



VINACOMPASS

ベトナム不動産週報 | 2026 年 10 月 19 日

今週は、ホーチミン市の第3四半期マンション市場データが公表され、市場が「価格高止まり・販売速度低下」の局面にあることが明確になりました。ロンタイン国際空港では、開港に必要な航法・着陸支援設備の検査が進んでいます。

分野	前週からの主な変化	VINACOMPASS の見解
ホーチミン市の供給	10 月 17 日公表の CBRE 関連データでは、2026 年 1~9 月の新規販売は 14,028 戸。うち 8,400 戸超が旧ビンズオン地域で、市中心部の供給不足が続いています。	「市全体の供給増」と捉えると旧ビンズオンを含む拡大後の市域データであることを踏まえる。旧ホーチミン市域だけを見ると、選択肢は依然限られます。
価格・販売状況	第3四半期の一次価格は平均約 7,500 万 VND/m ² 、新規供給の吸収率は約 45%。中古市場は平均約 6,000 万 VND/m ² で、投資家比率の高い一部物件では 10%超の値下げりも報告されました。	売主希望価格より、直近成約価格と販売期間を重視すべき局面です。売却相談では 5~10%の価格調整ケースも準備し、購入判断では値引き余地を確認してください。
賃貸・商業不動産	Savills が 10 月 15 日に公表した第3四半期報告では、オフィスの稼働率と賃料はおおむね安定し、サービスアパートの賃貸状況は改善。一方、住宅購入需要は借入費用と購入可能額の制約を受けています。	当方の主力である賃貸管理には追い風です。売買だけでなく、稼働率改善、適正賃料、管理品質を中心に提案する方が現在の市場に合います。
ドンナイの住宅供給	10 月 18 日の現地報道によると、ドンナイ省では 2026~2030 年に社会住宅・賃貸住宅 60,054 戸の政府目標を課され、2026 年末までにさらに 4 事業、約 4,400 戸の着工を目指しています。	工業団地勤務者向けの住宅・賃貸市場は拡大余地があります。一方、計画戸数が実際に供給されれば、郊外の一般住宅や低価格賃貸との競合が強まる可能性があります。
ロンタイン国際空港	10 月 11~19 日、滑走路の灯火、航法・精密着陸支援システムについて飛行検査と較正が実施されています。これは商業運航認可に向けた技術的な前進です。	空港開港の実現性は高まっていますが、周辺物件の評価では検査結果、空港運用証明、正式開港日、接続道路の完成を確認してから収益予測に反映してください。
メトロ 1 号線	10 月 15 日から VNeID アプリによる電子乗車券購入が可能になりました。駅の QR ゲートで入退場できます。	利便性向上にはつながりますが、沿線不動産価格を大きく変える材料ではありません。利用者数や駅別乗降データの変化を継続確認が必要になります。
TOD・税制	メトロ 1 号線沿線の TOD 正式境界、個別容積率、新しい不動産譲渡税・賃貸税の変更は、今週は確認されませんでした。	TOD 予定地という営業説明だけで価格上昇を織り込まず、正式決定前は「計画段階」と表示する必要があります。

今週の事業判断では、一次市場の高値を追うより、中古物件の売却事情と値下げ余地を探ることが有効と思われる。価格上昇期待より、賃料・空室率・管理費・売却までの期間を使った実質収益の比較を中心に吟味するのが適切。



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

