



**ベトナムの不動産市場の調査分析：
マクロ市況から都市別動向・将来展望まで**

2025年

■ ベトナムのマクロ経済動向と不動産市場への影響

- ・ 経済成長率、インフレ率、輸出額の推移
- ・ 2000年から2020年までのベトナムの都市化率及び2030年までの予測、2030年マスタープランによる都市面積拡大
- ・ ベトナムにおけるFDIの投資率、2021-12024における不動産へのFDI推移

■ ベトナム不動産市場の全体像・最近の動向

- ・ 市場規模と成長率の推移(不動産取引額・投資額の増減傾向)
- ・ 需給バランスと価格動向(在庫物件状況、不動産価格指数の変化)
- ・ 近年の市場トレンド(コロナ後の需要回復や政府政策の影響など)

■ ハノイ市の不動産市場動向

- ・ ハノイ市の概要(人口規模、経済成長、行政中心地としての位置付け)
- ・ 住宅・商業不動産需要の動向(政府機関による需要、マンション開発の増加など)
- ・ 主な開発エリア・プロジェクト(例:新都市区の形成やインフラ整備計画)

■ ホーチミン市の不動産市場動向

- ・ ホーチミン市の概要(人口・経済規模、商業都市としての重要性)

- ・ オフィス・商業不動産需要の動向(外資系企業の進出、商業施設拡大など)
- ・ 新興開発エリア・プロジェクト(例:トゥーティエム新都市区の開発、都市鉄道(メトロ)建設)

■ その他注目都市の不動産動向

- ・ ダナンなど中部主要都市の観光開発と住宅需要の動向
- ・ ハイフォンなど工業拠点都市における産業用不動産市場の成長
- ・ その他新興都市・郊外地域の不動産開発動向の概略

■ 不動産セクター別市場動向

- ・ 住宅不動産市場(戸建て住宅・マンションの需要および価格動向)
- ・ オフィス不動産市場(賃料水準・空室率の動向とグレードAオフィス需要)
- ・ 商業用不動産市場(小売店舗やショッピングモールの開発動向)
- ・ 工業用・物流不動産市場(工業団地・物流倉庫需要の拡大傾向)
- ・ ホテル・観光不動産市場(ホテル稼働率の推移とリゾート開発動向)

■ 不動産関連の政策・法制度と参入環境

- ・ 新しい土地法、不動産事業法、住宅法のポイント
- ・ 3つの新不動産法が日本企業に与える影響

■ 主要企業・競争環境

- ・ ベトナム国内の主要不動産デベロッパー、建設企業(代表的企業と主要プロジェクト)
- ・ 外資系・日系デベロッパーの進出状況(参入事例と現地パートナーシップ)

■ 不動産市場の課題とリスク

- ・ 法制度・行政手続上の課題(市場の透明性の低さや許認可プロセスの遅延)
- ・ 金融・資金調達面のリスク(融資規制の強化、金利上昇による開発停滞)
- ・ インフラ整備・都市計画上の課題(交通渋滞やインフラ不足による制約)
- ・ 市場変動・投機的リスク(不動産価格高騰と調整局面到来の可能性)

■ 市場の機会と将来展望

- ・ 継続的な経済成長・都市化による新たな不動産需要創出(長期的な市場拡大余地)
- ・ 不足する分野への投資機会(物流施設や高品質住宅などへの強いニーズ)
- ・ 政府の開発計画・インフラ投資による市場拡大(都市鉄道網整備、新規都市区開発など)
- ・ 将来の不動産需要と価格動向の見通し(中長期的な市場予測)
- ・ 日本企業にとってのビジネスチャンス(技術・ノウハウ提供などで活躍できる分野)

ベトナムのマクロ経済動向と不動産市場への影響

成長率 GDP



インフレ率



輸出額 (Bil USD)



