



VINACOMPASS

# ホーチミン市のマンション市場に「逃したくない心理」が広がる理由

2025年4月23日 13:30 | 不動産



価格の変動、金利の低下、インフラ投資の増加、ホーチミン市を超巨大都市に変える合併情報、供給の減少などが複合的に影響し、特に東部ホーチミン市で住宅購入者に「今買わなければ損をする」という心理が広がっている。立地が良く、計画性のあるプロジェクトは新たな中心地としての将来性が高く、かつてないほどの注目を集めている。

## 合併後、ホーチミン東部不動産が一段と加速

ホーチミン市は南部、西部、西北部、東部、中心の5つのエリアに分かれている。過去10年以上にわたって、東部エリアは市と国家の重要なインフラ戦略の中心として急速に発展してきた。

たとえば、既に完成している主要プロジェクトには、メトロ1号線、ホーチミン～ロンタイン高速道路(中部地域と接続)、新東部バスターミナル、ファン・バン・ドン大通り、ヴォー・ヴァン・キエツ通り、サイゴン川トンネル、トゥーティエム橋1号・2号などがあり、中心部とのアクセスが格段に向上した。さらに、現在建設が進行中の大型インフラとしては、ロンタイン国際空港、環状道路3号線、アンフー立体交差点、グエン・ティ・ディン通りとド・スアン・ホップ通りの拡張、旧9区とアンフー～タオディエンを結ぶリエンフオン通りなどがあり、2025年には完成予定である。

トゥードウック市(旧9区などを含む東部)は、「都市内都市」モデルの第一号であり、ホーチミン市のGDPの30%、ベトナム全体の7%を占める核となるエリアと位置づけられている。





加えて、4月13日には、バリア=ブンタウ省、ビンズオン省をホーチミン市に合併させ、「経済首都・工業首都・物流首都」の三位一体となるアジア屈指の超巨大都市構想が中央政府によって承認されたことも、東部エリアの熱を一層高めている。

### 中心部の土地枯渇、高級住宅の価格は4億~6億 VND/m<sup>2</sup>

中心地の1区、3区では既に土地が枯渇しており、過去数年間で販売された高級物件は1平米4億~6億 VND(約240万円~360万円)に達しても完売が続いている。

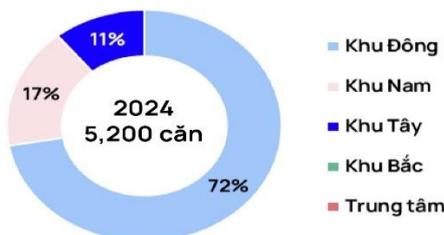
一方、トゥードック市内の整備された都市計画区域における同クラスの物件は、1億4,000万~1億8,000万 VND/m<sup>2</sup>(約84万円~108万円)で、まだ価格上昇の余地が大きい。

専門家は「合併プロセスの初期段階である今こそ、適正価格の不動産を見つけるチャンス」としつつも、合併後には東部エリアがホーチミン市の新たな中心としての地位を確立し、その価値は指数関数的に増大すると見ている。

### 「価格が2倍、3倍に…」購入をためらった人が後悔

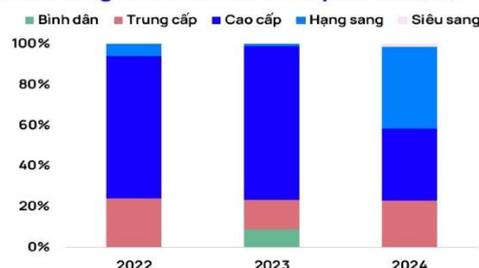
4年前、ニさん(仮名)は旧2区で1平米65~75百万 VND(約39~45万円)で販売されていたマンションを「高すぎる」と感じて購入を見送った。その代わりに、郊外の40百万 VND/m<sup>2</sup>(約24万円)の物件を選んだ。しかし今では、旧2区の同等物件は130百万 VND/m<sup>2</sup>(約78万円)に上昇。「今なら資金もあるが、もう手が出せない」と悔しさを語る。このような「後悔するパターン」は多くの購入者や投資家に共通する。中心地の不動産は常に高値だが、インフラが整備され、将来性が明確なエリアでは、流動性と価格上昇率が突出しているというデータもある。

Nguồn cung mới cả năm theo khu vực, 2024

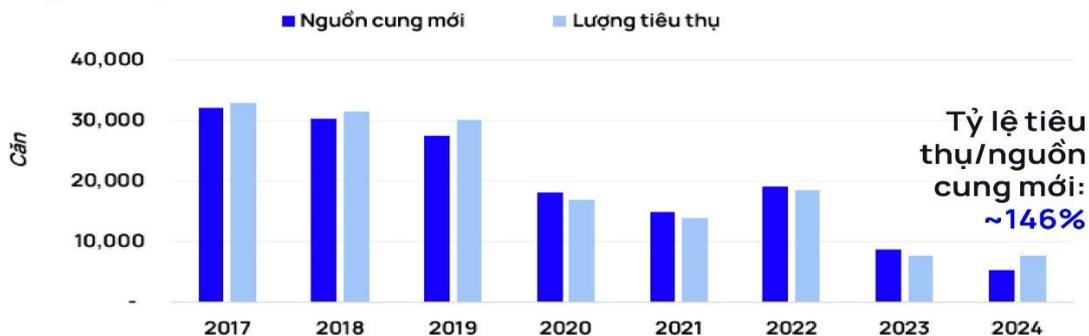


Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, T1/2025

Nguồn cung mới cả năm theo phân khúc, 2024



### Nguồn cung mới và lượng tiêu thụ căn hộ TP.HCM, tỷ lệ tiêu thụ/nguồn cung mới đạt hơn 100%



出典: One Mount Group 市場調査および顧客インサイト センター。





VINACOMPASS

## 東部エリアの高級・超高級物件、供給即完売

One Mount Group 市場調査センターによると、東部エリアの 2024 年のマンション価格は平均 18.3%上昇し、市場全体の平均(15.1%)を 3.2 ポイント上回った。

この地域のマンション供給の 40%が高級・超高級セグメントでありながら、100%消化(即完売)している。たとえば、The Global City 内の Masteri Grand View の高層棟は発売直後に予約枠が満席となり、現在も新規購入希望者が多く、次の分譲区画の販売待ちの状態にある。

今後も、リエンプオン通り沿いに次のフェーズのプロジェクトが登場予定で、市場の“ゴールデンタイミング”と重なり再び大きな話題を呼ぶと見られている。

## 金利低下で購入を後押し、今が買い時か？

2025 年初頭以降、預金金利が安定する一方、住宅ローン金利は低下傾向にある。4 月には、各商業銀行がローン金利を 3~8%台に引き下げ、需要喚起と顧客獲得に力を入れている。

## 長期的には「最も安全で利益率の高い」投資先

長期的に見れば、マンション投資は値上がり益+賃貸収益の両面から利益を得られる、安全かつ最適な資産運用手段とされている。

Batdongsan.com.vn の発表(4 月 2 日)によれば、過去 10 年間でマンションに投資した場合、元本 1 に対し少なくとも利益 3 を得たのに対し、他の投資手段は 1:1.3 に留まるという。

特に、東部エリアにおける\*\*「新中心地モデル」の都市開発型プロジェクトは、生活・ビジネス・サービス・エンタメが全て揃ったエコシステムを提供し、人口流入の一大波を呼び込む。

この結果、販売価格・賃料ともに高水準となり、単体のマンションよりも遥かに優れた利回りが見込まれる。

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,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

