



VINACOMPASS

# 貸出金利が上昇:「不動産の“短期転売”は難しくなる」

2026 年 2 月 10 日 09:17 | 不動産



預金金利が継続的に上昇していることで、貸出金利も安定を維持するのが難しくなっており、特に不動産購入向け融資ではその影響が顕著だ。新たな利上げの波により、住宅や土地を“短期転売”目的で購入する際のレバレッジ活用余地は大きく縮小している。

## 金利は年 14%水準に到達

2 月初旬の調査によると、「ビッグ 4」銀行グループの中で、農業農村開発銀行 (Agribank) は 1 ～ 24 か月のほぼすべての預金期間で金利を大幅に引き上げた。最新のオンライン預金金利表では以下の通り: 1～2 か月: 0.2% 上昇し 年 3.2%、3～5 か月: 0.2% 上昇し 年 3.7%、6～9 か月: 0.7% 上昇し 年 5.7%、12～24 か月: 0.7% 上昇し 年 6.0% (2 年以上ぶりの水準)。

一方、BIDV および VietinBank のオンライン預金金利は、1～2 か月: 年 3.0%、3～5 か月: 年 3.4%、6～11 か月: 年 4.5%、12 か月: 年 5.2%、13～36 か月: 最高 年 5.3%。

Vietcombank は比較的 low 水準を維持しており、1～2 か月: 年 2.1%、3～5 か月: 年 2.4%、6～11 か月: 年 3.5%、12～24 か月: 年 5.2% となっている。

民間商業銀行グループでは金利の二極化が顕著で、とくに中長期では差が拡大している。1～3 か月: 年 4.0～4.75%、6～9 か月: 年 6.0～6.5%、一部では 7% 超 (PGBank は 7.1%、SHB はオンライン預金で 7.5%)、12～18 か月: 年 6.5% 超となっている。





VINACOMPASS

預金金利の上昇に伴い、銀行各社は貸出金利も引き上げており、不動産向け融資では「ビッグ4」銀行ですら年 10% 超となっている。

専門家によれば、国有資本系銀行の貸出金利は資金用途別に設定されており、不動産向け融資を抑制し、生産・事業活動への資金配分を優先する方針が反映されている。具体的には、不動産向け貸出金利の平均水準は、期初 6 か月固定: 年 9.7%、12 か月固定: 年 10.1%、18 か月固定: 年 13.5%となっている。一方、自動車購入や他行ローンの借り換えなど、不動産購入を目的としない担保付き生活資金ローンは、概ね年 9% 未満と大幅に低い。

## 住宅ローン利用には慎重さが必要

ロンビエン地区の不動産コンサルタント、チャン・ホン・フオン氏は、不動産市場は現在多くのリスクに直面しており、特に「未完成物件」分野で顕著だと指摘する。多くのデベロッパーが元利据え置き政策を採用しているため、現時点では資金圧迫が表面化していないが、今後リスクが顕在化する可能性が高いという。

現在、大手銀行の不動産購入向け融資金利は年 12~14% に達しており、これは過去と比べて非常に高く、しかも 6~12 か月間のみ固定される金利に過ぎない。その後は変動金利となり、借り手の負担は一気に重くなる。この金利水準では、20 年ローンで 20 億 VND (約 1200 万円) を借りた場合、利息だけで月約 2,500~2,600 万 VND (約 15 万円~15.6 万円)、40~50 億 VND (約 2400 万円~3000 万円) を借りれば、月 5,000 万 VND (約 30 万円) 超となり、これに元本返済が加わる。

このため、多くの専門家は、2026 年末にかけて金利負担に耐えられない投資家が「投げ売り」に走り、不動産価格が“冷え込む”可能性を指摘している。

ホーチミン市銀行大学の経済学者、チャウ・ディン・リン博士は、「不動産と銀行は共生関係にあり、密接に結びついている。しかし近年の不動産は中~高級クラスに偏り、商業不動産や投機も多い。金利の急上昇は流動性を悪化させ、市場は一部で“凍結状態”になりかねない。そうなれば銀行システム自体も、与信成長、資産の質、収益性の面で大きな影響を受ける」と述べている。

金利上昇は不動産業界にとっての“大きな試練”であると同時に、銀行システムにとっても試金石になるという。

専門家は、2026 年には一次市場の不動産価格が、過去数年の急騰を経て小幅調整に入る可能性があると予測している。その背景には、新規プロジェクト供給の増加、住宅ローン金利の上昇という 2 つの要因がある。そのため、専門家は小口投資家に対し、銀行借入による住宅購入には慎重になるよう呼びかけており、優遇期間終了後に市場連動の変動金利が適用される「金利の罠」を警告している。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

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

