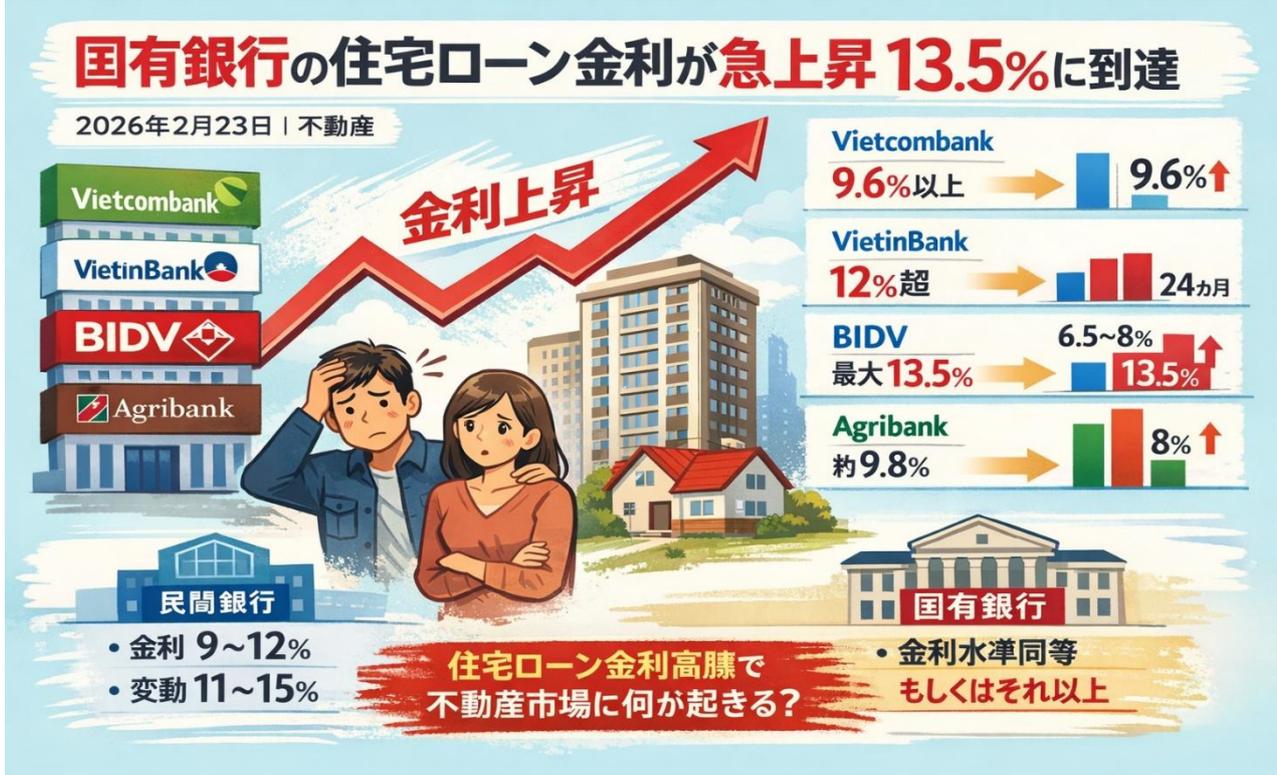




VINACOMPASS

国有銀行の住宅ローン金利が大幅上昇、13.5%に到達

2026年2月23日 12:09 | 不動産



多くの銀行において、国有大手銀行を含め住宅ローン金利が大幅に引き上げられている。

国有銀行グループでは、金利の顕著な調整が確認されている。

ホーチミン市にある Vietcombank の支店の最新発表によれば、所有権証明書または売買契約書のあるマンション・戸建て住宅の購入ローン、ならびに借り換えローンの金利は、現在年最低9.6%からとなっている。

