



VINACOMPASS

ホーチミン市：マンション、10,500 戸販売対象で成約 1,650 戸吸収率 16%、それでも新築価格が下がらない 「市場のねじれ」

2026 年 9 月 8 日／不動産



ホーチミン市マンション市場で、投資家が見逃してはならない大きな変化が起きている。

DKRA Consulting によると、2026 年 7 月のホーチミン市マンション市場では約 10,500 戸が販売対象となった一方、実際に販売されたのは約 1,650 戸にとどまった。

吸収率はわずか 16%。前月比では 67%低下した。

さらに戸建て・ヴィラ市場では約 7,750 商品に対し成約は 137 戸、吸収率は約 2%にとどまった。通常なら、販売が落ちれば価格も下落すると考えられる。ところが現在の市場では、成約が減っているにもかかわらず一次市場の販売価格が高止まりするという「ねじれ」が発生している。

なぜ価格を下げないのか

その理由の一つがデベロッパーの販売戦略である。CafeF Vn によると、企業は価格表そのものを大きく下げる代わりに、購入時の初期支払比率を引き下げる方法を採用している。案件によっては、物件価格の約 10%を支払うことで売買契約を締結できるケースもある。

さらに金利支援を 24～30 か月、あるいは引き渡しまで実施する例や、その後も優遇金利を最大 3 年間適用する制度、元本返済を最大 60 か月猶予する支払方法などが登場している。つまり、価格を下げる代わりに「買いやすくする」ことで販売を維持しているのである。





VINACOMPASS

外国人投資家は「表示価格」に惑わされない

これは外国人投資家にとって極めて重要である。例えば同じ 60 億 VND (約 3600 万円) のマンションでも、頭金、支払時期、金利補助、家具、管理費無料期間、割引などを含めれば、実質取得価格は異なる。したがって比較すべきなのは販売価格ではなく、実質取得価格→実勢成約賃料→稼働率→管理費・税金・修繕費→NET 年間収入→NET 利回り→将来売却価格→売却までの期間である。

さらに報道では、2026 年 1～7 月にホーチミン市で 37 プロジェクト・21,165 戸が販売・賃貸購入条件を満たし、2025 年通年比 133% 増となった。CBRE は拡大ホーチミン市の新規供給を 2026 年約 45,000 戸、2027 年約 48,000 戸と予測している。これは今後、買い手の選択肢がさらに増えることを意味する。したがって 2026 年後半の外国人投資では、「今買わないと価格が上がる」という考え方よりも、供給増加の中で条件の良い物件を選ぶ姿勢が重要になる。

ホーチミン市マンション市場は今、明確に「売れば売れる市場」から、購入者が物件を選別する市場へ移行し始めている。

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

