

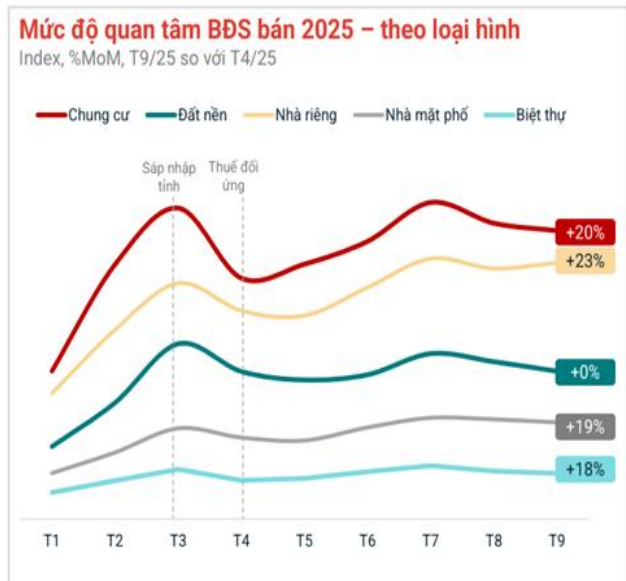
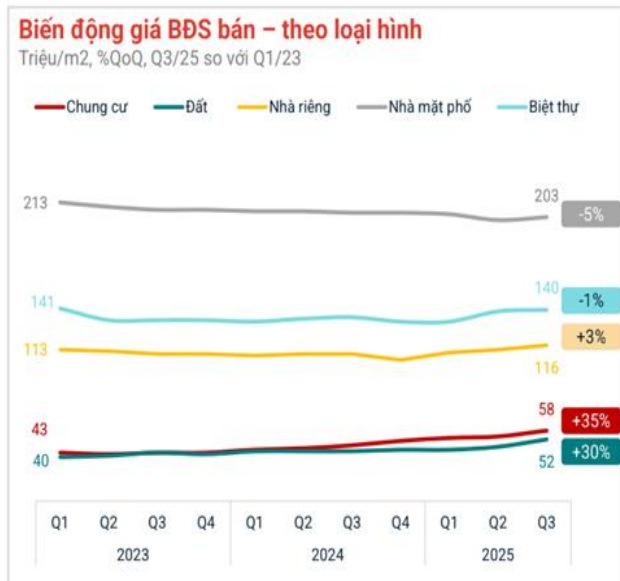


VINACOMPASS

ベトナム最大の港湾地域、ホーチミン市への統合後、 新たな不動産投資の中心地に！

2025 年 10 月 29 日 - 16:24 | 不動産

「スーパー都市」と化したホーチミン市では、現在、新たな「ホットスポット」が増えており、特に統合されたビンズオン省とバリア・ブンタウ省の地域が注目されています。



2025 年第 3 四半期のホーチミン市のマンション価格は、2023 年第 1 四半期と比べて 35%上昇しました。

2025 年第 3 四半期の不動産市場報告会で、Batdongsan.com.vn の南部地域ディレクターであるディン・ミン・トウアン氏は、ホーチミン市が新たに価格が良好に上昇し、関心が新たなピークに達していると述べました。

具体的には、同報告書によると、統合後、ホーチミン市の不動産市場における関心度は、2025 年第 1 四半期と比べて 5%増加しています。特に、マンションは価格が好調に上昇し、2025 年第 3 四半期には、ホーチミン市新区域のマンション価格が 35%上昇し、関心度は 20%増加しました。

都市空間の再構築と統合の過程を経て、ホーチミン市は「スーパー都市・多中心型モデル」への移行を進めています。このモデルでは、各地域が経済、商業、技術、生態の観点から独自の役割を担うことになります。

ホーチミン市とビンズオン省、バリア・ブンタウ省の統合は、規模の利点を生むだけでなく、3 つの強力なエンティティの相乗効果をもたらします。それは、商業サービス・金融、都市・港湾・工業・観光、そして創造都市・産業・高度技術です。

