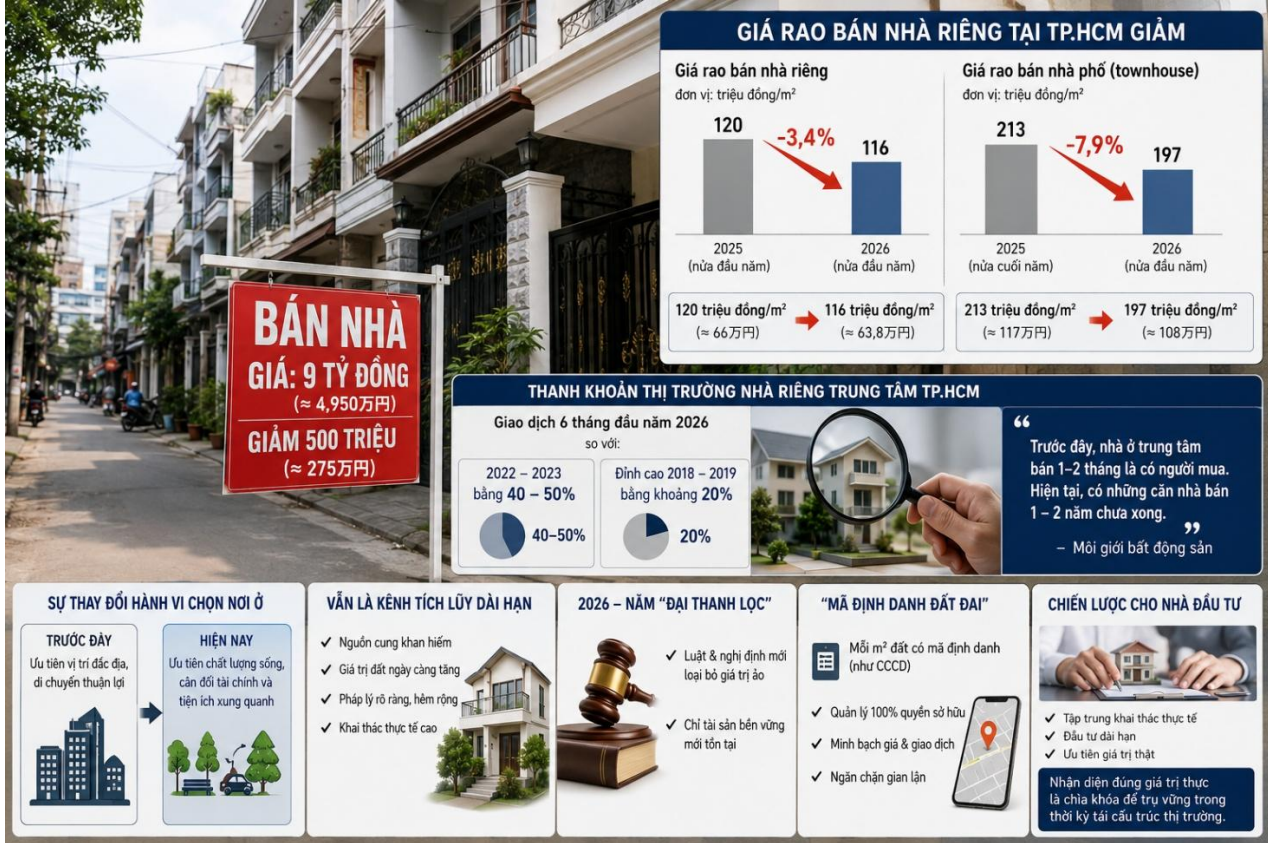




VINA COMPASS

ホーチミン市の戸建住宅価格が下落！

2026 年 6 月 11 日 14:24 不動産 ダイ・ベト/VTC News



ホーチミン市中心部における戸建住宅市場では、価格下落が鮮明になりつつあり、売却も以前より難しくなっている。住宅所有者の売却価格は概ね 3～5% 下落している。

中心部の戸建住宅で値下げが相次ぐ

ニエウロック街区在住のグエン・タイン・スアンさんは、カックマンタンタム通りの路地に位置する敷地面積 50 m²、3 階建て住宅を現在、90 億ドン(約 4,950 万円)で売り出している。スアンさんによると、3 年前には同物件に対し、95 億～96 億ドン(約 5,225 万～5,280 万円)の購入希望価格が提示されていたが、当時は家族に売却の意思がなかった。2026 年になり住み替えを希望したため、価格を引き下げて売り出したという。スアンさんは、「市場の取引速度が以前より鈍化していることを理解しているため、安めの価格設定にした。売却広告を掲載して 3 か月になるが、内覧希望者は非常に少ない」と語った。さらに、「ホーチミン市中心部の好立地住宅で 5 億ドン(約 275 万円)も値下げするのは非常に珍しい。中心部の住宅価格は通常、大きく上昇しなければ大幅に下落することも少ない」と説明した。

