

# ホーチミン市で広がる 1 m<sup>2</sup>あたり 1 億 2,000 万～2 億ドンの高級マンション価格帯から見えるもの

2025 年 11 月 23 日 08:24 | 不動産



専門家や市場観測筋によると、需要の急増、価格の連続的な最高値更新、富裕層の急拡大が、高級マンション市場には依然として大きな成長余地があることを示している。

## 1 億 2,000 万～2 億ドン/m<sup>2</sup>(約 78 万～130 万円/m<sup>2</sup>)のマンションが主役に

Batdongsan.com.vn のデータによれば、ホーチミン市では多くの新規プロジェクトが次々に高い価格帯を形成している。たとえば、Dat Xanh グループの The Prive(12 棟、3,175 戸)は、1 億 2,000 万～1 億 5,000 万ドン/m<sup>2</sup>(約 78 万～97.5 万円/m<sup>2</sup>)で販売されている。

Gamuda Land の Eaton Park(6 棟、1,980 戸)は 1 億 5,000 万～2 億ドン/m<sup>2</sup>(約 97.5 万～130 万円/m<sup>2</sup>)、Masterise Homes の Masteri Park Place(4 棟、1,728 戸)は 1 億 6,500 万～2 億ドン/m<sup>2</sup>(約 107.2 万～130 万円/m<sup>2</sup>) の価格帯となっている。

現在、(合併後の新たな)ホーチミン市は多中心型モデルに基づき都市空間を再構築しており、それに伴い高級不動産セグメントの再定義も進んでいる。旧 1 区・旧 3 区が従来の経済・行政の中心としての役割を維持する一方で、国際金融センター(IFC)へと発展を目指すトゥーティエム(Thu Thiem) が高級市場の新たな中核として台頭している。

Batdongsan.com.vn 副総裁のグエン・クオック・アン( Nguyen Quoc Anh) 氏によれば、この傾向は都市のバランスを取るだけでなく、高級志向の資金と需要を新たな中心地へ明確に誘導しているという。同サイトのデータによると、2025 年 1～10 月、中心部のマンション供給は全体の 28% にすぎないにもかかわらず、検索需要の 45% を占め、他のセグメントを大きく上回った。





VINA COMPASS

## 高級マンション(8,000万ドン/m<sup>2</sup>以上)への関心は急上昇

8000万ドン/m<sup>2</sup>(約52万円/m<sup>2</sup>)以上の高級マンション分野は急速に加速している。2025年第3四半期だけでも、投資家の関心は前年同期比168%増と大幅に伸びた。これは、中級市場から都市中心部の高級不動産へと明確な需要シフトが進んでいることを示している。

特に、高級マンション分野(8,000万VND/m<sup>2</sup>以上)の成長が著しく加速している。2025年第3四半期だけでも、この商品ラインに対する投資家の関心は同期間で168%増加し、中価格帯市場から都心部の高級不動産への明確なシフトが見られます。

クオック・アン氏は、高級マンションの価格は不動産需要の高さから急騰し、中心部の戸建ての価格はほとんどの顧客の購入能力を超えていると述べています。2015年から2025年までの統計によると、中心部の不動産価格は大幅に上昇し、土地は384%、マンションは197%、民家は168%、通りに面した住宅(shophouse)は134%それぞれ上昇しています。

## 依然として高級マンションには成長余地がある

近年の土地価格と住宅価格の高騰を背景に、高級高層マンションへの転換が顕著になっています。これはより手頃な投資オプションと考えられていますが、同時に、中心部の立地、国際水準のアメニティ、セキュリティ、プライバシー、そして持続的な価値向上の可能性など、上流階級の顧客層が求める生活基準をすべて満たしています。

Savills Hotels 東南アジアの上級ディレクター Mauro Gasparotti 氏は、ベトナムの高級不動産市場を後押しする主要要因として、中・上流階級の急拡大、大規模インフラ開発、そしてより透明な法的環境を挙げる。

さらに同氏は、高級セグメントの長期的成長を支える最も重要な基盤は富裕人口の急増であると指摘する。収入と購買力が向上すると、顧客のニーズは「家の所有」から「ライフスタイルの構築」へと明確に移行する。これはシンガポール、バンコク、ドバイなどの先進的な都市市場に近づく動きであり、高級住宅市場にはまだ大きな余地があるという。

## 需要・インフラ・法制度整備の相乗効果で高級市場は拡大へ

強い需要に加え、インフラと法制度は高級市場の成長を支える2つの柱となっている。高速道路、メトロ、新空港などの整備が都市間の接続性を大幅に改善し、高級住宅が都市中心部から衛星都市へと広がることを可能にしている。

同時に、より明確で透明な法的枠組みが投資家の信頼感を高め、長期資金を呼び込み、流動性を改善する役割を果たしている。強い需要、インフラの飛躍、法制度の整備が重なり、ベトナムの高級不動産市場は成長を維持し、より大きな成長余地を持つ新たな地域へと拡大している。

同氏は最後に次のように述べて締めくくった。「これは、地域の先進都市の基準へ市場が近づくにつれ生じる必然の流れであり、不動産企業は“生活体験、パーソナライズされたサービス、持続可能な価値”を重視した製品開発へと再定義することが求められている。」

参照元: CAFEVN





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,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM  
事務所:028-36361118 Mail:[info@vinacompass.com](mailto:info@vinacompass.com) Web:[www.vinacompass.com](http://www.vinacompass.com)

