

ダナンのマンション需要が減速、年末供給が競争要因

2026 年 10 月 26 日 14 時 10 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。

ダナンのマンション市場で、購入者の慎重姿勢が強まっている。DKRA Consulting の第 3 四半期調査では、マンション需要は前四半期比 25%、前年同期比 24% 減少した。中古価格も約 3～5% 下落。新築価格が高止まりする案件がある一方、資金回収を急ぐ売主の値下げが中古市場に表れている。

中古価格の調整と新規供給予測

取引は主に 1 m² 当たり 6,000 万～7,000 万 VND（約 35.6 万～41.5 万円）の新規案件に集中した。B クラスは供給の 46%、販売の 68% を占め、グーハインソン地区には供給の 40%、取引の 43% が集まる。都市全体の需要減少だけでは見えない、価格帯と立地による売れ行きの差が出ている。

第 4 四半期の新規マンション供給は 500～1,000 戸と予測され、グーハインソン、ハイチャウ、ソンチャが中心となる見通しだ。これは計画・予測であり、すべて発売済みではない。原記事では観光回復を支援材料としつつ、リゾート物件の取引は弱く、予約や関心登録を売買契約の成立と同一視できないと説明している。都市型マンションとコンドレルも、同じ商品として扱うことは適切でない。



VINACOMPASS

外国人投資家目線

外国人投資家は、観光客の増加と、保有住戸に安定した借り手が付くことを分けて検討したい。住宅として長期居住する借主を狙うなら、勤務先への移動、生活サービス、建物管理の質を確認する。観光滞在向けなら季節変動と運営費を別に試算する必要がある。年末に新規供給が増えれば、同じ面積・価格帯で販売や賃貸の競争が強まる可能性があるが、供給予測だけで価格下落を断定はできない。

購入前には周辺の募集住戸、値引き後の条件、実際の入居状況を比較したい。住宅と宿泊施設では、権利や運営条件の確認対象も異なるため、広告の呼称だけで判断しないこと。外国人の取得可否を確かめ、売却時に想定する買い手と必要な手続きを整理することも重要だ。利回り保証の表示より、費用控除後の実績と運営契約を確認する判断が求められる。

参照元: Bao Dau thau



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

