



VINACOMPASS

南部の不動産が投資家を引き付け、資金の流れが徐々にシフト

2025 年 10 月 29 日 - 07:57 AM | 不動産



ビンズオン、ドンナイ、ロンアン、バリア＝ブンタウ（いずれも合併前の名称）は、年末にかけて南部住宅不動産の新たな注目エリアとなっている。特に、北部からの投資資金がこれらの地域で存在感を強めている。

旧ホーチミン市周辺エリアが投資家を「吸引」

世界的な不動産リサーチ企業 Avison Young の最新レポートによると、旧ホーチミン市内の土地供給がますます限られるなか、隣接する省（旧ビンズオン・旧バリア＝ブンタウ・旧ロンアン・ドンナイ）が新たな投資先として浮上している。同社によると多様な供給と購入可能な価格帯が、これらの周辺地域を「初めて住宅を購入する若年層」や「より広い生活空間を求める中流世帯にとって魅力的にしていると分析する。





Bình Dương 16 dự án		419,5 ha
01	Ecolakes Mỹ Phước	224,0 ha
02	Midori Park	63,0 ha
03	Sun Casa Central	30,0 ha
04	Hồ Gươm Xanh Thuận An City	25,0 ha
05	Takara Residence	19,7 ha
06	Sycamore	18,9 ha
07	The Standard Central	6,9 ha
08	Artisan Park	5,6 ha
09	Tân Phước Khánh Villages	5,5 ha
10	Uni Mall Center	5,0 ha
11	Bcons City	4,4 ha
12	La Pura	3,7 ha
13	Bcons Bình An Đông Tây	3,2 ha
14	An Phú Residence	2,3 ha
15	Đại Phát Mall Town	1,4 ha
16	The Emerald 68	0,9 ha

Đồng Nai 9 dự án		2.442,8 ha
01	Aqua City	1000,0 ha
02	Swan Park Nhơn Trạch	941,5 ha
03	Swan Bay Đại Phước	200,0 ha
04	Izumi City	170,0 ha
05	Eco Village Saigon River	55,0 ha
06	Fores Centerm	55,0 ha
07	Spring Ville	18,3 ha
08	Fiato Airport City	2,2 ha
09	Fresia Riverside	0,8 ha

Long An 9 dự án		1.485,7 ha
01	E. City Tân Đức	356,0 ha
02	Waterpoint	355,0 ha
03	Eco Retreat	220,0 ha
04	Vinhomes Green City	197,0 ha

「手頃な価格で豊富な供給」が、ホーチミン市衛星都市圏の実需および投資需要を強力に引き寄せている。
(出典: Avison Young)

北部資金の南下が顕著

Batdongsan.com.vn 南部支社の代表 デイン・ミン・トゥアン氏 によると、ハノイの投資家による南部物件検索数は過去 6 年間で最高水準に達している。

「不動産を検索する 10 人のうち 2 人が南部市場に関心を示しており、これは 2019 年以来で最も高い比率です」とトゥアン氏は述べた。

同氏によると、ハノイの住宅価格は過去 2 年間で 80～100% 上昇した一方で、ホーチミン市およびその周辺はまだ上昇サイクルの初期段階にあり、北部資金を強く引き寄せている。実際、旧ホーチミン市近郊の一部プロジェクトでは、北部投資家が全体の 15～20% を占める。特に商業サービス (TMDV) 区画では需要が安定している。

代表的プロジェクト事例

FIATO Airport City (トン・ドゥック・タン通り=25B 沿い、ロンタン空港近く) の商業区画は、北部投資家から高い関心を集めている。

プロジェクト内の「Block Galaxy」は 2026 年第 4 四半期に引き渡し予定で、ロンタン国際空港の開業時期と重なる。インフラ整備や商業活動が活発化する時期と一致するため、投資家にとって運用益と資産価値上昇の両方を狙える魅力的な物件とされている。

