

南部地域のマンション、年末にかけて値上がり続く

2025年12月7日, 13:39



南部地域のマンション価格は年末にかけて上昇し続けている。

ベトナム不動産サービス大手 CBRE Viet Nam によると、平均で 10~20% の上昇、地域によっては最大 45% の上げ幅があった。

今年開催された 2026 年住宅不動産フォーラムで、CBRE Viet Nam のマネージングディレクターである Duong Thuy Dung 氏は、第 4 四半期におけるホーチミン市の新規(一次)分譲マンションの平均価格が 1m²あたり 9000 万 vnd(約 531,000 円)に達したと述べた。これは前四半期比で 5%、前年同期比で 21% の上昇だった。一次価格の上昇だけでなく、再販市場(二次市場)も約 18% 上がり、平均で 1m²あたり 6400 万 vnd(約 378,000 円)に及んだ。

この値上がりの流れは隣接地域にも広がっている。直近四半期では、かつての編入前のビンズン省で多くのマンションが約 10% 値上がりし、ドンナイ省では約 12%、そして合併後にロンアン省(かつては テイニン省)に属した地域)ではなんと最大約 45% の上昇を記録した。これらの地域の二次市場価格も、前年同期比で 13~15% 上がっている。

南部地域で住宅価格が上がっている背景には、長年低迷していた供給の改善がある。CBREによれば、5つの主要地域での新規供給数は約26,000戸にのぼり、2024年の約倍となった。内訳では、旧ビンズン省が15,800戸で最多、旧ティニン省(ロンアン省含む)は約2,000戸、ドンナイ省は600戸。ホーチミン市(旧域)は約7,600戸で、前年から50%の増加。

しかしDung氏は、供給が増えても価格が高止まりしている理由として、新規供給のほとんどが高級・ラグジュアリー物件であり、これが全体の相場を押し上げている点を挙げた。ホーチミン旧市域では、今年販売された物件の90%が高級またはラグジュアリーだった。旧ビンズン省ではその割合は約60%。特にロンアン省地域では、新規プロジェクトの多くが1m²あたり4000-6000vnd(約236,000-354,000円)で販売され、エリア全体の価格上昇を加速させた。

さらに、VARS(Hoi Moi gioi bat dong san Viet Nam)の報告によると、今年の期初9か月間でホーチミン市およびその周辺地域(ビンズン、バリア-ブンタウを含む)では合計22,400戸の新規販売物件が登場。その多くが前年同期比で10-20%超の価格上昇を記録し、吸収率(売れた割合)は約65%、つまり約14,700件の成約だった。

また、不動産市場調査・コンサルティング企業DKRA Consultingの調査では、ホーチミン市および近郊都市の一次価格が12-18%、二次価格が地域により8-15%上昇したと報告。DKRAは、年末にかけて南部のマンション価格がさらに5-6%上がる可能性があると予測。特に、手頃な価格帯の物件がほとんどなくなってきたことが背景だ。

供給は増えているものの、その約63%が旧ビンズン省に集中。一方で中心市街地のホーチミン市では、土地不足や法手続きの遅れから新規プロジェクトが少ない。そのため、Nguyen Van Dinh氏(VARS会長)は、中心部の需給ギャップが価格上昇を招き、購入者が郊外地域に移動する結果、これら地域の価格上昇を後押ししていると指摘する。

2026年の市場見通しについては、CBRE Viet Namの住宅市場ディレクターVo Huynh Tuan Kiet氏によれば、新規供給は約50,000戸、うちマンションが65%を占める可能性があるという。これは多くの主要交通インフラの完成に伴い、現状から約30%の増加となる見込みだ。ただし、価格水準は明確に二極化するとみており、ホーチミン旧市域は高止まり、一方で衛星都市(郊外)は比較的柔軟な価格調整が見込まれる。

専門家は、この10年で住宅価格の上昇が所得上昇のほぼ2倍に達しており、実需層にとっては負担が大きくなっていると警告。そのため、消費者は価格のより手頃な地域へ移動する傾向が強まっており、また物件購入まで慎重になっているという。

こうした価格上昇が続く中で、短期的な“利ざや狙い”(転売目的)のリスクも高まっている。CBRE は、投資を考えるなら長期戦略を重視すべきであり、特にメトロなどの大規模インフラに近いプロジェクトや、計画的に整備された都市開発地域を優先するよう勧めている。

参照元: VN EXPRE



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, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM
事務所: 028-36361118 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

