



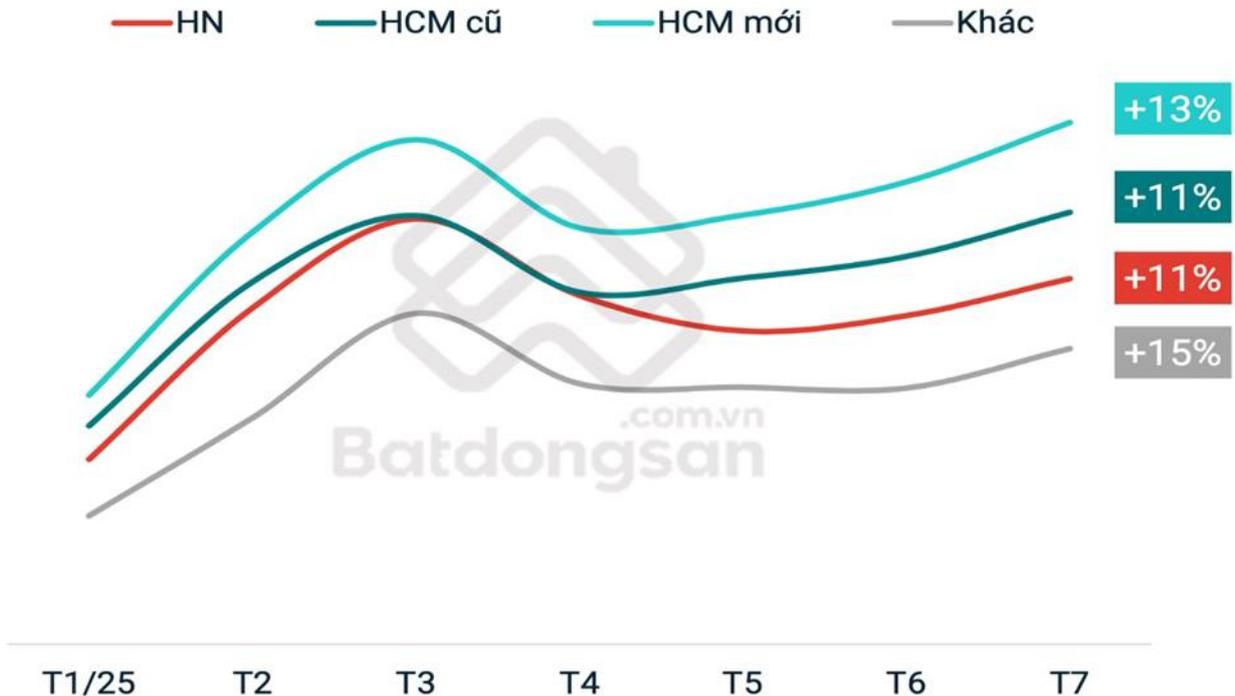
VINACOMPASS

ホーチミン市: 合併後、不動産への関心が急増、資金はどのセグメントに流れているのか？

2025年8月28日 09:11 | 不動産

Mức độ quan tâm

Index, %MoM T7 so với T6/2025



ホーチミン市の不動産:ホーチミン市(新)は引き続き注目を集めている。データソース Batdongsan.com.vn

インフラや都市計画による値上がり期待から、合併後のポジティブな心理が買い手の資金をホーチミン市(新)にある不動産へと流し込んでいる。その中でも最も注目を集めているのはマンション(分譲集合住宅)である。

ホーチミン市(新)の不動産への関心が急増

Batdongsan.com.vn の 2025 年 7 月データによれば、合併後にホーチミン市(新)の不動産関心度は大幅に成長し、力強い回復を示した。中でもマンションは他のセグメントよりも高い関心を集めており、実需購入と賃貸投資ニーズがけん引している。

具体的に、2025 年 7 月のホーチミン市(新)の不動産関心度は 6 月比 13%増。一方、ハノイや旧ホーチミン市は 11%増にとどまった。

四半期(2025 年第 2 四半期)と 7 月のデータを併せてみると、関心度が最も高かったのはマンション(29%)、続いて戸建て住宅(22%)、商業用街路住宅(7%)となり、市場が再び「実需性・収益性の高いタイプ」に回帰していることが示されている。





VINA COMPASS

2025 年の第 2 四半期と 2025 年 7 月の両方を考慮すると、マンションタイプが最も強い関心の増加を記録しました (22%)、戸建て住宅 (22%)、路面住宅 (7%)。これは、市場の傾向が現実的で活用しやすいタイプの不動産に戻りつつあることを示しています。

