



VINACOMPASS

MBS がベトナム不動産市場の調整と企業の選別を指摘

2026 年 10 月 11 日 19 時 32 分



AI 生成イメージ図 完成住宅と建設中の建物が並ぶベトナム都市部の概念風景

証券会社 MBS は、2024～2025 年の力強い成長を経たベトナム不動産市場が、金利負担の増加による調整局面に入ったと評価した。記事によると、購入者と開発会社の双方で資金負担が増え、取引の慎重化と企業業績の差が広がっている。これは MBS の分析であり、すべての地域・物件の価格が一様に下がるという判断ではない。

供給増加と開発会社の資金負担

記事が紹介する 2026 年上半期のマンション供給は、ハノイで前年同期比 57%増の 1 万 6,600 戸。中古マンション価格は立地や区分により 10～20%調整したとされる。ホーチミン市では供給が 228%増の 4,600 戸となり、主に郊外に集中した。原記事は、大手企業の大型事業が 2026～2027 年の一次供給を支える一方、高金利と供給増が今後の市場に圧力をかけると予測している。

販売の吸収が弱まるなか、開発会社は新規売り出しを抑え、既に販売を始めた事業の在庫消化に注力しているという。MBS は、販売環境の変化が業績や資金繰りに影響し、資金力の弱い企業には再編の必要性が高まるとみる。整備済みの土地、事業実行能力、安定したキャッシュフローを持つ企業との格差が深まるとの見通しを示した。





VINACOMPASS

記事が引用する統計では、2026 年 1 ～ 9 月に解散手続きを終えた不動産企業は 2,800 社超、前年同期は 1,260 社だった。一方、新設は 4,500 社超で 10%増とされ、企業退出と参入が同時に進んでいる。なお原記事の取引総数と掲載された区分別件数は合計が一致しないため、本稿ではその件数を使用していない。

売買判断では、広告価格だけでなく同エリアの成約状況、在庫と値引き条件を比べたい。購入先の資金状態、工事工程、権利関係も確認する。賃貸管理では売却までの保有期間が延びる場合を想定し、空室や修繕費を含む収支を点検することが適切である。

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

