



VINACOMPASS

## ホーチミン市のマンション、平米 45 百万 VND 以下が希少に、旧ビンズオン地域でも価格上昇！

2026 年 9 月 26 日 不動産・マンション売買



ホーチミン市のマンション市場では、比較的購入しやすい価格帯の住宅が減少している。CafeF Vn が報じた市場情報によると、旧ビンズオン地域、現在のホーチミン市北部ではマンション価格の上昇が続き、1 m<sup>2</sup>当たり 4,500 万 VND (約 27.2 万円) 以下の新築物件を見つけることが難しくなっている。

同地域では以前、ディアンやトゥアンアンなどで新築マンションが 1 m<sup>2</sup>当たり 3,500 万～4,000 万 VND (約 21.2 万～24.2 万円) 程度で販売されるケースも見られた。しかし現在の新規供給では 5,000 万～6,000 万 VND (約 30.3 万～36.3 万円) 程度、あるいはそれ以上の価格帯が増えている。

VnExpress の調査では、旧ビンズオン地域の 2026 年第 2 四半期におけるマンション一次販売価格は約 6,000 万 VND/m<sup>2</sup> (約 36.3 万円/m<sup>2</sup>) となり、前四半期から 400 万 VND/m<sup>2</sup> (約 2.4 万円) 上昇した。また CBRE によると、新規供給の約 95% が高級住宅カテゴリーに属している。

価格上昇によって、2～3 億 VND ではなく 20～30 億 VND (約 1,210 万～1,816 万円) 程度を住宅購入予算とする層にとっても選択肢が変化している。例えば 60 m<sup>2</sup> のマンションでは、1 m<sup>2</sup> 4,000 万 VND なら総額 24 億 VND (約 1,452 万円) だが、5,000 万 VND になると 30 億 VND (約 1,816 万円) となり、同じ面積でも 6 億 VND (約 363 万円) の差が生じる。



VINACOMPASS

この価格上昇は住宅ローンの借入額や毎月の返済負担にも影響するため、購入者は面積を縮小するか、中心部からさらに離れた地域へ選択範囲を広げる必要が出ている。

一方、北部ホーチミン市では工業団地、物流、教育施設などの整備が進み、実需だけでなく専門家や労働者向けの賃貸需要も期待されている。

今後は「安いマンション」を探すだけでなく、購入価格、交通利便性、賃貸需要、将来のインフラ整備を総合的に判断することが重要になりそうだ。

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

