



VINACOMPASS

専門家：不動産市場はもはや過去のような「過熱成長」はしない 土地投機や投機熱の再燃は困難に！

2026年6月12日 16:39 不動産 フォン・ホアン記者



ベトナム不動産協会 (VNREA) の会長であるグエン・バン・コイ博士は、2026年のベトナム不動産市場について、「実需に応える方向へ大きく転換していく」との見方を示した。また、投機抑制を目的とした法制度が徐々に実効性を持ち始めていることから、かつてのような土地価格高騰（いわゆる“土地バブル”）や投機的取引の再来は難しいとの認識を示した。

不動産市場の持続的発展には適正な土地評価が鍵

ベトナム評価協会 (VVA) の指導のもと、電子経済誌「Markettimes」が主催した専門セミナー「土地評価 — 不動産市場の持続的発展への鍵」において、グエン・バン・コイ博士は2026年の不動産市場における好材料、課題、今後の方向性について説明した。

同氏によると、2023年住宅法、2023年不動産事業法、2024年土地法の施行に加え、国会決議、政府政令、中央政府の指導方針が整備されたことで、市場が抱えていた多くの問題が徐々に解決へ向かっているという。コイ博士は、「現在最大の追い風は、党・政府・各省庁が一体となって不動産市場の問題解決を進めていることだ」と強調した。





VINA COMPASS

法制度のさらなる改正が市場を後押し

VNREAによると、もう一つの好材料は、国会が2026年10月に上記3法の一部改正・補足を予定していることである。

全国各地の不動産企業も、政府および国会への提出前に関係省庁へ意見を提出しており、実務に即した制度改善が期待されている。さらに、公共投資の拡大、高速道路建設、広域交通インフラ整備、都市インフラ整備が進んでおり、不動産市場に新たな成長エネルギーをもたらしている。

依然として残る課題

一方で、市場は依然として複数の課題を抱えている。主な課題として、土地価格評価制度、融資規制の強化、資金調達環境の悪化が挙げられる。コイ博士は、「大都市の住宅価格は既に多くの国民の購入能力を超えている」と指摘した。

これまで住宅価格の高騰は投機を誘発し、多くの不動産が空き家化する要因となっていた。しかし、「その時代は徐々に終わりつつある。投機家でさえ慎重になっており、2026年第1四半期および上半期の取引件数は減速傾向にあり、市場取引量も減少している」と述べた。

「土地バブル」の再来は難しい

2026年の市場動向についてコイ博士は、「不動産市場は本来の実需中心の姿へ戻る」との見解を示した。さらに、「過去のような過熱成長は確実になくなる。土地投機や土地バブルも、法制度の整備と管理体制の強化により再発しにくくなる」と分析した。

今後の住宅市場は4つの分野が中心

VNREAによると、今後の住宅市場は以下の4分野を中心に発展していく見通しである。

- ① 商業住宅: 一般的な分譲マンションや戸建て住宅。
- ② 手頃な価格帯住宅: 中間所得層向け住宅。
- ③ 社会住宅: 低所得者向け公的支援住宅。
- ④ 長期賃貸住宅: 賃貸需要に対応する住宅。

政府は土地政策と金融政策を活用すべき

コイ博士は、市場安定化のために政府は以下の2つの重要な政策手段を有効活用すべきだと提言した。

土地政策: 地方政府が管理する土地基金を住宅セグメントごとに適切配分する。

金融政策: 住宅購入実需層への融資支援を優先する。

不動産企業にも構造改革が必要

企業側については、財務体質改善、コスト削減、利益率引き下げが必要であると指摘した。コイ博士は、「単なる赤字覚悟の値下げではなく、利益幅を縮小し、市場で販売可能な価格に調整することが重要だ」と述べた。

工業団地・物流不動産は引き続き成長分野

住宅分野以外では、工業団地不動産、物流不動産が2026年も主要な成長エンジンになると予測している。現在、多くの工業団地では入居率83~87%に達しており、一部地域では90%超



VINACOMPASS

となっている。また、韓国、日本、シンガポール、米国 の投資家が引き続きベトナムの工業団地市場へ強い関心を示しているという。

リゾート不動産にも回復の兆し

リゾート不動産市場についても、徐々に改善の兆候が見られる。特に、法制度が明確、インフラが整備済み、国際観光客誘致力が高い地域では、市場回復の動きが顕著になっている。

2026 年は「実需主導型市場」への転換点

コイ博士は総括として、「2026 年はベトナム不動産市場が投機中心から実需中心へと転換する重要な年になる」と述べた。今後の市場は、実際の居住需要、賃貸運用収益、実利用価値 を重視する方向へ進み、過去のような投機主導の急騰相場からは大きく変化していくとの見通しを示した。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

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

