



VINACOMPASS

不動産市場への資金流入が激増、専門家が「バブル」危機を警告

2025 年 9 月 30 日 - 13:25 | 不動産



資金が不動産へ強く流入することにより、価格上昇や実態を伴わない希少性が演出され、流動性の低下を招き、信用制度の安全性を脅かす可能性があるとして、専門家らは早期に適切な規制策を講じる必要性を警告している。

中央銀行（ベトナム国家銀行）によると、2025 年 7 月 31 日時点で、銀行群が不動産部門に注入した資金量は 4,100 兆ドン（約 2 兆 3250 億）に達しており、これは 2024 年末時点と比較して約 17% の増加で、経済全体の信用（貸出）成長率を上回るものだという。現時点で、不動産向けの融資は国全体の貸出残高のほぼ 24% を占めており、これは過去最高水準の比率である。

多くの銀行の財務報告は、不動産部門へ向かう融資成長率がシステム全体の平均速度をはるかに上回っていることを示している。これは、製造業など実需を伴う企業が資本を吸収しにくい一方で、法的障壁が取り除かれつつある多数の不動産プロジェクトには大きな資金が必要なためである。加えて、「利息免除・元本据置」などの金融優遇政策が長期間にわたり適用され、購入者は物件価格のわずか 10～30% を先行して支払うだけでよいとする条件が、投機家による物件買い集めを助長している。これにより、少ない元手で巨大な利益を得る動きが生まれ、不動産への資金流入は加速し、「物件を抱える → 供給を絞る → 価格上昇」という悪循環を形成し、実体を伴わない「加熱状態（フェイクな高騰）」が生まれている。これは市場にとって大きなリスクを孕む。





VINACOMPASS

ベトナム不動産市場評価研究所 (VARS IRE) は、金 (ゴールド) のような投資チャネルが激しく変動する中、不動産と株式が資金の避難先および利回り獲得先として急浮上していると評価する。特に、不動産市場は通貨・金利サイクルに敏感であり、金利低下の動きに即座に反応し、新たな投資の波を呼んでいる。

このような状況を前に、VARS IRE は警告する。危険なのは、投機家グループが大きな利益を得ても、それに伴うリスクを十分に負わない点である。一方、そのツケは後に買う人々、特に小口投資家や実需を持つ市民に転嫁されやすい。現実には、資産の価値はあまり変化せず、インフラも改善されていないにもかかわらず、価格だけが急騰し、「架空の熱狂」を生み出し、人々を群集心理による投機の渦に巻き込んでいる。

市場が逆方向へ転じたとき、流動性が急落し、多くの人々がやむなく投げ売りを余儀なくされ、価格全体が下落する可能性がある。多数の投資家がレバレッジ (借入) を用いているとすれば、売りの連鎖が拡大し、金融・銀行システム全体に不安をもたらしかねない。さらに、市場が「凍結」状態に陥る可能性が増す。すなわち、金利規制が強化され、不動産は大幅な損切りをしても売れにくくなり、最終的に「実需者＝住まいを求める市民」が最も不利な立場に追いやられる。

ブランド戦略・競争戦略研究所長であるヴォー・チー・タイン博士は、不動産並びに関連産業が GDP 成長に大きく寄与しているものの、ベトナムの金融市場は未だ十分に均衡が取れておらず、特に企業債券市場が弱いと指摘する。現状では、不動産事業への投資・ビジネス活動は銀行融資に大きく依存している。

今年上半期 7 か月間におけるこの分野の融資成長は、経済全体の伸びを大きく上回っており、銀行システムおよびマクロの安定性にリスクをはらむ。ヴォー博士によれば、目標は「安全・健全な不動産市場を育成する」ことであり、特に市民の実需を満たす住宅、社会住宅、手頃な価格の住宅の分野にも対応しつつ、「バブル」や市場凍結といった負の連鎖を繰り返さないことだという。

BIDV (ベトナム投資開発銀行) 上級エコノミストであるカン・ヴァン・ルック博士も、不動産向け融資の過熱化、すなわち経済資金に占める割合の拡大を警告している。一方で、長期資金を調達する手段 (債券や株式など) が未だ十分に活用されておらず、これにより金融市場は不均衡に発展し、経済が銀行資金に過度に依存する構造になっている。さらに、ルック博士は、現在の不動産市場における最大の矛盾は、「供給と需要のミスマッチ」と「価格帯の不整合性」、すなわち住宅価格の過度な高騰であると指摘する。これが、現在のマンション (共同住宅) セグメントにおける流動性の弱さの理由でもある。

BIDV の首席エコノミスト調査によれば、ベトナムの公務員が平均的な価格のアパートを購入するには 26 年かかるという。一方、世界平均ではその年数は 15 年程度である。今後、より統合的かつ断固とした政策が取られなければ、この年数はさらに延び、若者の「マイホーム夢」はますます遠のく可能性が高い。ルック博士は、早急に制度・法的枠組み・土地・不動産のデータベースを整備し、投機・価格吊り上げ行為を厳しく抑制するとともに、資金源を多様化して不動産価格を妥当な水準に戻すことで、銀行・企業・市民すべてにとってのリスクを低減すべきだと提言している。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

