



VINACOMPASS

南部工業不動産、入居率最大 90%の「FDI+ロンタイン 空港+広域インフラが不動産価値を再構築」

2026 年 9 月 2 日／不動産



ホーチミン市と周辺都市の不動産市場を今後 10 年という視点で見ると、住宅価格そのものの以上に重要になるのが「産業と雇用がどこに形成されるか」である。

Savills Vietnam によると、南部の工業団地では入居率が最大 90%に達しており、世界的なサプライチェーン再編と FDI 流入が工業不動産市場の成長を支えている。さらにホーチミン市では 2026～2030 年に約 250 件の重点投資プロジェクトを設定しており、環状道路、Metro、ロンタイン国際空港への接続インフラなど、都市圏全体を再構築する大型投資が進められている。

これは単なる「工業団地のニュース」ではない。

工場が進出すれば、現地従業員だけでなく、経営者、技術者、管理職、外国人専門家、物流・IT・金融など周辺サービス産業の雇用が発生する。そして、その人々が住宅を借り、飲食店を利用し、学校や病院を必要とする。つまり、FDI → 工場・物流拠点 → 雇用 → 人口流入 → 住宅賃貸 → 商業・サービス → 不動産価値という連鎖が生まれる。

「中心部まで何 km」から「何分で移動できるか」へ

さらに重要なのが、不動産立地の評価方法の変化である。従来のホーチミン市不動産では、「1 区から何 km」という中心部からの距離が重要な判断材料だった。しかし環状 3 号・4 号線、Metro、幹線道路、ロンタイン国際空港などが整備されれば、単純な直線距離よりも、主要な雇用拠点・空港・港湾・中心業務地区へ何分で到達できるかの方が重要になる。



VINACOMPASS

CafeF Vn が紹介した Savills の分析でも、交通ネットワーク改善に伴い、アクセス性と接続性が不動産の魅力や長期価値を左右する重要要素になるとの見方が示されている。

これは旧ビンズン、ドンナイ、ニョンチャック、ロンタインにとって大きな意味を持つ。

外国人投資家は「外国人に貸せるか」を見る

外国人投資家が住宅を購入する場合、土地価格上昇だけを投資理由にする時代ではなくなりつつある。

例えば工業団地近郊マンションなら、周辺にどの国の企業が何社進出しているか、外国人管理職がどこに住んでいるか、勤務先まで何分か、インターナショナルスクールや病院、スーパーがあるかまで調査する必要がある。特に駐在員向け住宅では、広さや豪華さだけではなく、通勤時間・管理品質・セキュリティ・生活利便性が賃料形成に直結する。

これからの南部不動産投資では、「インフラができるから上がる」ではなく、インフラによって人と企業がどう動き、どこに継続的な賃貸需要が形成されるのかまで読むことが重要になる。

参照元: CAFE.F.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

