するため、1 平米あたり 5000 万(約 289,000 円)～6000 万ドン(約 346,800 円)クラスの製品も市場に加わるだろう。

ハノイにおける中古マンション価格も年末まで上昇傾向が続くと予想されており、前年同期比で約 20%の上昇が見込まれる。これは引き続き高い伸び率だが、2024 年に記録された中古価格上昇率ほどは高くない。ただし、中古市場の価格が高値圏での上昇を維持する場合、実需層の購買力との乖離が拡大するリスクをはらみ、市場の持続性が問われる可能性がある。

アン氏は「供給の拡大、供給の多様化、インフラ接続の発展、そして当局による適切な管理・調整政策が、2026～2027 年のハノイマンション市場の安定性と健全性維持において重要な役割を果たすだろう。」と述べた。

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

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361118 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

