

ハノイのマンション価格が調整段階、売れ行き鈍化

2026 年 10 月 17 日 11 時 33 分掲載



AI 生成イメージ図 現地写真や公式完成予想図ではありません。

ハノイのマンション市場で、価格調整と取引減少が進んでいる。CBRE の 2026 年第 3 四半期集計では、新規発売は約 6,200 戸、販売は 3,900 戸超だった。販売戸数は前四半期比 33%減、前年同期比 66%減で、2024 年第 1 四半期以降で最も少ない。購入需要が残る一方、資金負担が契約の障害となっている。

新築と中古の募集価格を区別

新築の平均募集価格は専有面積 1 m²当たり 8,600 万 VND（約 51.0 万円）で、前四半期比 9%、前年同期比 6%下落した。内都市街地に限ると 1 億 200 万 VND（約 60.5 万円）で、それぞれ 6%、3%下落。いずれも VAT、維持修繕積立金、値引きを含まない。中古の平均募集価格は 6,000 万 VND（約 35.6 万円）で、前四半期比 5%、前年同期比 8%下がった。

ただし、広域集計では新規供給の半数超を隣接するフンイエー省バンザンの大規模開発が占める。平均値の変化には対象地域や商品の構成も影響するため、都心の全物件が同率で値下がりしたとは読めない。一部銀行の変動金利は年 13~15%とされ、開発会社は最長 5 年の固定金利支援などを打ち出している。



VINACOMPASS

自己資金で購入する外国人には価格交渉の余地を探る材料になるが、募集価格の下落を成約価格や投資利回りの改善と同一視することは避けたい。同じ棟、面積、階数、内装条件で比較し、売主が実際に受け入れる価格と、長期賃貸で得られる賃料を別々に確認する必要がある。新築の支援金利も、適用資格、終了後の金利、早期返済条件まで含めて評価したい。外国人が取得できる案件・住戸であることと、権利証や譲渡手続きの状態も購入前の確認事項となる。売却まで時間がかかる場合を想定し、空室、管理費、修繕費を差し引いても保有できる金額を先に決める。平均価格だけで買い時を断定せず、賃貸と売却の両方の需要を物件単位で確かめる局面である。円換算での取得額は為替でも変動するため、売却時の円建て損益は現地価格の変化と分けて確認したい。

参照元: BNEWS



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





VINA COMPASS

720A Dien Bien Phu St, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

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

