

# ホーチミン市中心部の不動産価格はハノイ中心部と同程度だが、都市部郊外は非常に割安になっている

2025年11月30日12:20 PM | 不動産



これは、最近開催されたイベント「南進する資金フロー：ホーチミン市中心部不動産の持続的な魅力」において、北部 Dat Xanh 社の総裁であるヴ・クオン・クエット氏が述べた見解である。

約 20 年の経験を持つクエット氏によると、ハノイとホーチミン市の不動産市場は常に“追いかけ合い”を続いているという。ホーチミン市の市場が先行し、その後ハノイが追い抜き、再びホーチミン市が回復して追いかける…という状態が 1991～1992 年以降ずっと繰り返されている。これは市場の周期性や投資家の資金の流れによるものだ。

また、ハノイ市場のほうがホーチミン市より安定している傾向があり、価格下落局面ではハノイの不動産価格は下げ幅が小さい。しかし、価格上昇局面ではホーチミン市のほうが上昇スピード・幅ともに大きい。2013～2014 年にはホーチミン市の土地を非常に安い価格で買ったが、2015～2016 年には大きく上昇し、2018～2020 年にはさらに高く跳ね上がったが 2021 年には上昇ペースは鈍化した。一方、ハノイでは 2022～2023 年に価格が横ばいになった。「この 4 年間、ホーチミン市の住宅・土地価格は比較的安定しているが、これからの期間には大きく跳ね上がると考えている」とクエット氏は強調する。

成長を生み出す重要な基盤はインフラである。過去 10 年を振り返ると、ホーチミン市のインフラはハノイに比べて相対的に弱かった。そのため、ホーチミン市中心部の不動産価格はハノイ中心部と同程度である一方、都市部郊外の不動産価格は大幅に割安になっている。



VINA COMPASS

価格面を見ると、ホーチミン市中心部の不動産は依然として投資機会が大きい。現在の状況では、ハノイと比べて中心部の価格は同程度か、やや低いケースもある。さらに、ホーチミン市の外縁部の不動産価格はハノイよりもかなり安い。

しかし過去 2 年間、政府の努力によりホーチミン市および東南部各省のインフラ整備が加速している。このためクエット氏は、今後約 2 年のうちにホーチミン市の環状道路網は急速に整備され、とりわけメトロが大きな成長の原動力となると予測している。

同イベントで、Dat Xanh グループ副総裁のヴ・クオック・ベトナム氏も、中心部の不動産価格は今後も上昇し続けるとの見方を示した。氏によれば、理由は 2 つある。

1 つ目は、2022 年以前はホーチミン市のマンション価格がハノイより高かったが、2023 年以降はハノイの価格が逆転して上回っていること。よってホーチミン市がインフラを完成させれば、ハノイ同様に大きな成長余地が生まれるという。

2 つ目は、合併後のホーチミン市が国家 GDP の約 24%(全国の約 4 分の 1)を占める巨大都市になったことだ。この規模を持つ都市の不動産は、インフラと社会発展の後押しを受けて今後大きく成長すると予想される。

具体的には、ホーチミン市では、ロンタイン国際空港、ホーチミン市-ロンタイン高速道路の 4 車線から 10 車線への拡張、国内最大級の規模を持つアンフー立体交差、各メトロ路線など、多数の大型インフラプロジェクトが進行中または計画されている。こうしたインフラへの一連的な投資により、今後 3~5 年でホーチミン市の不動産価格は大きく変動し、投資家に大きなチャンスをもたらすだろうと氏は述べた。

同じく、ハノイ法科大学の経済法学部長であり、学校評議会副議長のグエン・クアン・トゥエン准教授も、ホーチミン市の不動産市場はこれまでも、そして今後も魅力的であり続けると評価する。その理由は 3 つある。

### 第 1 の理由: 地理的条件

1975 年以降、ホーチミン市は常に国の経済エンジンである。ホーチミン市の人々の活力・創造性・挑戦精神によって、常に全国の先頭を走り、多くの分野でブレイクスルーを起こしてきた。地理的優位と経済発展により、投資マネーは自然とホーチミン市へ集まる。

### 第 2 の理由: 気候と生活環境の優位性

不動産投資には「資産形成」と「収益創出」という 2 つの重要な機能がある。北部の投資家は、ホーチミン市が雨季と乾季のみで気候が安定し、台風がなく、年間を通じて気候変動が少ないため、この地域へ投資する傾向が強い。また、経済発展に伴って中流・富裕層が増加しており、不動産は単なる居住や資産保有にとどまらず、所有者の地位を示す役割も担っている。

### 第 3 の理由: 過去から未来まで続く投資の流れ

かつてホーチミン市は「極東の真珠」と呼ばれ、発展のための蓄積とインフラを既に備えていた。現在は国の経済エンジンであり、未来には超巨大都市(メガシティ)へと進化する。

参照元: CAFEVN





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ございません。

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,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM  
事務所:028-36361118 Mail:[info@vinacompass.com](mailto:info@vinacompass.com) Web:[www.vinacompass.com](http://www.vinacompass.com)