



VINACOMPASS

ホーチミン市東部、2026 年第 3 四半期に高級マンションなど 1,000 戸超が市場投入へ

2026 年 8 月 7 日 不動産



ホーチミン市の不動産供給の中心地域の一つである東部エリアで、新たな高級不動産プロジェクトが登場する。ヴォー・チー・コン通り(環状 2 号線の幹線道路)沿いに位置し、高級マンション 922 戸のほか、ヴィラ 93 戸と低層タウンハウスを含む、1,000 戸超の住宅供給が計画されている。

東部が引き続き新規供給を牽引

CBRE ベトナムのデータによると、2026 年下半期のホーチミン市における新規の一次不動産供給は、主に東部と南部に集中するとみられている。

地域別では、南部が約 50%のシェアを占め、東部が約 30%を占める見通しだ。両地域はいずれも、交通インフラへの投資、大規模都市開発の進展、ホーチミン市の都市開発エリア拡大の恩恵を直接受けている地域である。このうち、旧ホーチミン市域の東部では、2026 年第 3 四半期に新たな高級不動産プロジェクトが市場に加わり、地域の一次供給を押し上げる見通しとなっている。具体的には、MIK Group がこのほど、ヴォー・チー・コン通り沿い、ホーチミン市フオックロン地区において「Imperia Sensa Park」の着工に入った。

同プロジェクトの敷地面積は約 5 ヘクタールで、高級マンション 922 戸、ヴィラおよび低層タウンハウス 93 戸を計画。建築密度はわずか 30.5%に抑えられている。同プロジェクトは **2026 年 9 月に市場投入される予定**で、ホーチミン市東部における質の高い住宅供給を新たに加えることになる。MIK Group は 2014 年以降、東部エリアにおいて「Park Riverside」「Villa Park」「Riovista」などのプロジェクトを展開してきた。





VINACOMPASS

同グループは、総面積約 1 万ヘクタールの投資用土地を開発・研究しており、これまでに 2 万戸を超えるマンションを引き渡し、3 万人以上の顧客に供給したとしている。同社関係者によると、東部エリアは今なおホーチミン市の成長極の一つであり、交通インフラの発展余地に加え、実需の拡大が期待されている。これまで東部の高級マンション市場では、「The Privé」「Eaton Park」「Masteri Grand View」などのプロジェクトが段階的に販売され、比較的好調な販売実績を上げている。

これらのプロジェクトでは、販売価格が 1 m²当たり数億ベトナムドン(数十万円/m²)に達するケースもあるが、実際の居住目的だけでなく投資目的からも一定の需要を集めている。今回、新たに「Imperia Sensa Park」が加わることは、2026 年下半期の東部エリアにおける住宅供給にとって、前向きな材料とみられている。

旧ホーチミン市では一次住宅の供給不足が継続

CBRE ベトナムによると、ホーチミン市では新規不動産供給の勢いが引き続き維持されている。ただし、新規供給の大部分は、ホーチミン市の行政区域拡大後に新たに市域に組み込まれた地域から供給されている。

一方、旧ホーチミン市域では、2026 年下半期の供給見通しは上向くと評価されているものの、プロジェクト開発に適した整備済み土地が不足していることから、全体として供給は依然として限定的な状況にある。さらに、多くのプロジェクトが現在も法的手続きの完了段階にあり、現時点では市場に供給できない状態となっている。

2026 年第 2 四半期末時点で、旧ホーチミン市域におけるマンションの累計供給戸数は約 35 万 5,000 戸に達した。しかし、在庫戸数は総供給量の約 2.3%にとどまっており、中心部および中心部周辺では、新規の一次住宅商品の供給が不足していることを示している。こうした供給不足も、旧ホーチミン市域における一次住宅価格が上昇を続ける要因の一つとなっている。

CBRE の 2026 年第 2 四半期データによると、旧ホーチミン市の住宅市場における一次販売価格の平均は、1 m²当たり約 9,200 万ベトナムドン(約 56 万 9,000 円/m²)に達した。これは前四半期比で 8%上昇、前年同期比では 16%上昇した水準である。なお、この価格には付加価値税(VAT)および維持管理費は含まれていない。

価格上昇の背景には、新規供給の不足に加え、新たに販売されるプロジェクトの多くが中・高級住宅セグメントに集中していることがある。2026 年第 2 四半期の市場全体の平均成約率は 90%に達し、新規供給に限っても成約率は 73%となった。このことから、ホーチミン市の一次住宅市場では、供給が限定される一方で、販売商品の吸収力は依然として堅調であることが分かる。

交通インフラが東部不動産市場を下支え

ホーチミン市東部では、主要幹線道路や大規模開発プロジェクトが地域の都市構造を大きく変えつつある。複数の交通軸と複層的な交通ネットワークが形成されることで、地域の不動産投資価値を押し上げる動きが進んでいる。

近年、東部では主要交通インフラの整備・完成が相次いでいる。代表的なものとして、メトロ 1 号線の完成、環状道路の整備・接続、アンフー交差点の段階的な完成、ホーチミン市環状 3 号





VINACOMPASS

線の近い将来の開通、ホーチミン市～ロンタイン～ダウザイ高速道路の 8 車線化、トゥーティエム～ロンタイン間メトロの優先整備、そして 2026～2030 年に予定されるヴォー・チー・コン通りの拡幅などが挙げられる。

さらに、メトロ 6 号線(タンソンニャット～フーフー線)は 2026 年末の着工が予定されており、ホーチミン市東部・西部双方の不動産市場を支える新たな交通インフラとして注目されている。計画によると、メトロ 6 号線は全長約 23km で、ホーチミン市内の 13 の行政区を通過し、17 駅を設置する予定。路線はパークエオ駅を起点としてメトロ 2 号線(ベントイン～タムルオン線)と接続。その後、ホーチミン市のタンソンニャット国際空港周辺へ地下区間に入り、ホンハー通り、ファム・バン・ドン大通りを経路する。その後、ヴォー・グエン・ザップ大通り付近でメトロ 1 号線(ベントイン～スオイティエン線)と接続し、その後は高架区間へ移行してフーフー地区方面へ向かう計画となっている。

完成すれば、同路線はホーチミン市東部とタンソンニャット国際空港を結ぶだけでなく、トゥーティエム～ロンタイン鉄道との接続も視野に入れられている。これにより、東南部地域の主要 2 空港を結ぶ公共交通ネットワークの形成につながることが期待されている。

インフラ整備が住宅選択にも変化をもたらす

このように、交通インフラの整備は、ホーチミン市東部の将来的な成長性と都市景観を形成する重要な「連結要素」となっている。インフラ整備の進展は、経済的な余力を持つ住宅購入層の居住地選択にも変化をもたらしている。

CBRE ベトナムのダイ・トゥイ・ズン最高執行責任者(COO)によると、過去の不動産市場の成長局面とは異なり、現在の購入者の多くは財務面での安全性を優先し、過度な借り入れに依存することを避け、実際の利用価値があり、法的条件が明確で、持続的な成長余地を持つ住宅商品に重点を置いている。

こうした市場環境の中で、不動産市場では選別が一段と進む傾向にある。今後は、立地条件が良く、開発品質が高く、交通インフラが整備されたプロジェクトほど、投資資金を効率的に呼び込む有力な不動産商品となるとみられている。

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

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

