



VINACOMPASS

南部市場、引き続き北部不動産投資家の関心を集める！

Ngoc Mai 記者 | 2026 年 5 月 25 日 09:50 | 不動産

南部市場、引き続き北部不動産投資家の関心を集める

北部投資家による南部不動産検索件数
2023年比で約 **3倍** (2025年)

ハノイで不動産を検索する100人のうち、
約 **26人** が南部市場を検索

ハノイ
ドンナイ省 (中央直轄市へ昇格)
ホーチミン市 環状3号線
ビエンホア～プンタウ 高速道路

マンション価格上昇率 (2025年)
ハノイ **↑25~30%**
一部プロジェクトでは **約50%**
南部市場 **↑15~25%**

ハノイ新築マンション価格 (2025年)
1㎡あたり **1億~1億3,000万VND**
(約56万~73万円)
※1VND = 0.0056円で換算 (2026年5月時点)

投資イベント開催 |
中央直轄第7都市・ドンナイ市から生まれる投資魅力
📅 2026年5月30日 (土) 09:00~
📍 Meliá Hanoi
44 Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội
IZUMI CITY DONG NAI

ハノイと南部地域との不動産価格差、さらにインフラ整備の加速を背景に、北部投資家による「南進」が引き続き活発化している。中でも、中央直轄市へ昇格したばかりのドンナイ省は、投資マネーの新たな流入先として注目を集めている。

投資資金の流れが南部へシフト

南部不動産市場が徐々に回復基調を見せ、多くの地域がインフラ開発を背景に新たな成長サイクルへ入りつつある中、北部投資家からの資金流入が再び勢いを強めている。

DatXanh Services のチン・ティ・キム・リエン副社長は、「北部投資家による南部市場への資金移動は、最近の市場流動性と取引熱を押し上げる重要な原動力の一つになっている」と分析する。同氏によると、この1年間で北部顧客による取引は、南部不動産市場全体の約30~35%を占めた。特に、高級物件だけではなく、ハノイの若年投資家層が、行政区画拡大エリアや将来的な成長余地が大きい地域の“手頃な価格帯”の商品へ関心を移し始めている点が特徴だ。

Batdongsan.vn のデータによると、2025年に北部投資家が南部不動産を検索した件数は、2023年比で約3倍に増加した。これは資金シフトの流れが一段と鮮明になっていることを示している。





VINACOMPASS

同社の南部地域ディレクターのディン・ミン・トゥアン氏は、「ハノイで不動産を検索する 100 人のうち、約 26 人が南部市場を探している」と説明する。2026 年は“転換点の年”とされ、ハノイ投資家による検索・投資実行の双方が急増しているという。特に人気を集めているのは、低層住宅（戸建て・タウンハウス）とマンション市場である。

ハノイと南部の価格差が投資家を動かす

専門家によれば、この流れを加速させる大きな要因の一つが、北部と南部の価格差である。

Dat Xanh Services の調査によると、2025 年のハノイのマンション価格は一般的に 25～30% 上昇し、一部プロジェクトでは 50% 近い上昇を記録した。一方、南部市場の上昇率は 15～25% 程度にとどまっている。現在、ハノイでは多くの新築案件が 1 m²あたり 1 億～1 億 3,000 万 VND（約 56 万～73 万円）に達しており、ホーチミン市の同等グレード物件価格に接近、あるいは一部で上回る状況となっている。さらに、価格以外にも、インフラ整備や法的透明性が北部投資家を南部へ引き寄せている。

Indochine 創業者のレ・ティ・ハン氏は、ホーチミン市環状 3 号線やビエンホア～ブンタウ高速道路などの重点インフラ案件の進展が、市場魅力を大きく高めていると指摘する。これら主要交通インフラは 2026～2027 年の完成が期待されており、接続性向上に加え、ホーチミン市東部を中心とした新たな CBD（金融・商業中心地区）の形成が進むと見られている。同社によれば、昨年下半年期だけでも約 500 人の北部顧客を南部視察へ案内し、インフラ整備を先取りした不動産投資を提案したという。

現在、投資資金はホーチミン市だけでなく、ハノイより価格水準が大幅に低いドンナイ省など周辺衛星市場にも広がっている。

ドンナイ都市不動産、ハノイで販売攻勢を強化

北部投資家による南部市場への関心拡大を受け、多くの不動産企業がハノイでの販売活動強化に乗り出している。

例えば、Nam Long Group は、北部から南部への投資資金流入を取り込むため、今後ハノイ市場での商品紹介活動を拡大する計画を進めている。同社は 2026 年 5 月 30 日午前 9 時より、ハノイ市ホアンキエム区リートウオンキエット通り 44 番地の Meliá Hanoi にて、「中央直轄第 7 都市・ドンナイ市から生まれる投資魅力」をテーマとした投資イベントを開催予定である。

Nam Long のドンナイ主要案件の一つが「Izumi City」だ。同プロジェクトは、ドンナイ川沿いに位置する統合型都市モデルとして開発されており、主要交通インフラへの接続性を強みとしている。

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
VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13
720A Dien Bien Phu St, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM
事務所 : 028-36361118 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

