



VINACOMPASS

2026年、不動産供給量が2～3倍に増加、投資家は新たな「分岐点」に直面

2026年1月26日 14:13 | 不動産



長年にわたる法的停滞を経て、1,000件を超える不動産プロジェクトが「凍結解除」され、2025～2026年にかけて新たな供給ラッシュが始まろうとしている。数十万戸規模の不動産商品が一斉に市場に投入されることで、市場は品質、販売価格、運用効率をめぐる熾烈な競争局面に入ると予測されている。

先日開催された不動産市場の展望に関するセミナーにおいて、ベトナム不動産協会(VNREA)副会長のグエン・ヴァン・ディン氏は、今後の市場について「供給の力強い回復により、市場は非常に活発になる」との見解を示した。

同氏によれば、法制度面での積極的な規制緩和により、1,000件以上のプロジェクトが市場に再参入可能となった。これらの物件が直ちにすべて供給されるわけではないものの、試算では2025～2026年の供給量は過去数年と比べて約2～3倍に急増し、市場にはおよそ30万戸の新規商品が投入される見込みだという。

一方で、同氏は競争激化による圧力についても警鐘を鳴らしている。経済成長や公共投資の拡大に伴い需要も増加するものの、その伸びは急増する供給量には追いつかないと見られている。このため、デベロッパー各社は自らの戦略調整を迫られることになる。「生き残るためには、プロジェクトの質を高める必要があります。小規模な開発案件は、数百～数千ヘクタール規模の大規模プロジェクトに比べて優位性を失っていくでしょう。大規模プロジェクトは、より体系的な技術導入や綿密な計画立案が可能だからです」と、ディン氏は強調した。





VINACOMPASS

価格動向について同氏は、相反する二つの力が働いていると指摘する。一方では、投入コストの上昇により不動産価格が大幅に下落することは難しい。他方では、大量供給による競争圧力により、顧客獲得のため価格調整を余儀なくされる。総じて、資金は「本当に効率的で、品質が高く、収益性のある運用が可能な商品」にのみ流れる傾向が強まると見ている。

また、BIDV(ベトナム投資開発銀行)チーフエコノミストであり、首相政策諮問委員会メンバーでもあるカン・ヴァン・ルック博士は、2026年の信用成長率目標は不動産分野を含め、経済全体で15%に設定されていると述べた。現在の信用規模が非常に大きいため、15%という数字は決して小さくなく、莫大な資金が経済全体に流入することを意味するとしている。

新たな景気循環を先取りするため、ルック博士は政府の方針に沿った以下の3つの有望分野に注目すべきだと投資家に助言している。

第一に、中価格帯住宅および社会住宅分野。これは常に政府が奨励しており、今後の成長余地が非常に大きい。

第二に、工業団地および物流不動産。投資と生産活動の拡大による恩恵を受ける分野である。

第三に、インフラ連動型不動産(TODモデル)。公共交通指向型の都市開発は、今後避けられない潮流になるとされている。

行政の立場からは、農業・環境省土地管理局副局長のドアン・ティ・タイン・ミー氏が、法制度の枠組みと供給体制はすでに整っていると強調した。

2025～2026年にかけて、市場データベースの透明性は一層高まる見込みであり、投資家にとってはプロジェクト情報を正確に把握し、自身の財務力に見合った判断を下す好機となる。「勝利の鍵は、自分自身を正しく理解することです。投資家は群衆心理に流されるのではなく、資金源を分散させ、自分に最も適した分野を見極める必要があります」と、ミー氏は語っている。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

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

