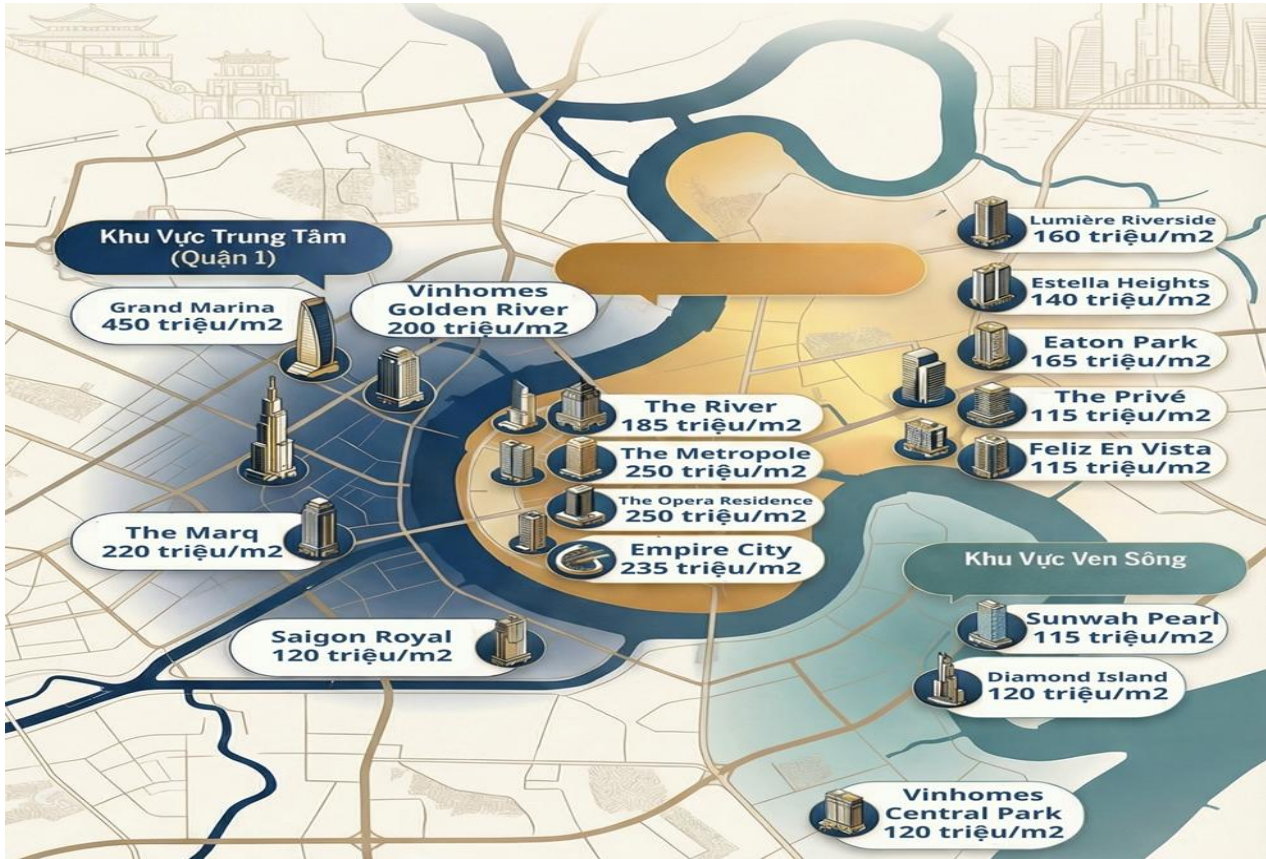




VINACOMPASS

ホーチミン市の超高級マンションが平米 4 億 5 千万ドンに到達 — 衝撃

2025 年 11 月 30 日-09:30 AM | 不動産



ホーチミン市における多くの高級・超高級マンションの販売価格は、1.2～2 億ドン/m²(約 71.1 万円～118 万円)を大きく上回り、ある物件では 4.5 億ドン/m²(約 267 万円)に達しているにもかかわらず、ここ最近の四半期で関心度はなんと 168%増加した。

ホーチミン市の超高級マンションは 4.5 億ドン/m²に

ウェブサイト Batdongsan.com.vn のデータによると、今年最初の 10 ヶ月間、ホーチミン市のマンション市場は高い熱気を維持している。全国供給量に占める割合はわずか 28%に過ぎないにもかかわらず、市中心部のマンションには全体の関心の 45%が集中しており、他の物件形態 — 例えば戸建てや郊外物件など — に比べて圧倒的だ。

