



VINACOMPASS

Savills: 不動産のキャピタルゲイン(価格上昇益)への期待は縮小傾向に

2025 年 6 月 15 日 09:16 | 不動産



長期にわたる市場の選別(調整)を経て、不動産市場は現在、行政改革やインフラ投資の加速を背景に、回復の兆しを見せている。

市場調整期を経た新戦略の構築

Savills の「Impact 2025」レポートによると、かつて持続的な成長が続いたことで人気の投資先となっていた不動産だが、現在はその勢いが鈍化している。高水準で維持されている金利により、債券など他の金融商品との利回り競争が激化し、不動産のキャピタルゲインへの期待が縮小している。

こうした状況下、不動産投資家は「コア資産からのキャッシュフロー」「資産運用力」「長期的ビジョン」を基軸とした能動的な戦略へ転換する必要があるとされる。

2016 年から 2024 年にかけて、ベトナムの不動産市場は、急速な都市化と近代的な住空間への需要の高まりを背景に、住宅・オフィス・リテール分野で大きく成長した。特にハノイとホーチミン市がその中心であった。しかし、新型コロナウイルスによる混乱、厳しい信用政策、法的手続きの遅延などが障害となり、多くのプロジェクトが停滞、市場は慎重な雰囲気へと移行した。





VINACOMPASS

これに対応し、構造的な改革が推進された。2024 年 8 月施行の改正土地法・住宅法・不動産事業法により、承認手続きのボトルネックが解消され、透明性が向上。これは長期資本を引きつける鍵となった。また、ロンタイン国際空港、南北高速道路、ハノイ・ホーチミンの環状線など、全国的に公共インフラへの投資が加速。地方都市の成長を後押しする新たな波が起きている。

Savills ベトナムのニール・マクレガー上級代表は次のように述べた。「都市計画の承認が進み、プロジェクトが市場投入可能となれば、投資家心理は大きく改善します。土地取得の簡素化や用地取得手続きの円滑化が進めば、国内外からの不動産投資資金は一気に拡大するでしょう」。さらに彼は、インフラ整備が進む郊外地域では、手頃な価格の住宅供給により明確な恩恵がもたらされるとし、ハノイやホーチミン市の中心部では「ブランド付き住宅」がバンコクや中東のように超富裕層から注目されると期待されると語った。

Savills のデータによれば、2025 年第 1 四半期の市場は以下のような回復を示している。

- ハノイ: 販売数約 8,000 戸 (前年同期比 +49%)
- ホーチミン市の A クラスオフィス: 稼働率 88%
- 小売施設全体: 稼働率 94%

これは単なる回復ではなく、不動産市場が新たな成長フェーズへ移行し、構造自体を再定義する過程にあることを示している。

「テーマ型」かつ「実需ベース」の持続可能な投資戦略へ

Impact 2025 レポートでは、世界の不動産市場で注目されている 2 つの投資戦略を紹介している。

1 つ目は「テーマ型投資」:

地理的区分や従来の分類(住宅・オフィスなど)ではなく、データセンター、医療、教育、高齢者住宅、物流などの成長テーマに注目する戦略。これらは景気に左右されにくく、社会的な長期的トレンドに合致している。2008 年には全体の投資比率が 4%未満だったこれらの分野は、2023 年には 13%近くまで拡大している。

ベトナムでもこの流れが鮮明になりつつある。ニール氏は「中間層と富裕層の急増が医療・教育分野への投資需要を生み、同時に小売業・ホテル業の発展を後押ししている」と述べている。また、物流不動産についても、交通インフラと E コマースの同時成長により、まだまだ成長余地があるとした。

2 つ目は「持続的キャッシュフロー重視型」:

賃借人の体験向上を通じて、資産の質と収益性を高める投資戦略。これには建物の品質、運営の効率性、実際のニーズへの対応が求められる。特にハノイでは A クラスオフィスの新築ラッシュが進み、企業の「質への移行」需要に応えている。

ニール氏はこう語る「現在のテナントは、ただの作業スペースではなく、従業員の QOL(生活の質)を高める要素を求めています。空気環境、自然光、ジム、シャワー設備といった要素が新オフィス選定の基準となっており、Savills が管理するビルではテナントがイベントやスポーツクラブ、コミュニティ活動に参加できるようにするアプリも導入済みです」。



VINACOMPASS

環境配慮型の不動産開発へ

さらに、国内デベロッパーの間でも、国際基準に準拠した**持続可能性を意識したプロジェクト**が増加傾向にある。具体的には、グリーン認証を取得したオフィスビル、環境負荷の低い設計・運用が求められている。

しかしニール氏は次のように結論づけた、「ベトナムの不動産分野でサステナビリティを真に実現するには、建築時のカーボンフットプリント削減、エネルギーや水の節約、廃棄物の処理・リサイクルなど、多方面の取り組みがまだまだ必要です」。

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: 028-36361118 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

