





VINA COMPASS

新しい基準を満たすプロジェクトは高値を維持できる一方、それを満たせないプロジェクトは新たな価格水準に追随しにくく、流動性も大きく二極化している。

専門家によると、国道 13 号線沿いから国道 1K 号線エリア(ジーアン)へ広がるデベロッパーの競争は二極化している。高級ポジショニングにより「価格を維持」する戦略と、もう一方は進捗や実際に居住できる確実性で勝負する戦略を取っている。

国道 13 号線沿いでは、多くのプロジェクトが 6,000 万~7,000 万ドン/㎡(約 36.1 万~42.1 万円)の価格帯で語られるようになり、5,000 万~5,500 万ドン/㎡(約 30.1 万~33.1 万円)の物件はますます少なくなっている。「価格維持」グループでは、Le Phong 社の The Emerald Boulevard も高価格帯に属し、価格は約 7,500 万ドン/㎡(約 45.2 万円)。また、Khai Hoan Imperial は約 9,000 万ドン/㎡(約 54.2 万円)近い価格で市場に衝撃を与えている。

注目すべきなのは、「価格を維持するために基準を引き上げる」という動きが、国内デベロッパーだけの話ではない点である。旧ビンズオン省では、国際系・高級志向の開発事業者の存在がそれをさらに後押ししている。CapitaLand の Orchard Grand(Sycamore 都市区内)や、Gamuda Land の Artisan Park は、この地域がすでに段階的に中~高級商品を開発するに足る「厚み」のある市場と見なされていることを示しており、買い手の比較基準を一段引き上げている。

市場の視点から見ると、旧ビンズオン省における一部プロジェクトの登場と良好な販売状況は、新たな価格帯形成のルールをより明確に示している。例えば、ビンズオン新都市の中心部に位置する The Ten と Orchard Grand は、約 6,000 万ドン/㎡(約 36.1 万円)前後の価格帯形成に寄与している。一方、旧トゥードゥックに隣接し、ホーチミン市中心部により近いエリアの TBS Land の Green Skyline は、8,000 万ドン/㎡(約 40.9 万円)からという、さらに高い価格水準を打ち出している。初回販売では 500 件の成約があり、かなり良好だった。

こうした動きは、ビンズオンの価格水準がもはや一律ではなく、ホーチミン市中心部までの距離や接続性によって階層化し始めていることを示している。ホーチミン市に近く、広域インフラと実需の恩恵を直接受ける地域ほど、上昇余地が広いことから、より高い価格水準を形成する傾向にある。

これら複数の「価格の節目」は、複数のデベロッパーが同一インフラ軸上でそろって基準を引き上げると、価格は地域全体で一律に上がるのではなく、プロジェクト間の直接比較メカニズムによって上昇することを示している。

より高い基準を打ち出せる、あるいは価格に見合う価値を証明できるプロジェクトこそが、新たな価格帯を確立できるのである。

この構図はホーチミン市全体との比較で見ると、さらに理解しやすい。2025 年末時点で Savills は、ホーチミン市の平均一次販売価格が 2024 年比で約 8% 上昇し、二次流通価格も地域によって 5~20% 上昇したと報告している。これは、価格上昇が「一部のホットスポット」だけでなく、市場全体の基調であり、しかも商品品質によって差別化されていることを示している。

