



VINA COMPASS

不動産市場の「引き締め」前の投資家心理とは？

2022年4月14日 - |7:59 不動産



一部の銀行は融資を引き締め、首相は不動産、証券の分野における違反の監督、検査、検査を強化するよう要請しました。これは、不動産投資家の心理に大きな影響を及ぼします。

CBRE ベトナム住宅局長の Vo Huynh Tuan Kiet 氏は、この不動産市場の「引き締め」の動きにより、不動産投資家の心理はいくらか影響を受けるだろうと述べた。投資家心理は2つの方向に変動します。1つ目は、多くの投資家は金融市場の不安定さを見ており、資産を不動産に移行することに心理的に揺らぐでしょう。2つ目は、この段階で不動産購入を躊躇する投資家のグループがあるでしょう。「まだ、不動産を所有していない場合、投資家は不動産購入についてより慎重に検討します。既に不動産を保有している投資家は、現時点で売却すべきかどうか、即座に売却するために割引が必要かどうかを検討します。一般的に、市場における投資家心理には一定の変動があります」と述べています。しかし、Kiet 氏によると、不動産は依然として多くの投資家にとって、インフレリスクの中で、選択される投資市場です。

同氏はまた、不動産価格の水準は、供給不足の状況では上昇し続けると予想されていると述べた。不動産市場では絶えず新しい価格帯が設定され、住居を求める人達には家を買う事がより困難になり、実際の実需が低下し始めれば、流通市場での購買力が冷え込むことにつながり、価格の高いプロジェクトを供給している投資家(開発会社)にも販売に限り





出てきます。現時点の不動産市場は、政府や銀行から不動産投機を「引き締める」動きがより明白になっていることがわかります。銀行が不動産融資の信用を引き締めると、投機家や転売家は不動産市場の減速を心配し、損切を行っているとの意見もあります。これは明確に示されていませんが、リスクは予測されています。

専門家によると、銀行による不動産融資の停止は、金融レバレッジを活用する投機家グループを排除するだろう。これは、法的証明書付きの不動産を購入するための融資限度額を管理している銀行がごくわずかである場合、不動産信用管理への始まりにすぎません。不動産融資でのクレジットを制御するためのロードマップは長年検討されてきましたが、据え置きが繰り返し提案されてきました。住宅市場を安定させるために、2022年半ばから不動産投資の信用取引が引き締められる可能性が高い。不動産信用取引の引き締めは、市場への流入資金が以前よりも慎重にコントロールされることに貢献するというプラスの側面を持っています。この動きはまた、これまで高騰してきた住宅価格バブルを幾分冷やす効果もあります。余剰資金で不動産を購入する投資家や、販売能力の高い企業などの場合は、銀行が融資を規制しても影響はそれほど受けません。ただし、不動産信用取引の引き締めは、金融レバレッジを活用する投資家や不動産投機グループには間違いなく悪影響を及ぼします。不動産投資のための融資を制限することでさえ、在庫を抱えている投資家（開発会社）にとっても困難になる可能性があります。

不動産の絶え間ない価格上昇の現象は、不動産市場に一定の影響をもたらしていることがわかります。最近、Pham Minh Chinh 首相は、不動産、証券の分野における違反の監督と検査を強化するよう地方省庁に要請しました。これは、不動産市場が供給価格と販売価格の双方で悪影響の発生を制限するために厳密に管理される必要があることを示しています。

ベテラン投資家の Le Quoc Kien 氏は、不動産信用の引き締めは、投機のために土地を購入し、販売し易くするために区画を細分配し、短期的および中期的な手法で販売するために資本を借り入れる投資家に影響を与えると述べた。これにより、中長期的に見れば土地投資市場はより健全で安定的になります。信用取引が収縮し厳しくなるにつれて、土地投資家は余剰資金(または何らかの形で借入れ、返済が少ない割合の資金)を使用し、短期的および中期的な購入ではなく中長期(3~10年)に投資する必要があります。これまでの3年間は断続的に価格が上昇してきました。したがって、近い将来、政府機関からの「引き締め」の動きは、小さな土地区画を推測する投資家グループに影響を与えるでしょう。一方、機関投資家や企業グループは、市場流動性が低下するリスクを回避するために、キャッシュフロー計画を再計算し、在庫を削減する必要があるかもしれません。

参照元: CAFE.VN





VINACOMPASS

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

VINHOMÉ 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

