



VINACOMPASS

# 不動産投資家が損切り売却を検討し始める。

2026年3月10日 07:48 | 不動産



金利の上昇と資金供給の引き締めにより、多くの不動産投資家が慎重な姿勢を取り始めている。

2026年初頭、ホーチミン市のマンション市場は徐々に落ち着きを見せ始めており、住宅ローン金利の上昇を背景に、買い手を見つけるため価格を引き下げざるを得ない所有者も出てきている。不動産売買グループの多くでは、価格を下げて損切り販売する物件が目立ち、すでに手付金が支払われていたにもかかわらず、その後取引がキャンセルされるケースもある。

## マンション・タウンハウスともに価格下落

ホーチミン市ビンチュン地区のマンションプロジェクト「The Sun Avenue」では、現在の販売価格は2025年末と比べて約1~2%下落しており、約72㎡の2ベッドルームのマンションは現在、70億VND(約4,118万円)以上で売りに出されている、これは1㎡あたり約1億VND(約58万8,000円)に相当する。2025年同期と比較すると価格は依然として40%以上上昇しているが、テト(旧正月)前の水準からはやや下落している。

タインミーテイ地区の不動産仲介業者タム氏によると、同地区の高級都市区画にある118㎡の3ベッドルームマンションは当初、167億VND(約9,824万円)で売り出されたが、急な資金需要により155億VND(約9,118万円)まで値下げされた。現在は149億VND(約8,765万円)の買い手が現れ、所有者は売却を検討しているという。近年、住宅購入者の多くは実需ではなく投資目的で購入していた。





VINA COMPASS

ホーチミン市ロンビン地区の都市開発エリアでも、現在はテト前より2~3%安い価格で売り出されているマンションが多い。平均販売価格は1㎡あたり5,500万~7,500万VND(約32万3,000~44万1,000円)で、エリアによって異なる。例えば、約100㎡の3ベッドルームマンションは現在66億VND(約3,882万円)で販売されており、テト前より1億~2億VND(約59万~118万円)ほど安くなっている。

## 中価格帯マンションも売却難

同様の状況は中価格帯マンションにも見られる。ホーチミン市ジーアン地区でマンションを販売しているホアン・ハイ氏によると、かつて19億VND(約1,118万円)で購入予定だった顧客がいたが、住宅ローン金利上昇を懸念して契約をキャンセルしたという。

ハイ氏は次のように語っている。「私はこのマンションを3年前に購入しましたが、価格上昇は約15%にとどまり、銀行ローンの利息にも及びません。今売ろうとしても、買い手の多くは融資が必要なため売却が難しいのです。」

現在、ホーチミン市南部の一部プロジェクトでは1㎡あたり8,500万~9,000万VND(約50万~52万9,000円)の価格水準を維持しているが、市場の流動性は以前の活況期に比べて鈍化している。

## 中心部の戸建ても値下げ

マンションだけでなく、ホーチミン市中心部の戸建て住宅も値下げ傾向にある。急いで売却したい所有者が増えているためだ。

不動産仲介によると、多くの住宅は5億~10億VND(約294万~588万円)程度値下げされており、これは2025年末のピーク価格から約5~10%の下落に相当する。例えば、ドゥックヌアン地区の路地にある住宅(敷地38㎡、延床150㎡以上)は、105億VND(約6,176万円)から値下げされ、95億VND(約5,588万円)で販売されている。ファンシクロン通りやティッククアンデック通り周辺でも、自動車が入れる路地に面した住宅の価格が下がっているが、まだ買い手は見つかっていない。

ホーチミン市の不動産仲介サン氏はこう語る。「価格は下がっているが、テト以降は取引が停滞しており、これまで非常に興味を持っていた顧客も、金利上昇を受けて住宅購入計画を一時停止しています。」

## 大幅な価格下落は難しい

ホーチミン市のある不動産会社の営業ディレクターによると、2025年末には市場回復を期待して多くのデベロッパーが販売促進やマーケティングを強化した。しかしその後、金利上昇と信用政策の引き締めにより市場は停滞した。売上資金の流入が想定より遅れていることを懸念する企業も出始めている。

ベトアランド社の副社長タ・チュン・キエン氏によると、ホーチミン市南部のいくつかのプロジェクトでは、予約後に契約キャンセルをする顧客が増えている。キャンセル率は場所によっては20~30%に達している。「銀行ローンで支払う予定だった顧客が、金利上昇で慎重になっています。一部の顧客が撤退すると、群集心理によって他の人も購入をためらう傾向があります」



VINACOMPASS

ベトナム不動産会社のチャン・カイン・クアン社長は次のように分析する。

2025年には多くの人々が不動産市場の回復を期待していたが、実際の需要は弱く、購入者の大半は投資家だった。一方でホーチミン市の住宅価格は上昇を続け、実需層の購入能力を超えている。そのため、金利上昇、資金供給の引き締めが起こると、多くの投資家は慎重になり、一部は損失を受け入れてでも早期売却を選択している。「引き続き、今後の市場動向は銀行金利の動きに大きく左右されるでしょう」

DKRA グループ副社長のヴォー・ホン・タン氏も、現在の投資家は非常に慎重だと指摘する。多くの投資家は将来完成予定の住宅プロジェクトへの投資、資産蓄積目的の購入に消極的になっており、ホーチミン市郊外でも新規購入者は減少している。「投資家は、ローン金利が利益を侵食することを懸念しています。流動性が低く資金が長期間拘束されれば、利益どころか損失になる可能性もあります。不動産市場は通常、金利と逆相関の関係にあるため、金利が下がらない限りこの圧力は続くでしょう」

### 新法制度も市場の慎重姿勢を強める

ある不動産企業の代表は、金利以外にも新しい法制度が市場を慎重にさせていると指摘する。特に土地法 2024、住宅法 2023、不動産事業法 2023 では、完成前住宅の販売条件がより厳格化され、デベロッパーの資金調達が難しくなっている。一方で 2026 年から導入される新しい土地価格表(市場価格に近い水準)により、不動産価格が大きく下落する可能性は低いと予想されている。

### 市場は「淘汰の段階」へ

3月9日に発表されたベトナム不動産仲介協会(VARS)の最新レポートによると、住宅ローン金利の急上昇により、不動産市場は「自然な淘汰段階」に入っている。これは高レバレッジ投資、短期転売(フリッピング)といった投資モデルのリスクが顕在化する段階である。VARSは、金利上昇がデベロッパー、実需購入者の双方に同時に圧力をかけると予測している。資金コストの上昇は市場の流動性、価格形成、商品開発戦略、投資戦略に至るまで市場の構造そのものを再編し、データ、キャッシュフロー、金融リスク管理に基づく長期投資へと移行させる可能性があるとしている。

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