Sample

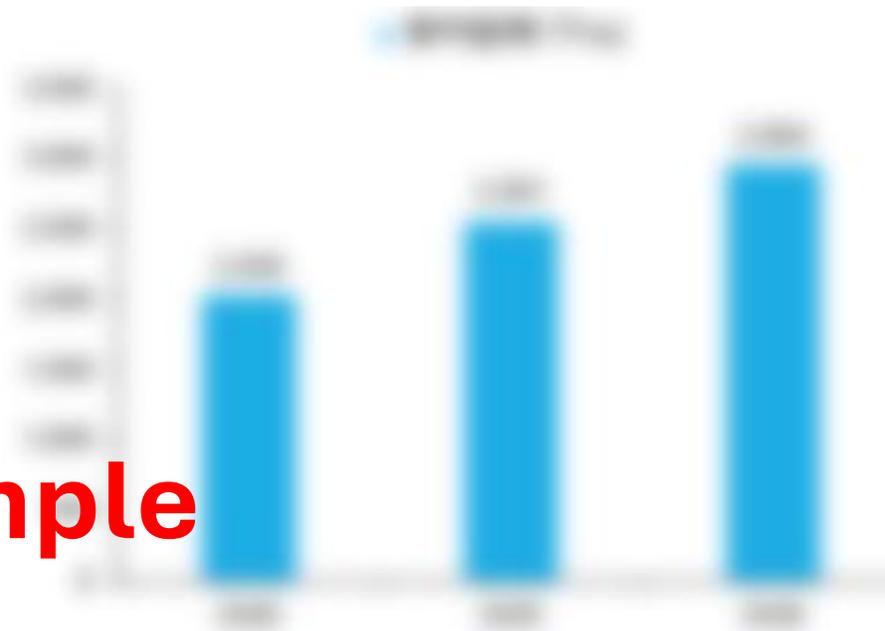
出所: 総計局のデータに基づき、ONE-VALUEが作成

長期的には、高い都市化率と都市計画により、2030年までに住宅用不動産市場は拡大が見込まれる。

2000年から2020年までのベトナムの都市化率及び2030年までの予測



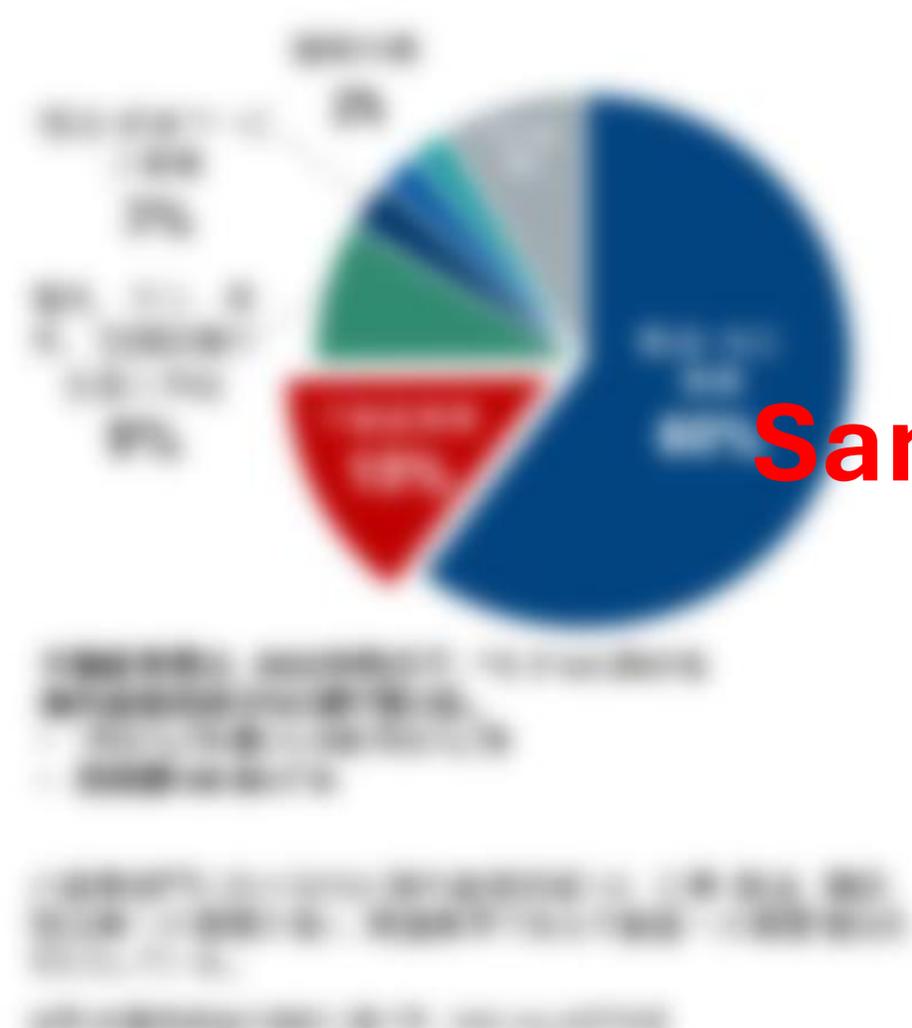
2030年マスタープランによる都市面積拡大



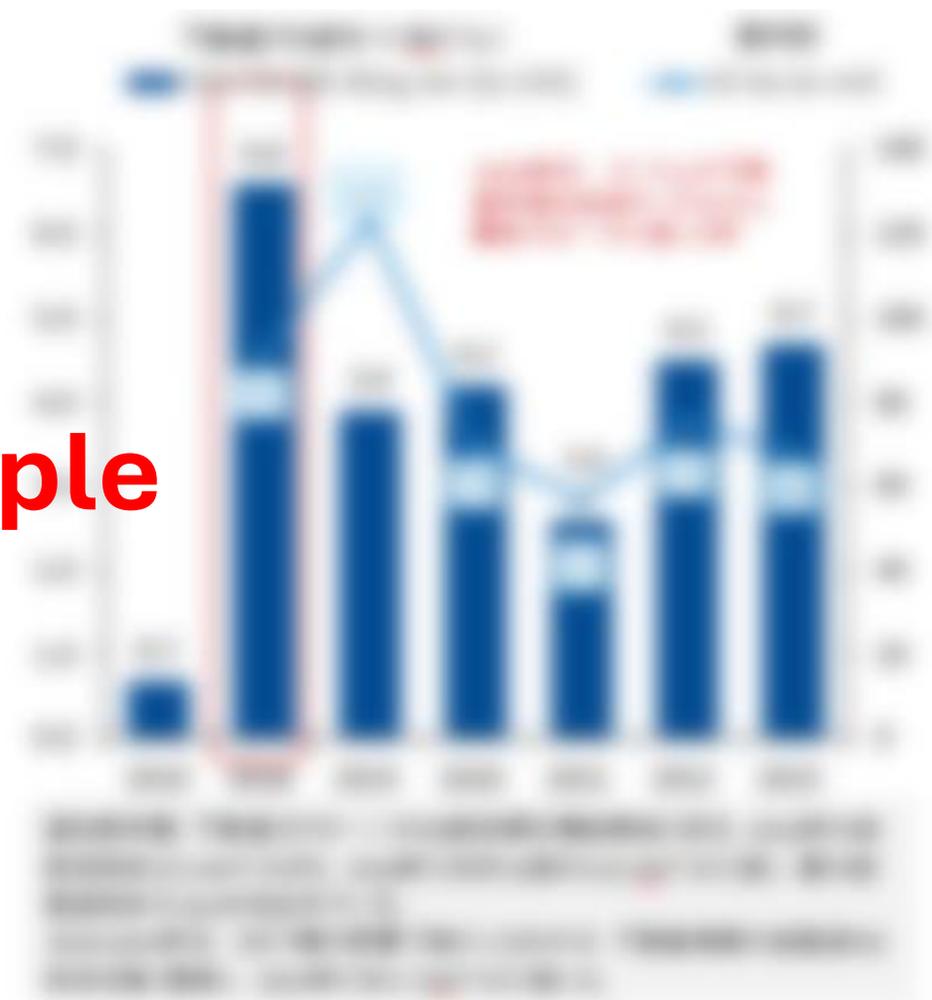
Sample

ベトナムの経済成長、不動産市場の発展に伴って、不動産市場への投資も増加傾向にある。

ベトナムにおけるFDIの投資率(2024)



2010-2024における不動産へのFDIの推移



Sample

最新の土地法、不動産事業法、住宅法は2024年8月1日から施行されている。ポイントは以下の通りである。

新しい土地法、不動産事業法、住宅法のポイント

新土地法

新不動産事業法

新住宅法

Sample

3つの新不動産法(土地法・不動産事業法・住宅法) が同時に施行されたことは、日系企業に小さくない影響を及ぼす。

3つの新不動産法が日本企業に与える影響

不動産プロジェクトの投資と実施を加速

市場の透明性を高め、投機や不正のリスクを軽減する

外資誘致政策

Sample