



VINACOMPASS

14の民間銀行は融資の60%を不動産融資で占めています。

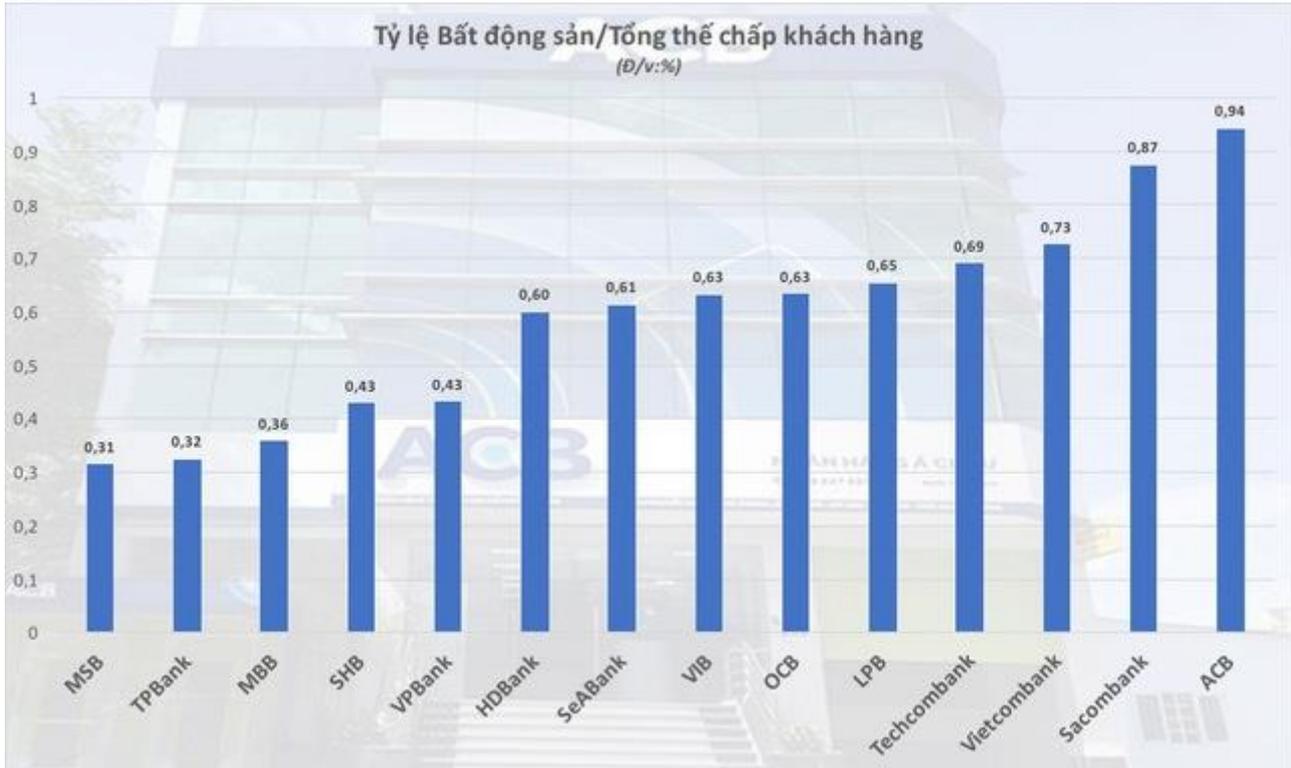
2022 -11 - 23 - 09:46 | 不動産



統計によると、現時点で国内14の民間銀行の不動産融資は総融資の60%を占めています。不動産市場の取引数と売り上げの両方が減少していることを考えると、これは近い将来、銀行が債務を処理する場合の課題となるでしょう。

2022年6月末時点で14の民間銀行に関するNhadautu.vnの統計によると、不動産担保は現在、銀行の住宅ローン全体の約60%を占めており、2021年末と比較して12.7%増加しています。





典: 14 銀行の不動産融資 財務諸表概要 (2022 年 6 月)

2022 年 6 月の財務諸表によると不動産融資割合は、ACB 銀行が最も多く 94% を占めています。次に続くのが Sacombank の 87% です。半面、TP Bank、MB Bank、MSB、VP Bank、SHB などは、不動産融資の割合が約 30 ~ 40% と低く抑えられています。他の Vietcombank、Techcombank、LienVietPost Bank、VIB、OCB、HD Bank、SeA Bank は、約 60 ~ 70% に留めております。

与信保証での融資は非常に多様であり、不動産、工場、販売などに使用できます。一方で、銀行は融資の担保として不動産を設定する傾向があります。不動産は、資産価値が安定し、流動性が高く、価値を減らしにくいなどの多くの利点がある為です。例えば、不動産は固定物であり、動産のように簡単に動かすことが出来ないため、不動産を担保として設定する場合、不動産の識別、評価、監督の作業を容易に行うことができます。その上、不動産は地域によっては希少価値があり、不動産市場の発展(通常、中長期的に発展していく)は、流動性の波はあるものの他の製品と比較しても常に良好です。したがって、銀行が不動産担保を処理し、債務を回収することは他の担保と比較して容易です。さらに、不動産は、所有権や使用权の証明が明確であるため、所有者または使用者を比較的簡単に特定できることも不動産が担保としても好まれる理由です。

しかし、経済が低迷する中で不動産市場での取引や不動産価値が低迷すると不動産担保を抱えている、銀行業界にもリスクをもたらします。

現在、多くの銀行が不動産の簿価に対して 70~85% の割合で融資を行っています。不動産の価値が下落し、流動性が低くなると、不良債権に変わる可能性があります。こうなると、不良債権処理を行うために資産の売却と流動化を強化し対応する必要がありますが、融資の元本全体を回収することは容易ではありません。





VINACOMPASS

当局からの多くの報告書では、決議 42/2017 / QH14 が不良債権の処理において多くの銀行業界を支援してきたが、実際には、不動産を中心とした担保の取り扱いにはまだ多くの問題があることを認めています。現状では不動産で担保された資産の一部が現状を変更したことや、建設における法的な問題などにより、最長 3 年に及ぶ多くの法的問題が解決されず、銀行の債権回収実行には長い時間がかかっています。

銀行融資の担保の多くは不動産であり、その中でも土地が多くを占めています。土地は多くの資産価値を含んでいますが、現在の不動産市場の状況では多くの人々はまだこの種の不動産を購入することを恐れています。そのため、不動産や不動産競売の状況では、何度か値下げしても物件購入者はおらず、最大 30%、場合によっては最大 50% の値引きで売却される物件があります。

一方、不動産資産の規制によると融資の返済に紛争が発生した場合（借り手が故意に偽の紛争を引き起こす場合もある）、裁判所の調査結果がでるまで、銀行は不動産担保を処理できない問題に直面し、債権処理が敏速にできない状況もあります。

ベトナム中央銀行が報告したデータによると、銀行の不良債権と潜在債務の比率は非常に大きく、2022 年 7 月末までに 5.41% (約 600,000 億 VND) になっており、不動産価格の下落と流動性の低下は、銀行の不良債権処理能力に大きな影響を与えます。

ベトナム銀行協会の Nguyen Quoc Hung 書記長は、我々はまだ債券取引市場を形成していないと指摘しました。これは銀行システムの不良債権の処理におけるボトルネックであり、特にアフターコロナの経済では、企業に対する債務猶予に関する中央銀行の通達が失効し、不良債権と不良債権決済への圧力はますます厳しくなるでしょう。

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 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

