



VINA COMPASS

2026年の不動産業界における信用資金へのアクセス能力

2026年2月23日 11:59 | 不動産



不動産向け融資は増加傾向を維持しているが、2026年は不動産業界の信用資金へのアクセス環境が前年より厳しくなる見通しであると、VCBS Researchが予測している。

同社が発表した2026年不動産市場見通しレポートによると、2026年には大都市圏で中価格帯マンションの供給が大幅に増加する見込みである。

北部市場の見通し

北部市場では、販売価格は横ばいで推移すると予想される。市場の流動性は選別的に改善し、法的整備が完了し、工事進捗が確保され、主要交通インフラと結びついたプロジェクトに集中すると見られ、総じて、2026年は2025年の過熱後、市場が「強化と再均衡」の段階に入る年と評価されている。

南部市場の見通し

一方、南部市場では販売価格は緩やかな上昇傾向を維持すると予測される。その背景には、北部から南部への投資資金の移動がある。南部市場の吸収率(販売消化率)は2026年も堅調に推移すると期待されている。金利の小幅上昇による圧力は、住宅需要が依然として高く、かつ中価格帯が多数の国民の支払能力に適していることから、購入者心理に大きな影響を与えるほどではないと評価されている。反面、供給が急増することで競争圧力は高まり、特にデベロッパーが財務義務の履行のため迅速な資金回収を迫られる場合に顕著になるとVCBS Researchは指摘している。



VINACOMPASS

2026 年の信用環境

VCBS Research によると、2026 年は多くのプロジェクトが販売開始・建設加速段階に入るため、中長期資金需要の増加を背景に不動産向け融資は増加傾向を維持する。しかし、2025 年と比較すると資金調達環境は厳しくなると見られる。その理由は以下の通りである。

社債償還圧力

VCBS Research は、企業社債の償還圧力が第 2 四半期および第 4 四半期に増加すると予測している。特に不動産企業が大きな比率を占める。新規資金調達(社債発行や銀行融資)は、発行条件・資金コストの両面で引き続き厳格に管理される見込みである。そのため、財務基盤が弱く、高レバレッジかつ流動性の低いプロジェクトを抱える企業は、借換えリスクが高まる。これは新たな市場サイクルにおけるデベロッパーの選別要因となる。

地域別の構造変化

ハノイ周辺市場

北部では、Ha Noi 周辺エリア、特に低層住宅セグメントが注目される。戦略的都市計画とインフラ拡張により、利便性を保ちながら郊外定住が可能になるためである。

南部市場の資金移動

南部では、インフラ投資・交通網整備の加速により、投資資金が都心部から郊外・周辺地域へと明確に移動している。都心部は土地供給が限られ価格が高止まりしており、新規住宅開発はコスト・投資効率の面で困難となっている。一方で、環状道路・高速道路・地域連絡橋の整備により、移動時間と距離の概念が縮小している。これにより、人口が中心部から分散し、衛星都市の形成とより持続可能で均衡の取れた人口再配置が進みつつある。

TOD モデルの推進

2025 年 10 月、ベトナム政府は国会決議 188/2025/QH15 に基づく特別メカニズム実施計画(決議 318/NQ-CP)を公布した。これにより、ハノイおよびホーチミン市は、地下鉄駅やデポ周辺の土地開発・競売を、公共交通連動型都市開発(TOD)モデルで実施することが可能となった。TOD は中期的に不動産市場の方向性を決定づける重要な原動力になると期待されている。

価格上昇の地域差

VCBS Research は以下のように評価している。

ハノイでは価格水準が既に非常に高く、多くの地域で大多数の国民の支払能力を超えているため、価格上昇は局地的になる可能性が高い。一方、ホーチミン市では価格がハノイほど急騰しておらず、投資資金の流入もあるため、価格上昇効果がより広範囲に波及する傾向がある。

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
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

