



VINACOMPASS

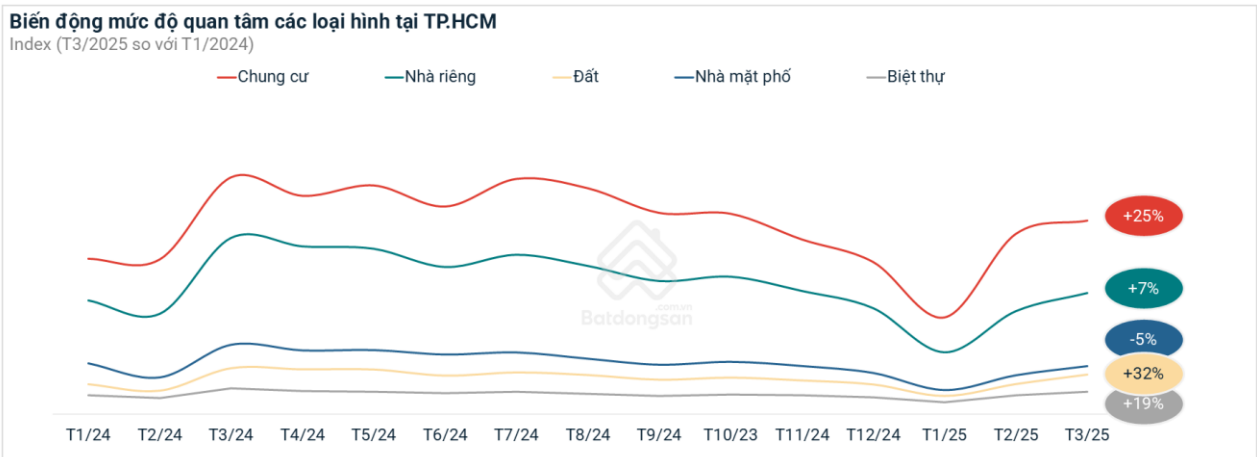
ハノイに続き、ホーチミン市でもマンション価格高騰の波、年初からわずか3ヶ月で20%以上の上昇

2025年4月21日 16:04 | 不動産



ホーチミン市のマンション市場では価格上昇の傾向が明確になっており、2024年1月時点の平米単価4,900万ドン(約30.3万円)から、2025年3月には5,900万ドン(約36.5万円)へと上昇。わずか3ヶ月で20%以上の伸びを記録した。

Batdongsan.com.vn が2025年4月に発表した「ホーチミン市マンション市場全景データ」によると、テト(旧正月)以降、ホーチミン市のマンション分野に対する関心は大きく回復している。特に2025年3月のデータでは、2024年1月と比較して検索数が25%増加している。



ホーチミン市における不動産種別の関心レベルの変動





不動産タイプ別の関心度推移

ホーチミン市の不動産市場では、特に実需層による購入需要が安定していることが価格上昇の主因となっている。一方で、賃貸価格は平均 1,200 万ドン(約 7.4 万円)/月で大きな変動はなく、結果としてマンションの年間利回りは 3.1%に低下している。

ただし、プロジェクトによっては依然として高い利回りを記録している例もある:

- RichStar: 4.8%/年
- Sài Gòn Intela: 4.3%/年
- Celadon City(セラドンシティ)内の一部セクションでは、13~19 百万ドン/月(約 8.1 万~11.7 万円)の賃料により、3.7~4.2%/年の利回りを確保している。

特に「Emerald – Celadon City」は前年同月比で 9.2%の価格上昇を記録しており、販売価格も堅調に推移している。

タンフー区、関心度でホーチミン市トップに

ホーチミン市内の区別でみると、「タンフー区(Tan Phu)」が投資家や購入希望者からの注目を最も集めている。2025 年 3 月のデータでは、前月比で 20%の検索数増加を記録した。他のエリア(1 区、3 区、4 区、Nha Be 地区など)では 12~16%程度の伸びにとどまっている。

また、タンフー区の売却情報の掲載件数も市内トップ 5 に入り、需要と取引の増加傾向を反映している。

地下鉄 2 号線や大型都市開発プロジェクトなど、交通インフラの整備が進んでいることが、地域の魅力を高めている。

Mức độ quan tâm chung cư MoM		
Top	Quận/Huyện	MoM%
1	Tân Phú	+20%
2	Quận 3	+16%
3	Quận 1	+14%
4	Nhà Bè	+12%
5	Quận 4	+12%

Lượng tin đăng chung cư MoM		
Top	Quận/Huyện	MoM%
1	Quận 3	+42%
2	Quận 9	+40%
3	Quận 1	+37%
4	Phú Nhuận	+31%
5	Tân Phú	+25%

ホーチミン市では、タンフーのアパートへの関心が最も高い(2025 年 3 月の前月との比較データ)

西部地区: 価格の割安さと利便性で注目集まる

タンフー区を含むホーチミン市西部エリアは、関心度が安定して増加しており、供給も比較的バランスよく分布しているため、購入者や投資家に多様な選択肢を提供している。



VINACOMPASS

この地域の物件価格は、中心部や東部地域に比べて依然として割安であることから、以下のようニーズに応じている:

- 広々とした住環境を求める人
- 手頃な価格を重視する人
- 都心部との 30~40 分のアクセス時間を許容できる人

特に注目すべきは、タンソンニャット空港近くという利便性が、外国人居住者(専門家、技術者、パイロット、物流関係者など)にとって非常に魅力的である点。自然環境や設備の充実した住環境も重視されている。

東部中心の供給に対する西部の需要

現在のところ、ホーチミン市で新たなマンション供給は東部エリアに集中しており、西部、南部、中心部では新規供給が非常に限られている。

その一方で、都市部からの人口分散(都市スプロール現象)が進みつつあり、市民はより中心部から離れた場所での住宅購入を検討する傾向が強まっている。

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, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

