ハノイの新築マンション供給は高級帯に集中

2026 年 11 月 8 日 15 時



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。

ハノイの新築マンションは、発売戸数と販売戸数がともに減った。Cushman & Wakefield の調査では、2026 年第３四半期の新規発売は約 2,100 戸で前期比 54%減、前年同期比 57%減。販売は約 1,720 戸でそれぞれ 61%減、71%減だった。年初から９月までの累計では、新規発売が１万 3,000 戸超、販売が約１万 1,300 戸となった。

平均価格を押し下げた供給構成の変化

第３四半期の新規発売の 94%は郊外に集中した。価格帯別では高級帯が 84%を占める一方、最上位帯の比率は前期の 52%超から８%に縮小し、中価格帯が再び供給に加わった。買い手の中心は実需層とされ、供給される商品の価格と購入者の予算が合うかどうかが、販売の進み方を左右している。

一次市場の平均販売価格は１㎡当たり約１億 800 万 VND（約 64.9 万円）で、前期比 12%減、前年同期比４%減。調査は、最上位帯の比率低下などの構成変化を主因に挙げる。既存の販売案件では前期比０～２%程度の上昇が一般的だったという。第４四半期の発売は約 7,000 戸、その約 56%を郊外が占めるとの予測で、実績ではない。

今後の注視点

平均価格の下落を見て値引き交渉に入る前に、同じ棟、面積帯、引渡し条件で直近の提示額を比較したい。別の調査と比べる場合は、近隣省を含むか、税や維持修繕費を含む

#720A Dien Bien Phu St, 22 Ward, Binh Thạnh Dist, HCMC, Vietnam
+84 (0)28 3636 1118 / +84 (0)845 149 838
www.vinacompass.com / info@vinacompass.com

かを確認し、数字の差を価格変動と混同しない。郊外で賃貸用の住戸を買うなら、周辺の引渡し時期が重なる物件数と、借り手の勤務先までの実際の通勤時間を調べる。競合が同時に募集を始めれば、賃料が下がらなくても空室が長引く可能性がある。外国人向け販売の可否と引渡し後の運用条件を確認し、支払い開始から初回入金までの資金を確保したい。新規供給の多さより、対象住戸に支払える買い手と借り手がいるかが、再販売と賃貸運用を見通す手掛かりになる。販売予定が後ろ倒しになることもあるため、競合供給は広告の予告だけで数えず、発売済みと予定を分けて更新する。

参照元：VNInfor

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ございません。

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