



VINACOMPASS

# 「動き出した」ホーチミン市不動産企業の相次ぐ販売攻勢の理由

2025年8月26日 07:13 | 不動産

不動産企業がこの時期を選んで新商品を一齐に市場投入しているのは、市場の新たなサイクルへの信頼を示すだけでなく、近い将来「新たな価格水準」が設定される前に、価格戦略を慎重に検討した結果でもある。

## 新行政体制と市場の活気

ホーチミン市の新しい行政モデル(ホーチミン市 - ビンズオン - バリアブントウ)が安定稼働し、不動産企業にとって年末に向けたビジネス加速のチャンスとなっている。買い手も積極的な姿勢で市場に参加している。

供給の中心は旧ビンズオン地域(現ホーチミン市)にあり、複数のプロジェクトがほぼ同価格帯で同時に販売開始。需要は実需と投資にバランスよく分散し、地元住民だけでなく周辺地域からも流入している。

## 主なプロジェクト投入事例

- A&K Tower(OBC Holdings)  
2025年8月24日に販売開始、価格:3500万 VND/m<sup>2</sup>(約213,500円/m<sup>2</sup>)、総戸数1,100戸超、40-78m<sup>2</sup>、2027年第2四半期引渡予定。初日から多数予約を獲得。
- TT AVIO(Cosmos Initia・TT Capital・Koterasu Group 連合)  
Di An 区、販売予定価格:約4000万 VND/m<sup>2</sup>(約244,000円/m<sup>2</sup>)。
- Phu Dong SkyOne(Phu Dong Group)  
Di An 区、価格:3600-3800万 VND/m<sup>2</sup>(約219,600-231,800円/m<sup>2</sup>)。
- The Aspira(Sai Gon Highrise 社)  
2025年8月投入、価格:3330万 VND/m<sup>2</sup>(約203,130円/m<sup>2</sup>、VAT 別)。
- その他プロジェクト
  - The Flex(C-Holdings)
  - Bcons Binh An Dong Tay(Bcons)
  - Ava Center(Tyson An Phu 社)  
価格はいずれも4000万 VND/m<sup>2</sup>前後(約244,000円/m<sup>2</sup>)。

## 高価格帯プロジェクトも加速

- The Emerald Boulevard Binh Duong(Le Phong 社)
- Landmark Binh Duong(Phu Cuong Group)  
→ 約7000万 VND/m<sup>2</sup>(約427,000円/m<sup>2</sup>)
- Ho Guom Xanh(TBS Group):6500-7000万 VND/m<sup>2</sup>(約396,500-427,000円/m<sup>2</sup>)
- Urban Green:7500-8500万 VND/m<sup>2</sup>(約457,500-518,500円/m<sup>2</sup>)



VINA COMPASS

- Habitat: 5500-6000 万 VND/m<sup>2</sup>(約 335,500-366,000 円/m<sup>2</sup>)
- Midori Park The Glory (Becamex Tokyu) : 5800-6000 万 VND/m<sup>2</sup>(約 353,800-366,000 円/m<sup>2</sup>)