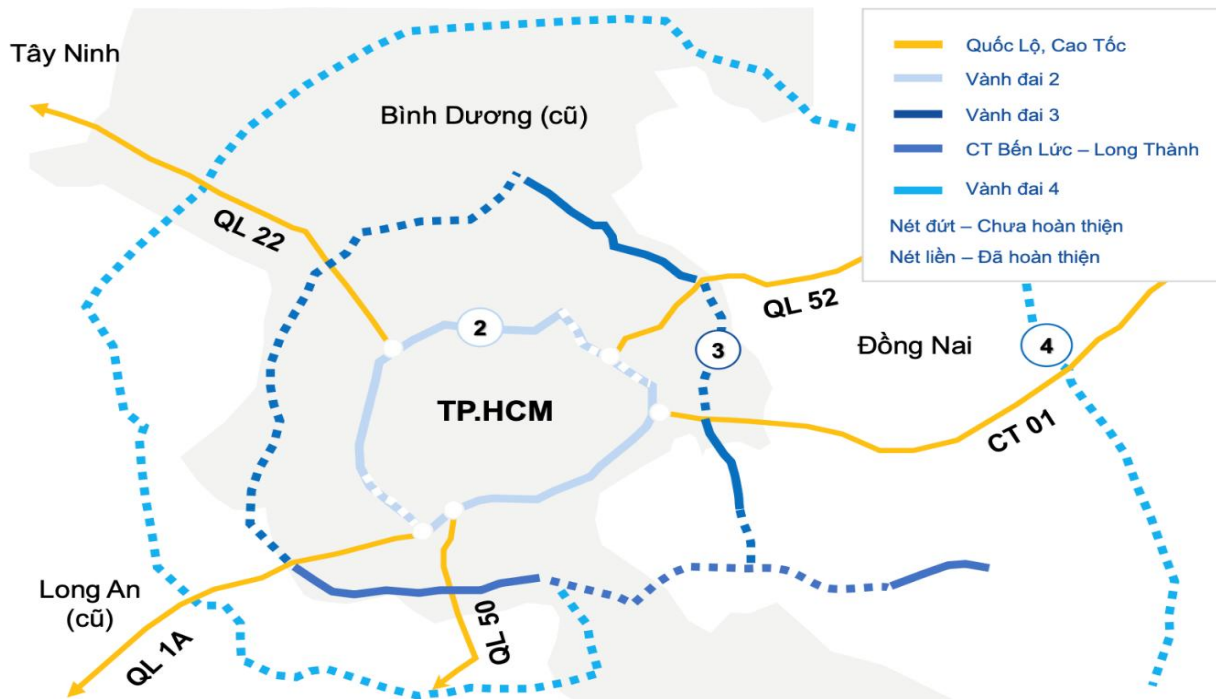


VINA COMPASS

他にも、Spring Ville、Gem Sky World、Izumi City、Fresi Riverside、Century City、STC Long Thành、D2D Loc An、ID Junction などのプロジェクトにも、北部投資家からの関心が一次・二次市場の双方で高まっている。

投資家の嗜好は変わらず

北部投資家の投資スタイルは大きく変化していない。依然として、都市型複合開発の商業区画（TMDV）、ショップハウス（shophouse）といった形態を好み、賃貸収入よりも価格上昇益（キャピタルゲイン）を重視している。



充実する交通ネットワークは、人口分散と多拠点都市開発の傾向を促進する重要な要因です。

交通インフラの整備が多中心都市化を後押し

Avison Young の CEO デービッド・ジャクソン氏は次のように述べている。「それぞれの地域には独自の不動産優位性があるが、交通インフラの整備こそが人口分散と多中心都市化を促進する最重要要因であり、住宅・投資需要を引き上げる。」

ホーチミン市および周辺省は、整備されたインフラにより FDI（外国直接投資）誘致で優位にあり、登録額は全国平均（6.8 億 USD）を上回っている。その中で、旧ビンズオン省：+20%、タイニン省：+17%、ドンナイ省：+8%と増加しており、雇用創出と長期住宅需要を生み出している。

公共投資・労働移動の状況

公共投資の執行率では、タイニン：96%、バリア＝ブンタウ：90%、ドンナイ：76%がトップ 3。一方、旧ビンズオン・旧ビンフオックでは、用地補償や立ち退きの遅れが課題となっている。

Avison Young のデータによると、旧ビンズオン省は出稼ぎ労働者の流入数で全国首位、次いでドンナイ、タイニンが続く。中心部ホーチミン市で生活費が上昇しているため、経済的ポテンシャル



VINACOMPASS

ルのある周辺地域への労働移動が今後も続く見通しで、これは不動産需要を押し上げる要因となっている。

南部都市圏の価格比較(一次市場ベース)

地域	平均価格(USD/m ²)	日本円換算	備考
旧ホーチミン市	3,100 USD/m ²	約 478,000 円/m ²	中心地価格
旧バリア=ブンタウ	2,000 USD/m ²	約 308,000 円/m ²	約 1.6 倍差
旧ビンズオン	1,800 USD/m ²	約 277,000 円/m ²	約 1.7 倍差
ドンナイ	1,400 USD/m ²	約 216,000 円/m ²	約 2.2 倍差
タイニン	1,300 USD/m ²	約 200,000 円/m ²	約 2.4 倍差

インフラ整備と行政再編の効果

こうした価格差とインフラ整備の進展、行政再編のポジティブな影響により、ホーチミン市衛星都市圏の不動産市場は投資家の注目を集めている。

ただし、チャンスとリスクは表裏一体であり、インフラ工事の進捗、合併後の都市計画修正、土地法改正などの法制度変更は、投資判断に大きく影響する要素である。

参照元: CAFE.V

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@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