半年足らずで 5% 超の値下げ

スアンホア街区在住のブー・ゴック・ファン氏も、ハイバーチュン通りの路地にある 4 階建て住宅を売却中である。敷地面積 65 m²の住宅を現在、143 億ドン(約 7,865 万円)で売り出している。ファン氏によれば、2026 年初めには 150 億ドン(約 8,250 万円)で売り出していたが、問い合わせが少なかったため値下げを決断した。半年も経たないうちに、売却価格は 7 億ドン(約 385 万円)下落し、5%以上の値下げとなった。



VINACOMPASS

中心部の戸建住宅は3～5%下落

VTC News の取材によると、ホーチミン市中心部では多くの戸建住宅が以前より3～5%安い価格で売り出されている。しかし、値下げしても市場流動性(売買成立率)は期待ほど改善していない。ホーチミン市中心部で不動産仲介事業を行う企業の代表であるチャン・ファット・ダット氏は、2026年上半期の戸建住宅取引について、「極めて低調だ」と認めている。取引件数は、2022～2023年比で40～50%程度、市場ピークだった2018～2019年比では約20%にまで減少しているという。

ダット氏は、「以前は中心部の住宅なら1～2か月で売れた。立地が良く価格が適正な物件なら1週間で成約したこともあった。現在では1～2年売れ残っている住宅もある」と語った。

PropertyGuru: 戸建住宅価格は3.4%下落

不動産情報会社 PropertyGuru のデータによると、2026年上半期の戸建住宅平均売出価格は前年より約3.4%下落した。平均価格は、1㎡当たり1億2,000万ドン(約66万円)から1㎡当たり1億1,600万ドン(約63万8,000円)へ低下した。また、タウンハウス(連棟住宅)の平均売出価格も、1㎡当たり2億1,300万ドン(約117万円)から1㎡当たり1億9,700万ドン(約108万円)となり、約8%の下落となった。

住宅選択基準の変化が市場を変える

PropertyGuru のディン・ミン・トゥアン氏は、戸建住宅市場の低迷は住民の居住地選択の変化によるものだと分析する。従来は、都心立地、通勤利便性が住宅選びの最優先事項だった。しかし現在は、生活の質、資金負担とのバランス、周辺利便施設を重視する傾向が強まっている。そのため、多くの購入者は、都心近郊、インフラ整備済み、駐車場完備、緑地空間が豊富な大型都市開発プロジェクトへ移行している。

それでも戸建住宅の価値は失われない

トゥアン氏は一方で、戸建住宅、都市型タウンハウスは依然として供給が限られており、長期的な資産蓄積、土地所有価値という強みを持つと指摘する。特に、好立地、完全な法的権利関係、幅員の広い路地、実需利用価値が高い住宅については、今後も市場平均より安定した流動性を維持する可能性が高い。反対に、実際の利用価値を大きく上回る価格まで値上がりしていた物件については、今後も価格調整圧力が続くとみられる。

CBRE: 2026年は「大淘汰の年」

CBRE ベトナムのボー・フィン・トゥアン・キエット氏は、2026年は不動産市場にとって「極めて厳しい選別の年」になると予測している。新たな政令や法律が全面施行されることで、人為的な価格形成、投機による価格上昇、実態のない資産価値が排除されるという。同氏は、「市場は高い持続可能性を持つ資産だけが生き残る時代へ移行する」と述べた。

「土地版マイナンバー制度」が市場を透明化

さらに注目されるのが、不動産の透明性向上策である。今後は土地1㎡ごとに固有識別番号が付与され、いわば『土地版マイナンバー』のような管理制度が導入される見込みである。この制度により、所有権の100%管理、売買価格の透明化、不正取引防止が実現されると期待されている。





VINACOMPASS

投資家は長期保有戦略への転換が必要

キエット氏は個人投資家に対し、短期転売による利益追求ではなく、実際の賃貸収益力、長期資産価値、利用価値を重視する投資へ転換する必要があると助言した。同氏は、「2026年は基礎価値の乏しい不動産商品が淘汰される厳しい時代になる。資産の真の価値を見極めることが、投資家や住宅購入者が市場再編期を生き抜く最大の鍵となる」と強調した。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

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