## 買い手は高い価格を受け入れている

都心部が高価格帯を維持し、着実に上昇している中で、実需の受け皿となり得る地域は新たな





視点で見られるようになる。とりわけ、その地域が「拡張するホーチミン市の一部」として認識され始めればなおさらである。

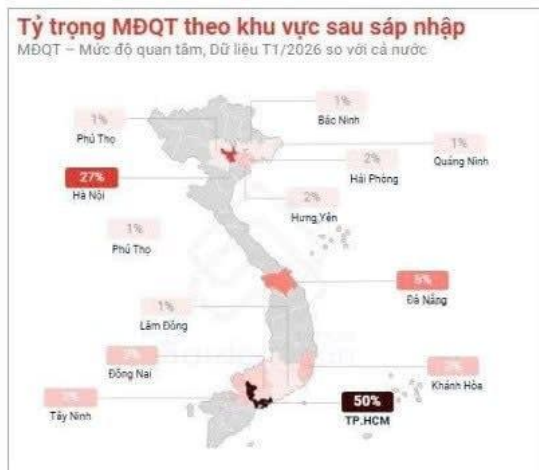
高級市場について、JLL も、ホーチミン市の高級マンション市場では高値維持と年次的な値上がり傾向が続いており、これは高品質供給が依然として不足していること、そして買い手がより高い基準のプロジェクトに対して対価を支払うことを受け入れていることを反映していると指摘している。このセグメントで知られる SonKim Land、Masterises、Khang Dien などのデベロッパーは、旧ホーチミン市内のプロジェクトについて、いずれも 5,000USD 超/㎡(約 79.2 万円超)で価格設定している。都心部で「高級基準」が市場に受け入れられれば、周辺接続エリアが移転需要を吸収するためには、プロジェクト基準そのものを引き上げなければならない。そして、ひとたび基準が引き上げられれば、価格がかつての水準に戻ることは難しい。

CBRE も、大都市における供給が選別的なものとなり、買い手がより慎重になっている状況を強調している。これをホーチミン市北東部に当てはめると、なぜジーンやトゥアンアンの価格が「地域一律」で上がるのではなく、法的整備、都市計画、設計、実際に使える設備、実際の進捗、開発実績への信頼といった土台をきちんと整えたプロジェクトでより強く上昇するのかが説明できる。

合併後の関心の高まりも、注目すべき「認識面でのレバレッジ」となっている。Batdongsan.com.vn の営業責任者である Đinh Minh Tuan 氏によると、合併後、ホーチミン市は全国の関心全体の約 50% を占めるようになった。2026 年 1 月のデータでは、ホーチミン市 50%、ハノイ 27%、残り全体で 23% となっている。これは、ホーチミン市だけで全国の他のすべての省・市を合わせたのと同程度の関心を集めていることを意味し、単なる「ホーチミン市は経済中心地である」という話ではなく、不動産市場における注目マップそのものの再編を示している。

Dữ liệu chi tiết

### Sau sáp nhập TP.HCM chiếm 50% tổng lượng quan tâm tìm kiếm bất động sản



Nguồn: Dữ liệu Batdongsan.com.vn

011

ホーチミン市の市場に対する関心は現在、国内で最も高い。



VINACOMPASS

Tuan 氏の分析によれば、この関心の高まりは、短期的にすぐ新規プロジェクトや新インフラ、新政策が現れたからではなく、市場が「地理を読み直している」ためである。旧ビンズオン、旧ドンナイ、旧ロンアンは、もはや個別の地方としてではなく、「拡張するホーチミン市」という名の大都市圏の一部として見られるようになった。不動産市場においては、認識の変化こそがしばしば最も強い触媒となる。買い手は検索方法を変え、仲介会社や企業は資源配分を変え、その後に実際の資金流入が起こる。

重要なのは、注目マップが「省」単位ではなく「広域圏」単位で再編されると、商品基準もまた同じように再編されるという点である。買い手は都市圏、インフラ波及圏、接続可能性と都市的便益を享受できる圏域で検索するようになる。そして広域圏で探すようになれば、広域圏の基準で比較するようになる。そのため、ホーチミン市北東部はもはや「ホーチミン市より安いこと」で競争するのではなく、「拡張ホーチミン市として評価されるだけの基準を満たしているか」で競争することになる。この比較圧力こそが、デベロッパーに商品力向上を迫り、中～高級帯の比率を押し上げ、価格水準全体を引き上げているのである。

総じて言えば、ホーチミン市北東部のマンション価格水準が上昇しているのは、3つの牽引力が相乗している結果である。

第一に、買い手の基準が上がり、品質と確実性を求めるようになったこと。

第二に、リスクを減らし、検証しやすい「既存性の高いプロジェクト」を優先する流れ。

第三に、合併後の注目再編により、巨大都市ホーチミン市が全国規模の「関心の磁石」となったことである。

大半の専門家は、回復サイクルの第1段階である「注目の流れ」が今年すでに強く集中して起きている以上、周辺接続地域における価格競争は今後も続くと予想している。ただし、それは一律ではなく、選別的に進む。良質なプロジェクトが価格形成を主導し、それ以外は進捗、品質、透明性、そして実質価値で競争せざるを得なくなる。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

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

