



VINA COMPASS

ホーチミン市および周辺地域の不動産市場(2026年 第2四半期): 供給不足、価格は依然高止まり!

2026年4月13日 09:31 | 不動産



2026年第2四半期のホーチミン市の不動産市場は、供給不足、需要の低迷、そして価格の高止まりという状況の中で、引き続き多くの課題に直面すると予測されている。

2026年第1四半期のホーチミン市および周辺地域の不動産市場は、2025年末の短期的な回復局面の後、明確な「減速状態」に入っていることが示されている。DKRA Consulting のデータによると、多くのセグメントで一次供給が一斉に減少する一方、需要も大きく弱まり、市場全体の流動性が低下している。

注目すべき点として、取引自体は消滅していないものの、明確に縮小している。資金はもはや広く分散されるのではなく、法的整備が完了し、インフラが整い、建設進捗が明確で、信頼性の高いデベロッパーによるプロジェクトに集中している。これは、マクロ経済リスクが依然として存在する中で、投資家の防御的な心理が強まっていることを反映している。

投機資金の影響を最も受けやすい土地分譲セグメントでは、消化率は一次供給全体の約3%にとどまり、前四半期の半分に減少した。マンションについては、ホーチミン市が依然として供給面で主導しているものの、流動性は明確に鈍化している。一方、タウンハウスやヴィラでは取引が最大44%減少しており、大口資金が様子見姿勢に入っていることがうかがえる。





VINA COMPASS

DKRA Consulting 副総裁のヴォー・ホン・タン氏は、「市場は現在、強い選別局面に入っている。法的問題を抱える物件、立地が劣る物件、または開発能力の低いデベロッパーのプロジェクトは、ほぼ資金にアクセスできない」と指摘する。

2026 年第 2 四半期の見通し

2026 年第 2 四半期に入っても、金利が高水準にあり、信用規制緩和の兆しが見られない中で、ホーチミン市および周辺地域の不動産市場は引き続き多くの課題に直面すると DKRA Consulting は予測している。

土地分譲(ロット販売)

新規供給は約 300~400 区画と低水準にとどまる見込み。供給は、用地確保の優位性、交通インフラ、将来的な値上がり余地のある地域に集中する。一次市場価格は、コスト上昇と需給ギャップにより引き続き高止まりすると見られる。一方、二次市場は新規供給の不足により徐々に回復する可能性があるが、投資家心理は依然として慎重である。

マンション

新規供給は 5,000~7,000 戸程度と予測されるが、依然として低水準と評価されている。ホーチミン市中心部では高級(A クラス)マンションが優勢であり、郊外では中級(B クラス)および低価格(C クラス)が供給の中心となる。販売価格はコスト上昇により引き続き上昇する可能性があり、流動性は大規模かつ計画的に開発されたプロジェクトに集中すると見込まれる。

タウンハウス・ヴィラ

約 2,000~2,500 戸の供給が見込まれ、主に大規模プロジェクトまたはその後期フェーズから供給される。供給はカンザー、カンジュオック、ドゥックホア、ベンルック、ニョンチャックといったエリアに集中する。ただし市場全体の需要は依然低迷しており、2025 年の成長水準を上回することは難しいと見られる。一次価格は高止まりを維持し、二次市場は回復基調を維持すると期待されている。

リゾート不動産

新規供給は、コンドテル約 200~250 戸、リゾートヴィラ約 200~250 戸、リゾート型タウンハウス／ショップハウス約 100~150 戸と予測される。供給はわずかに改善するものの、需要は依然低迷しており、短期的には下落傾向が続く可能性がある。

ヴォー・ホン・タン氏によれば、現在の市場は金利、信用供給、マクロ経済要因の影響を強く受けており、短期的に流動性の大幅な改善は見込みにくい一方で、価格は引き続き高水準を維持する圧力を受ける状況にある。

参照元: CAFEF.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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM
事務所:028-36361118 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

