



VINACOMPASS

2つの締め付けが2026年の不動産市場を“窒息”させ、取引が“凍結”するリスクに

2026年1月26日 01:36 | 不動産



2026年の不動産市場で注目すべき2つの問題は、地価公示価格と金利の動向です。

専門家は2026年の不動産市場を「課題の多い年」と予測しています。市場は成長するものの、均一ではなく選別的になる見込みです。この「選別」とは、法的にクリアで、立地が良く、実需価値のあるセグメントやプロジェクトにのみ資金が流れることを意味しています。

また多くの専門家予測では、市場は「リズム転換期」にあり、持続可能な基盤、実質的な流動性、実需ニーズが成長の基盤になるとされています。同時に、小規模開発業者や基準を満たさないプロジェクトは市場から排除され、競争が一段と厳しくなるとの見方が出ています。

地価公示価格が高騰し、不動産価格を押し上げる

Dat Xanh Services 副会長のファム・ティ・グエン・タン氏は、不動産市場の回復力や今後の急騰が起きるかどうかは、政府と中央銀行による政策判断と誘導に大きく左右されると述べています。

現在の2026年市場は、地価公示価格の高騰と金利上昇という2つの大きなボトルネックを抱えています。





VINACOMPASS

CEO Group 会長のドアン・バン・ビン氏はこう述べています。「2026 年は不動産市場、特に高級セグメントにとって極めて困難な年になる。価格の安い住宅や中価格帯住宅を作りたい企業でも、地価が非常に高く、プロジェクトを立ち上げにくい」

同じくハノイの大手企業の会長も、「地価が高すぎることで住宅価格が跳ね上がっている。企業が地価税を支払い住宅を建てても、低価格帯住宅の提供は極めて困難だ」と語っています。この会長は、自身でも平米あたり数億ドンの住宅価格を見て衝撃を受けたとし、2 ベッドルームの価格が 50～60 億 VND (約 2950 万～3540 万円) に達する現状は、現在の住民所得にとって大きな挑戦だと述べています。

不動産開発企業 Cienco 5 Land の副社長グエン・スアン・ビン氏は、地価使用料や投資コストの急増、手続きの長期化が企業に高価格での住宅販売を余儀なくさせていると語りました。しかし企業側としては、高価格化を望んでいるわけではなく、価格が上がると販売が難しくなるため困っているとしています。彼によれば、高級住宅セグメントは限られた顧客層を対象としており、開発者はより手頃な価格帯の商品を供給したいと常に望んでいるとのこと。

かつて「低価格住宅」で有名だった Muong Thanh グループも、地価使用料・投資コストの増加と手続き遅延により、やむを得ず高価格で供給する状況になっていると指摘されています。



地価公示価格のリスク

ベトナム不動産仲介業協会 (VARS) によると、多くの地方で地価公示価格の新基準がまだ調整係数を決定していないか、非常に高いレベルで適用されていることがリスクの最大要因だとしています。このため土地コストが大幅に上昇し、プロジェクト価格全体を押し上げ、中でも新興開発地域では企業活動が困難になる恐れがあります。土地コストは 2026 年の不動産供給の大きな障害となる可能性があります。





VINACOMPASS

金利の変動要因

VARS は、短期間での急激な貸出金利上昇の兆候があることも、プロジェクト開発企業と住宅購入者に同時に圧力を与える要因になると指摘しています。主要都市の不動産価格は既に平均所得に対して高水準にあり、資本コストの上昇は市場参加可能層を狭め、特にレバレッジを活用する購入者にとって影響が大きく、市場の流動性に直接影響するとしています。

不動産ポータル Batdongsan.com 副社長グエン・クオック・アイン氏は、金利動向は 2026 年市場における重要な要素だと述べています。過去のデータでは、金利と不動産への関心は逆方向に動く傾向があるということです。

また One Mount Group のチャン・ミン・ティエン代表も同様に、「金利変動は、銀行融資依存度が高い不動産市場に対し 2026 年の流動性に直結する」と述べています。

金利上昇の影響：楽観的な見方も

一方、Batdongsan.com.vn 南部エリア責任者のディン・ミン・トゥアン氏は、より楽観的な見方を示しています。彼によれば、2025 年末に金利が上昇基調に戻ったものの、かつてのサイクルのようなショックは起きていないとのこと。その理由は、市場が以前より成熟し、投資家も企業も財務構造や利益見込みについてより準備ができているためだとしています。

VinaCapital の専門家らも、住宅ローン金利が 2025 年末に約 11% に上昇したものの、住宅購入者が受け入れ可能なレベルにとどまっていると述べています。実際、市場では月利換算で約 1% (年 12~13%) を基準とする指標がよく使われていますが、これを超える場合、投機的購入の意欲が減退すると見られています。

金利上昇による供給・在庫の影響

分析チームは、金利のわずかな上昇が一部の開発者における在庫増大に寄与しているとしています。2025 年前半には新規販売がほぼ即座に消化されたのに対し、後半では住宅ローン金利が 11% に近づいたため投機需要が冷え込み、実需購入者も慎重になったため、販売吸収スピードが鈍化しているとのこと。

一部の高価格帯開発物件 (例: 5,000 USD/m² 以上) や品質が低い、または法的権利関係が明確でない物件では、取引が「凍結」し、在庫が増加する傾向が既に見られています。

金利上昇は悲観するべきか？

BIDV 主席エコノミストのカン・ヴァン・ルック博士は、2026 年の金利上昇傾向は慎重に見極めるべきだが、過度に悲観すべきシナリオではないと述べています。

彼は、インフレ圧力や信用需要回復により金利は短期的に上昇する可能性があるものの、大幅・長期の上昇は起きにくいと指摘しています。その理由として、マクロ経済の安定と成長支援が政策の優先事項だからと説明しています。

しかし一方で、金融緩和余地が限られる現状では、特に住宅ローン層は初期の優遇金利だけでなく、長期の資金計画を慎重に考える必要があると述べています。



VINACOMPASS

その他の障害要因

地価公示価格や金利に加え、土地収用や地方での法令実施の遅れ・不整合も多くのプロジェクトで手続きの長期化やコスト発生を招き、商品供給の遅延を引き起こしていると VARS は分析しています。これらのボトルネックが長引くと市場の流動性を一層分断し、2026 年の回復動力を弱める可能性があるとは指摘しています。

対策と業界の提言

VARS は、不動産向け融資の管理を、慎重かつ選別的に実施しシステムリスクを抑えつつ市場へのショックを避けるという方向で進めるべきだとしています。金利があまりに高くなると、不動産市場だけでなく経済全体に悪影響が及ぶ恐れがあるためです。

また協会や専門家らは、新興開発地域の地価調整係数を早期に妥当なレベルで設定すること、コスト圧力を抑え供給を刺激すること、新法の実施指針（特に地価評価のメカニズム）の整備、そして中長期資金調達手段の多様化が必要だと提言しています。

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

