



VINACOMPASS

ホーチミン市: Thu Duc(トゥードウック)のタウンハウスとヴィラが投資家を魅了

2025年3月14日 19:30 PM | 不動産



ホーチミン市の不動産市場が変化中、トゥードウック市は整備された都市計画と近代的なインフラにより、高級低層住宅市場において流動性が高い「投資の磁石」として注目を集めています。

ホーチミン市人民委員会が発表した新しい土地価格表(決定第 79/2024/QĐ-UBND、2024年10月31日から2025年12月31日まで適用)によると、同市内で最も高い土地価格は1平方メートルあたり6億8,700万 VND(約27,480USD)です。しかし、不動産情報サイト Batdongsan.com.vn の価格履歴ツールによると、2024年12月時点で、トゥードウック市のトゥーティエム地区など整備されたエリアの一戸建て住宅価格はすでに1平方メートルあたり8億 VND(約32,000USD)を超え、一部では10億 VND(約40,000USD)に迫る価格も記録されています。

Cushman & Wakefield の調査によると、2024年第2四半期におけるホーチミン市全体の低層住宅セグメントの平均価格は、1平方メートルあたり約19,146USD(4億8,000万 VND)でした。これは過去10年間で記録された最高値です。

トゥードウック市に関しては、Avison Young のレポートによれば、2024年末の低層住宅市場は活発な取引が行われており、一次販売価格は1平方メートルあたり1万 USD(約2億5,000万 VND)に達しながらも、吸収率は80%を超えました。





VINACOMPASS

トゥードウックの低層不動産が注目の的に

住宅不動産は、長期的な価値の上昇が期待されることから、常に投資家の関心を集めています。市場が活性化するにつれ、心理的な不安も解消され、不動産需要は引き続き高水準を維持しています。特に、土地付きの住宅は供給が増えても需要が上回ると専門家は指摘しています。

ホーチミン市で長年低層住宅を投資対象としてきた投資家、タイン・ハイ氏は、「1区や3区の住宅価格が高騰する中、投資家は東部エリアのインフラ整備を見越してトゥードウック市を選んでいる」と語ります。しかし、同氏は「市場が低迷している時期でさえ、既存の住宅地や新規開発プロジェクトにおいて、低層住宅を見つけるのは容易ではない」とも述べています。「今年は市場が回復の兆しを見せており、低層住宅の価値はさらに上昇するだろう」と彼は予測しています。

Avision Young は、2025年のホーチミン市全体で約800戸の低層住宅が供給され、その65%がトゥードウック市に集中すると予測しています。しかし、この供給量は依然として市場の需要に対して十分ではなく、東部エリアは依然として投資家や個人購入者の注目を集めています。

都市計画がもたらす成長の可能性

サヴィルズ・ホーチミン市のリサーチ部門によると、トゥードウック市が注目を集める背景には、東部エリアへの積極的な投資があります。新たな都市計画では、アンフー、タオディエン、トゥーティエムといった戦略的エリアが設定されており、さらに郊外エリアも衛星都市として整備され、労働力と資本の流入を促進しています。

2040年までのトゥードウック市の都市計画では、同市は経済、科学技術、文化、教育の中心地として位置付けられています。都市計画は9つのエリアに分かれており、特にトゥーティエムやタオディエン、アンカイン、アンフーなどの地区が金融、商業、文化のハブとして発展する予定です。このような戦略的な計画は都市の魅力を高めるだけでなく、高い投資収益を期待できる環境を提供します。

インフラ整備が不動産価格を押し上げる

トゥードウック市の都市景観は、他のエリアと比較して大きく進化しています。同市は1区に近接し、ビンズオン省やドンナイ省といった経済発展の著しい地域と接していることから、大きな利便性を誇ります。

このエリアの経済・社会的発展は、大通り、メトロ1号線、高速道路、環状道路、国際港などのインフラ整備によって加速されています。さらに、ド・スアン・ホップ通りやリエン・フオン通り、アンフー交差点の改良など、多くの都市道路が拡張・整備され、交通の利便性が向上しています。

特に、総工費3兆4,000億VNDをかけたアンフー交差点の3層立体交差は、4月30日までに一部が開通し、年内に完成予定です。さらに、リエン・フオン通りの新規工事区間も2025年第1四半期に開通予定で、これによりアンフー地区からタオディエンまで5分、1区まで15分で移動できるようになります。

また、今後トゥードウック市は、2026年9月2日に初便運航予定のロンタイン国際空港との接続も強化され、国際的な観光と貿易の促進が期待されています。





VINACOMPASS

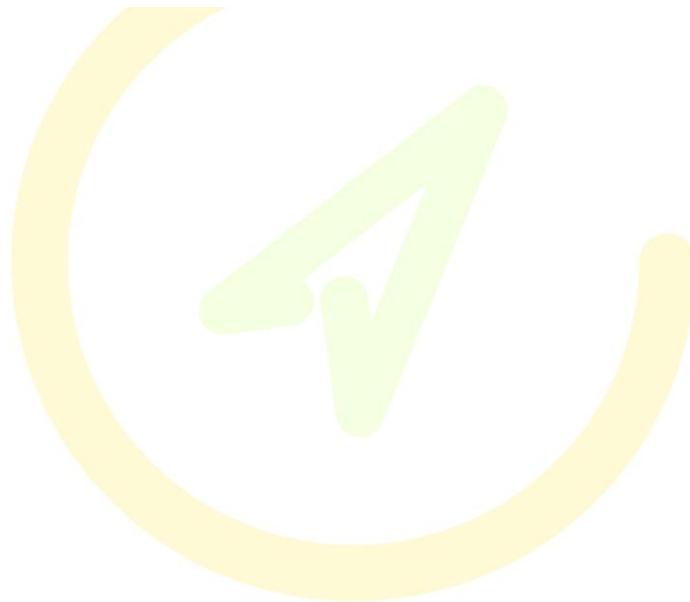
都市計画と並行して、同市は 535 のプロジェクトに対し、総額 80 兆 VND を超える投資を募っています。これには 187 ヘクタールのラクチエック・スポーツコンプレックスなど、数百ヘクタール規模の主要プロジェクト 9 件が含まれています。こうした計画は、トゥードゥック市を多機能都市へと成長させ、人口流入を促進するでしょう。

高級住宅市場の成長見通し

DKRA のレポートによると、2025 年の一次販売価格は、原材料費の上昇などの影響で 2024 年と比べて若干の値上がりが見込まれています。特に、法的手続きが完了し、施工が順調に進み、交通利便性の高いプロジェクトは市場での流動性が高まるでしょう。

特に、川沿いの低層住宅プロジェクトは、自然景観と快適な居住環境を提供し、信頼できるデベロッパーによる法的保証と確実な引き渡しが期待できるため、トゥードゥック市の不動産市場において最も注目されるセグメントとなっています。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

