



VINACOMPASS

不動産への銀行融資の引き締めによりプロジェクトの進捗が鈍化し、需要と供給に影響を与える。

2022 年 4 月 26 日 - 10:42AM | 不動産



不動産開発業者の借入への信用保証の引き締めにより、社債を発行しながらの開発になり、既に開発中のプロジェクト進捗を遅らせ、市場供給に影響を与える可能性があります。これは短期的には、金融機関からの融資を使用する投資家の需要にも影響します。

国営銀行が不動産への信用保証を引き締め、当局が社債発行の見直しを強化しており、不動産市場は資本面で引き締められています。2022 年 1 月 30 日に発行された決議 11/NQ-CP によると、ベトナム国家銀行は、政府の方針に従って、商業銀行には、製造業、サービス業等含め、事業融資を、実務の事業を融資の優先分野として取り組むように要求しています。一方、商業銀行は、投資、不動産事業、証券、BOT プロジェクト、BT、社債などの潜在的にリスクの高いセクターへの信用を引き締めています。不動産信用取引は現在、経済市場の総債務残高の約 19%を占めており、2022 年には減少すると予想されています。

Sacombank は 2022 年上半期に、不動産市場に融資を付与せず、開発プロジェクトへの住宅融資を販売契約と同時に行わないよう取決めました。一方、Techcombank は 3 月 25 日から 4 月 1 日まで不動産融資を一時的に停止しました。Savills によると、他の引き締め措置が近い内に実施されると予想しています。





VINACOMPASS

JLL によると、銀行の信用保証と融資条件、及び不動産の金利引き締めは、投資家（開発会社）が計画どおりにプロジェクトを進めるために他の支援的な資本フローを積極的に模索するようになるでしょう。多くの資本源にアクセスできない小規模投資家（開発会社）によって進められたプロジェクトは、予定より遅れる可能性があります。これは短期的な金融融資を使用する投資家の需要にも影響します。

ホーチミン市不動産協会の Le Hoang Chau 会長によると、国営銀行、財務省の新しい規制により、多くの不動産企業は新たに融資を調達する事が難しく、多くのプロジェクトと多くの不動産所有者は債務を支払うために売却を余儀なくされると語った。ただ、不動産市場は間違いなく冷え込むだろうが、2012～2013 年の水準にまで落ち込む事はないと述べた。

企業は新たな資本を追加確保するため、調整をする必要があります。

Chau 会長は、現在の不動産開発会社の資本状況と社債市場に関して、不動産市場では、自己資本に加えて、金融機関からの信用融資、合併資本、顧客からの契約金、株式市場からの資本が必要であると述べた。その中でも社債の発行は非常に重要な資本確保のツールです。



ホーチミン市不動産協会の Le Hoang Chau 会長

なぜなら、2016 年から現在に至るまで、国営銀行は不動産市場を含む潜在的にリスクのある分野での信用を徐々に制限するロードマップを実施しており、2023 年半ばまでに金融機関は徐々に信用リスクを減らすことを実施しているからです。銀行融資は、中長期融資の短期動員資本総額の 30%までしか使用できないと予想されているため、不動産会社が顧客からのプレビルド回収前の原資として銀行からの融資を受ける事がますます困難にな



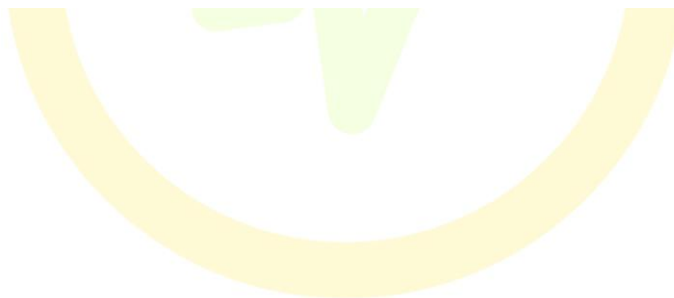


VINACOMPASS

っています。したがって、不動産企業は、不足している信用貸付金の一部を補完し、社債の発行を含む、資本市場からの資本源を求めなければならない。

不動産協会では、債券市場が、国際的な慣行に沿って、資本市場と通貨信用市場のバランスの取れた発展を確保するために、不動産市場を含む経済にとって重要な中長期の資本市場であることを認識しています。「しかし、近年、個々の社債を発行する際に国際的な慣行に則った評価を受けていない不動産会社や、金利は高いが担保のない債券を発行している、あるいは信頼性に欠けるセキュリティ対策が投資家(購入者)に損害を与えかねない信頼性がない不動産会社が数多く存在しています。これらの事件の直後は、不動産業や不動産投資家などへの信用供与を一時的に停止する行動をとる商業銀行が多数あります。これにより融資に関する規制を強化し住宅建設、住宅修繕、住宅購入を行う場合でも、企業は新たな融資を受けたり、これまでの融資を再構築したりすることができなくなります。同時に、社債の発行を直ちに「引き締める」という提案もあります」と Chau 会長は述べました。

さらに、Chau 会長によると、社債市場の発展は、投資家(開発会社)を保護するために健全な発展に適応するために必要な要件を提示し、不動産企業を含む企業が社会化された資本を確保するためのより多くの市場を持つための条件を作り出します。



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

