

Savills VN CEO が語る、ベトナム不動産を静かに再定義している 2 つの鍵となる要素



Savills ベトナムの CEO であるニール・マクレガー氏は、FDI(外国直接投資)とインフラが、中長期的にベトナム不動産市場における最も重要な成長原動力になるとの見方を示している。

統計総局(GSO)および国際的な調査機関のデータによると、2022~2025 年にかけてのベトナム GDP 成長率は、経済の回復基調と安定的な推移を明確に反映している。2022 年に約 8% の高成長を記録した後、世界経済の減速を背景に 2023 年は約 5.1%まで低下したが、2024 年には約 7.1%へと回復し、2025 年には 8.02%に達する見込みである。この一連の数値は、ベトナムが引き続きアジア太平洋地域における高成長経済国の一角を占めていることを示している。

成長率の維持だけでなく、経済成長の「質」も明確に改善している。ADB および GSO によれば、ベトナムの一人当たり GDP は 2022 年の約 3,700 米ドルから、2025 年には約 5,026 米ドルへと着実に上昇した。所得水準の向上と中間層の拡大は国内市場の強固な基盤を形成すると同時に、交通インフラ、物流、都市開発、商業サービスへの需要を押し上げており、これらは不動産市場に対して強い波及効果をもたらしている。

地域全体の動向として、Savills はアジア太平洋地域におけるグレード A オフィスの賃貸需要が引き続き堅調に推移すると見ている。特にインド、ベトナム、マレーシアといった新興人材拠点では、多国籍企業が競争力のあるコストで質の高い労働力を確保するため、拠点拡大を進めている。また、小売不動産分野では、消費回復、観光の成長、国際ブランドの復帰が追い風となる一方、高品質な商業床の供給は多くの市場で需要に追いついていない。





VINA COMPASS

工業用不動産および物流分野では、「チャイナ・プラス・ワン」戦略、サプライチェーンの多様化、電子商取引の急成長が引き続き主要な推進力となっている。Savills は、2026 年にかけて地域内の主要市場の大半で賃料が上昇基調を維持すると予測しており、これは実需の強さと、グローバル・バリューチェーンにおける物流インフラの重要性の高まりを反映している。

マクレガー氏は、こうした地域トレンドがベトナム市場にも明確に現れており、その深度と質は年々高まっていると述べている。「ベトナムは、もはや低コスト優位に依存した投資誘致の段階を超えるました。現在の資本は、ハイテク製造、電子産業、先進物流、グローバル・サプライチェーンと結びついた産業など、より付加価値の高い分野へと大きくシフトしています。これにより、不動産需要もより高品質で持続可能、かつ長期志向の方向へ再構築されています」とマクレガー氏は指摘する。

ベトナム不動産市場の長期的な見通しを支える重要な原動力の一つが、高品質な FDI の安定的流入である。2025 年の統計によれば、ベトナムへの FDI 登録額は約 380～400 億米ドルに達し、実行額は過去最高水準を記録した。これは外国投資家がベトナムの事業環境に対して長期的な信頼を寄せていることを示している。特に欧州からの資金は、テクノロジー、電子、深加工、物流といった高付加価値分野に選別的に向かっている。さらに、EVFTA(EU・ベトナム自由貿易協定)により、2027 年までに EU 向け輸出品の 99% 超の関税が段階的に撤廃されることは、ベトナムのグローバル・サプライチェーン上の地位を一層強化し、長期投資家に対する魅力を高めると評価されている。

FDI と並行して、大規模な公共インフラ投資も、中長期的に経済および不動産市場の成長を支える中核的な推進力と見なされている。南北高速道路、ロンタイン国際空港、ハノイおよびホーチミン市の環状道路網をはじめ、物流・エネルギー関連プロジェクトの加速は、地域間接続性を改善し、都市の分散化を促進するとともに、戦略的インフラ軸に沿った新たな成長拠点の形成につながる。「今後 10 年において、インフラは不動産市場にとって最も重要な成長ドライバーになります。交通・物流ネットワークが整備されれば、衛星都市や地方中核都市が新たな発展拠点として台頭し、市場全体の成長空間が拡大するでしょう」とマクレガー氏は強調する。

投資面では、Savills は 2026 年のアジア太平洋地域における不動産投資額が約 7% 増加すると予測しており、米国や欧州に比べてより安定したサイクルを示すと見ている。中国は引き続き資本流入全体の抑制要因となる一方、日本、オーストラリア、韓国などは堅調な実需基盤と高い安定性により投資家の関心を集めている。世界の投資家がますます慎重かつ選別的になる中、実質的な成長、強い内需、改善が進む法制度を備えるベトナムのような市場は、長期的に優位性を持つと評価されている。「これから局は短期的な成長競争ではなく、実需価値、インフラ、持続可能な発展ビジョンに基づく資本配分の時代です。これを実現できる市場こそが、今後何年にもわたって資本の中心地となるでしょう」とマクレガー氏は結論付けている。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM
事務所:028-36361118 Mail:info@vinacompas.com Web:www.vinacompas.com