



VINACOMPASS

「ホーチミン市のマンション価格はここ1年で急上昇、販売価格はさらに上がる見込み」

2025-10-30 10:49 AM | 不動産



Savills ベトナムは、ホーチミン市のマンション(集合住宅)市場について、「ここ1年、一次市場・二次市場ともに価格が大きく上昇した」と述べています。

同社の第3四半期不動産市場レポートによると、一次市場(新規供給)が四半期ベースで減少しましたが、年間では大きく増加しており、供給戸数は5,200戸に達しました。これは主に市の東部・西部エリアに集中しています。開発業者は中級(ミドルクラス)の展開に引き続き注力しています。また、うち新規供給は2,000戸で、これはある新規プロジェクトおよびその後の5つのフェーズからなっています。改善の兆しはあるものの、現時点では実需を満たすには供給が十分とは言えない状況です。

長期にわたる供給のひっ迫状況の中、取引数は第3四半期で2,700戸に達し、吸収率(販売/供給比)は51%でした。実需および安定した投資ニーズが背景にあります。1年を通じて、一次・二次市場とも価格が大きく上がりました。第3四半期には、在庫を解消するため大規模プロジェクトで大きな優遇が実施された影響でやや価格調整が見られたものの、市場全体のトレンドとしては成長継続となっています。

ここ9か月間(第3四半期まで)では、ホーチミン市内では30億ドン(約1743万円)未満の価格帯のマンションは取引のわずか9%しか占めておらず、対照的に近郊省では60%超がこの価格帯となっています。特にビン・ズオン省では手頃価格帯マンションの取引数の90%に達しています。行政区統合や新都市計画、野心的なインフラ整備計画が進む中、衛星都市市場の魅





VINACOMPASS

力はさらに増していく見込みです。この先の展望として、ホーチミン市における新規供給は短期的に引き続き抑制される見通しで、価格上昇が予想されます。支払い能力の制約から、購入希望者は価格がより手ごろな近隣省へ移る傾向があります。2028 年までに、80 件の新規プロジェクトとその後のフェーズから供給が 6 万戸に達すると予想されています。

ホーチミン市の Savills 副ゼネラルマネージャー、トロイ・グリフィス氏 (Troy Griffiths) は「市場心理が改善に向かっており、新規供給の回帰が始まり、吸収率も上がっている。ただし、マンション価格は購入者の手の届きにくい水準になりつつある」と指摘しています。

同様に、第 3 四半期の CBRE ベトナム のレポートでも、すべての新規供給は既に販売を開始していたプロジェクトの次フェーズか、長期間停止していたプロジェクトの再始動であるとしています。第 3 四半期単独での新規供給は 2025 年上半期の総供給のほぼ 2 倍に相当し、前四半期比 143%、前年同期比 19 倍に増えました。75%超の新規供給がホーチミン市東部(旧市街地)に集中しています。

2025 年第 3 四半期時点で、ホーチミン市(旧市街地区)の一次市場マンションの販売価格は、専有面積(実効面積)あたり 87 百万ドン/㎡(約 ¥505,000/㎡)まで上昇し、前四半期比 6.3%、前年同期比 31%の上昇となりました。特筆すべきは、一次市場の価格上昇圧力が二次市場に波及し、二次市場の平均価格が 60 百万ドン/㎡(約 ¥348,600/㎡)となり、前四半期比 13%、前年同期比 25%上昇しました。

第 3 四半期にホーチミン市(旧市街地区)で売れた戸数は 2,250 戸で、前四半期比 63%増となりました。しかし、新規に販売を開始した在庫(オープニングストック)に対する吸収率は 68%にとどまり、前四半期の 90%から低下しています。価格水準が急上昇していることから、購入者は決断前に慎重になっており、実需層からの需要は依然として存在しているものの、検討期間が長くなっています。

CBRE ベトナムの執行役員、Dương Thuỳ Dung 氏は次のように述べています。「第 3 四半期にホーチミン市の新規供給には改善の兆しが出ているが、実需に照らせば依然として逼迫状態にあり、一次市場・二次市場ともに販売価格は上昇圧力を受け続けています。」

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

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

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

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

