



VINACOMPASS

チャンスを逃さず、ホーチミン市 (TP.HCM) 不動産に積極投資

2025 年 3 月 24 日 午前 8:00 | 不動産ニュース



供給不足、好調な経済、低下する預金金利、柔軟な信用政策、そして「先手必勝」の心理が、ホーチミン市の不動産市場への資金流入を後押ししている。特に新たな中心地、都市開発エリア、重要インフラの恩恵を受ける地域への関心が高まっている。

投資家と購入者がホーチミン市の不動産市場に回帰

2025 年の旧正月 (テト) 以降、購入者が市場に戻り、北部の投資家たちも南部の物件を熱心に探している。とりわけ重要インフラ周辺のプロジェクに対する需要が各分野で増加している。

不動産情報サイト Batdongsan.com.vn の報告によると、旧正月後の不動産への関心は 4~6 倍に急増しており、市場における「先取り」の心理を反映している。

2025 年初頭から不動産への関心が急増

2024 年末、ホーチミン市人民委員会は新たな土地価格表を発表。それによると、1 区のレ・ロイ通りとグエン・フエ通りの土地価格は 1m^2 あたり 6 億 8,720 万 VND (約 412 万円) に、ハム・ギー通りやハン・トゥエン通りも 4 億 3,000 万 VND/ m^2 (約 258 万円) に引き上げられた。これは旧価格表と比べて 300% 以上の上昇となっている。

実際の市場価格にはまだ及ばないものの、新たな価格表は売買や譲渡の基準・指針として機能し、市場の健全な発展と購入者の信頼感につながっている。





VINA COMPASS

2025年2月初頭から、2区および9区の宅地価格は2024年末と比べて1区画あたり1~2億VND(約60万~120万円)上昇しているにもかかわらず、供給不足により取引は活発。

トゥーティエムのある高級マンションプロジェクトは年始めに1㎡あたり4億5,000万VND(約270万円)で販売され、新たな価格水準を確立。販売開始後すぐに100%の契約達成を記録した。

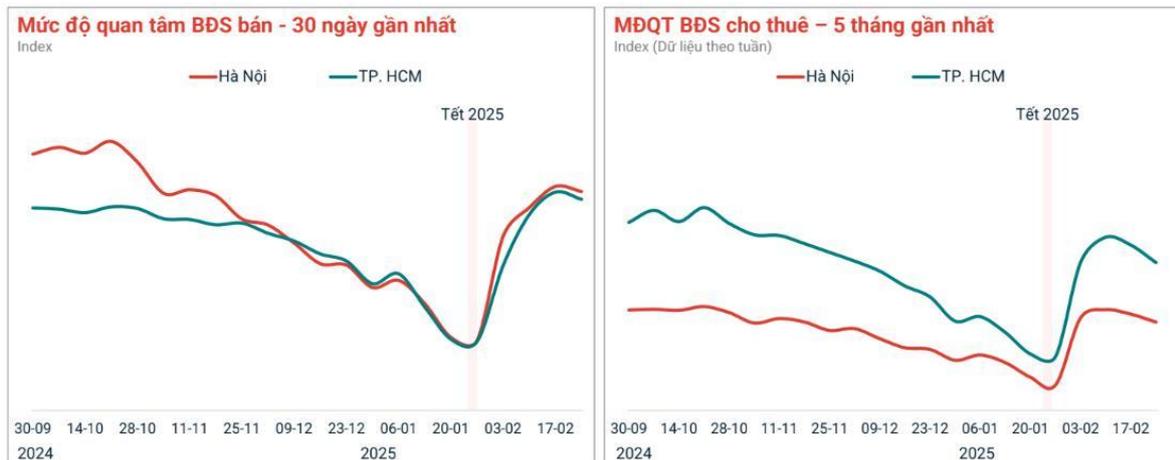
2区中心部では、川沿いの庭付きヴィラおよび高層住宅エリア(南部最大の商業施設向かい)を含む既存プロジェクトが発表され、市場の注目を集めている。このプロジェクトは、既に整備済みで拡張が進むインフラ(ドー・スアン・ホップ通り、リエン・フォン通り、マイ・チ・トー通り、アン・フー交差点、HCMC-ロンタイン高速道路など)の恩恵を受けており、1区、ビンタイン区、タンソンニャット空港、ロンタイン国際空港、周辺省からのアクセスも容易。

