



VINA COMPASS

## ホーチミン市不動産協会：2025年のホーチミン市不動産市場にはまだ多くの困難があります。

2025年2月11日 - 07:38 AM | 不動産



2025年の不動産市場は依然として多くの困難を抱えると予想される。2024年のホーチミン市の住宅市場は依然としてプロジェクト供給不足の状態が続き、それに伴い住宅供給も不足している。さらに懸念されるのは、2021年以降、新規住宅プロジェクトにおいて販売価格が1平方メートルあたり3,000万 VND 以下の手頃な価格の商業住宅がなくなり、社会住宅の供給も極めて不足している点である。

ホーチミン市不動産協会 (HoREA) の会長であるレ・ホアン・チャウ (Le Hoang Chau) 会長は、2025年の不動産市場も依然として困難が続くと予測しつつ、同年が持続可能で健全な発展へ移行するための「転換期」となる可能性がある」と述べた。

チャウ氏は、2024年のホーチミン市の不動産市場は最も困難な時期を乗り越え、回復期に入りつつあると評価。市場は「月ごとに、四半期ごとに、前年よりも状況が改善している」という傾向にあると分析した。

具体的には、2023年を通じてホーチミン市の不動産市場はマイナス成長が続き、2024年第1四半期も依然としてマイナス0.5%だった。しかし、第2四半期にはプラス2.94%に転じ、第3四半期には6.7%の成長を記録し、2024年全体の成長率はプラス9%と見





込まれている。しかし、2025年1月の不動産事業の売上高は2兆2932億VND(約1390億円)にとどまり、2024年12月比で約3%減少した。

## 2025年の展望と課題

レ・ホアン・チャウ氏によれば、2025年は大規模な祝祭日が多く、各級党大会が開催される年であるとともに、組織や機構の簡素化を進める改革が本格化する年でもある。これにより、行政の効率と効果を高め、国民や企業の利便性向上を図ることで、ベトナムが「繁栄し、現代的で文明的、幸福な国家」へと成長するための土台を築くことを目指す。そのため、2025年のGDP成長率は8%以上を達成し、今後10年間は年間2桁成長を維持することが求められる。しかし、世界経済は依然として不透明であり、ベトナム経済の「開放度」が高いことから、さまざまナリスクが伴う。

一方で、ベトナム経済の回復は期待通りに進んでいない。2024年の統計総局のデータによると、市場から撤退した企業数は19万7900社に達し、2023年比で14.6%増加。一方、新規設立企業は23万3400社で、前年より7.2%の増加にとどまった。さらに、2025年1月には営業停止を決めた企業が5万2807社に達し、前年同月比で20.2%増加した。

## 不動産市場の現状と今後の見通し

こうした状況を踏まえ、HoREAはホーチミン市および全国の不動産市場が2025年も引き続き困難に直面すると予測している。その要因の一つが、2024年におけるホーチミン市の住宅市場のプロジェクト供給不足が続き、住宅供給の不足を招いたことだ。特に2021年以降、新規住宅プロジェクトでは手頃な価格の商業住宅(販売価格3,000万VND/m<sup>2</sup>(約18.2万円)以下)が完全になくなり、社会住宅の供給も深刻に不足している。

一方で、2020年から2023年にかけて、高級住宅の供給が市場全体の約70%を占めるという偏りが見られた。さらに2024年には、市場で資金調達を行う新規住宅プロジェクトがすべて高級住宅に限られ、手頃な価格の商業住宅や中級住宅の供給が完全になくなった。

加えて、住宅価格は近年継続的に上昇し、高止まりしている。2024年の高級マンションの価格は1平方メートルあたり9,000万VND(約54.5万円)に達し、1戸あたり平均97億VND(約5880万円)となっている(プロジェクト承認時点の価格であり、実際の販売価格ではない)。これは、中間所得層や低所得者層にとって手が届かない水準である。

さらに、2021年から2024年にかけて、ホーチミン市の社会住宅開発は非常に限定的であり、政府が設定した目標を大きく下回っている。現在、ホーチミン市には社会住宅プロジェクトが10件しかなく、そのうち6件が完了、4件が建設中であり、総戸数はわずか約6,000戸。これは、政府が定めた69,700~73,000戸の目標のわずか8.6%にすぎず、2030年までの社会住宅供給目標の達成に向けて多くの課題を抱えている。





VINACOMPASS

## 不動産プロジェクトの停滞と今後の見通し

HoREAによると、2015年から2023年にかけて、ホーチミン市建設局の統計では、86の不動産および商業住宅プロジェクトが中止または未着手となり、全138プロジェクトの62.3%に影響が及んでいる。これらのプロジェクトの総土地面積は964ヘクタール、合計54,051戸に相当する。また、政府の特別作業部会により問題が提起されたプロジェクトが72件、HoREAがまとめたプロジェクトが148件あり、そのうち77件(35%)は既に解決されたが、依然として143件が未解決のままとなっている。

さらに、政策・法律の遅れやプロジェクト実施プロセスの遅れが影響し、不動産市場が本格的に回復するには時間を要すると考えられる。したがって、2026年には不動産市場がより力強く回復する可能性が高いと見ている。

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

