



金利上昇で不動産市場は「選別の時代」へ

2026年3月17日 08:26 | 不動産

金利上昇で不動産市場は「選別の時代」へ



投資家選別

二極化する市場



不動産向け融資が急速に拡大したことを受け、監督当局は信用供与の管理を強化しており、その結果、不動産ローン金利は上昇している。こうした状況の中、金融レバレッジに依存した投資モデルのリスクが顕在化し始めており、市場資金は次第に安全性が高く、実際のキャッシュフローを生む商品へと向かっている。

「低金利時代」は終焉へ

信用資金の動向は、不動産市場の動きに大きな影響を与える重要な要因となっている。信用政策のわずかな変化でも、市場の流動性、価格、投資家の期待に直接的な影響を及ぼす可能性がある。

価格は大きく下がらず、市場は二極化へ

VARS IRE の調査データによると、不動産市場の流動性は低下傾向にあり、とくに過去に急騰した地域では取引が減少している。これは資金が「短期利益」を求めなくなり、安全性、安定性、リスク管理可能性を重視するようになったためである。

2025年10月末以降、住宅ローン金利は大きく上昇し、借入者への負担が増大している。現在、多くの銀行では住宅ローン金利:年12~14%が一般的で、時期によっては最大16%/年に達することもある。これ以前は年5~6%という低い「誘導金利」で融資が提供されていたが、固定期間は3~6か月と短いケースが多かった。その後、変動金利へ移行すると資金コストが急



VINA COMPASS

増し、特に優遇ローンを利用して短期売買(いわゆる「フリッピング」)を行っていた投資家の資金計画が大きく狂う事例が増えている。

ベトナム不動産仲介協会(VARS)の市場評価研究所(VARS IRE)は、現在の金利上昇は市場の「耐久力」を試すテスト、レバレッジ依存型投資モデルを淘汰する自然な選別メカニズムの両方として機能していると指摘する。低金利の「安い資金の時代」が終わりを迎えたことで、不動産市場のエコシステム全体、住宅購入者、個人投資家、デベロッパーは、意思決定の考え方を再構築する必要に迫られている。

市場は急速な拡大志向 → リスク管理重視、短期的値上がり期待 → 長期・持続型投資へと移行している。

2027～2028 年にリスク顕在化の可能性

構造的リスクの一つは「時間差」である。2023～2024 年に住宅を購入した層は、価格水準がまだ比較的良かったため、金利上昇後も一定の安全余裕を持っている。しかし、2025 年に高値で購入し、レバレッジを多用した層は、2027～2028 年頃に元本返済猶予期間、金利優遇期間が同時に終了する。その時点で所得が増えていない、不動産価格が十分上昇していない場合、財務負担が急激に増大する可能性がある。

実需・投資家ともに行動が変化

金融コストの上昇は、住宅購入者と投資家の行動にも変化をもたらしている。

実需層:初めて住宅を購入する人や若い世帯では購入を延期、賃貸継続、都心から離れた地域へ移動といった傾向が強まっている。郊外では、中心部より約 30%安い価格で住宅を購入できるケースが多い。

投資家:借入依存度の高い中規模資金の投資家は市場観察、防御姿勢に移行し、これが市場の流動性低下の一因となっている。ただし、資金が完全に市場から撤退したわけではない。自己資金比率の高い投資家は依然として投資を続けているが、投資基準は厳しくなっている。主な条件は資金力に見合う価格、明確な法的ステータス、安定した賃貸キャッシュフローであり、単なる値上がり期待だけでは投資されない傾向が強まっている。

供給増加で需給は再均衡へ

今後、法的問題が解決される数百の不動産プロジェクトが市場に戻り、さらに新規の大型都市開発プロジェクトも承認される見込みである。その結果、来年には 10 万戸以上の住宅供給が市場に追加されると見られている。これにより供給不足は緩和され、市場は需給バランスの再調整へ向かう可能性が高い。ただし土地コスト、建設費、資金調達コスト法規制遵守コストが上昇しているため、価格が大きく下落する可能性は低い。

市場は今後、次のように強く二極化すると見られている。

流動性を維持する物件: 法的透明性が高い、適正価格、インフラと連動

苦戦する物件: 実際の価値を超えた高価格、法的問題が不透明





VINACOMPASS

不動産データ統合システムの構築へ

現在、不動産の法的情報、都市計画、取引データ、価格情報を統合する不動産識別コードシステム (ID システム) の構築が進められている。このシステムが完成すれば、市場の透明性が向上し、投資判断は噂や感覚 → データ分析へと移行すると期待されている。その結果、中長期的な市場信頼の回復、市場流動性の改善につながる可能性がある。

今後の市場の勝者

VARS IRE によれば、新しい市場環境では実質的な資金力と長期視点を持つ個人・企業が優位に立つ。投資機会は依然として存在しており、特にインフラ整備の恩恵を受ける地域、明確な都市計画がある地域では、適正価格の物件にチャンスがある。

今後の投資判断は単に「どれだけ価格が上がるか」ではなく、安定した賃貸収入、財務安全余裕、インフラと都市計画による価値上昇、実際の居住環境の質といった複合要因で評価されるべきだとしている。

また、自己資金を持つ実需の住宅購入者にとっては、元本返済猶予、開発会社の金利補助などの政策を活用することで、購入初期のキャッシュフローを最適化できる可能性がある。

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