この地域は、国際基準のスポーツ・娯楽センター、複合校、国際病院、商業施設などのフル機能を備えた新たな都市中心地として注目されている。特にこのプロジェクトの高層住宅区は2024年末に発表されて以来、市場から大きな関心を集めている。供給の希少性、良好な交通、充実した利便性、事業・賃貸の展望、将来的な値上がり、開発業者の信頼性といった要素が、投資家の注目を引きつけている。

専門家によると、ホーチミン市の不動産をめぐる購入熱は始まったばかりであり、取引はさらに増加し、2025年第3四半期以降に価格が大きく「跳ねる」可能性があるという。これはインフラ、信頼、政策といった要因が市場にしっかり浸透することで実現するとみられている。

Dữ liệu chi tiết

Sau tết mức độ quan tâm đã quay trở lại ở cả BĐS bán và cho thuê tại Hà Nội và Hồ Chí Minh



Nguồn: Dữ liệu Batdongsan.com.vn

Copyright © PropertyGuru Group
Asia's Leading Online Property Group. All Rights Reserved. 09

不動産への関心がテト(旧正月)明け急上昇。(Batdongsan.com.vn)

経済成長と金利低下が住宅購入の追い風に

不動産市場に資金が戻ってきた背景には、経済回復、低い預金金利、住宅購入支援を含む信用政策、そして楽観的な市場心理がある。





VINACOMPASS

2024年のベトナムのGDP成長率は7.09%、輸出は14.3%増加、FDI(外国直接投資)は313.8億USD(約4兆7,000億円、11か月間)。主要インフラプロジェクト(メトロ1号線など)や新不動産取引法の制定により、透明性の向上と購入者・投資家の権利保護が進み、不動産市場に向けた資金の流れが再活性化されつつある。

2025年の初め2か月間でも、マクロ経済は引き続き安定し、インフレは抑制され、消費者物価指数も上昇。世界銀行の予測によれば、2025年のGDP成長率は6.8%、2026年は6.5%に達すると見込まれている。

この2年間、ベトナム国家銀行(中央銀行)は金利を安定的に維持し、預金金利の引き下げと貸出金利の低下を進め、企業と個人の経済活動を支援してきた。2025年3月1日時点で、多くの商業銀行が中長期の預金金利を0.1~0.4%引き下げている。これが不動産市場に好影響を与えている。

専門家によれば、預金金利が下がると、投資家は高収益かつインフレ耐性のある資産(不動産や株式など)を優先するようになる。不動産は資産保全の手段として安全な選択肢とされている。さらに、一部の銀行では住宅ローン金利が年率3.88%という優遇金利を提供しており、投資家は資金調達しやすく、不動産需要が促進されている。特に、トゥードウック(ホーチミン市の新しい成長極)などの高潜在エリアでは、都市計画、経済、インフラが整っており注目度が高い。

また、低金利環境では不動産購入の借入コストが軽減され、売却や賃貸による利益が増加。長期投資ポートフォリオの価値向上につながっている。

市場の動きは経済回復と新たな成長期のサイン

ホーチミン市の年始の不動産市場の活発な動きは、経済の健全性を示すだけでなく、不動産市場の新たな成長サイクルの幕開けを示している。多くの人々がこのタイミングを逃さず、低金利が続く中で投資による資産価値の増加を狙って市場に参入している。

さらに、新しい法的枠組みにより、投資家にとって透明性が高く、安定した市場環境が整いつつある。不安要素が後退することで、不動産市場への資金流入はますます活発になる見込みだ。

都市化の進行や高級住宅需要の増加、法的にも信頼でき、引き渡し時期が明確な著名開発業者による都市開発プロジェクトが、今後の不動産市場の持続的かつ健全な成長の原動力となる。購入者たちは、「市場が移行期にある今こそが投資の好機」であり、価格が本格的に上昇する前(専門家の予測によれば2025年第3四半期以降)に長期投資の第一歩を踏み出す絶好のタイミングであることを理解している。

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,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM
事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

