



VINACOMPASS

# ホーチミン市の不動産市場が再び成長軌道に、投資家を引きつける。

2024年11月22日 - 11:33 AM | 不動産



ホーチミン市の不動産市場は、停滞の底を乗り越え、徐々に回復基調を取り戻しつつあります。回復の速度は遅いものの確実で、年末以降には加速が予想されています。

ホーチミン市人民委員会(UBND)は、2024年第3四半期の不動産市場に関する報告書を建設省に提出し、同市の不動産市場が低迷期を脱したことを明らかにしました。2024年8月1日より、住宅法、土地法、不動産業法、金融機関法および関連政令が施行され、政府も市場の課題解決や促進に向けた多くの指導を行っています。

2024年第3四半期の成果として、ホーチミン市では商業住宅プロジェクト31件が進行中で、計31,167戸が供給されました。また、4つの商業住宅プロジェクト(1,611戸分)が、将来完成する住宅の資金調達条件を満たしていると認定されました。このうち、678戸は高層マンション、44戸は低層住宅で、総床面積は189,102平方メートルに達し、いずれも高級分野に属します。必要な資金総額は9兆1,18,8930億ドン(VAT含む、2%の維持費除外)に上ります。

市場の回復は不動産企業の発展に追い風をもたらし、2024年初頭から9ヶ月間でホーチミン市では1,051の不動産関連企業が新たに設立されました。同期間中、同市では1,600件以上の不動産取引が記録されています。





VINACOMPASS

ホーチミン市人民委員会副委員長ブイ・スアン・クオン氏は、市場が2023年のマイナス成長から2024年にはプラス成長に転じたことを評価し、成長速度はまだ遅いものの、前向きな兆候が見られると述べました。一部の新規プロジェクトが投資承認を受け、また困難を解決したことで一部の旧プロジェクトは再始動しています。

## 供給と需要のギャップ

成長基調にある一方で、ホーチミン市の不動産市場は供給と需要の矛盾に直面しています。Savills ベトナムによれば、2024年には同市で16,000戸のマンションと2,000戸の低層住宅が追加される見込みですが、これらの多くは高級・ラグジュアリー分野に集中しており、中級や低価格帯の住宅は不足しています。

需要面では、中級価格帯の不動産に限られた供給の中で購入希望者から注目されています。一方、投資家の関心は、安定収入をもたらす賃貸可能な収益型不動産に向いており、特に資産管理を最適化するためのサービスを統合したプロジェクトや、テクノロジーを活用した物件が高級顧客層や外国人テナントを対象に人気を集めています。

「ハノイからの投資家グループが再びホーチミン市に参入しており、首都の不動産価格高騰がその背景にあります。法的に透明で、引渡し期限を守る、あるいは即座に引渡し可能なプロジェクトだけが投資家の関心を集めています」と、不動産エージェントのベテラン、ファン・フン氏は述べています。

## 市場発展の課題と展望

ホーチミン市不動産協会(HoREA)の会長レ・ホアン・チャウ氏は、市場の回復傾向が投資環境を活性化し、市場への信頼を醸成していると強調しました。一方で、未解決の問題を徹底的に解決し、市場の持続可能な発展を促進する必要があると指摘しました。

2024年の土地法や2023年の不動産業法の新規定は不動産価格に大きな影響を与えています。市場価格に基づく土地評価の原則により補償費用やプロジェクト投資コストが増加し、不動産価格、特に住宅価格が上昇を続けています。一方で、供給不足が深刻な問題となっています。

「新規定は透明性と持続可能な発展を目指したものですが、不動産価格の上昇は住宅購入者や小規模投資家にとって大きな課題となっています。多くの市民の収入が価格上昇に追いつかない中、供給と需要のギャップによる圧力が市場にかかっています」とチャウ氏は述べました。

この問題を解決するためには、ホーチミン市が実際の需要に対応したプロジェクトを支援し、供給を増加させるためのより強力な措置を講じる必要があります。これが達成されれば、ホーチミン市の不動産市場は今後も安定した成長を遂げる新たな原動力を得ることができます。



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

VINHOMÉ 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

