

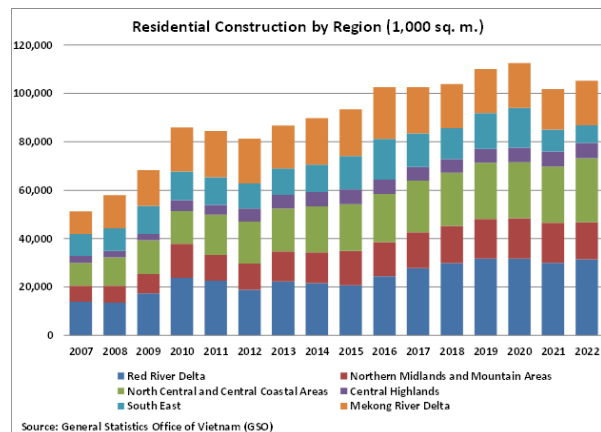
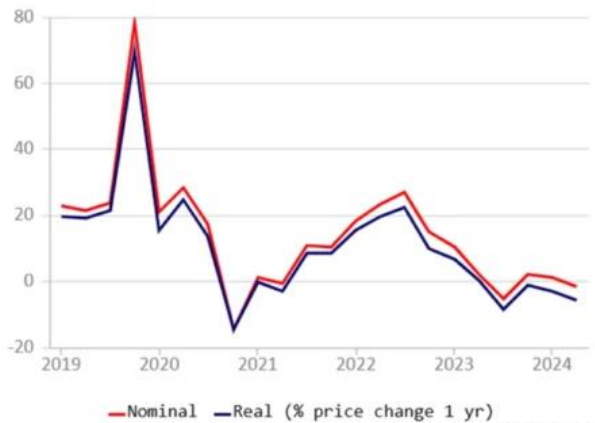


VINACOMPASS

「住宅価格と信用(ローン)が過熱するとき、何が見えてくるか？」

2025 年 12 月 5 日 14:23 PM | 不動産

ベトナムでの年間不動産価格の変動



専門家たちは、不動産市場が、住宅価格が所得の 3 倍に達し、不動産ローン(信用)の割合が総融資残高の 24%にまで拡大する—という状況に直面し、「バブル」のリスクが高まっていると指摘する。銀行の預金金利が上昇、資金が土地投機に流れ、在庫(土地・住宅ストック)が増えているため、不安定化の可能性がますます鮮明だという。

「不動産バブル」の可能性

複数の不動産市場調査機関の報告によると、2014 年から 2025 年にかけて住宅価格は約 3 倍に上昇し、平均年間上昇率は 12%超。例えば、平均的なマンション価格が 2500 万 VND(約 15 万円)/m²→7550 万 VND(約 45.3 万円)/m²に上がった。今では首都圏(例えばハノイ)で 8000 万 VND(約 48 万円)/m²を超えている可能性もある。

12 月 4 日に開催された「不動産市場を健全かつ持続可能に発展させるために」というフォーラムで、経済専門家の Nguyen Tri Hieu 氏は、金融政策の観点から、もし適切なコントロールがなされなければ、現在の不動産市場はバブル形成への道を辿る可能性があるという警告した。住宅価格の急騰、不動産取得の難しさ、そして需給の歪みを指摘している。

同氏によれば、今年の 10 か月間で信用(ローン)の全体の拡大率は約 15%、年末までには 18~20%に達する見通しだ。不動産向けローンが銀行の全融資残高の 24%を占めるという状況は異例で、さらに、信用全体の対 GDP 比が 137%にもなっており、国際機関がリスク水準と見るレベルであるという。「アメリカでは、土地はキャッシュフローを生まないため、銀行は土地向けローンに慎重だ。しかしベトナムでは、土地投機に大量に信用が流れ込んでいる。銀行が土地価格を押し上げる役割を果たしている面がある」



VINACOMPASS

「投機の促進」と「実需の締め付け」

不動産価格の継続的な上昇は、投機をさらに煽る。一方で、実際に住むための住宅を求める人々には大きな負担となり、不動産購入が難しくなる。これは、経済全体にもリスクをもたらす。依然、多くの開発業者は銀行ローンに過度に依存してプロジェクトを進めており、価格高騰が続けば、資金繰りの悪化や金融システムへの影響も懸念される。

建設業界幹部の Nguyen Quoc Hiep 氏は建設省による、直近の第3四半期における不動産取引は前年比で減少した。特に、マンションや一戸建ての区画で取引数が減少（最大で約15%の減少）しており、一方で在庫量が増加している。「住宅価格が高すぎ、かつ吸収（売却／成約）率が低下するならば、銀行システムにも、経済にも大きなリスクがある。」と述べています。

必要な対応－金融政策と信用管理の見直し

Nguyen Tri Hieu 氏は、不動産向け融資の割合を総融資に対して **20%以下**に抑えるべきだと提案。これにより、投機目的の土地購入への資金流入を減らし、リスクを軽減できるという。

また、実際に住宅を必要とする人々（実需層）に対しては、より低金利の住宅ローンを提供するなど、支援の仕組みを整える必要がある。そうでなければ、高い住宅価格と信頼性の低い融資構造が、不動産バブルを加速させかねない。

不動産を投資目的ではなく、実際に住む目的で購入する層と、単に値上がりを狙って投機する層を明確に区別すべき、という指摘もある。そして、不動産開発向けの融資については、より厳格な資本安全性の基準を設けるべきとの意見もある。これにより、金融機関と市場の安定性を守ることが期待される。さらに、金融・信用政策全体の枠組みを見直し、データに基づいた安定的な信用の供給を行うことで、「価格高騰 ↔ 供給・需要のアンバランス ↔ バブル」の悪循環を避けるべき、との指摘もある。

国会 法律・司法委員会メンバーの発言として「実需に応じた、価値あるプロジェクトへの信用供与をすべきだ。」との発言があった。

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 Web: www.vinacompass.com

