



VINACOMPASS

ベトナム中央銀行(SBV)の与信枠の緩和は、年末の不動産市場における一連のエキサイティングな予兆。

2022/09/08 - 09:52 | 不動産



数カ月にわたる期待の末、ベトナム中央銀行(SBV)による信用与信枠が緩和されたというニュースにより新たな一歩を踏み出しました。多くの銀行は、格付けと実際の状況に基づいて中央銀行(SBV)与信枠の制限を受け続けていました。この与信枠を緩める動きは、すぐに不動産市場に影響を与え、年末まで活性化になると予想されています。

市場は与信枠拡大のニュースに興奮しています。

ベトナム中央銀行はこれまで2022年の通年で14%を維持する政策をとっていましたが、本年4月から8月上旬にかけて、多くの企業や顧客は、銀行が与信枠を使い果たしたため、資本調達を実施出来ませんでした。

国家金融政策諮問委員会のメンバーであるCan Van Luc博士は、国内で信用与信枠を長く引き締めすぎると、不動産市場にリスクをもたらすとの懸念を表明した。「不動産への資本流入が阻害されると、不動産の需要と供給のバランスが崩れ(供給が増えず、需要も減らない)、プロジェクトは未完成のままになる可能性があり、それに応じて不良債権が増加し、株式が下落し、景気回復の減少に繋がる」と同氏は語った。

専門家は多くの懸念に直面しており、8月26日に、中央銀行のNguyen Thi Hong総裁は、商業銀行の信用成長限度額を追加するためのロードマップに最新情報を公式に発表し、年2%の金利支援プログラムの実施中の困難や障害や問題を取り除く。9月6日の政府定例記者会見で、中央銀行のDao Minh Tu副総裁は、今後1～2日以内に商業銀行に信用「与信枠」を割り当てた結果を同機関が発表することも明らかにした。





9月7日、ベトナム国家銀行(SBV)は、2022年末までの与信管理結果と与信管理の方向性に関する発表しました。このように、何ヶ月も待った後、新たな一步を踏み出しました。多くの銀行は、格付けと実質の業務状況に基づいて、中央銀行によって制限を延長されています。

中央銀行(SBV)の信用与信拡大の動き前に、SSI証券合資会社は、2022年における中央銀行の残りの与信枠の割り当ては、約457兆VNDに相当し、各銀行の経営状況に応じて約3~5%の限度予測があると述べた。与信枠の緩和は、不動産事業などのキャッシュフローにプラスの影響を与え、今年の年末までに市場が回復して再発する余地を増やすと予想されています。また、資本の流入は、企業が今後数ヶ月で売り上げを伸ばすための重要な推進力を生み出すでしょう。

専門家によるとSSIに同意し、信用拡大は不動産事業のキャッシュフローに部分的にプラスの影響を与えるだろうと述べた。第一に、企業は、債券債務の支払い期日に対応できる新しい資金源を確保しています。第二に、不動産市場は、これから年末まで信用フローが解消され、企業は在庫を解放し、債務を返済するためのより多くのお金を持っている可能性が高くなります。

ベトナム不動産協会の会長であるNguyen Van Dinh博士によると「中央銀行(SBV)の信用力緩和の動きとともに、不動産市場は、不合理に信用を引き締めず、計画情報を透明に公表するという政策に関する首相指令13以来、大きな目詰まりから解放されつつあります。これらは、不動産市場が回復し、2022年度の長い沈黙期間を経て再び活力を取り戻すための重要な推進力になる」と述べています。更に同氏は、「この指令13は、不動産市場がマクロ経済の安定を維持し、インフレを抑制し、大きなバランスを確保し、成長を促進する上で重要な役割を果たしていると明確に述べています。以前にこれについて言及した指数はありませんでした。指令13はまだ特定の法的規定ではありませんが、市場の現在の目詰まりを取り除くために、基本的に、この指令は、政府が企業の市場の困難に本当に気にかけていることを示しています。これは、次の実践的な方向性と行政を実現し、この分野の発展を復活させる希望をもたらすために非常に重要です」と述べました。

投資家は新しい投資サイクルに備える。

ほんの数ヶ月前、不動産市場は不安定なムードにあった。プロジェクトは資本不足のために売却できず、投資家は銀行の支援の欠如のために購入を躊躇していました。不動産市場はほぼ思考停止の状態に陥っていました。現在は市場の心理状況が異なっています。信用緩和のニュースは投資家の士気に「衝撃を」与えました。

Manh Ha(ハノイのベテラン投資家)は、銀行融資の欠如で、年末まで市場が引き続き低迷するのではないかと心配していたため、過去3ヶ月間、不動産を購入することはしなかったと語った。しかし、信用緩和のニュースが発表された後、Ha氏は不動産市場が何ヶ月にもわたって抑制された後、年末に向けて引き続き活発になるだろうと評価した。困難な時期を経て、脆弱な法的プロジェクトはほとんど置き去りにされ、売却する事が出来なくなっており、投資家が標準的な物件を選択するのに今が良い時期であると考えていると述べた。





VINACOMPASS

不動産ビジネスの観点から、ハノイ大手企業のゼネラルディレクターも、不動産市場の性質は依然として非常に良好であると評価しました。これまでの停滞は資本が不足している事が大きな原因であり、この問題が根本的に解決されたとき、市場は成長の勢いを取り戻すでしょう。実際、市場の興奮に追いつくために、投資家は良い物件を確保するため、特にハノイとホーチミンの大都市部の住宅用不動産にも注目しています。多くの優れた法的問題をクリアし優れたインフラ整備が整った物件が投資家の視野に載っています。不動産市場を支える資金源が減少する中、「不動産」は徐々に安定し、新たな投資サイクルに備えています。信用与信は企業の「血液」のようなものと言え、過度の信用引き締めは不動産市場を凍らせ、経済全体に影響を与えます。中央銀行によるタイムリーな余裕の緩和は、年末までの適切な政策です。

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 LANDMARK5 L5-47-12

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

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

