不動産在庫が市場の需給ギャップで急増

2025 年 8 月 10 日 07:51 | 不動産

今年第 2 四半期、不動産企業の在庫が大幅に増加した。原因は、多くのプロジェクトが実需層や投資家のニーズに合わず、市場では手頃な価格帯の物件が深刻に不足しているためである。

急増する在庫

2025 年第 2 四半期の財務報告によると、Novaland の 6 月 30 日時点の在庫は 150 兆 1130 億 VND（約 8460 億円）で、期首比約 3%増加。このうち、土地資産および建設中プロジェクトが全体の約 95%を占め、残りは完成済み不動産や引き渡し待ちの物件である。

Vinhomes の在庫は 80 兆,2100 億 VND 超（約 4510 億円）で、年初比約 46%増。大半は Vinhomes Ocean Park、Grand Park、Smart City などの建設中プロジェクトに属する。

現在の全国不動産在庫は 25,294 件以上。

カンディエン（Khang Đien）の在庫は総資産の 2 兆 3,000 億 VND 超（約 129.5 億円）を占め、前年同期比で約 1,000 億 VND 増（約 5.63 億円）主にタンタオ住宅区 Mega Township：8,146 億 VND（約 45.86 億円）、Clarita – ビントゥン東 4,639 億 VND（約 26.19 億円）、The Emeria – ビントゥン東 3,725 億 VND（20.97 億円）など。なお、これらのプロジェクトの土地使用権・資産の多くは融資の担保となっている。

#720A Dien Bien Phu St, 22 Ward, Binh Thạnh Dist, HCMC, Vietnam
+84 (0)28 3636 1118 / +84 (0)845 149 838
www.vinacompass.com / info@vinacompass.com

ナムロン(Nam Long)は 6 月 30 日時点で総資産 2 兆 8,214 億 VND(約 158 億円)。そのうち在庫は総資産 63%の 1 兆 7,902 億 VND(約 100 億円)で、ドンナイ省の Izumi プロジェクト 8,677 億 VND(約 49 億円)、タイニン省の Waterpoint 6,855 億 VND(約 38 億円)、カントー市 1,292 億 VND(約 7 億円)、ハイフォン市の Ehome 351 億 VND(約 2 億円)などが含まれる。

ダットサイン(Đat Xanh)の在庫は 1 兆 4,100 億 VND(約 79 億円)超で、年初比 5%増。主に建設中不動産 9,800 億 VND(約 55 億円)超が占める。

ファットダット不動産開発(Phat Đat)の総資産は前年末比で微増。うち最大割合を占める在庫は 1 兆 4,100 億 VND(約 79 億円)で、The EverRich2 3,598 億 VND(約 20 億円)、Thuan An 1・2 3,124 億 VND(約 17 億円)、Tropicana Ben Thanh Long Hai 1,994 億 VND(約 11 億円)、Bac Ha Thanh 都市整備型住宅区 1,556 億 VND(約 9 億円)などが中心。

DIC Corp の在庫は年初比約 13%増で、9,181 億 VND(約 51 億円)そのほとんどの 9,019 億 VND(約 50 億円)は建設中プロジェクトへの仕掛品。例として Đại Phuoc エコツーリズム都市 2,142 億 VND(約 12 億円)、Vung Tau 51B 幹線都市 259 億 VND(1.45 億円)、A2-Vung Tau Center Point マンション 1,288 億 VND(約 7.21 億円)、Nam Vinh Yen 新都市 2,089 億 VND(約 11.7 億円)など。

Taseco Land は年初比 33%増の総資産 1 兆 2,414 億 VND(約 69.5 億円)、在庫が 79%増の 7,306 億 VND(約 40.9 億円)となった。

建設省の報告によれば、不動産在庫は合計 25,294 件以上で、うち 11,700 区画が宅地、10,290 戸が一戸建て住宅、3,287 戸がマンション。特にマンション在庫はわずか 3 か月で 40%以上増加した。

2025 年第 2 四半期には全国で新規許可プロジェクト 58 件、建設中プロジェクト 1,517 件、販売可能条件を満たしたプロジェクト 157 件。ハノイでは上半期に 10,760 戸以上の新規販売があったが、その全てが高級～超高級物件で、価格は 1 ㎡あたり 6,000 万(約 33.6 万円)～3 億 VND(約 168 万円)となり、供給構造のミスマッチは深刻化している。

高価格・郊外立地が販売難の要因

ホーチミン市では、Savills Vietnam によると第 2 四半期の一次販売供給は約 5,400 戸だったが、新規物件は 1,600 戸のみで、残り 70%以上は過去の販売残り(在庫)。
上半期累計の一次供給は 6,800 戸、そのうち 75%(5,100 戸)が在庫。第 2 四半期の販売実績は約 2,400 戸で、成約率は 45%。このうち新規供給が 67%を占めた。

Savills TPHCM リサーチ部門ディレクターの Giang Huỳnh 氏によれば、「価格が高すぎ、中心部から遠い立地」が在庫マンションの販売難の最大要因だという。多くのプロジェクトが実需や投資家のニーズに合わず、手頃な価格帯物件が著しく不足している。

中低価格帯住宅の消滅危機

建設経済研究所(建設省)の上半期市場報告でも、販売開始された住宅は中級～高級物件が主流で、多くが 1 ㎡あたり 8,000 万 VND(約約 44.8 万円)超。1 億 VND(約 56 万円)超の物件が郊外にも広がっている。このため、低価格帯 2 億 VND(約 112 万円)未満の新築マンションはハノイ・ホーチミン市では極めて少なく、大半が築年数の古い郊外物件となっている。

#720A Dien Bien Phu St, 22 Ward, Binh Thạnh Dist, HCMC, Vietnam
+84 (0)28 3636 1118 / +84 (0)845 149 838
www.vinacompass.com / info@vinacompass.com

2024 年以降、新規供給はほぼ高級住宅に偏っており、中級・手頃な商業住宅はほぼ市場から姿を消した。この結果、供給構造は「逆さピラミッド」のように不安定化している。

住宅価格は過去数年上昇を続け、2024 年時点の高級マンション価格は 1 ㎡あたり 9,000 万 VND（約 50.4 万円）、平均約 97 億 VND（約 5,432 万円）／戸、これはプロジェクト承認時点の一次価格であり、実売価格ではない）に達し、中間所得層や都市部低所得層の購入能力を大きく超えている。

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ございません。

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