



VINACOMPASS

北部の投資家が南部に殺到して不動産を購入

2025 年 10 月 30 日 - 11:52 AM | 不動産



ハノイの投資家による資金が、ホーチミン市 (TP.HCM) および周辺地域へと流入している。目的は単に「安い物件を探す」ことではなく、投資ポートフォリオの多様化、実際の運用価値の最大化、そして資本効率の向上である。

「南進」の理由

ベトナム不動産仲介協会 (VARs) の報告によれば、現在の不動産市場では、北部から南部主要市場への資金移動の波が強まっており、特にホーチミン市とその近郊省が注目されている。

VARs によると、供給が増えているにもかかわらず、ハノイの住宅価格は依然として高騰を続け、過去最高水準を更新している。VARs 傘下の不動産市場研究評価院 (VARs IRE) のデータによると、2025 年 1～9 月期にハノイでは約 22,000 戸の新規販売が行われ、これは 2024 年の総供給量の 64% に相当し、2019～2025 年の同期間で最高水準だった。そのうちマンション (分譲アパート) が全体の 76% を占め、依然として主力である。

南部不動産への資金シフトが加速

販売価格は冷え込むどころか、むしろ 1 m² あたり 1 億ドン (約 58.1 万円) 超の物件が一般的になるなど、加熱している。2025 年第 1 四半期と比較すると、ハノイのマンション価格指数は 96% 上昇し、同期間の旧ホーチミン市の上昇率の 1.7 倍に達した。





VINACOMPASS

価格が高止まりすることで、値上がり余地(キャピタルゲインの幅)が狭まり、投資資金の魅力が減退。加えて、投資額が多く投資家の資金力を超える水準に達したため、資金がハノイからより価格が手頃で成長余地のある市場へと移動し始めている。

VARS の報告によると、ハノイ近郊でインフラ整備が進んだ省だけでなく、南部地域への資金移動が顕著に増加している。

南部投資の実態

Dong Tay Land 社の CEO であり、VARs 副事務総長でもあるグエン・タイ・ビン氏 (Nguyen Thai Binh) によると、いくつかの大手デベロッパーの集計結果では、北部の顧客が南部での取引全体の約 20% を占めており、前年同期の 2 倍となった。さらに 2025 年第 3 四半期末には 30% に達し、2016～2020 年の活況期に近い水準まで戻っているという。

南部市場が資金を引きつける要因として、過去 3 年間にわたり価格が安定的に推移し、成長余地と利益率が魅力的な点が挙げられる。旧ホーチミン市周辺の合併地域を含む一部エリアでは、ハノイよりも地価が 30～40% 低い。それでいて、交通インフラの接続性や都市化のスピードはむしろ加速している。

資金 20～40 億ドン(約 1160 万円～2320 万円)での比較

ハノイではこの金額では 1 ベッドルームまたは 1+1 タイプのマンションしか購入できないが、ホーチミン市ではマンションから一戸建てまで幅広い選択肢がある。特に旧ホーチミン市の周辺地域では、新規販売プロジェクトの価格がハノイ郊外の約 3 分の 2 にとどまり、中長期的な価格上昇余地がより大きいとみられている。

「信頼できるデベロッパーとともに」

ハノイの投資家がホーチミン市および周辺地域に資金を向ける理由は、安さの追求だけではなく、投資ポートフォリオの多様化、実際の賃貸・転売価値の最大化、資金効率の最適化を図るためでもある。

さらに、ホーチミン市の不動産市場はハノイと比べ、セグメントの明確な差別化が進んでおり、法的手続きが完備された高級レジデンスやブランド付きマンション、都心立地の物件など、ラグジュアリー層向け商品が目立つ。これらは洗練された生活空間と高級アメニティを備え、北部投資家にとって新たな魅力的投資先となっている。

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

