



VINACOMPASS

ホーチミン市のマンション価格が新たな高値圏に突入、2025 年内に 1 億 VND/m²突破の可能性も

2025 年 5 月 15 日 17:19 | 不動産



ホーチミン市の分譲マンション市場では、2025 年第 1 四半期において新規供給が過去数四半期で最低水準に落ち込む一方、平均販売価格は力強い上昇を維持するという、対照的な動きが記録された。

新規供給は急減、2023 年以降で最も低水準に

One Mount Group 傘下の「市場調査・顧客理解センター」によると、2025 年 1～3 月期におけるホーチミン市の新規分譲マンション供給は約 340 戸にとどまり、前年同期比で▲31.1%減少。これは 2023 年初頭以降で最低の水準である。

この供給減の主な要因は以下の通りである。

- ・ マクロ経済の不確実性の中で、デベロッパーの慎重姿勢が続いていること
- ・ 市場の信頼回復に時間が必要とされていること
- ・ 旧正月(テト)休暇と時期が重なったため、販売活動の進行が遅れたこと

一方、一次販売価格は力強く上昇

新規供給の減少とは対照的に、一次販売(デベロッパー直販)価格は大幅に上昇。市場全体の平均価格は 1m²あたり 88.4 百万 VND(約 53 万円)に達し、前期比+4.9%、前年同期比+22.4%となった。





VINACOMPASS

注目すべきは、販売中のほぼすべてのプロジェクトで価格が引き上げられている点である。

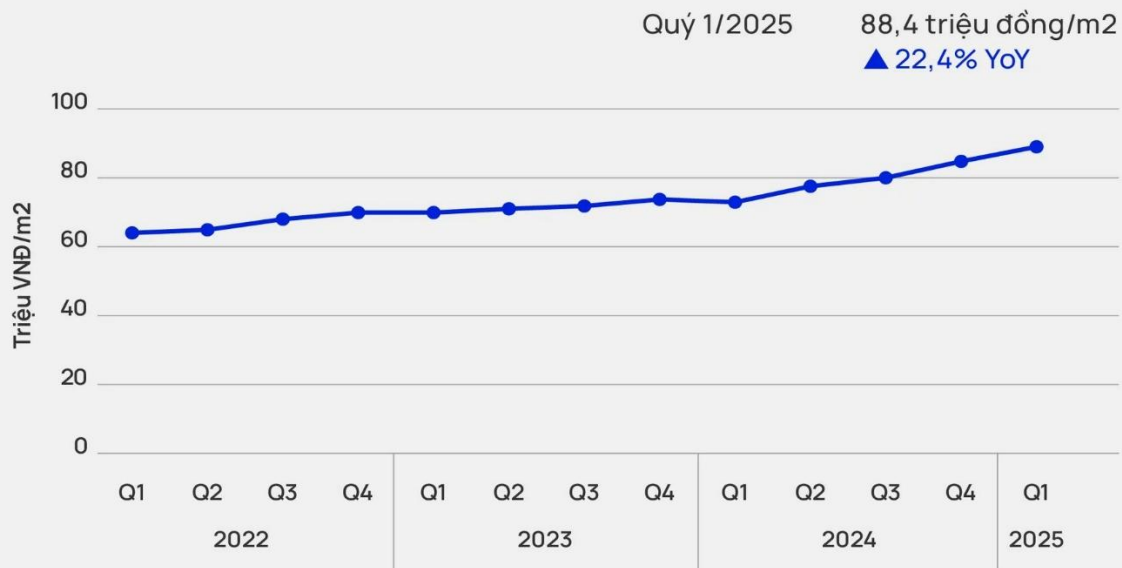
Vinhomes Grand Park: 前期比+3~13%、Thao Dien Green: 前期比+20%以上（販売戸数がごくわずかに限られていることが要因）

これらの動きは、新規供給の希少性と、インフラ整備の進捗（例：メトロ 1 号線の運行開始、環状道路 3 号線の Vinhomes Grand Park 通過区間の近くでの建設進展）が相まって、価格上昇を加速させていることを示している。

専門家の見解: 実需は堅調だが、供給構造に偏り

One Mount Group 市場調査センター長のチャン・ミン・ティエン (Tran Minh Tien) 氏は次のように指摘する。「一次販売価格が供給不足の中で力強く上昇しているという事実は、実需の存在を示すと同時に、販売が高級物件に偏っていることが中・低価格帯の供給不在リスクを浮き彫りにしている」。