トウアン氏によれば、ホーチミン市の不動産投資地図は多くのホットスポットと新たな投資中心地に変化しており、特に統合されたビンズオン省とバリア・ブンタウ省の地域が注目されています。北東軸(旧ビンズオン)に加え、ホーチミン市新区域では南東軸(旧バリア・ブンタウ)の勢いが強まっており、新たな投資サイクルが開かれています。

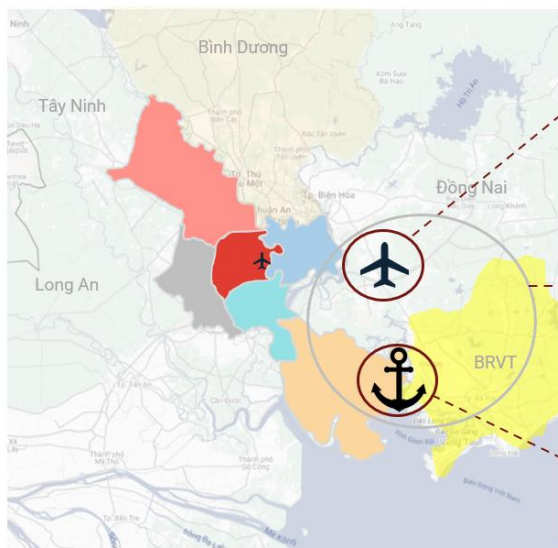


VINACOMPASS

ホーチミン市南東部の中心地であるフーミーは、注目すべきスポットです。この地域は、ホーチミン市、ドンナイ省、バリア・ブンタウ省を結ぶ経済三角形の重要な海の玄関口に位置しており、「新しいスーパー都市のロジスティクスの拠点」とされています。

統合後のホーチミン市では、産業・調整・ロジスティクスの連携したバリューチェーンが形成されつつあり、フーミーはその中核を担っています。フーミーのカイメップ港-ティヴァイ港は、年間 1 億 3800 万～1 億 8100 万トンの貨物を取り扱うことができる、地域で最大の深水港となるように計画されています。

Siêu đô thị Cảng Công nghiệp – Logistics



Sân bay Long Thành đi vào hoạt động có thể thu hút thêm 100,000 dân cư làm việc sân bay, vận chuyển hàng giá trị cao, tốc độ nhanh

Khu vực Bà Rịa, Phú Mỹ **quỹ đất lớn** dành cho các KCN, hậu cần, kho bãi, trung chuyển hàng hóa

Cụm Cảng Phú Mỹ trung tâm cảng biển nước sâu, container và hàng xuất nhập khẩu quy mô lớn

また、トゥアン氏によれば、ロンタン国際空港が運用を開始すると、この地域はおよそ 10 万人の高付加価値貨物輸送やロジスティクスの労働力を引き寄せることが期待されます。広大な土地を活用した工業団地や倉庫、貨物中継センター、深水港を備えたフーミーは、ホーチミン市の物流と工業の中心地になると見込まれています。

これらの潜在力を踏まえ、Batdongsan.com.vn の南部ディレクターは、フーミーの不動産市場が 2025 年には価格上昇と関心度の高まりを見せ、マンションの価格は 2023 年と比べて 16% 上昇し、1 平方メートルあたりの価格は 2600 万ドン（約 17 万円）から 3500 万ドン（約 23 万円）に達しています。

価格の上昇の要因として、トゥアン氏は、フーミーでの住宅需要と賃貸需要が急速に増加していることを挙げています。これには 3 つの要素が反映されています。それは、人口の増加、労働力の移動、そして競争力のある価格です。

フーミーの現人口は約 28 万 7,000 人で、2030 年には 31 万人、2045 年には 46 万 3,000 人に達することが予想されています。毎年、ホーチミン市から約 3,000～5,000 人が移住しており、カイメップ港-ティヴァイ港やロンタン国際空港での労働力が約 1 万 5,000 人に達する見込みです。これにより、住宅や賃貸需要が安定して増加し、マンション市場に直接的な推進力を与えています。

さらに、価格の優位性もフーミーを東南部地域の投資拠点にしています。フーミーのマンション価格は、スードクやビンズオンよりも 40～100% 低く、賃貸利回りは高くなっています。

