



VINACOMPASS

ベトナムの不動産信用、中国の3つのレッドラインで比較してもまだ低い。

2021年9月28日



Can Van Luc 博士は、中国の恒大集団の事例から見られるリスクに対する懸念に関して、ベトナムの不動産信用は依然として中程度の水準であり、同国に比べても低いため、あまり心配する必要はないと述べた。

中国を代表する不動産グループである恒大集団(エバーグランデ)の債務危機は、世界第2位の経済大国である中国の金融危機への懸念を引き起こし、危機をさらに煽った。

隣国であるベトナムは、中国との貿易関係が広く、非常に開かれた経済です。したがって、多くの投資家は、特に感染流行の困難な状況において、ベトナムの不動産大手も同様の危機問題を提起しました。

Fiin Group の Nguyen Quang Thuan 会長は、中国の「3つレッドライン」の基準をベトナムの上場不動産会社 69 社に適用した場合、最大 77%の企業が3つの基準のいずれかに該当すると述べた。

Thuan 氏によると、ベトナムの不動産単位のレバレッジは中国企業と非常によく似ていますが(純負債/株式は約 0.6~0.7 倍です)、ベトナム企業が利子を支払う能力がはるかに優れているというより良い点があります。ベトナムの不動産業界の売上総利益率は現在、中国の2倍です。また、同氏は、最近の恒大集団(エバーグランデ)から見る中国の不動産市場は、銀行信用と社債の考える上で、ベトナムの政策の教訓になるはずだと述べた。





VINACOMPASS

同様の観点で、Le Xuan Nghia 博士は、恒大集団(エバーグランデ)現象が大きな教訓になる可能性があるとして述べています。「ベトナムは現在、関連する不動産事業に資金を貸し出し、不動産市場に多額の融資を行う共同銀行が多数あり、不動産事業に問題があると、商業銀行、特に弱い銀行の流動性に困難が生じる可能性が高い。現時点で、ベトナムには警鐘を鳴らす必要のある企業が少なくとも4つある」と述べた。

BIDV のチーフエコノミストである CanVan Luc 博士は、「ベトナムの不動産市場は依然として管理されているため、現時点ではリスクについてあまり心配する必要はない」と述べた。具体的には、現在、不動産クレジット(住宅ローンと不動産投資および不動産事業の両方)は依然として中程度のレベルであり、同地域(中国)と比較してさらに低いレベルです。不動産市場は、感染流行の一次的なショックのために短期的な困難に直面しているだけであり、不動産の社債の額は許容可能な財務レバレッジ比率の範囲内でそれほど多くはありませんが、ほとんどの大企業は発行しても問題がないです。

Luc 博士は、統計によると、2021 年第 2 四半期の終わりまでに、不動産の信用資本は約 5.1%しか増加しなかったと述べました(業界全体の信用の伸びよりも低い)。不動産の信用残高の合計は約 190 憶 VND で、経済全体の融資残高全体の 19%を占めています。そのうち、住宅ローンは 64%(122 憶 VND)を占め、残りは不動産事業で 36%(67 憶 VND)を占めています。市場全体での 2021 年の 8 ヶ月間の債券発行は、309 兆 VND に達した。その中で、不動産企業の発行量が約 108 兆 VND(35%)を占め、銀行に次ぐ第 2 位でした。株式市場からの流動はそれほど多くありません(81 の上場不動産会社、時価総額 1,257 兆 VND、時価総額の約 16%を占めています)。したがって、博士は、基本的に不動産の信用は依然として制御されているが、このビジネスグループは依然として主に銀行の資本に依存しているため、資金源を多様化する必要があることを強調した。

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 LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

