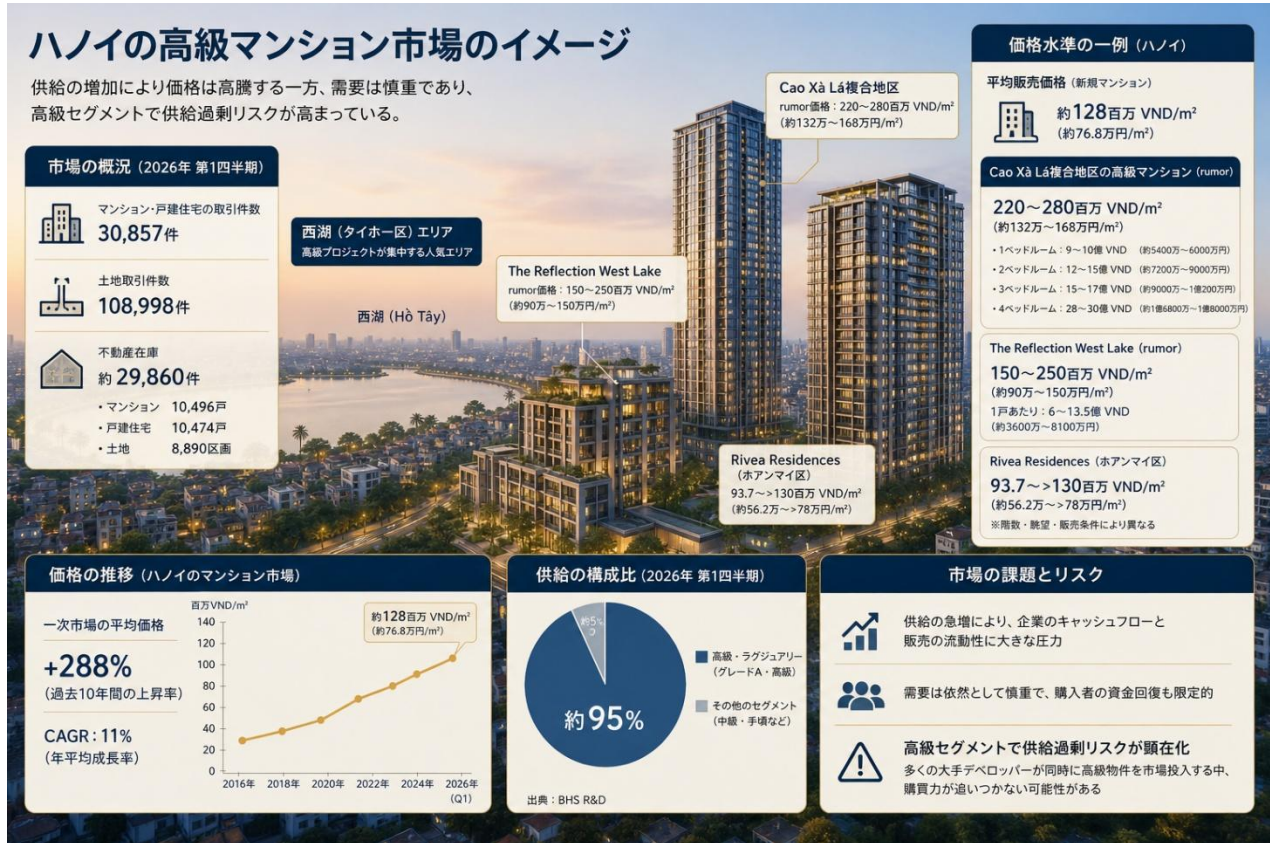




VINA COMPASS

高級マンションの供給過剰リスクが不動産市場に影を落とす！

アン・ナム記者 | 2026年4月29日 15:32 | 不動産



不動産市場では現在、高級マンション分野における供給過剰のリスクを示す兆候がますます多く現れている。ハノイでは、販売予定価格が1㎡あたり最大2億8,000万ドン(約168万円)に達すると噂がある高級プロジェクトが登場しつつある。

建設省によると、不動産市場は現在、世界的な地政学的変動、インフレ圧力、為替変動、建設資材価格や物流費の高騰による建設コストの上昇、そして依然として高止まりする金利など、多くの課題に直面している。

統計データによれば、2026年第1四半期には、マンションおよび戸建住宅の取引が30,857件、土地取引が108,998件記録された。不動産在庫は約29,860件で、その内訳はマンション10,496戸、戸建住宅10,474戸、宅地8,890区画である。流動性(取引の活発さ)がまだ本格的に改善していない一方で、新規分譲マンションの価格は、投入コストおよび資金コストの上昇により引き続き大幅に上昇し、多くの地域で新たな価格水準を形成している。

ハノイでは、マンションの平均販売価格が約1億2,800万ドン/㎡(約76.8万円/㎡)に達している。多くの高級プロジェクトが非常に高額な価格で販売されている。実際の調査によれば、市場で販売予定または準備中の多くのプロジェクトが、上記の平均価格帯に近い水準で設定されている。カオ・サー・ラー複合開発地区の高級マンションでは、試験的な価格(噂ベース)として、1㎡あたり2億2,000万~2億8,000万ドン(約132万~168万円)が提示されている。



VINACOMPASS

これにより、

- ・1 ベッドルーム:約 90 億～100 億ドン(約 5,400 万～6,000 万円)
- ・2 ベッドルーム:約 120 億～150 億ドン(約 7,200 万～9,000 万円)
- ・3 ベッドルーム:約 150 億～170 億ドン(約 9,000 万～1 億 200 万円)
- ・4 ベッドルーム:約 280 億～300 億ドン(約 1 億 6,800 万～1 億 8,000 万円)

となる可能性がある。

西湖(タイホー)エリアでは、「The Reflection West Lake」プロジェクトが、1 m²あたり約 1 億 5,000 万～2 億 5,000 万ドン(約 90 万～150 万円)で検討されており、住戸価格は面積や立地に応じて約 60 億～135 億ドン(約 3,600 万～8,100 万円)となる見込みである。このプロジェクトは西湖ビューと高級内装引き渡しが強みである。これよりやや低価格帯として、ホアンマイ区の「Rivea Residences」では、1 m²あたり 9,370 万～1 億 3,000 万ドン超(約 56.2 万～78 万円超)で販売されており、階数や眺望、販売条件により変動する。

高級セグメントの供給過剰リスク

Cushman & Wakefield ベトナムの報告によると、過去 10 年間でハノイのマンション市場は供給量・価格ともに大幅に成長した。市場全体の供給は 2.9 倍に増加し、一次市場価格は 288%上昇、年平均成長率(CAGR)は 11%に達している。

最新の BHS R&D の報告では、2026 年第 1 四半期における供給の約 95%が高級(グレード A)およびラグジュアリー住宅で占められている。

一方、Dat Xanh Services(DXS-FERI)の専門家は、供給の急増が不動産企業の流動性に大きな圧力をかけていると指摘している。特に、購入者の需要が依然として慎重であり、資金の回復が十分でない状況が背景にある。

また、ベトナム不動産仲介協会の副会長グエン・チー・タイン氏も、新規供給が高級分野に偏る場合、供給過剰リスクが高まると警告している。「大手デベロッパーが一斉に高級物件を市場投入する一方で、国民の購買力が追いつかない場合、市場は供給過剰に直面する。特に高級・ラグジュアリーマンション分野で顕著になるだろう」と同氏は指摘している。

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