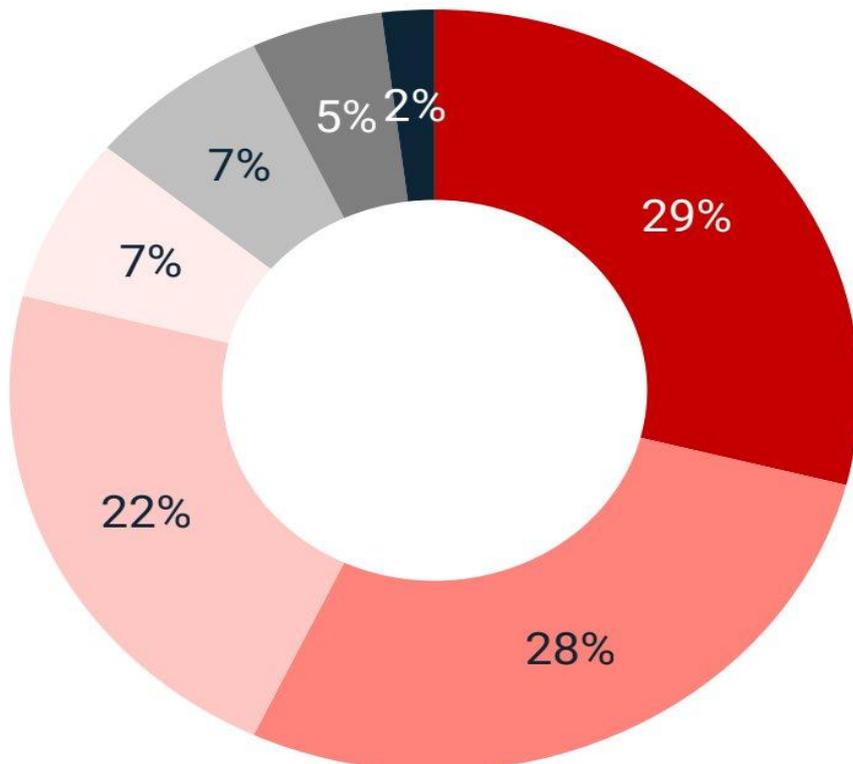
2025 年 4 月 30 日、5 月 1 日の連休後、多くの不動産セグメントで関心が減少したが、マンションだけは+8%増加した。半面、土地区画は-19%、戸建て住宅-15%、路面住宅-2%だった。

このデータは、マンションが依然として安定した「資金の受け皿」であることを示しています。

Tỷ trọng MĐQT theo loại hình BĐS bán

% - Dữ liệu Batdongsan.com.vn tại Q2/2025

- Chung cư
- Đất nền
- Nhà riêng
- Nhà mặt phố
- Đất dự án
- Biệt thự
- Khác



マンションセグメントは、関心の点で際立っています。出典:Batdongsan.com.vn





VINACOMPASS

取引の実例

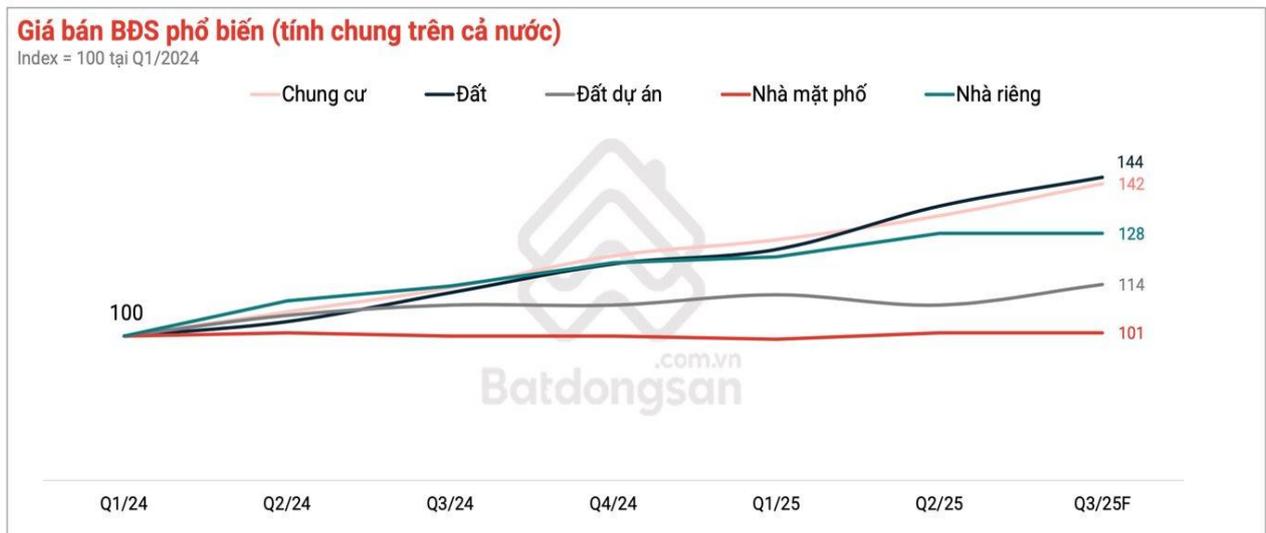
ホーチミン市(新)の市場では、直近に販売されたマンションが好調な成約を記録している。

