



VINACOMPASS

ホーチミン市のマンション、供給増でも成約率 16%に低下、価格高止まりが市場の重荷！

2026 年 9 月 8 日 不動産



ホーチミン市のマンション市場では、新規供給が増加する一方、販売価格が高水準にとどまり、購入者の実需が供給量に追いついていない状況が明らかになっている。

DKRA Consulting の調査によると、2026 年 7 月にホーチミン市では約 1 万 500 戸のマンションが販売市場に投入されたものの、成約したのは約 1,650 戸にとどまり、吸収率は 16%となった。前月と比較すると、吸収率は 67%低下しており、供給量が増加する一方で、購入者の慎重姿勢が強まっている。

背景には、マンション価格の高止まりがある。7 月に新たに販売されたマンションの価格は、ホーチミン市で 1 m²あたり約 8,000 万～1 億ドン（約 44 万 8,000～56 万円）となっている。また、住宅ローン金利が高水準で推移していることも購入者の負担を増加させている。

オンライン市場でも購入意欲の低下が確認されている。Batdongsan のデータによると、7 月のホーチミン市旧市域では、不動産売却広告が前月比 11%減少し、購入者の関心も 9%低下した。マンションについては、売却広告が 3%減、購入者の関心が 5%減と、戸建住宅や土地などと比較すると減少幅は小さいものの、購入需要が弱含んでいることが分かる。





VINACOMPASS

一方で、販売価格そのものは大きく下落していない。このため現在の市場では、「供給不足」よりも「購入者の支払い能力と販売価格の乖離」が大きな問題となっている。

ホーチミン市では今後も新規マンション供給が予定されているが、販売価格が高い状態で供給量だけが増加すれば、在庫の積み上がりにつながる可能性もある。

今後のマンション市場では、単純な供給量ではなく、購入者の所得水準に適合した価格設定と住宅ローン負担を考慮した販売政策が重要になりそうだ。

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

VINHOMES 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

