



「金利の底を待つ」ことのリスクは、割安な不動産購入機会を逃すことにある！

2026年3月24日 10:36 | 不動産



チャン・スアン・ルオン博士によれば、金利が低下すると購入者は資金調達コストの面で恩恵を受ける可能性がある一方、より高い資産価格を受け入れざるを得なくなる。

3月23日午後に開催されたセミナー「金利と新たな成長サイクルにおける不動産投資機会」において、ベトナム不動産市場研究・評価研究所の副所長である同氏は、金融政策が大きく変化する中での市場動向について総合的な見解を示した。

同氏によると、過去約30年を振り返ると、ベトナムの不動産市場は明確なサイクルに沿って動いてきた。2007～2008年、2011～2013年、そしてコロナ後の時期などに共通する特徴として、金利が上昇すると市場は停滞し、逆に金融緩和が行われると市場は回復するという傾向が見られる。

また、不動産は心理的要因の影響を非常に強く受ける分野である点も注目される。ベトナムの投資家は金融政策の変動に対して極めて敏感である。ただし、その影響を正確に評価するには、購入者層を明確に区分する必要がある。すなわち、実需(居住目的)の購入者、長期投資家、そして短期売買(いわゆる“転売・短期回転”)を目的としレバレッジを活用する投資家である。



VINACOMPASS

金利が高止まりする局面では、最初に影響を受けるのは多額の借入を利用する短期投資家である。資金コストの上昇により、この層は最も早く市場から退出する傾向がある。一方、長期投資家や自己資金を有し銀行融資への依存度が低い層は、影響が比較的限定的である。

特に注目すべき点として、同氏は「金利が下がるまで待ってから購入する」という心理にはリスクが潜んでいると指摘する。過去のサイクルから見ても、金利が大きく低下した場合でも、不動産価格は必ずしも同様に下落しない。これは、建設コストなどのインプットコストが依然として高水準で維持されるためである。その結果、購入者は資金コスト面では有利になる一方で、より高い価格で資産を購入する必要がある。したがって、「金利の底待ち」は価格面での好機を逃す可能性がある。

短期的には、市場の流動性(取引量)は調整局面に入ることは避けられないが、すべてのセグメントで大幅な価格下落が発生するわけではないと同氏は指摘する。さらに広い視点では、不動産に対する認識を見直す必要があると専門家は強調する。不動産は単なる「固定資産」ではなく、住宅やインフラという経済の重要な生産手段を生み出す産業である。これを単なる投機対象として一律に規制強化する場合、関連産業への悪影響が波及するリスクが高い。

実際、不動産は GDP への直接的な寄与に加え、建設、建材、金融、サービスなど多くの分野に対して強い波及効果を持つ。こうした観点から、同氏はセグメントごとに政策を明確に分ける必要性を提言している。具体的には、社会住宅(政策的分野)、中間所得層向け住宅、高級・商業住宅といった区分である。一律規制ではなく階層別の政策設計を行うことで、市場のバランスと持続的成長が実現される。

短期的には、依然として高金利と信用規制の影響を受け、特にレバレッジ依存度の高い投資家層が最も大きな影響を受け続ける見通しである。しかし中長期的には、政治の安定性、高い都市化率、若年人口構成、そして国際資本の流入余地といった要因により、ベトナム不動産市場の基盤は依然としてポジティブに評価されている。

専門家によれば、長期的視点に立てば、不動産は依然として重要な資産形成手段である。一方で、短期戦略かつ借入依存型の投資家にとっては、金融引き締め局面ではリスクが大幅に増大する。

最後に同氏は、現在の金融引き締め政策はあくまで短期的な調整であり、長期的な方向性ではないと指摘する。政策運営は「ブレーキを踏んで速度を調整し、その後緩めて経済を安定運行させる」ようなものだと例えている。このような環境下において、投資家は短期・長期の目的、レバレッジの活用度、そして金利変動への耐性を明確にした上で意思決定を行う必要がある。

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

