ハノイ 中古マンションの流動性回復に期待

2026 年 11 月 20 日



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。

ハノイの中古マンション市場では、価格調整が進む一方、年末にかけて取引が持ち直すとの見方が出ている。One Mount Group の集計として、第 3 四半期の中古売り出し平均価格が 1 平方メートル当たり 8,300 万 VND（約 50 万円）になったと報じた。前年同期比では 8％低く、2025 年第 4 四半期のピークからは 13%低い水準としている。

価格調整と年末の取引予測を読み分ける

この数字は中古市場の売り出し価格であり、新築マンションの販売単価や、すべての住戸の成約価格を表すものではない。地域、築年、住戸の条件によって価格差があり、平均値だけで一律の買い時を判断することは難しい。売主の希望額が調整されても、買い手の資金条件や物件の権利関係が合わなければ、取引成立にはつながらない。

記事では、第 4 四半期の中古取引が約 2,300 件となり、第 3 四半期をおよそ 10%上回るとの予測を紹介している。10 月に約 750 件という実績が示される一方、四半期全体の数字は見通しである。また、年末の新築供給増加も予想され、購入者には中古と新築を比べる余地が広がる。流動性改善への期待と、個別物件が希望価格で売れることは、分けて考える必要がある。

#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

外国人投資家にとって、中古物件は完成状態や周辺環境、既存の賃貸募集を見て判断できる点に意味がある。ただし、中古であること自体が外国人による取得可能性を保証するわけではない。売主の権利書類、対象事業の条件、外国人枠、移転手続きを住戸単位で確認したい。値下げ幅の大きさより、同じ建物での取引事例や売却までの日数、入居需要の継続性が重要になる。借り手の勤務先や学校へのアクセス、修繕状態、管理サービスを現地で調べ、購入後に必要な家具交換費も織り込むことが有効だ。将来の売却では、年末の取引増加という市場予測に依存せず、価格を下げた場合にも資金計画が成り立つかを事前に検討しておきたい。複数の仲介会社に確認し、売主の希望額と市場で成立する水準の差も把握したい。

参照元：VOV

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