



VINACOMPASS

デベロッパーが金利支援策を競い合い流動性を喚起、不動産価格は大幅下落しにくい！

2026年3月23日 17:38 | 不動産



セミナーイメージ図 (AI)

多くのデベロッパーは、従来よりも強力な金利支援政策を導入している。従来は支援期間が1～2年程度であったのに対し、現在では最大5年間の優遇を適用するプロジェクトも登場しており、住宅購入者の初期の資金負担を大幅に軽減している。

3月23日午後開催されたセミナー「新たな成長サイクルにおける金利と不動産投資機会」において、ベトナム不動産業協会副会長のグエン・ヴァン・ディン博士は、投資トレンドが明確に変化していると指摘した。金利の変動を受け、多くのデベロッパーは迅速に金利優遇や3～5年の元本据置(返済猶予)などの支援策を打ち出し、需要喚起を図っている。

市場では投資傾向の変化が顕著となっており、購入者はより高品質でインフラが整い、居住環境の良い物件を優先する傾向にある。一方で、小規模で狭小なプロジェクトは魅力を失いつつある。実需および長期投資の需要が増加しており、これは経済構造の変化とマクロ政策による市場信頼の回復に伴う必然的な流れである。

またディン氏によれば、価格面については大幅な下落を見込む根拠は現時点ではないとされる。市場の持続的発展のためには、制度の整備、資金調達手段の多様化(社債など)、銀行融資への依存低減が必要である。企業はコスト最適化を進め、投資家は冷静な判断を維持しつつ、新たな成長サイクルにおける機会を捉えるべきである。

銀行の観点からは、TPBankの個人金融部門副部長であるグエン・カイン・フック氏が、現在各金融機関は顧客のニーズや財務能力に応じた多様かつ柔軟な融資パッケージを展開していると述べた。現時点での変動金利は平均で年13.4～13.8%程度で推移している。





VINACOMPASS

同氏によれば、「融資条件が厳しいかどうか」という問題は、単純に難易度の問題ではなく、顧客が信用基準を満たしているかどうかによって依存する。いかなる状況においても、銀行は無差別に信用供与を拡大することはできず、融資審査は常に基本原則に基づいて行われる。

具体的には、顧客は安定した収入を有し返済能力を証明できること、将来のキャッシュフローが債務履行に十分であること、担保資産が合法かつ十分な価値を有し法的書類が完備されていること、さらに信用履歴が良好で不良債権がないことなどが求められる。これらはあらゆる信用サイクルにおいて適用される基本的かつ中核的な基準である。

特筆すべきは、現在の市場が単なる金利の問題にとどまらない点である。多くのデベロッパーは従来以上に強力な金利支援策を導入しており、支援期間も1~2年から最大5年へと拡大している。これにより、住宅購入者の初期負担は大きく軽減されている。

銀行側でも、返済負担を分散する方向で商品設計が進められている。従来10~20年が一般的であった融資期間は、現在では35年、場合によっては40年まで延長されている。元本据置期間も従来の12~24か月から36か月、さらに一部銀行では最大60か月まで延長されている。これらの調整は、特に収入が安定していない初期段階や投資サイクル初期にある顧客を支援することを目的としている。

情報の透明性が高まる中で、消費者はますます主体的かつ知識豊富になっている。住宅購入という最も重要な財務判断の一つは、もはや感覚的な判断ではなく、キャッシュフローの精査、適切な金利商品の選択、さらには金利変動シナリオにおける返済能力の検証に基づいて行われるようになってきている。

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

