主要都市のマンション検索減少と価格調整

2026 年 11 月 26 日



AI 生成イメージ　現地写真・公式完成予想図ではありません。

マンション価格を調整しても、買い手の関心が一斉に回復する状況にはなっていない。VOV は、Batdongsan.com.vn の 10 月データを引用し、ハノイ、ダナン、旧ホーチミン市域でマンションへの関心度が前月より低下したと報じた。但し関心度はサイト上の検索・閲覧等を示す指標であり、実際の成約件数や購入希望者の人数とは区別して扱う必要がある。

掲載件数と購入意欲の動きに差

都市別では、マンションへの関心度が９月比でハノイ９％、ダナン 15%、旧ホーチミン市域 11%低下した。全不動産の賃貸市場では、掲載件数が７％増えた一方、関心度は２％低下したという。ここでの賃貸の数字はマンションだけの集計ではない。募集が増えても、それと同じ割合で借り手の動きが強まるとは限らないことを示す材料となる。

記事では、ハノイの中古マンション売り出し価格について、第３四半期時点で年初比 15%下がったとの集計も紹介している。ただ、新築市場では価格を維持して支払い優遇を付ける動きがあり、中古売主の価格調整とは方法が異なると説明した。一方で価格を下げれば直ちに売れるという単純な構図ではなく、資金負担と実需への適合が取引を左右するとの見方である。

#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

注視点

投資家にとっては、値下がり率に加えて、売れるまでの期間と借り手が決まるまでの期間を調べる必要がある。検索指標の低下から特定物件の空室増加を断定することはできないが、強気の賃料や短期転売を前提とする計画を見直すきっかけにはなる。現地確認では、同じ棟で似た面積・内装の住戸が何件募集され、どの程度の期間掲載されているかを確かめたい。掲載終了が成約を意味するとは限らないため、仲介担当者にも結果を確認することが有効だ。

購入比較では、値引き後の価格に内装、取得費用、管理費を加え、引き渡しまでの資金拘束も含めて考える必要がある。新築の支払い優遇は当初の負担を軽くしても、投資全体の支出を同じだけ減らすとは限らない。特に外国人の場合は、安く見える中古住戸が取得対象になるかを先に確認する必要がある。

売却を予定するオーナーは、全国や都市全体の平均だけを根拠に希望価格を決めず、同一事業の競合住戸と成約状況を用いた分析が役立つ。募集開始後の問い合わせや内見を記録し、反応が乏しければ価格、家具、引き渡し条件のどこを調整するかを決めて置く必要もある。また、継続的に市場を見る際は、同じ調査元、地域、物件種別の数字を追うことが大切だ。異なる集計の増減率をつなぎ合わせると、実際より変化が大きく見える場合がある。

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