



VINACOMPASS

ベトナム不動産市場に「ベトナム系海外勢」の新世代が再登場！

2025 年 10 月 2 日 10:36 AM | 不動産



ベトナム系海外勢 (Viet kieu) や国際的なベトナム系専門家の回帰は、単なる個人的傾向にとどまらず、2026～2027 年のベトナム不動産市場にとって大きな推進力となりつつある。

新世代の帰還

パンデミック後の帰国ラッシュに続き、現在ベトナムは再び新しい世代のベトナム系海外勢やベトナム系国際専門家の登場を目の当たりにしている。彼らはシドニー、トロント、ニューヨーク、ソウルといった世界の不動産大手で重要ポジションを務めてきた人材である。

彼らは単に資金だけでなく、国際的な経験、持続可能な開発の思考、そして祖国に貢献したいという強い意欲を携え、特に高級不動産分野に戻ってきている。この動きはもはや個人の選択を超え、市場全体に大きな影響を与える現象となりつつある。

2024 年土地法と改正不動産経営法の施行により、在外ベトナム人に対する法的枠組みが拡大したことが直ちに投資資金を呼び戻し、特にオーストラリア、アメリカ、カナダなどからの住宅投資が増加している。注目すべきは、国際市場に精通し、現代的な運営感覚を持つ若い専門家層である。

彼らは単なる住宅購入者や投資家ではなく、プロジェクトデベロッパー、事業コンサルタント、運営管理者、さらには新しい生活基準を設計する立場へとシフトしている。特に数千万米ドル規模





VINACOMPASS

の超高級プロジェクト(ホーチミン市中心部、ハノイ、ダナン、さらにフーコックやハロンといったリゾート都市)で顕著である。

国際的視点と違い

オーストラリアの高級不動産業界で長年活躍した The Apple Tree Group のマーケティング・営業ディレクター、サニー・ホアン氏は次のように語る。「オーストラリアの投資家は常に、持続性、安定的な賃料収入、法的透明性を備えた不動産を最優先にする。生活基準、グリーン設計、統合的な利便施設、プロの管理サービスは“必須条件”であって、付加価値ではありません」オーストラリアでは購入プロセス全体で弁護士や金融コンサルタントを活用し、法務、契約、資金計画を綿密にチェックする。不動産は短期投機ではなく、個人の長期的な財務計画に組み込まれる金融資産だ。

対照的に、2022 年以前のベトナム高級不動産市場は投機色が強く、立地や値上がり期待、ブランドや“席を確保する”感覚で買われていた。だが今、市場は再編に向かっている。

価格上昇と需要予測

ベトナム不動産仲介協会(VARS)の予測によると、2026～2027 年にホーチミン市とハノイの高級不動産価格は年 7～12%上昇すると見込まれる。立地、法的条件、インフラ整備によって上昇幅は異なる。また、金利安定と在外ベトナム人に対する開放的な所有政策が吸収率改善に寄与し、特に A クラスの高級マンションや高級タウンハウスの需要が強まる見通しだ。

サニー氏は「国際基準の透明性、管理サービス、顧客体験重視を核とする新しい高級・超高級市場が形成されている」と強調。これは単なる郷愁ではなく、政策、コスト、市場ニーズといった現実的な優位性が背景にあるという。

政策的課題

もしベトナムがこの波を持続的成長の原動力にしたいなら、在外ベトナム人の不動産所有・開発に関する法的ガイドラインを明確化する必要がある。あわせて、専門家帰還を促す特別支援パッケージや、持続可能な都市開発への参画を可能にする仕組みが求められる。「送金だけでなく、知的資本・専門知識を呼び込むことが、ベトナム高級不動産を大きく変革する鍵になる。これは経済問題にとどまらず、国家発展戦略そのものだ」とサニー氏は強調する。

今後の展望

サニー氏は「高級不動産価格は少なくとも今後 1～2 年は上昇を続ける。特に大都市中心部や統合後にインフラ開発が進むエリアでは顕著だ」と予測。“立地・法的透明性・高級利便性&顧客体験”の 3 条件を満たすプロジェクトは高い吸収率を維持するだろう。市場は投機から実需へとシフトし、短期売買ではなく、賃貸収入(サービスアパート、高級賃貸、在外ベトナム人や外国人向け賃貸)を重視する投資家が増えている。

さらに 2026 年以降、市場は地域ごとに明確に分化すると予測される。ハノイとホーチミン市は引き続き高級・超高級分野を牽引。一方で、ダナン、ニャチャン、フーコック、ビエンホア(ドンナイ)、ロンアンなどはインフラ整備の恩恵を受けて成長する。





VINACOMPASS

最終的に、投資家、とりわけ在外ベトナム人や外国投資家にとって信頼の鍵となるのは法的制度と政策である。土地法、不動産経営法、在外ベトナム人の所有権が適切に実施されれば、キューバン送金(kieu hoi)を含む投資資金の流入はさらに加速するだろう。

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

VINHOMÉ 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

