

# ホーチミン市：戸建住宅は年末でも売れにくい－価格が高止まり

2026年1月12日08:32 | 不動産



ホーチミン市内では多くの戸建住宅が、たとえ車道のある路地内や中心地に近い物件であっても、数か月にわたり売れ残る状況が続いている。販売価格が高止まりしている一方で、買い手の購買力は弱く、賃貸としての収益性も低く、ローン金利の上昇も重なり、購入に慎重な姿勢が強まっている。

ゴーバップ区レ・ドゥック・ト一路地内で販売中の戸建住宅(敷地 3.5 × 15m、4階建)は価格 70 億 VND(約 4140 万円)だが、3か月以上売却できていない、「頑丈に建てられていて路地は車2台がすれ違えるほど広い、内覧者も多いが、誰も再連絡してこない」と、所有者のチャンさんは語る。

## 別の物件も購入に結びつかず

同じエリアで、路地から主要道路まで数十メートルの一戸建て(敷地 51 m<sup>2</sup>、2階建)が 46 億 VND(約 2710 万円)で売り出されている。過去に 20 組以上が内覧に来たが、購入確定には至っていない。「多くの人が『路地が狭すぎる』と言い、この価格帯なら設備の整った新築マンションが買えるため、慎重になっている」と売主のクアン氏は話す。

## 中心地でも同様の状況

フー・ニューアン区の不動産仲介によると、グエン・ヴァン・チョイ通りから数十メートルの路地内にある、一戸建て(敷地 5 × 16m、5階建)が 98 億 VND(約 5770 万円)で売り出され、多くの人が内覧に来たものの、実際の成約には至っていないという。





VINA COMPASS

## 年末でも市場は低迷

年末は不動産市場で取引が活発になる時期と見なされているが、戸建住宅市場は小さな路地物件から中心地近くの物件まで、依然として静かな状況が続いている。購買意欲の低下に加え、賃貸・事業活用としての収益性も以前ほど魅力的ではなく、買い手は慎重になっている。

## 取引件数の減少と在庫増加

建設省の報告によると、2025年第3四半期の戸建住宅取引件数は前四半期比で約7%減、前年同期比でも16%以上減少した。また、在庫数は前期比で約37%増加しており、需要改善が見られない中で供給過剰の圧力が残っていることがうかがえる。

## 検索需要の低下と価格上昇

不動産ポータル「Nha Tot」のデータでも同様の傾向が示されている。ホーチミン市の戸建住宅の購入検索は前四半期比で6~11%減、前年同期比で約20%減少している一方、価格は約3%上昇している。これは買い手の関心が価格上昇に追いついていないことを示している。

## 価格帯のミスマッチと資金効率の低下

市場調査会社によると、実需の大半は30~50億VND(約1770~2950万円)程度の価格帯にあるが、実際の供給は主に50億VND(約2950万円)超の物件が中心で、特に中心都市部で顕著だ。この価格のミスマッチにより、短期的には流動性改善が見込めないという。

## 賃貸収益性とローン金利の影響

多くの仲介会社が指摘するキーファクターは、財務効率の低下だ。販売価格が上昇しているにもかかわらず、賃貸収益は相応に伸びていないため、他の投資商品と比較して戸建住宅の魅力が低下している。かつて「住居兼事業」として人気のあったエリアでも、多くの物件が長期的に空室となっている。賃料は以前より約17~32%下落したが、借主を見つけるのは依然難しい。数十億~数百億VNDの購入価格に対する賃貸利回りは現在、年約2~2.5%程度にとどまり、預資金利と比べても低く、維持費・税金・空室リスクが重くのしかかる。

## ローン金利の上昇

住宅ローン金利も再び上昇傾向にある。多くの銀行が年初より1~2%程度金利を引き上げており、優遇期間終了後の金利は年率10%以上が一般的で、高い場合はさらに上昇している。信用政策の引き締めも重なり、市場への資金流入は鈍化している。

## 投資視点の変化と今後の方針

専門家は、上記の動きが不動産市場における資本配分の変化を示していると分析する。収益性低下と回転効率の悪化により、価格・法的整備・運用可能性・流動性の面でアクセスしやすい商品に資金が流れる傾向が強まっているという。

PropertyGuru Vietnam副総経理のグエン・クオック・アイン氏は、市場が実需向けのサービスへと移行し、持続可能性に向かっていると述べる。この傾向を裏付けるように、年末におけるマンションへの関心は約3%増加したのに対し、戸建住宅は約1%の増加にとどまっている。



## 生活の質が購入条件に影響

生活の質への要求が、買い手の選別基準として明確になりつつある。老朽化した住宅地やインフラが不十分で駐車スペースが不足しているエリアの戸建住宅は、立地の優位性があっても競争力を失いつつある。一方、郊外の新しい都市開発地域は、生活空間・インフラ・利便性の面で買い手の要求に応えている。

## 流動性改善の条件

専門家は、戸建住宅市場の流動性が改善するには、価格水準と期待収益が買い手のニーズ・支払能力により近づく必要があると指摘している。

参照元: CAFEVN



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@vinacompas.com](mailto:info@vinacompas.com) Web:[www.vinacompas.com](http://www.vinacompas.com)