昨年同時期、同銀行の住宅ローン金利は12か月固定で約6%、24か月固定で7%程度だったことと比較すると、現在の水準は大幅に上昇している。

Vietcombank だけではない。他の国有銀行も金利引き上げに動いている。

- **VietinBank:** 不動産購入ローン(24か月固定)を年12%超へ引き上げ
- **BIDV:**
 - 最初の6か月: 最低9.7%
 - 12か月: 10%
 - 18か月: 最大13.5%
 - 以前は6.5~8%程度で推移していた
- **Agribank:**
 - 6か月: 8%
 - 12か月: 8.5%
 - 18か月固定: 約9.8%



VINACOMPASS

民間銀行の動向

民間銀行でも住宅ローン金利は高止まりし、借入期間に応じて上昇傾向にある。

- MB Bank: 12~24 か月固定で 9~9.5%
- VIB: 9.9~12%
- ACB: 9.5~10.5%
- Techcombank: 6~12 か月で 8.5~9.5%

他の民間銀行(LPBank、BVBank、Sacombank など)も平均で 1.2~2 ポイントの利上げを実施。変動金利は現在年 11~15%で推移している。

今回の動きにより、国有銀行の住宅ローン金利は民間銀行と同水準、あるいはそれ以上となっている。従来は国有銀行の方が市場平均より明確に低金利であるのが通例であったため、市場関係者の注目を集めている。

MB 銀行会長の見解

最近開催された投資家向けイベントで、Luu Trung Thái (MB 銀行会長)は次のように述べた。リスクの高い業種に低金利を適用することはできないが、経済全体としては、資金調達と投資・消費促進のバランスを取るため、適正な金利水準を維持する必要がある。また、優先業種ごとに合理的な貸出金利を維持する方針だと評価した。

預金金利も上昇

最近では預金金利も広範囲で上昇しており、国有銀行の一部では過去 2 年で最高水準に達している。銀行間金利は一時 17~19%まで急騰し、その後落ち着いたものの、専門家は少なくとも今年第 1 四半期末までは高水準が続くと予測している。

市場へのリスク

住宅ローン金利の上昇により、金融レバレッジを活用してマンションを購入し賃貸運用する投資家の中には「進退窮まる」状況に陥る者も少なくない。

ハノイ在住のグエン・フィー・ロン氏は、2025 年初頭、市場価格の上昇と賃料水準の高さを見込み、不動産を担保にハノイ西部の都市開発プロジェクトでマンション 3 戸を購入。値上がり益と家賃収入の両立を狙った。しかし 2025 年末から 2026 年初頭にかけて金利が上昇し、賃料が下落。賃料収入では利息を賄いきれず、物件売却によるローン完済を検討しているという。「1 年以上ローンを組んだが、価格はわずかに上がっただけ。家賃収入は利息をかるうじてカバーする程度。購入時・売却時の税金や手数料、仲介手数料を考慮すれば、1 年間ほとんど利益はない」と語る。

専門家の分析

ベトナム不動産市場評価研究所副所長のファム・ティ・ミエン氏は、かつては低金利と比較的高い賃貸利回りを背景に「ハウスハッキング(住宅購入+賃貸でローン返済を補填)」戦略が有効だったと指摘。しかし 2026 年に入り、住宅価格上昇・金利上昇・融資条件厳格化により、その効果は薄れているという。





VINACOMPASS

一方、ベトナム不動産投資株式会社のチャン・カイン・クアン社長は、マンションの「損切り売却」現象は市場全体の崩壊シグナルではなく、投資家の資金構造とキャッシュフロー問題として捉えるべきだと述べる。

今後の見通し

専門家らは、資金コストの上昇により、特に若年層が住宅購入契約を締結しにくくなっていると指摘する。収入が安定しない状況で返済圧力が長期化すれば、個人の財務計画見直しが進む。

さらに預金金利が上昇を続ければ、住宅販売は大きな圧力を受け、購入者は慎重になり、取引は大幅に減少。結果としてデベロッパーも困難な立場に追い込まれる可能性があると評価されている。

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 Web: www.vinacompass.com

