



VINACOMPASS

ベトナム不動産企業、金利高騰と資材高で苦境！

2026年4月1日 | ベトナム不動産市場



ベトナムの不動産企業が現在、融資金利上昇と建設資材価格高騰という二重圧力に直面している。資金調達環境の急速な悪化により、多くの企業が新規案件の着工を見送り、既存在庫の処理にも苦慮している。

企業向け融資は年 11～12%へ上昇

トアンカウ不動産株式会社 (Cong ty CP Bat dong san Toan Cau) の取締役会長であるグエン・クオック・ヒエップ (Nguyen Quoc Hiep) 氏は、第 2 四半期に入ってから、法人向け融資の金利が年率 7～7.5% から 11～12% に上昇し、個人向け住宅ローンの金利も年率 14～15% に達したと述べた。同氏は、「現状の資金コストでは、多くの開発事業は採算が成立しない」と警鐘を鳴らしている。

銀行は新規不動産融資を厳格選別

現在、ベトナムの主要銀行は新規不動産案件への融資を慎重化しており、Hanoi、Ho Chi Minh City の大型案件に資金を集中させる傾向が強い。不動産業界は一般に事業資金の約 70% を銀行借入に依存しており、資金供給の停滞はそのまま着工遅延につながる。

建設コスト急騰、中東情勢が直撃

中東情勢の影響で資材価格も急騰している。軽油価格が 17,000 ドン (約 103 円) → 35,000 ドン (約 212 円) / L、アスファルト価格も 12,000 ドン (約 73 円) → 19,000 ドン (約 115 円) / kg と急上昇しており施工会社では、工事継続、赤字拡大、停止、契約違反という厳しい板挟みが発生している。



VINACOMPASS

2022～2024 年危機後で企業体力低下

北部企業関係者によると、2022～2024 年の調整局面で多くの企業はすでに、資産売却、案件譲渡、規模縮小を進めており、今回は過去より耐久力が低い。金利 14%が長期化すれば、販売価格確定済み案件では利益が消失するとの見方が強い。

市場需要 17%減少

Batdongsan.com.vn の統計では、2025 年 11 月の住宅ローン金利引き上げ後、不動産検索需要は前四半期比 17%減少した。販売延期や支払条件変更も増えている。

今後は「選別市場」へ

グエン・ヴァン・ディン(Nguyen Van Dinh)ベトナム不動産仲介協会会長は、今後は法的整備済み、適正価格、実需立地の物件のみ流動性を維持し、一方で、高値設定物件は苦戦すると予測している。

投資家向け視点

2026 年ベトナム市場は、「価格下落」より「企業淘汰」局面に入っており、今後注目は、資金繰り弱い中堅デベロッパー、郊外在庫物件、銀行担保処分案件となる可能性が高い。

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

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