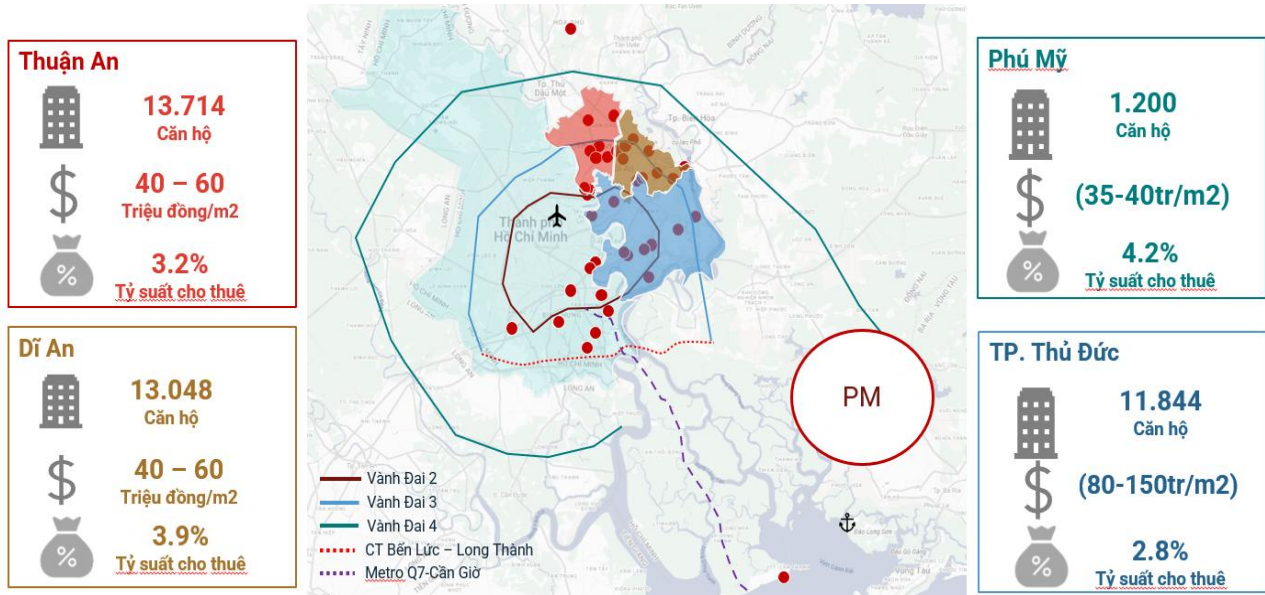
具体的には、スードクとディアンのマンションは 1 平方メートルあたり 4,000 万～6,000 万ドン（約 26 万円～39 万円）、賃貸利回りは年 3.2～3.9% で、旧スードク地域の価格帯は 8,000 万～1 億





VINACOMPASS

5,000 万ドン(約 52 万円～97.5 万円)、賃貸利回りは年 2.8%となっています。これに対して、フーミーではマンションの価格が約 3,500 万～4,000 万ドン(約 22.7 万円～26 万円)で、賃貸利回りは 4.2%に達しており、ホーチミン市近郊で最も高い利益を上げています。この価格差が、中長期的な投資家にとって「良い利益率」を生んでいるのです。



トゥアンアン、ディアン、フーミー、トゥドウックのアパート価格。(データ: Batdongsan.com.vn)

しかし、トゥアン氏によれば、現在フーミー市場は供給の制約に直面しています。Batdongsan.com.vn のデータによると、2025 年にはいくつかの新規プロジェクトが発売される予定ですが、その規模は限られています。例えば、メゾングランフーミーは 10,500 平方メートル以上の規模で、1,248 戸の高級マンションを提供します。また、エコタウンフーミーは 63,133 平方メートルの規模で、約 900 戸のマンションを提供予定です。これらは現在の地域での貴重な初期供給となっています。一方、セカンダリーマーケットでは、オシミフーミーなどのプロジェクトが取引の活況を見せており、供給不足が取引を促進しています。

「供給が少なく、需要が多いため、新たな価格水準が形成され、フーミーは 2025 年のホーチミン市のマンション投資の中心地の一つとなるでしょう」とトゥアン氏は強調しました。

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

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

