



VINACOMPASS

# 2026 年に不動産投資家が直面し得る「ショック」

2026 年 1 月 19 日 08:47 | 不動産



不動産市場は、まったく新しい局面に入りつつある。マンション、戸建て、土地に至るまで、価格水準はすでに「耐えられる限界」に近づいており、その一方で流動性(取引量)の低下と資金コストの上昇が、投資家に大幅な戦略修正を迫っている兆しが見られる。

## マンション: 価格高騰、二次流通の流動性が「詰まり」始める

2025 年に「短期売買(フリップ)」目的で購入されたスタジオタイプや 1 ベッドルームを中心に、マンション価格の伸びが明らかに鈍化している。調査によると、新規分譲マンションの価格水準は 1 m<sup>2</sup>あたり約 1 億ドン(約 61 万円)に達している。一方、2026 年以降は新規供給が大幅に増加する見込みで、販売価格に調整圧力がかかる可能性が高い。

現在、市場の中古(二次)取引は停滞傾向にある。かつてプレミアム価格で購入した投資家の中には、その差額部分で損失を受け入れ、デベロッパーに支払った持分の譲渡を望むケースも増えているが、依然として換金は容易ではない。

CBRE ベトナムの上級ディレクター、ズオン・トゥイ・ズン氏は次のように指摘する。「確かなのは、マンション価格は永遠に上がり続けるわけではなく、購入者の支払能力という“耐久限界”に達したところで頭打ちになる、という点です。」





実際、ホーチミン市のマンション価格は2017～2019年に急騰しピークを付けた後、2022年以降は横ばいとなっている。「ホーチミン市のマンション価格は、すでに市民が耐えられる水準を超えています」とズン氏は述べる。

現在、ホーチミン市でのマンション平均価格は約1㎡あたり1億ドン(約61万円)で低価格帯:6,500万ドン/㎡(約39.7万円)から高級物件:2億ドン/㎡超(約122万円)で推移している。

ハノイでも同様に、マンション価格は1㎡あたり1億～2億ドン(約61万～122万円)という水準が一般的となった。かつて存在した3,000万～4,000万ドン/㎡(約18万～24万円)の物件は姿を消し、現在では6,000万ドン/㎡(約36.6万円)以上が主流となっている。

サヴィルズ・ハノイの調査・コンサルティング部門上級ディレクター、ドー・トゥ・ハン氏は、価格が落ち着き始めた主因として次の3点を挙げる。

### 1. 供給の大幅増加

ハノイではすでに148プロジェクト、総面積840ha超が、土地所有権の合意方式による商業住宅開発として承認されている。

### 2. 老朽マンションの建替え加速

新制度により階数引き上げが可能となり、今後まとまった供給が見込まれる。

### 3. 社会住宅(低価格住宅)の推進

投資家向け優遇策とともに進捗が加速し、低～中価格帯の供給増につながっている。

## ヴィラ・タウンハウス:大幅値引き、後発購入者が恩恵

マンションだけでなく、ヴィラやタウンハウス市場でも投資家の警戒感が強まっている。実際、多くのデベロッパーや販売代理店が契約価格の30～35%に及ぶ大幅な値引きを打ち出し、需要喚起を図っている。

ハノイの仲介業者ラム氏によると、東部地区のある都市開発では総値引き率30%という、過去に例の少ない条件が導入された。内訳は早期一括支払い:11%割引、12か月以内の早期引き渡し:追加12%割引、特定物件:さらに8%割引となっており、この価格調整はハノイに限らない。

ホーチミン市ではバンフック・グループ:Vạn Phúc Cityで最大28%割引、アン・ザー(An Gia):The Gió Riversideの商業タウンハウスで18.5%割引、市東部の低層住宅:約20%割引の事例も見られる

これは短期投資需要が減少し、実需が優位となる中での再価格設定を反映した動きであり、後発購入者には好機である一方、早期の利益確定を期待していた投資家にとっては大きな「ショック」となっている。

## 金利上昇と供給増による圧力

EZ PropertyのCEO、ファム・ドゥック・トアン氏は次のように分析する。市場は年初の活況とは対照的に沈静化しており、背景には高止まりした価格水準と流動性の低下がある。個人投資家は、金利上昇(預金金利8%超、ローン金利約12%/年)と、過去のレバレッジ投資による負担から、投資に慎重になっている。



VINACOMPASS

2026 年は法的問題が解消されたプロジェクト、新たに計画された大規模都市開発、引き渡し後に売却される二次供給が重なり、供給過剰リスクが顕在化する可能性が高い。

## 土地：「波乗り投資」から流動性の課題へ

かつて投資マネーを集めたダナン、ニャチャンなどの土地市場も、資金コストの上昇と取引低迷により急速に沈静化している。

ハノイ在住のグエン・ティ・ホン氏は、2023 年初頭に約 20 億ドン（約 1,220 万円）で購入したニャチャンの土地が、18 億ドン（約 1,098 万円）、17 億ドン（約 1,037 万円）、最安時 15 億ドン（約 915 万円）まで下落したと語る。2025 年後半に価格は再び約 20 億ドン（約 1,220 万円）まで戻ったものの、買い手は依然として少なく、売却には至っていない。

専門家によれば、2026 年の土地短期売買はさらに縮小し、金利が下がらない限り、インフラ面での大きな進展がない地域では流動性回復は難しいと見られている。

## 市場全体の総括

不動産市場は現在、急騰局面から再評価・選別の段階へと移行している。主な原因はマンション価格の停滞、二次流通の低迷、ヴィラ・タウンハウスの大幅値引きによる需要喚起、土地取引の高金利下で短期売買の優位性喪失と推測されており、これらの「ショック」は、価格を実需と実価値に近づけるための必要な調整過程を映し出している。

投資家にとっては、短期売買から資産形成へ、短期利益志向から長期戦略へ、群集心理から法的基盤・キャッシュフロー・実利用性重視へ思考を転換すべき局面に来ていると言える。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

