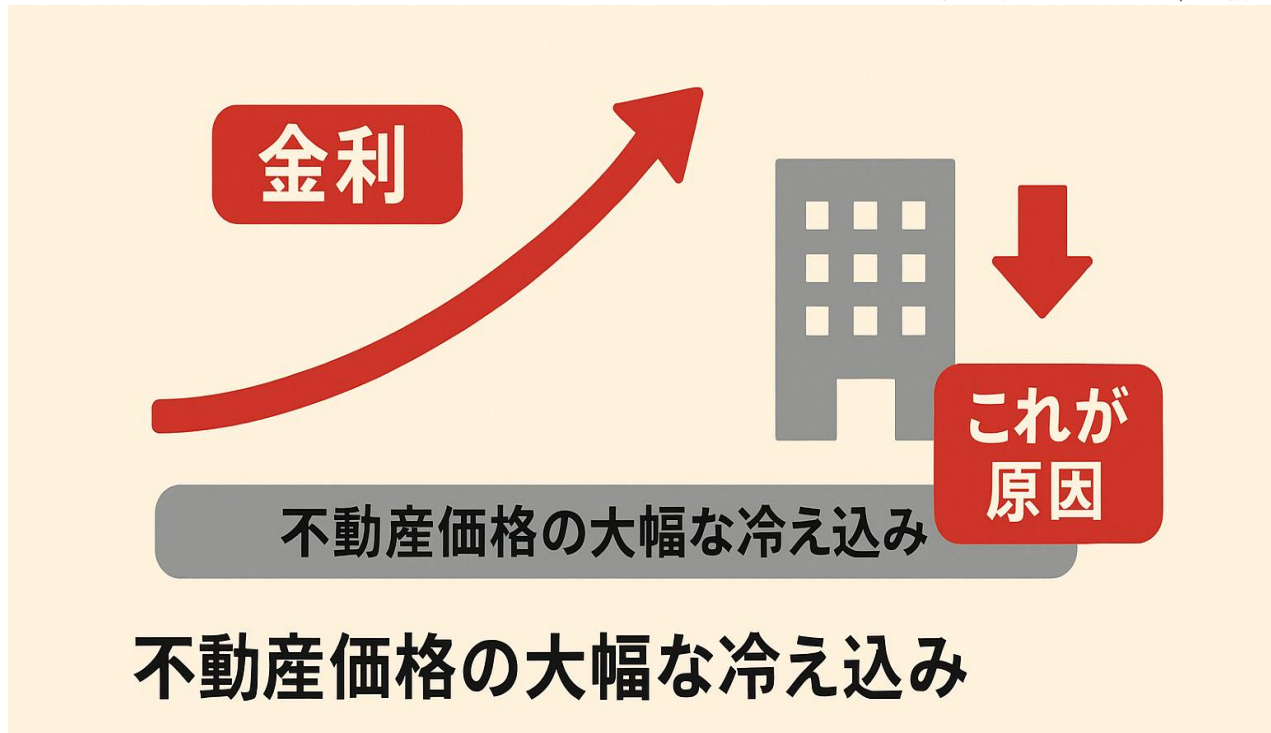




VINACOMPASS

長引く“熱狂”の後、不動産価格はこの理由で大幅な冷え込みのリスク

2025 年 11 月 23 日 13:19 | 不動産



不動産市場は大幅に冷え込むリスクに直面しており、その理由はわずか 2 語——「金利」に集約される。

年末にかけて、ベトナムの多くの銀行で預金金利の水準が再び上昇する兆しが見られ、特に中小銀行で顕著となっている。この動きは銀行の資金調達コストに直接影響するだけでなく、不動産市場にも大きな影響を与えており、資金が預金に流れることで住宅価格には下押し圧力がかかっている。

金利が上昇すると、何よりも銀行預金の魅力が高まる。新しい金利は、近年の株式や金など他の投資チャネルの成長率を上回ることが多いためだ。その結果、余剰資金はリスクの高い投資や流動性の低い資産から引き揚げられ、安定した利息が得られる銀行預金へと移る傾向が強まる。