Đơn giá bán sơ cấp căn hộ TP.HCM, Quý 1/2025



* Đơn giá trước CSBH, chưa bao gồm VAT và KPBT

Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, T4/2025

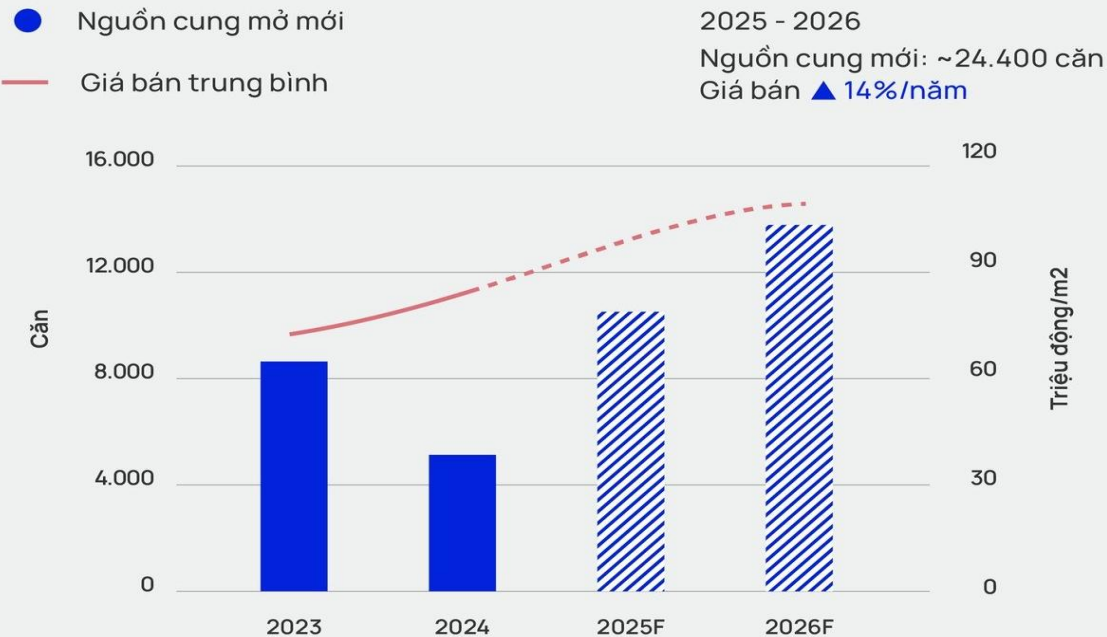
実需は維持、吸収率も回復

2025 年第 1 四半期の販売戸数は 855 戸で、前年同期比+19.2%増加。一次供給全体に対する吸収率は 12%で、前年同期比+5 ポイントの上昇。これは、経済全体の困難にもかかわらず、実際の住宅購入需要が堅調に存在していることを裏付ける。ただし、市場に流通している一次販売物件のうち、約 60%が高級物件であり、供給構造の偏りは依然として深刻である。





Dự báo nguồn cung mở mới và đơn giá sơ cấp căn hộ TP.HCM, giai đoạn 2025 - 2026



* Đơn giá trước CSBH, chưa bao gồm VAT và KPBT

Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, T4/2025

今後の予測:2025 年内に 1 億 VND/m²(約 60 万円)突破か

調査機関は、2025 年から 2026 年にかけて新たに 24,400 戸の新規供給が見込まれると予測しており、これは前回予想を 4,400 戸上回る水準である。

主な供給源 Vinhomes Green Paradise、The Global City、法的問題が解消された NovaLand、Dat Xanh Group のプロジェクト群。

このような供給増を見込む一方で、販売価格の上昇傾向は継続し、2025 年中にも 1m²あたり 1 億 VND(約 60 万円)を突破する可能性があると分析している。

ホーチミン市と周辺省の合併構想が市場に追い風

ホーチミン市、ビンズオン省、バリア＝ブンタウ省の合併が実現した場合、住宅供給の価格帯格差是正やインフラ整備の加速に繋がる可能性がある。

具体的には: 行政区域拡張により、周辺エリアでのマンション開発余地が拡大 → ホーチミン市場の供給量が増加、ビンズオン・バリア＝ブンタウの開発コストは中心市街地より競争力がある → 中価格帯の供給が拡大、インフラ接続強化により、郊外不動産の価値が向上 → 新たな投資エリア創出。





VINACOMPASS

ティエン氏は次のように総括する。「合併後は、多様な価格帯の物件が出回り、より多くの実需層に住宅購入機会を提供できる。また、広域インフラの整備が進めば、これまで注目されていなかったエリアにも投資資金が流れ込むことが期待される」。

参照元: CAFE.VN

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361118 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

