



VINACOMPASS

マンションが引き続き住宅購入者の「最有力な選択肢」となる理由！

2026 年 8 月 6 日 不動産



Batdongsan.com.vn が実施した最新調査によると、現在のベトナム不動産市場では、投資資金と住宅購入需要がマンション市場へ大きく集中していることが明らかになった。その背景には、交通インフラの整備、充実した生活利便施設、安全性の高い住環境など、現代の住宅購入者が求める条件を総合的に満たしている点が挙げられる。

都市開発の方向性を決定づけるインフラ整備

Batdongsan.com.vn 南部地域ディレクターのディン・ミン・トゥアン氏は、現在、ハノイ市およびホーチミン市のような大都市では、都市インフラ計画が新たな都市開発エリアの形成を大きく左右していると指摘する。

ホーチミン市では 2019 年頃から、新規マンション供給が都心部から郊外へと移行し始めた。特に東部エリアや都市拡張地域では、メトロ、環状道路、高速道路といった大型交通インフラを軸に住宅供給が増加している。

具体的には、東部エリアの供給比率は 2019 年の 29% から 2026 年上半期には約 33% へ上昇し、都市拡張エリアも約 5% から 15% へ拡大した。一方で、都心部の供給比率は 21% から 13% へ低下している。しかし、住宅供給は一般的に需要よりも先行する傾向がある。実際に購入者の関心が郊外へ移り始めたのは 2024 年から 2026 年にかけてであり、交通アクセスが良好で住民コミュニティが形成されつつあるエリアほど需要の高まりが顕著となっている。



VINACOMPASS

ハノイ市でも同様の動きが見られる。新規供給は都心周辺部や環状道路沿線、大規模都市開発地域、新たな交通軸沿いへと拡大しており、都心近接エリアの供給比率は 2019 年の 17% から 2026 年上半期には 23% へ上昇、衛星都市も約 8% から 11% へ増加した。一方で、都心部および都心拡張エリアの供給比率は低下している。

トゥアン氏は、「ハノイとホーチミン市の市場動向から分かることは、今や地理的な距離よりも移動時間や交通利便性が重視される時代になったということです。従来の都心から離れていても、交通インフラが整い、生活利便施設が充実し、住民コミュニティが形成されている地域であれば、十分に高い需要を集めることができます」と分析している。

インフラが不動産の「実質的な価値」を決める時代へ

これまで交通インフラは、不動産市場を活性化させる要因として認識されてきた。しかし現在では、その役割は「将来への期待」を反映するものから、「不動産の実際の価値を決定する重要な評価基準」へと変化している。

Batdongsan.com.vn が 2026 年第 2 四半期に不動産仲介会社を対象に実施した調査によると、メトロ駅、環状道路、橋梁などの主要インフラ周辺のプロジェクトに対する関心は非常に高い。調査では、回答者の 65% が「顧客は交通インフラへのアクセスが良好なプロジェクトを優先、あるいは非常に優先して選択している」と回答した。また、91% が「主要インフラに近い不動産であれば追加費用を支払う意思がある」と回答しており、その中でも最も多かった回答は「価格が 5 ～ 10% 高くても購入する」というものだった。

一方でトゥアン氏は、「『インフラに近い』というだけで全ての物件が同じ価値を持つわけではありません。本当に価値が高いのは、インフラの恩恵を直接受けられ、アクセス性が高く、既に住民が居住している、あるいは中期的にコミュニティ形成が期待できる地域の物件です」と述べ、慎重な物件選びの重要性を強調した。

住宅購入者は「値上がり期待」から「居住価値重視」へ

Batdongsan.com.vn は、現在の住宅購入者は以前にも増して厳しい基準で物件を選び、将来的な値上がりよりも、実際の住みやすさや利用価値を重視する傾向が強まっていると分析している。

この傾向は検索データにも表れている。ハノイ市では、マンションへの関心は 2026 年 1 月の 38% から 6 月には 49% へ上昇した一方、戸建住宅は 26% から 17% へ低下した。新ホーチミン市でも、マンションは 2026 年上半期を通じて 34 ～ 36% の検索シェアを維持し、宅地 (13 ～ 14%) を大きく上回り、最も人気の高い住宅タイプとなっている。

今後 6 か月で最も成長が期待されるのはマンション市場

不動産仲介会社への調査では、今後 6 か月間で最も成長が期待される不動産分野として、53% がマンションを挙げた。これに続いたのは、戸建住宅 25%、宅地 11%、路面店舗 7%、リゾート不動産 3%、ヴィラ 2% となっている。





VINACOMPASS

実需購入が市場の中心に

2026 年第 2 四半期の調査によると、2026 年上半期のマンション購入目的は、居住目的が 66%を占め、前年同期の 64%からさらに増加した。一方、投資目的は 34%で、その内訳は賃貸運用が 67%、長期資産保有が 17%となっている。

「土地文化」から「マンション文化」への転換

トゥアン氏は、「これまで多くのベトナム人にとって、土地付き住宅を所有することが資産形成の最終目標でした。しかし、2026 年の市場データは、マンションが住宅購入の第一選択肢へと変わりつつあることを示しています」と述べる。

特にハノイでは、「土地文化」から「マンション文化」への転換が進み、住宅購入者は交通アクセス、生活利便施設、セキュリティ、住環境をより重視するようになっている。同氏は、「市場は資産を所有するという考え方から、生活の質を最適化するという考え方へと変化しています。不動産の価値は、実際の居住体験や利用価値によって評価される時代になっています」と語った。

購入者が重視する住宅選びのポイント

今回の調査では、住宅購入時に重視する要素として、建築品質・引き渡し品質 60%、デベロッパーのブランド力 54%、共用施設・生活利便性 46%、住民コミュニティ 27%、間取り・プラン設計 18%という結果が示された。

これらの数字は、実際に居住・活用できる価値が住宅選びの重要な判断基準となっていることを示している。実需があり、安定した賃貸需要を生み、交通インフラや生活利便施設が整備されるエリアの不動産ほど、市場変動に対する耐性が高い資産となることが期待されている。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

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

