

ホーチミン賃貸市場、長期滞在と短期貸しに稼働差

2026 年 10 月 29 日 3 時 52 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。

外国人専門家や出張者の需要を背景に、ホーチミン市のサービスアパートが高い稼働率を維持している。Savills と Avison Young の第 3 四半期調査によると、家具やサービスを備える同分野の供給は約 7,300～7,900 戸で、専門家などの長期滞在向け稼働率は 82～85%。家族連れを受け入れる 2～3 寝室の住戸も支持されているという。

高稼働のサービスアパートと短期貸し

一方、AirROI が集計した 2025 年 8 月～2026 年 7 月の市内 Airbnb 掲載物件は 6,233 戸で、平均稼働率は 34% だった。高稼働の運営事例が紹介されていても、短期貸し全体が同じ成果を上げるわけではない。運営者には仲介プラットフォームへの手数料に加え、清掃、日常運営、キャンセルへの対応が必要になる。

記事が紹介する中心部の 2 寝室、70～85 m² の賃料は月 2,500 万～3,300 万 VND（約 14.8 万～19.6 万円）。ただし、これは個々の物件の成約額や収益を保証する数字ではない。専門運営のサービスアパートと、一般マンションを個人が貸す形態では、対象物件、契約期間、サービス内容が異なる。両者の稼働率を直接比較して、差がそのまま運営方式の効果だと断定することもできない。



VINACOMPASS

短期貸出利用方法

購入後の貸し方は、1泊の提示単価だけで決めず、実際の入金から空室損失、管理委託、清掃、光熱費、家具更新を引いて比較する。長期契約でも借主の退去や再募集はあり、短期貸しでも高稼働事例を標準収支に置くことは避けるべき。試算には控えめな稼働率を使い、税負担も含めて手取りを確認する必要がある。外国人投資家は、管理会社に実際の契約賃料、入金記録、募集日数の提示を求めると判断しやすい。短期滞在を受け入れる場合は、物件の用途、建物の管理規約、地域の適用ルール、必要な届出を先に確認したい。賃貸市場の好調さは営業許可を意味せず、制度の見直し案を施行済みとして扱うこともできない。自分の住戸で継続できる契約と運営体制を選ぶことが、賃料水準以上に重要になる。

参照元: VnExpress



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

