

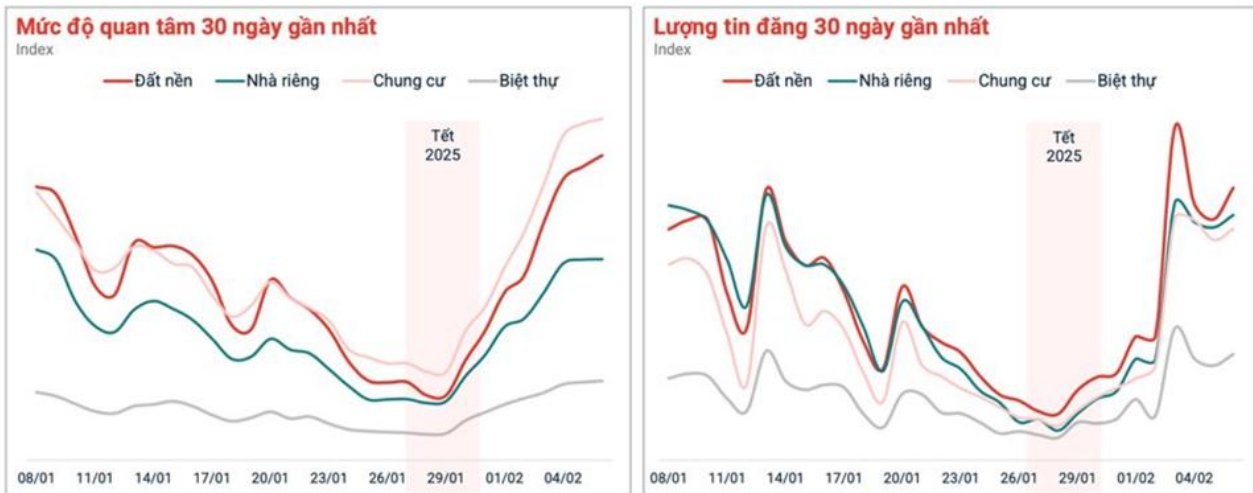


VINACOMPASS

安定した成長を維持、ホーチミン市近郊の不動産取引が 2025 年初頭に急増。

2025 年 3 月 13 日 - 07:19 AM | 不動産

BDS bán: Phân khúc đất nền và chung cư phục hồi mạnh mẽ hơn cả về lượng quan tâm và tin đăng



出典: Batdongsan.com.vn

南部の土地とマンションは、ともに 2025 年初頭から関心が回復し、需要が競い合うように伸びています。

土地市場の熱気は主にホーチミン市のホックモン郡、旧 9 区（現在のトゥードゥック市）、ドンナイ省のニオンチャック地区に集中しています。一方、マンション市場はホーチミン市に近接するビンズオン省で注目を集めています。

ここ数年、ビンズオン省は供給・需要の両面で安定した成長を続けています。特に、金利が安定し、2025 年のテト（旧正月）以降、マンション価格が上昇傾向にあることから、購入者は「機会を逃さないために早く決断しよう」という心理が働いています。

30 億ドン以下の物件が消えつつあり、購入者はホーチミン市近郊へシフト

テト（旧正月）明けに販売を開始したビンズオン省の一部のマンションプロジェクトでは、流動性が好調に推移しています。不動産仲介業者によると、購入者は以前の期間と比べ、より迅速に決断を下しており、将来的な価格上昇の見込みがあるプロジェクトを選んでいきます。販売戦略の優遇策だけでなく、立地、開発会社の信頼性、建築品質、周辺インフラへの関心も高まっています。

最近、ビンズオン省トゥアンアン市ヴィンフー地区で販売が始まった The Emerald 68 プロジェクトは大きな注目を集めました。地元住民のみならず、ホーチミン市や近隣地域の購入者も関心を示しています。



VINACOMPASS

このプロジェクトの魅力は、

- 10%(約 1 億 9000 万ドン)の支払いで売買契約が可能
- 20%を支払えば 18 カ月後に入居できる
- 50%(約 10 億ドン)を支払うことで引き渡し後に住み始めることができる
- 残りを引き渡し後 13 カ月間で支払う

といった柔軟な支払いプランに加え、

- 国道 13 号線沿いに位置し、ホーチミン市トゥードゥック区との境界までわずか 800m
- 価格がトゥードゥック区の半額程度
- 100%の法的許認可が完了
- ホーチミン市中心部までわずか 11.5km でアクセス可能
- 近隣の 4 都市(ホーチミン市、トゥードゥック市、ディアン市、トゥーダウモット市)の生活インフラを活用可能

といった立地や利便性の良さも挙げられます。

さらに、国道 13 号線の拡張計画(10 車線化)が進行中であり、将来的なアクセス向上が期待されています。また、開発会社には、ベトナム最大手の建設会社 Coteccons と、ビンズオン省でクリーンな法的所有地を多数保有するレ・フォン・グループが携わっており、運営管理は日本の Anabuki(ブランド)が担当しています。

DKRA Realty の代表であるグエン・バオ・クエ氏は、「これらの要素が、投資家にとっても居住者にとっても長期的な価値を生み出しており、特にホーチミン市に隣接する地域では非常に希少な高級マンションプロジェクトである」と述べています。

2025 年初頭、南部不動産市場の動向

2025 年の最初の 2 カ月間、DKRA Consulting の市場レポートによると、マンション市場ではホーチミン市とビンズオン省が依然としてトップの供給シェアを占めています。

- **ホーチミン市:** 市場全体の 55.1%
- **ビンズオン省:** 市場全体の 38.8%

また、2025 年の初期販売成約数は約 1,200 戸で、前年同期比 6.2%増加しました。

- **ホーチミン市:** 最高価格は 1 m²あたり 4 億 9300 万ドン(約 296 万円)
- **ビンズオン省:** 最高価格は 1 m²あたり 6800 万ドン(約 41 万円)

この価格差により、ホーチミン市の購入者がビンズオン省にシフトする動きが加速しています。また、ディスカウント販売、支払い期間の延長、購入特典など、デベロッパーによる市場活性化策も奏功しています。

最新の Batdongsan.com.vn レポートでも、南部のマンション市場の回復が顕著であり、特にビンズオン省が最も注目されているとされています。同省は多くの工業団地を抱え、労働者や専門職の居住ニーズが高いため、賃貸需要も旺盛です。





VINACOMPASS

また、ベトナム不動産仲介協会(VARS)によると、マンション市場はもはや「負の資産」ではなく、価格上昇のポテンシャルがある投資対象と見なされています。

2025年にマンションを購入すべきか？

Batdongsan.com.vn の副社長であるグエン・クオック・アイン氏は、「自宅として購入するなら、資金計画をしっかりと立てた上で、いつ購入しても良い」と述べています。

2025年の住宅購入は、

- 実際の居住ニーズ
- 経済的な余裕
- 市場動向
- 銀行の金利

といった要因に左右されますが、今後も価格が上昇すると予測されるため、早めの購入が推奨されます。

ただし、短期間での転売(いわゆる「スキャルピング」)には慎重であるべきです。市場の流動性は完全に回復しておらず、短期間での利益を期待するのは難しいでしょう。とはいえ、中長期的な資産価値や賃貸需要は今後も安定して伸びていくと考えられます。

参照元: CAFE.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,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