例として、Phat Dat 社の「La Pura」プロジェクトは販売枠の 95%を消化し、残りを価格 1 戸あたり 26 億 VND(約 1,458 万円) から販売中。購入者は 自己資金わずか 2 億 6000 万 VND(約 146 万円) で購入可能である。価格の手頃さに加え、国道 13 号の拡張による交通利便性(ハンザン交差点まで 15 分、旧 1 区中心部まで 30 分)、さらに環状道路 3 号線、ビンズオン・メトロ 2 号線、サイゴン川沿い道路などの大規模インフラが近接していることから、今後の値上がりが期待されている。

他にも Bcons Binh An Dong Tay, TT AVIO, The Flex, Phu Dong Sky Garden などのプロジェクトも、市場心理改善を背景に堅調な需要を記録した。

また、Batdongsan.com.vn によると、ホーチミン市(新)のマンション購入者は地元に限らず、北部の投資家が積極的に進出しており、特にマンションと土地分譲に強い関心を示している。

BDS bán: Giá bán giữ đà tăng 2 năm qua ở hầu hết các phân khúc, tăng mạnh nhất là Đất và Chung cư



土地価格やアパート価格の上昇傾向は近い将来も続くと予測されています。

マンション・土地分譲の価格上昇が継続

過去 2 年間、マンションと土地分譲価格は継続的に上昇。2025 年 7 月データでは、他のセグメントが横ばいまたは緩やかな上昇にとどまる中、この 2 分野が突出した値上がりを示した。

北部投資家が再び南部市場へ

2025 年 6 月 12 日に国会が合併を承認して以降、この地域の不動産市場は価格・関心度の上昇が予測されていた。ベトナム最大の経済規模と人口を持つこの市場は、今後大きな変化が見込まれる。





VINACOMPASS

Savills ホーチミン市の研究部長 ジャン・フィン氏は、合併により新しい経済・都市の中心が形成され、自然条件・地理・インフラの利点を最大限に活用し競争力を高めると分析。交通インフラが整備されることで衛星都市の開発、モダンな新都市建設が可能になり、港湾・道路・水運が統合され地域連携・物流力の向上が期待できると述べた。

一方、CBRE ベトナム住宅部門ディレクター ヴォ・フィン・トゥアン・キエット氏は、すべてのエリアやプロジェクトが合併恩恵を受けるわけではなく、中心地や主要インフラ沿線のプロジェクトのみが顕著な成長を遂げると指摘。中心部の価格はすでに高騰しているが、ビンズオンや旧バリャア＝ブンタウには依然として余地があり、今後ホーチミン市の価格水準に合わせて調整されるだろうと述べた。

市場全体の視点

ベトナム不動産仲介協会 (VARIS) の報告によると、北部投資家が南部市場へ回帰する傾向が鮮明。特に、ホーチミン市大都市圏の計画とインフラ整備はマンション需要を強力に後押ししている。

高額化した市中心部から、法的明確さ・手頃な価格・良好なインフラ接続を備えた隣接エリアへの需要シフトが強まっている。特に 東北ホーチミン市 では、2024 年から 2025 年前半にかけてマンション吸収率が 70～95% を記録、実需エリア (例:ビンホア坊) で顕著な活況を示した。

VARIS は「都市計画の情報は短期的に投資家の“機会を逃すまい”という心理から価格を急騰させる傾向があるが、持続的な上昇にはインフラ・雇用・人口流入・地域経済基盤が不可欠」とし、投資家に慎重な判断を求めている。

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