不動産市場にとって、これは非常に明確かつ直接的な影響の一つである。信用資金は依然として不動産市場を支える「血流」とみなされており、金融政策の変化は引き締めであれ緩和であれ、市場に迅速かつ深い影響をもたらす。

実際、ベトナムの不動産市場は金利や信用の調整に応じて「凍結」や「爆発」を繰り返してきた。2009～2011 年および 2022～2023 年は信用引き締めにより流動性が低下し、多くのプロジェクトが資金不足で中断を余儀なくされた。一方、2009～2010 年および 2020～2021 年には銀行金利が低く、「安いお金」が市場にあふれたことで、複数の“土地バブル”が発生し、価格が急騰した。





VINACOMPASS

借入コストが高くなると、住宅購入者は支払い能力についてより慎重にならざるを得ない。この慎重姿勢は住宅ローン需要の減少につながり、市場の需要に明確な低下圧力が生じる。不動産供給が十分に吸収されなければ価格の下落圧力が高まり、デベロッパーは需要喚起のために値下げや各種優遇策を導入せざるを得なくなる。これは、流入資金が制限される状況下で、市場が自律的に調整するメカニズムである。

高い借入コストと住宅ローン需要の減少は、不動産価格に直接影響する連鎖効果を生み出す。デベロッパーは資金繰りを維持し、住宅購入需要を刺激するために、値下げや魅力的な優遇策を導入する必要に迫られる。これらの値引きは価格トレンドに一定の方向性を与え、もはやかつてのような“熱い”価格上昇を維持できなくなっている。

さらに、借入コストの上昇は、特に開発中または販売準備中のプロジェクトに関わるデベロッパーの財務負担を増大させる。企業は不良債権のリスクを避け、事業効果を確保するため、投資計画や資金計画を見直さざるを得なくなる。

特に高層住宅や大規模都市開発など、投資回収期間が長い分野に重点を置く企業は、より大きな影響を受けやすい。企業債券市場は回復傾向にあるものの、発行金利は平均 12～14%/年に上昇しており、資本構成の課題をさらに難しくしている。

その結果、投資の縮小、販売ペースの減速、そしてプロジェクトの再構築を加速する動きが一段と顕著になっている。多くの大手企業は、重点外の土地保有分を売却したり、プロジェクトを譲渡したり、低コストの資金を得るため外国パートナーを探したりする計画を公表している。これは、資金コストが高騰する状況下での“自助策”と見なされている。

ベトナム不動産協会 (VNREA) のグエン・ヴァン・ディン副会長は、一部銀行の金利引き上げの動きは、長期間にわたり経済支援を優先してきた後に、金融機関が利益を再調整する自然なサイクルの一部だと述べた。

また金利上昇は、市場が過熱し始めている兆候でもあり、金融システムが安定を保つために「軽くブレーキをかける」必要があることを示している。「金利上昇は短期投資、特に投機的取引を確実に減らす。しかし長期的には、この調整は市場に利益をもたらす、金融力の弱い投資家をふるい落とし、実需のあるセグメントや実現可能性の高いプロジェクトに資金が流れる機会を生む。投機減少は悪い兆候ではない。むしろ、市場が持続的に発展するために必要なステップだ」とディン氏は分析した。

ディン氏によれば、政府は依然として柔軟な運営方針を維持し、市場動向を注意深く追跡しつつ、適切な調整を行っている。こうした柔軟性こそが、近年の不動産市場の安定維持に大きく貢献しており、2025～2026 年にも有効に機能すると見られる。「不利な兆候が出れば、政策はより前向きな方向に調整される。これは市場に非常に大きな安心感をもたらす」と彼は強調する。

またディン氏は、年末から 2026 年にかけて、政策効果が発揮され、投機が徐々に沈静化するにつれ、市場はより高品質で、安定的、そして持続的な方向へと再形成されていくと確信している。

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

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

