



VINACOMPASS

ホーチミン市、住宅供給が本格回復 7 か月で 21,165 戸、2025 年通年比 133% 増、買い手市場への転換か！

2026 年 9 月 11 日／不動産



長年にわたり「供給不足」が価格上昇の一因となってきたホーチミン市の住宅市場が、大きな転換点を迎えている。

ホーチミン市建設局のデータによると、2026 年 1～7 月に 37 プロジェクト、21,165 戸が将来形成住宅の販売・賃貸購入条件を満たした。これは 2025 年通年と比べ 133% 増という大幅な増加である。さらに CBRE は、拡大後のホーチミン市における新規マンション供給について、2026 年に約 45,000 戸、2027 年に約 48,000 戸を予測している。

これまでホーチミン市では法的問題や許認可の遅れによって新規供給が限定され、需要に対して供給が不足する状況が続いてきた。しかし、その供給構造が変わり始めたのである。

「供給増＝価格暴落」ではない

ここで注意したいのが、供給が増えればすぐに住宅価格が大幅下落するとは限らない点である。土地価格、建設費、金融コストなどが高止まりしているため、デベロッパーが販売価格そのものを大きく引き下げる余地は限定される。

実際、価格の直接的な引き下げよりも、割引、金利支援、支払期間延長などによる競争が強まる可能性を指摘している。





VINACOMPASS

一方で、購入者側にとって大きく変わるのは「選択肢」である。供給不足時代には、条件の良い物件が販売されれば早期購入する必要があった。しかし供給が4万～5万戸規模へ拡大すれば、同じ価格帯、同じ地域、同じ完成時期の競合物件を比較できる。

旧ビンズンが供給構造を変える

もう一つ重要なのが行政区域拡大による市場構造の変化である。拡大ホーチミン市では、旧ビンズン側から大量のマンション供給が加わる。CBREの分析では、2026年上半期の新規供給の約80%が旧ビンズン地域からだった。

これはホーチミン市中心部の価格がそのまま下落したのではなく、より価格帯の低い地域が巨大なホーチミン住宅市場へ組み込まれたことを意味する。

外国人投資家は「買える物件」から「選ぶ物件」へ

外国人投資家にとっては投資エリアの選択肢が大幅に広がる。これからは、「外国人が購入できる」だけでは投資理由として弱い。法的安全性、外国人枠、価格、支払条件、完成時期、賃貸需要、実勢賃料、NET利回り、管理品質、将来供給、転売流動性まで比較する必要がある。

2026年の供給回復は、ホーチミン市住宅市場が「売り手が選ぶ市場」から、徐々に「買い手が選別できる市場」へ移る重要な転換点となる可能性がある。

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

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