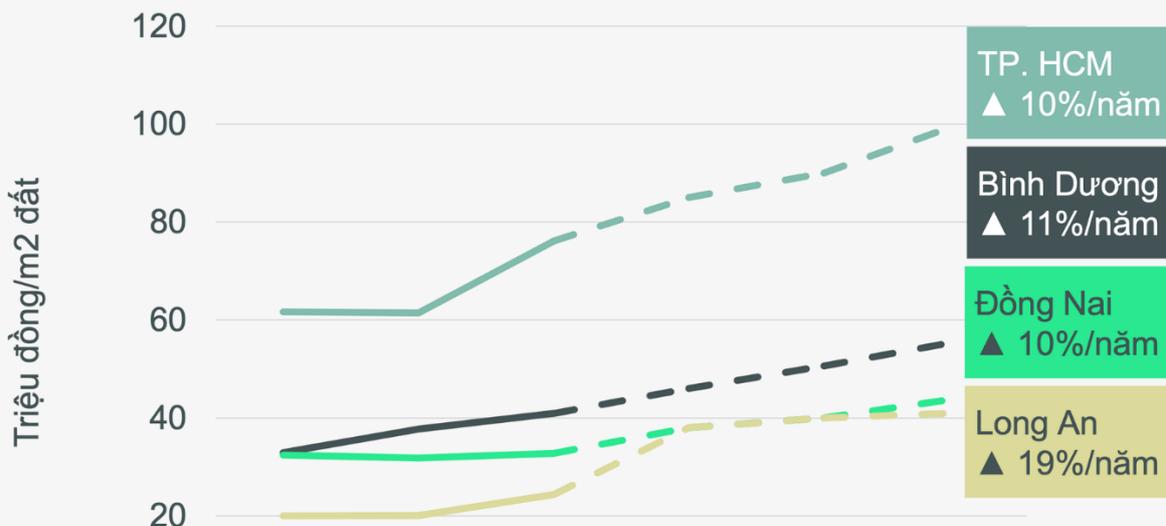
旧ビンズオンでは 4000 万 VND/m<sup>2</sup>前後が依然として堅調に吸収されており、高価格帯も一定の取引が発生している。

## 「ベールを脱ぐ」販売攻勢の理由

多くの企業がこの時期を選んだのは、単なる年末の「ピーク需要」狙いではなく、価格を市場に提示する最適な“落とし所”を見極めた結果でもある。行政統合やインフラ投資拡大により、価格上昇が予測される中、各社はこのタイミングで市場に仕掛けている。

企業にとっては、4000 万 VND/m<sup>2</sup>前後の物件を同時投入することで「この水準は今後少なくなる」という暗黙のメッセージを買い手に伝える狙いもある。実際に、この価格帯は減少傾向にあり、市場の基準価格は 5000-7000 万 VND/m<sup>2</sup>(約 305,000-427,000 円/m<sup>2</sup>)へ移行中である。

### Căn hộ, Giá sơ cấp trung bình, 2022 - 2027F



CBRE のデータによれば、拡大したホーチミン市都市圏とその周辺地域の不動産価格は今後も上昇し続けるだろう。

## 市場分析と専門家の見解

- CBRE ヴォ・フイン・トゥアン・キエット氏：
  - 「高い建設コストが価格高止まりの要因。統合後も値下がり難く、むしろ郊外・衛星都市（ビンズオン、ドンナイ、ロンアン）へ需要が移り、価格上昇を後押ししている」
  - ホーチミン旧市内新築: 8200 万 VND/m<sup>2</sup>(約 500,200 円/m<sup>2</sup>)、前年比+30%
  - 中心部新築: 1 億 1000-1 億 2000 万 VND/m<sup>2</sup>(約 671,000-732,000 円/m<sup>2</sup>)、1 億 VND/m<sup>2</sup>(約 610,000 円/m<sup>2</sup>) 以下はほぼ皆無
  - ビンズオン: 年 14% 上昇



VINACOMPASS

- ドンナイ:年 15%上昇
- ロンアン:年 21%上昇
- DKRA Group 副総裁ヴォ・ホン・タン氏:  
「需要は回復傾向にあるが、開発業者は価格を慎重に設定し、金利支援や柔軟な支払条件で競争力を高めるべき」

## 今後の展望

- インフラ整備、巨大都市計画、地価公示改定、不動産課税の可能性 → 市場を大きく左右する要因。
- 課題:手頃な価格帯(4000万 VND/m<sup>2</sup>前後)の選択肢が減少。
- チャンス:インフラ拡充と買い手心理の改善により、価格上昇の余地は大きい。

国家は市場の「指揮者」として、信用・インフラ・供給調整を適切にリードすることで、持続可能かつ健全な市場形成が求められる。

参照元: CAFEF.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

VINHOMÉ CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

