



VINACOMPASS

# 手頃な価格の都市型不動産がホーチミン市西部市場を活性化！

Theo Ngọc Mai 2026 年 5 月 12 日不動産



Batdongsan.com.vn 南部地域ディレクターのディン・ミン・トゥアン氏によると、ホーチミン市中心部の人口密度は 1km<sup>2</sup>あたり 3 万人超に達しており、人口分散の流れは必然となっている。そのため、購入者はより開放的で、交通インフラが整い、価格が適正なエリアへ移動する傾向を強めているという。現在の Tây Ninh (旧ロンアン省地域) は、こうした条件を満たすエリアとして注目されている。

## 多様化する都市型不動産供給、20 億 VND 未満のマンションも登場

2026 年第 1 四半期の一時的な停滞を経て、ホーチミン市西部の不動産市場では供給が再び活発化している。主な供給元は、Nam Long Group、Vingroup、Eco Park、T&T Group などの大手デベロッパーによる大規模都市開発プロジェクトである。

特に注目されているのは、タウンハウス、別荘、ヴィラ、ショップハウスに加え、最近になって旧ロンアン省地域 (現タイニン省) で、1 戸あたり 20 億 VND (約 1,120 万円) 未満の分譲マンションが登場した点だ。この価格帯は、旧ホーチミン市や旧ビンズオン省ではほぼ消滅していた。

その代表例が、Nam Long Group が展開する統合都市開発「Waterpoint」(ベンルック地区、タイニン省) 内のマンション「Solaria Rise」である。同プロジェクトの販売価格は 14 億 5,000 万 VND (約 812 万円前後) からとされ、西部ホーチミン市エリアでは「希少物件」と見なされている。

さらに、「給与で住宅購入」という販売政策も話題となっている。売買契約時の支払いは物件価格の 10% のみで、引き渡しまで毎月 0.5% ずつの柔軟な分割払いが可能となっている。





VINACOMPASS

14億5,000万 VND(約812万円前後)の物件の場合、購入者が最初に準備する金額は約1億4,500万 VND(約81万円前後)で済み、契約後も一定の資金余力を残せる。その後の毎月の支払いは約800万 VND(約4万5千円前後)程度で、賃貸住宅の家賃に近い負担額となるため、給与収入に合わせた資金計画を立てやすいという特徴がある。引き渡しは2027年第3四半期を予定しており、銀行融資や引き渡し後最大15カ月の金利優遇も用意されているため、購入者は家具購入費や生活費などの準備期間を確保できる。

現在、市場では20億 VND(約1,120万円前後)未満の物件供給が極めて少ないことから、このプロジェクトは若年層や若い家族の実需に合致した住宅として評価されている。同地域では、Thắng Lợi Group、An Cuong Wood、Centralの共同開発による「Win City」プロジェクトも供給準備を進めている。

同プロジェクトは約6,000戸規模で、販売価格は1㎡あたり3,000万 VND超(約16万8千円/㎡前後)となる見込みである。これ以前にも、西部ホーチミン市では「Ehome Southgate」という、1戸あたり約10億 VND(約560万円前後)のマンションが短期間で完売した実績がある。

購入層の大半は、手頃な価格で住宅を求める若年層・若い家族、また比較的小規模な資金で投資収益を狙う投資家であった。

## 手頃価格住宅は急減

Savills ベトナムの報告によると、30億 VND(約1,680万円前後)未満の「手頃価格帯マンション」の供給割合は、2016年の60%から2025年には12%未満まで低下した。

また、1世帯がマンションを購入するために必要な平均年収年数は、2025年時点で約26年分、2026年には30年分へと増加している。しかし、住宅取得の可能性が完全に閉ざされたわけではない。

2025年末に開催された「給与による住宅ローン購入」座談会で、経済専門家ディン・テ・ヒエン氏は、安定した収入と適切な資金計画があれば、若年層や若い夫婦でも住宅購入は可能だと指摘した。例えば、世帯月収が2,000万 VND(約11万2千円前後)を超える場合、毎月最低1,000万 VND(約5万6千円前後)を住宅ローン返済に充てるのが可能であり、そのためには初期貯蓄と早期の資金計画が重要になるという。また、デベロッパー側の優遇政策を活用することも、購入初期の負担軽減につながるとしている。

## 実需マネーに支えられる成長余地

ディン・ミン・トゥアン氏は、西部ホーチミン市エリアが注目される理由として、中心部の人口過密化を挙げている。

購入者は、自然環境に近く、交通利便性が高く、価格も現実的なエリアへ移動しており、旧ロンアン省地域(現タイニン省)はその条件を満たしているという。さらに、西部市場を支えている最大要因として交通インフラ整備がある。

主なインフラ計画には、ベンルック～ロンティン高速道路、環状3号線、西部ホーチミン市環状4号線、ホーチミン市～チュンルオン～ミートゥアン高速道路拡張などがあり、これらは市中心部とのアクセス改善だけでなく、不動産価値上昇にも寄与するとみられている。





VINACOMPASS

また、西部エリアの不動産価格は依然として「投資機会の低価格帯」に位置しており、実需が投資資金流入を牽引している。他のホーチミン市近郊エリアでは投資需要中心となるケースが多い一方、西部市場では価格の手頃さから実需購入層が厚い点が特徴である。

実際、大規模都市開発である「Waterpoint」や「Vinhomes Green City」などは、北部投資家を含め高い関心を集めている。投資家たちは、「実需が強い市場ほど資産価値が安定する」と理解しており、特にインフラや生活利便施設が整備された統合型都市開発では、投資価値がさらに高まると考えている。

同様に、CBRE ベトナム住宅部門ディレクターのヴォー・フィン・トゥアン・キエット氏も、西部ホーチミン市住宅市場には依然として大きな成長余地があると指摘している。同氏によれば、価格の手頃さに加え、高速道路や環状道路の整備加速が、住宅購入者の移動トレンドを形成しつつあり、その中で統合型都市開発モデルが急速に拡大している。同氏は次のように強調した。「これらの都市開発は、多様な生活利便施設を備えるだけでなく、交通渋滞緩和と住環境改善を目的として、交通インフラ面でも綿密に計画されている。さらに重点インフラへの継続投資が、西部ホーチミン市市場を今後大きく支えるだろう。」

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

VINHOMES 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

