



VINACOMPASS

# 不動産向け融資を「引き締め」提案：資金流れが滞り、市場「凍結」

2025 年 10 月 9 日 14 時 14 分 | 不動産ニュース



政府の方針として「不動産市場の健全化」と「価格安定化」を図ること自体は正しいものの、建設省が提案しているような不動産融資の過度な“引き締め”は慎重に検討すべきだと、専門家らは警鐘を鳴らしている。なぜなら、理念先行で行政的に市場を抑え込めば、資金の流れが止まり、取引が凍結し、混乱や恐慌を引き起こす可能性があるからだ。正しい解決策は「供給の拡大」と「原価の低減」にあると専門家らは指摘する。

## 慎重さが求められる「融資引き締め」

建設省は、不動産価格を抑制・監視するための政府決議草案を作成し、政府提出前に 5 省庁から意見を募っている。草案によると、2 軒目の住宅購入者は物件価格の最大 50%までしか融資を受けられず、3 軒目以降は 30%までに制限するという。施行は決議発効日から 2027 年 3 月 1 日までの時限措置だ。

専門家は、「投機抑制」「価格安定化」という目的自体は健全だとしつつも、融資制限という手段は“非市場的”であり、現代経済の原則に反すると批判している。

## 「行政的な介入は逆効果」—経済専門家らの見解

元国家金融監督委員会委員長代理のチュオン・バン・フック博士は次のように述べた。「方針自体は理解できるが、方法が不適切だ。銀行の融資権限を禁止または制限するのは行政的な発想であり、市場経済の原理に反する。ベトナムは長年かけて市場経済国家として国際的に認められてきたが、こうした政策はその努力を逆行させる。」





VINACOMPASS

同様に、応用経済研究所所長のディン・テー・ヒエン博士も次のように警告する。  
世界各国のどの市場でも、政府が商業銀行や不動産取引にこのような“強制的”介入を行うことはない。「融資とは、銀行・投資家・顧客の間の民事契約であり、『信用機関法』で規定されている。行政命令で介入すれば、法律違反であるだけでなく、資本市場の歪みを招く。」

ヒエン博士はさらに、「商業銀行は自らリスクを査定し、融資可否を判断すべきであって、行政命令で一律制限すべきではない。不動産融資を禁じたところで、人々は“消費者ローン”の形で住宅を購入しようとする。結局はコントロールが難しくなり、社会的コストが増大し、さらに不透明な形態を生む。」加えて、「家族のために複数の住宅を買う」とことと「投機目的の購入」を同一視してはならないと強調。「子どものための住宅購入、賃貸や商業用(ショッピングハウス)としての投資、資産保全目的の購入などは、すべて正当な需要である。融資比率を 30~50%に制限するのは、経済的根拠に欠ける」と指摘した。

### 「理念先行の政策」は市場を混乱させる

専門家は、建設省が理念先行の提案を避けるべきだと強調する。  
政策運営が場当たり的になれば、市場は混乱し、投資家の信頼が失われ、投資環境そのものが損なわれる。

ヒエン博士は次のように懸念する。「今日この政策、明日はまた別の政策となれば、誰が安心して投資できるのか？もしこの融資規制が実施されれば、不動産の供給不足はさらに深刻化するだろう。政策の不確実性が高まれば、企業は投資を止め、市場から撤退する恐れもある。」

結果として、企業は 2027 年 3 月以降(規制終了後)まで新規販売を延期し、2 年間の“様子見”に入る可能性が高い。その間、資金コストは膨れ上がり、最終的には販売価格に転嫁され、住宅価格の一層の高騰を招くと指摘されている。

### 国の役割は「抑制」ではなく「障害除去」

フック博士は、「国家の介入は必要だが、“場所”と“方法”を誤ってはならない」と述べる。  
国家の役割は、企業が迅速にプロジェクトを展開できるよう法的障害を取り除くこと、そして供給を増やすことだという。

さらに、建設コストを下げるための具体的な政策(特に土地使用料の軽減)を講じることが、真に市場を安定させる道だと強調する。「土地は国民全体の財産であり、国家が代表して管理している。したがって、土地使用料を低く設定することは可能である。そうすれば企業の原価が下がり、自然と住宅価格も下がる。それこそが正しい市場介入だ。」

### 「経済の心臓に酸素を送るべき」—金融政策専門家の警鐘

国家金融・通貨政策諮問委員会のメンバーであるレ・スアン・ギア博士は、不動産融資の引き締めは「経済の心臓から酸素チューブを抜くようなもの」だと強い言葉で批判した。  
不動産産業は現在、GDP の約 10%を占め、建材・家具・銀行など 40 以上の関連産業を牽引している。「2022 年の教訓を忘れてはならない。資金の流れが滞るだけで市場は“凍結”し、企業が倒れ、連鎖的に他産業が崩壊し、数百万人が職を失うことになる。」

ギア博士はさらに、世界経済における不動産の重要性を次のように説明する。「世界の不動産市場の時価総額は約 360 兆 USD で、世界 GDP(約 120 兆 USD)の 3 倍。ベトナムでも約 1.5



VINACOMPASS

兆 USD で GDP の 3 倍に相当する。これほど大きな分野を行政命令で抑え込めば、価格が下がるどころか、経済が停滞する。」

中国の「三本の赤線(Three Red Lines)」政策が、市場を冷え込ませた悪例だとし、同じ轍を踏むなと警告した。

### 「価格高騰の本当の原因」は供給不足

ギア博士は、住宅価格の高騰は投機ではなく、**法的停滞による供給の逼迫**が主因だと断言。「プロジェクト承認の手続きが複雑すぎて、実際の着工まで 5～10 年もかかる。需要は増え続けるのに、供給は止まっている。」

何千ものプロジェクトが「棚ざらし」状態となり、企業の資金コストが膨れ上がり、その負担が販売価格に反映されている。「法的ボトルネックを解消し、供給が増えれば、市場は需給の法則で自然に安定する。誤った薬で病気を治そうとすれば、むしろ病状を悪化させるだけだ」とギア博士は結んだ。

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, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361118 Mail: [info@vinacompass.com](mailto:info@vinacompass.com) Web: [www.vinacompass.com](http://www.vinacompass.com)

