



VINACOMPASS

# DKRA ベトナム社長：南部の不動産供給は 2.5 倍に増加したが、手頃な価格帯の住宅は「姿を消したまま」

2026 年 1 月 10 日 11:21 | 不動産



DKRA ベトナムのファム・ラム総社長は、不動産市場には依然として大きなボトルネックが存在しており、特に手頃な価格帯の住宅分野、なかでもホーチミン市では、目立った突破口がほとんど見られないと述べた。

ベトナム不動産市場フォーラム「VREF 2026」の一環として行われた 2026 年市場動向に関するパネルディスカッションにおいて、ベトナム不動産仲介業協会副会長であり、同時に DKRA ベトナムの総社長を務めるファム・ラム氏は、南部地域の不動産市場における供給量と流動性の全体像を示した。

ファム・ラム氏によると、市場調査レポートでは 2025 年に供給が明確に回復したことが示されている。「南部地域だけを見ても、2025 年に市場へ供給された新規住宅は約 3 万戸に達し、前年同期比で約 2.5 倍に増加しました」と同氏は述べた。供給と並行して、需要面も大きく改善しているという。「市場の流動性は前年の約 2.6 倍に増加しており、低迷期を経た後の前向きな回復シグナルを反映しています」と語った。

## 構造的には依然として不均衡

しかし、DKRA ベトナム総社長は、商品構成を詳しく見ると、市場はまだ均衡状態に達していないと指摘する。「供給量は過去数年と比べて前向きな兆しを見せていますが、現実には依然として多くのボトルネックが存在しています。特に、法的手続きやプロジェクト実行段階での問題が、新たな供給を大きく増やす妨げとなっています」と述べた。





VINA COMPASS

## ホーチミン市で顕著な“手頃な住宅”の空白

特に注目すべき点として、ファム・ラム氏は手頃な価格帯住宅および初回購入者向け住宅が、ホーチミン市では大きく不足していると強調した。「ホーチミン市に限定して見ると、Cクラス住宅や初めて住宅を購入する人向けの手頃な価格帯住宅は、ほぼ目立った供給増が見られません」これは長年続いてきた構造的なボトルネックであると同氏は指摘する。政府、企業、業界団体は、制度・政策、金融、広報の各面で問題解決に努力してきたものの、実需に合致する十分な供給を生み出すには、さらなる時間と包括的な対策が必要だという。

## インフラ投資が新たな原動力に

一方で、南部不動産市場にはインフラ投資という新たな追い風が生まれていると、DKRA ベトナムの経営陣は評価している。

ホーチミン市およびドンナイ省、ビンズオン省といった周辺地域で交通インフラ整備が加速しており、これまで都市空間と十分に接続されていなかった新たな土地供給余地が生まれつつある。「インフラが本格的に整備され、新たな交通軸が形成されれば、その沿線に住宅供給が生まれます。購入者は居住距離こそ長くなりますが、移動時間は大幅に短縮されるのです」とファム・ラム氏は分析する。

将来的には、ホーチミン市中心部から約 30～45km 圏まで住宅開発エリアが拡大し、長期的な供給不足の解消に寄与する可能性があるという。

## 超高級不動産にも未開拓の余地

手頃な住宅分野に加え、ファム・ラム氏は超高級不動産市場についても言及した。この分野は、現在の多くの物件が単なる「高額資産」にとどまり、顧客に対して真の意味での卓越した居住体験を提供できていないため、十分に開拓されていないと指摘する。

ベトナムが東南アジア地域での存在感を高める中、この超高級分野の需要は今後拡大すると予測されている。

## 2026 年市場の見通し

DKRA ベトナム総社長は、2026 年の不動産市場は、インフラを原動力として供給改善が期待できるとの見方を示した。しかし同時に、手頃な価格帯住宅の不足、商品構成の歪みという課題は依然として大きく、市場の持続的成長のためには、これらの問題解消が不可欠だと結論づけている。

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  
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

