



VINA COMPASS

# ベトナム不動産市場、「投機」から「実需・成長拠点」へ大転換！

2026年6月26日/不動産

**ベトナム不動産市場、“投機”から“実需・成長拠点”へ大転換**

2026年後半は“選別的回復”へ、資金は衛星都市と成長極に集中

**これまでの成長拠点・衛星都市へ資金集中**

- ☑ 人口流入
- ☑ 雇用創出
- ☑ インフラ整備
- ☑ 実需の拡大

**実需を伴う都市開発が未来をつくる**

- ☑ 住みやすい街づくり
- ☑ 産業と都市が共生
- ☑ 持続的な不動産価値の向上

**かつての投機エリア**

- ・郊外土地 ブームは終焉
- ・価格は2022年ピークを回復できず

**不動産価値の新しい流れ**

FDI誘致 → 雇用創出 → 人口流入 → サービス拡充 → 不動産価値上昇

「距離」ではなく「時間」が価値を決める時代へ  
インフラ整備で通勤圏が拡大、都市圏が一体化

- 30~50kmでも通勤可能圏に
- メトロ・環状道路 高速道路の整備
- 新たな住宅需要と都市形成を促進

**注目の衛星都市・成長エリア**

<b>Bắc Ninh (北部)</b> 工業発展と人口流入で不動産市場が成長	<b>Binh Duong (南部)</b> マンション賃貸利回り7~9.5%を維持	<b>Đồng Nai (南部)</b> 工業団地拡大と共に都市機能が向上	<b>Long An (南部)</b> ホーチミン市へのアクセス向上で成長潜在力が高い	<b>Hà Nội (ハノイ)</b> 9つの成長拠点を持つ多中心都市へ転換	<b>TP. Hồ Chí Minh (HCMC)</b> 多中心都市化と広域都市圏の形成が加速
--	---	--	--	---	---

**投資の新しいスタイルへ**

- ☑ 短期売買・投機型投資から長期保有・安定収益型へ
- ☑ 実需・賃貸・将来性を重視
- ☑ 人口が増え、仕事が生まれ、人が住み続ける都市を見極める

**2026年は「投機市場から成熟市場への転換元年」**  
勝者は、人口が増える地域・雇用が生まれる地域・人が住み続ける都市を見極める投資家

**2026年後半は“選別的回復”へ、資金は衛星都市と成長極に集中**

ベトナム不動産市場は2026年後半、新たな局面を迎えようとしている。これまで市場を牽引してきた短期売買や郊外投機型の投資手法は転換点を迎え、今後は「人口流入」「雇用」「インフラ」「実需」を備えた成長拠点や衛星都市へ資金が集中する時代に入るとの見方が強まっている。これは、6月26日に開催された「2026年後半の不動産市場：市場は選別的回復局面へ」と題したセミナーで、ベトナム不動産業界の主要専門家が示した共通認識である。

## 市場は「全面回復」ではなく「選別的回復」

ベトナム不動産市場は2025年に大幅な回復を見せたものの、2026年前半は回復速度が鈍化した。市場では6万戸超の新規供給があった一方、成約は約3万5千戸に留まり、吸収率は約58%となった。市場は依然として回復基調にあるものの、投資家や購入者の選別意識が急速に高まっている。

また、住宅価格構成にも大きな変化が起きている。かつて市場の一角を占めていた低価格住宅は新規市場からほぼ消滅し、中高級マンションが市場の中心となった。投資家は価格上昇だけを期待するのではなく、実際に住めるか、貸せるか、将来価値を維持できるかを重視するようになってきている。





## 「資金は消えた」のではなく「向かう先が変わった」

Ngo Thanh Huan 氏は、「現在の問題は資金不足ではなく、資金の流れ先が変わったことだ」と指摘する。FIDT が管理する総資産は 12 億米ドルを超え、ベトナム国内の個人預金残高も 1050 億 VND を超える過去最高水準に達している。つまり、市場には十分な資金が存在しているという。

しかし、かつて投機資金が集中した地方都市や郊外土地市場は依然として低迷が続いている。一方で、人口流入と産業集積が進む都市では価格上昇が続いており、市場の二極化が鮮明になっている。

## 不動産価値は「FDI→雇用→人口→住宅需要」で決まる時代へ

専門家らは、今後の不動産価値形成の流れを、FDI 誘致 → 雇用創出 → 人口流入 → サービス拡充 → 不動産価値上昇と分析している。これまでのように、道路建設計画、メトロ整備、都市計画変更 だけでは不動産価格の持続的な上昇は期待できない。今後は、実際に人が住み、働き、消費する都市機能が形成されるかどうか最大の評価基準になるという。

## 「人口流入」が不動産成長の最大要因に

今後の市場で最も重要な指標として挙げられたのが、「機械的人口増加」、すなわち人口流入である。出生率ではなく、仕事や生活環境を求めて人が移住してくる地域こそが、持続的な不動産成長を実現するという考え方だ。

北部の Bac Ninh では、工業発展を背景に労働者が家族単位で定住し、学校、病院、商業施設が発展した結果、不動産市場が長期的な成長軌道に乗った。また南部の Binh Duong では、高い人口流入率を背景に、新都市エリアのマンション賃貸利回りが 7~9.5% を維持しており、投機ではなく実需が市場を支えていることを示している。

## ハノイとホーチミンは「多中心都市」へ

ハノイでは、100 年都市計画に基づき、一極集中型都市から「9 つの成長拠点を持つ多中心都市」への転換が進められている。今後は郊外の新都市圏が新たな成長エンジンとなる見通しだ。一方、ホーチミン市周辺でも、都市機能の分散化が進み、ビンズン、ドンナイ、ロンアンを含めた広域都市圏形成が本格化している。

## 「距離」ではなく「時間」が価値を決める

専門家らは、今後の不動産価値は「中心部から何 km 離れているか」ではなく、「何分で移動できるか」が重要になると指摘する。

メトロや環状道路、高速道路網の整備により、中心部から 30~50km 離れた衛星都市でも、短時間で通勤可能なエリアが増える。この変化が、新たな住宅需要と都市形成を促進すると予想されている。

## 短期売買から長期投資へ

市場参加者の行動にも大きな変化が見られる。これまで主流だった「購入してすぐ売却する」投資手法は減少し、安定した賃貸収入、実際の居住価値、長期的な資産価値、人口流入による将来性を重視した長期保有型投資へと移行している。





VINACOMPASS

2026 年は、ベトナム不動産市場にとって「投機市場から成熟市場への転換元年」となる可能性が高い。これからの勝者は、「人口が増える地域」、「雇用が生まれる地域」、「人が住み続ける都市」を見極める投資家である。特に南部では、ホーチミン市を中心に、ビンズン、ドンナイ、ロンアンが、今後 10 年間のベトナム不動産市場を牽引する成長エリアになるとみられている。

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