注目すべきは、中心部における「高級マンション」分野(8000 万ドン(約 47.3 万円)/m²以上)の供給と関心の双方が急成長していることだ。2025 年第 3 四半期において、高級マンションへの関心度は前年同期比で 168%の増加となっており — 市場全体が慎重な状況にある中でのこの伸びは顕著だ。

市場では多くの高級マンションプロジェクトが新たな価格の水準を打ち立てている。旧第 1 区ではセカンダリーマーケットの一部プロジェクトが約 4.13 億ドン/m²(約 244.7 万円)、旧第 2 区では約 3.14 億ドン/m²(約 186 万円)に達しており、その他のプロジェクトは一般的に 1.01～1.82 億ドン/m²(約 59.8～107.8 万円)の水準となっている。マンション価格の上昇は、実需の住宅需



VINACOMPASS

要と、戸建てなど実需向け住宅の価格が高止まりしており、多くの人にとって手が届きにくくなっていることが背景にある。

最高価格は Grand Marina で 4.5 億ドン/㎡(約 267 万円)、ついで The Opera Residence が 3.5 億ドン/㎡(約 207 万円)、隣接する立地の The Metropole は 2.5 億ドン/㎡(約 148 万円)、などとなっている。

Batdongsan.com.vn の副総経営者、Nguyễn Quốc Anh 氏によれば、2015～2025 年の間にホーチミン中心部の不動産価格はすべてのセグメントで大幅に上昇したが、その上昇率は一律ではなかった。土地(地価)が最も上がっており、384%の上昇(2500 万ドン(約 15 万円)/㎡ → 1.21 億ドン(約 72 万円))。ついでマンションが 197%上昇(3100 万ドン(約 18.4 万円)/㎡ → 9200 万ドン(約 54.5 万円)/㎡、戸建て住宅は 168%(5600 万ドン(約 33 万円)/㎡ → 1.5 億ドン(約 88.9 万円)、そしてメイン通り沿い住宅(商業兼住居)は 134%(9200 万ドン(約 54.5 万円)/㎡ → 2.15 億ドン(約 127.5 万円)/㎡だった。

地価や戸建て住宅価格の急騰は、中心部で家を買いたい人々に財政的なプレッシャーを与えており、その結果、比較的投資額が抑えられ、かつ生活環境・利便性・セキュリティ・アクセスを満たす高層マンションへのシフトが進んでいる。

将来を見据えると、Thủ Thiêm は単なる中心部の拡張空間であるだけでなく、今後 5～10 年のうちに経済・金融のもう一つの中心として台頭する可能性があり、インフラや金融プロジェクトが整備されれば、多中心都市構造の形成が進むと彼は分析する。その結果、高品質住宅への需要は引き続き増え続けるだろう。

高級不動産は今後も成長を続ける

彼によれば、中心部不動産(旧中心部も Thủ Thiêm を含む)は、安定した需要と、インフラ連結性に直接左右される点で特別な地位を保つという。これらは、市場全体が調整期を迎えたとしても、中～長期的にこのセグメントが耐性を持つ主要因だ。

南東アジアで高級ホテル・不動産分野を手がける不動産サービス会社 Savills の東南アジア ホテルズ部門 シニアディレクター、Mauro Gasparotti 氏は、ベトナムで高級・超高級不動産が長期成長できる基盤として、国内での富裕層の急速な人口構造の変化を挙げる。中～上流階層の拡大により、「住宅の所有」から「ライフスタイルの構築」へという志向が強まりつつあり、先進都市である Singapore、Bangkok、Dubai のような都市に近づく形で、「質の高い暮らし」を求める動きが鮮明になっている。これは、高級住宅の発展余地が大きいことを意味する。

さらに、インフラの整備、法制度の明確化—これらがリスクを下げ、発展の余地を広げるという 2 つの追い風もある。高速道路やメトロ、空港などの新しい交通網が衛星都市との連結性を改善し、高級住宅の供給が郊外へと拡大する余地を作り出している。また、法制度がはっきりしていることが投資の信頼を高め、長期資金の流入を促し、高級住宅の流動性を高める。

強い需要、高まるインフラ、明確な法整備という条件がそろったことで、ベトナムにおける高級不動産は成長を維持しつつ、中心部のコアからより開けた新たなエリアへと広がることが想定されている。これは、この市場が今後、地域の先進都市と同様の発展スタンダードを目指し、企業が「質の高い暮らし」「パーソナライズされたサービス」「持続可能な価値」を重視した住宅商品を開発するようになる必然の流れだ。





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

