



VINACOMPASS

# 銀行は不動産融資を引き締めているが、どのように理解すべきか？

2022年4月5日 - 17:59 | 不動産



ホーチミン市を中心に不動産投資を行っているベテラン投資家の Le Quoc Kien 氏によると、土地不動産を扱う投資家は、この3年間、収益を得るためには短期的な投資ではなく、自己資金(または借入の比率を抑えて)を使用し、中長期(3~10年)を見据えて投資する必要があります。

最近、多くの銀行が不動産貸付を引き締めて債務を見直し、リスクを再評価し、個人投資家が不動産投機や土地投資などのための借入部分を制限し始めました。価格の高騰、不動産投資熱を避けるためです。しかし、すべての銀行が不動産事業への融資や住宅購入をやめたわけではありません。銀行はまだ不動産開発業者と住宅購入者の両方に融資しています。では、この矛盾はどのような問題をはらんでいるのでしょうか？

## 不動産投資借入の種類

不動産投資または不動産関連での借入には、土地を購入、家を購入、家を修理/建設するなど主に3つの借入形式があります。最終用途(住宅、工場、倉庫などの建設)に使用されるものは、購入した土地の規模に比べて非常に少なくなっています。過去5年分の細分化された土地区画プロジェクトを調べるだけで、「使用済み土地」と「空き地」の比率を簡単に確認できます。





VINACOMPASS

住宅(個人住宅とプロジェクト内の住宅)を購入するための借入には、利益を上げるために価格が上がるのを待つ投機的要因もあり、誰もが住居、賃貸事業、または付加価値(修理、改装、)を創造するために購入するわけではありません。よって投機的要因は土地用地よりは少なくなります。しかし、住宅は生活とビジネスの搾取のための「最終用途」に対する需要ははるかに高く、それによって流動性も土地用地よりもはるかに優れています。

一方、継続的な資産としての意味合いもあるタウンハウスに投資する人々は、区画整理された地方省で土地を購入する人々よりもはるかに強いです。たとえば大都市では、資本が10~20億 VND ではタウンハウスに投資することはできません。30億 VND 未満でも大都市郊外の地区に投資することは困難です。50億 VND 未満でも大都市中心地近郊に投資することはできません。同じく100億 VND 未満でも大都市中心地に触れるのが難しいため、限られた資金の投資家は土地を購入するために郊外若しくは近隣省に移動することを余儀なくされています。

「最終用途」の目的に加えて、家を建てたり、修繕、修理のための借り入れは、実際、住居としての活用やビジネス目的として店舗使用や賃貸事業を行う必要があります。「土地を買い-家を建て-家を売る」または「家を買って-修理、改装後-家を売る」のビジネスモデルを作る投資家もいます。この融資需要も不動産投資の一形態ですが、値上がりを待つだけに行くのではなく、資産に付加価値を生み出す方向もあります。

改装・修繕・建設後の不動産は常に「最終用途」に対する需要が極めて高く、多かれ少なかれ、土地用地購入よりも街の顔をより広く、より活気のあるものにしています。しかし、多くの専門知識(彼ら自身は十分な知識と経験を持っていない)、多くの段階を経て実行するための多くの努力を必要とします、よってこの方向を好む投資家は多くありません。30億 VND の土地を購入し、さらに20億 VND を費やして家を建てるより、ほとんどの人は30億 VND の土地と20億 VND の土地を購入し、価格が上がるのを待つ傾向があります。

### 不動産信用の引き締めが借り手に与える影響

銀行業務は事業でもあり、経済活動のために国家を支援する役割に加えて、最終的な目標は利益を上げる事です。実際、不動産融資は依然として銀行の最も収益性の高いビジネスであり、貸出金利は年間最大10~12%です(顧客を獲得するためのプロモーション低金利を除く)。生命保険の販売、取引手数料などの他の収入は言うまでもなく、銀行がこの最も収益性の高い貸出部門を無視することは容易ではありませんが、貸出についてより慎重に選択します。融資目的、債務返済収入、資産評価の評価プロセスはより厳格になり、銀行と不動産市場の両方のリスクを最小限に抑えます。

借り手は、住宅を購入したり、生活を改善するために家を建てたりリフォームしたり、中長期的な借り入れが必要な場合、保有資産と安定的な収入が確保出来ていれば、不動産資本を圧迫についてあまり心配しません。これは、人々の住宅ニーズを解決し、銀行の事業利益を確保するための貸付の優先分野であるためです。





投資家(開発会社)によって開発されたプロジェクトで住宅を購入する借り手にとって、投資家(開発会社)が合法的で評判の良い土地用地を確保している場合、プロジェクトは銀行の融資先リストに優先的に記載されています。ただし、投資家(開発会社)は「ローンの目的は家を買うことである」と「担保は購入する家と等しい」という2つの要素しかサポートできず、収入のキャッシュフローの証明は購入者が行う必要があります。銀行からの借り入れの支払義務は住宅購入者の責任であり、収入で返済を保証できない場合は、プロジェクトに付随する担保保証を拒否します。

多くの場合、銀行は貸付に同意し、分割払いを実施していても、プロジェクト及び住宅の再評価により、収入及び支払い能力に影響(承認された分割払いに従って債務を返済できないリスクがある)が出た場合、銀行は残りの支払いを投資家(開発会社)に停止する場合があります。

投機のために土地の購入売却を繰り返す場合や農地を至る所で購入し、短期的に売却する借り手にとって、銀行から借入して大規模な土地用地を買い込むことは困難になりました。同時に、小規模に分割された土地の買い手が同じ銀行から借りることも難しいため、売却する必要がある場合にもより困難になります。これにより、土地投資市場はより健全で安定的になります。土地投資家は、過去3年間のように継続的に価格を押し上げるために短期的に売却を繰り返すのではなく、自己資金(または小規模借入で)を使用し、中長期(3~10年)に投資する必要があります。





VINACOMPASS

大手不動産会社の場合、一部の銀行による不動産投資ローンの支払い停止は、これらの企業に財務能力の向上を余儀なくさせ、プロジェクトを実施する際の株式/ローンの割合を再考し、過剰な財務能力の状況を制限します。実際、多くの銀行がこれを行っており、一部の投資家(開発会社)は融資が制限されているか、部分的にしか支払われていないため、債券に資本を追加することを余儀なくされています。しかし、直近の 10 兆 VND のタンホアンミン債(トゥティエム入札問題)が解約されたことで、この債権追加問題も将来的に困難に直面する可能性が高くなるでしょう。

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 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

