



VINACOMPASS

2022 年金融機関における不動産融資の概要

2023 年 2 月 12 日 - 21:38 | 金融

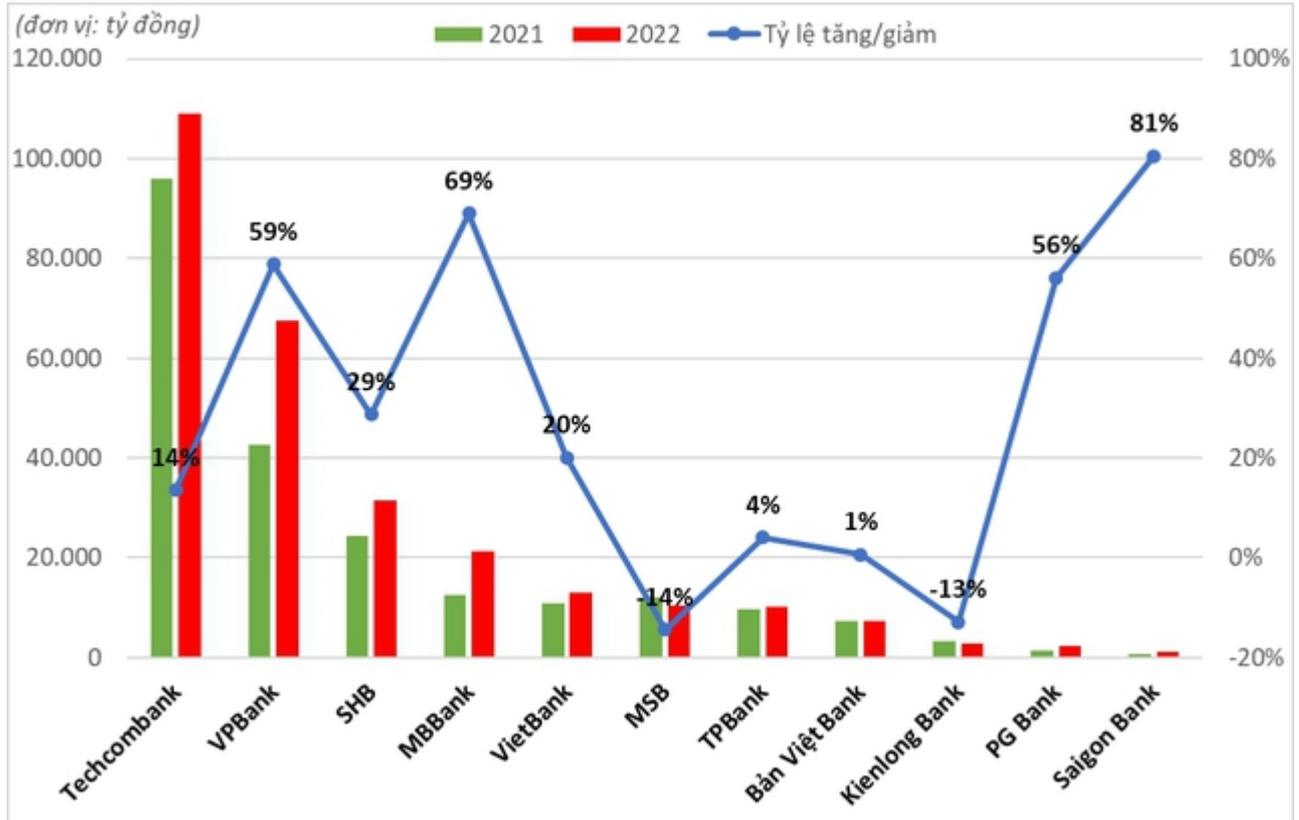


不動産融資残高は過去 5 年間で最高水準にあります。11 の主要銀行の 2022 年第 4 四半期財務諸表も、不動産部門への貸付残高の合計が直近 1 年以内で 25%増加したことを示しています。

ベトナムの金融情報サービス FiinPro のデータから 2022 年第 4 四半期の未監査分の財務諸表より不動産業界への融資の詳細な口座を持っている 11 の銀行から監査報告書または半年ごとのレビュー報告書で詳細な項目を開示します。

具体的には、銀行 11 行の不動産向け融資総額は 276.5 兆 VND (約 15 兆 3,600 億円) に達し、2022 年は前年から 25% 増加しました。11 行中 9 行は、不動産融資を増やしました。その中で Saigon Bank が最も不動産融資割合が高く、前年比約 81% の増加である。2022 年末には不動産貸付残高が 1 兆 600 億 VND (約 59 億円) を超えましたが総融資額の 5.7% しか占めていません。対照的に、MSB と Kienlong Bank はこの分野の融資をそれぞれ 14.4% と 13% 削減し、不動産への融資残高は 10.4 兆 VND (約 5,778 億円) と 2.9 兆 VND (約 161 億円) となりました。





11 銀行の不動産部門への貸付残高。(データソース: FiinPro)

上記の 11 の銀行の中で、Techcombank は現在、年初と比較して 13.5% 増加し、109 兆 VND (約 6,055 億円) の融資残高があり最も多い銀行です。顧客融資全体に占める不動産融資の割合が最も高く、26% を超える銀行でもあります。

2 月 8 日に開催された Real Estate Credit Conference で、Techcombank の副総裁である Pham Quang Thang 氏は、2022 年に国内の資本を強化するために国際市場から資本を導入したと述べました。導入された資本額は最大 1 億米ドルであると述べています。これにより資金の流動性の確保に加えて、昨年は住宅を購入するための個人融資額は 190 兆 VND (約 1 兆円) となり、46,000 人の住宅購入者をサポートし、顧客あたりの平均融資額は 40 億 VND (約 2,200 万円) を超えたと発表しました。

企業への融資については、2022 年の方針は安定を維持し、優れた製品と完全な合法性を備えたプロジェクトのサポートに集中することだと述べました。したがって、この分野の融資残高は 2021 年に比べて 10% 減少しました。財務諸表で発表されている不動産融資は、主にプロジェクト開発のための不動産事業者への融資です。住宅を購入するための個人および世帯への融資は、この事業融資には含まれず、個人向け融資 (不動産消費者向け融資) に記載されます。セカンドハウスの購入や年 1 回の融資など、住宅融資の一部を新たに不動産業向けの融資として計上します。

中央銀行の統計によると、不動産融資の 69% 近くが不動産消費者融資です。

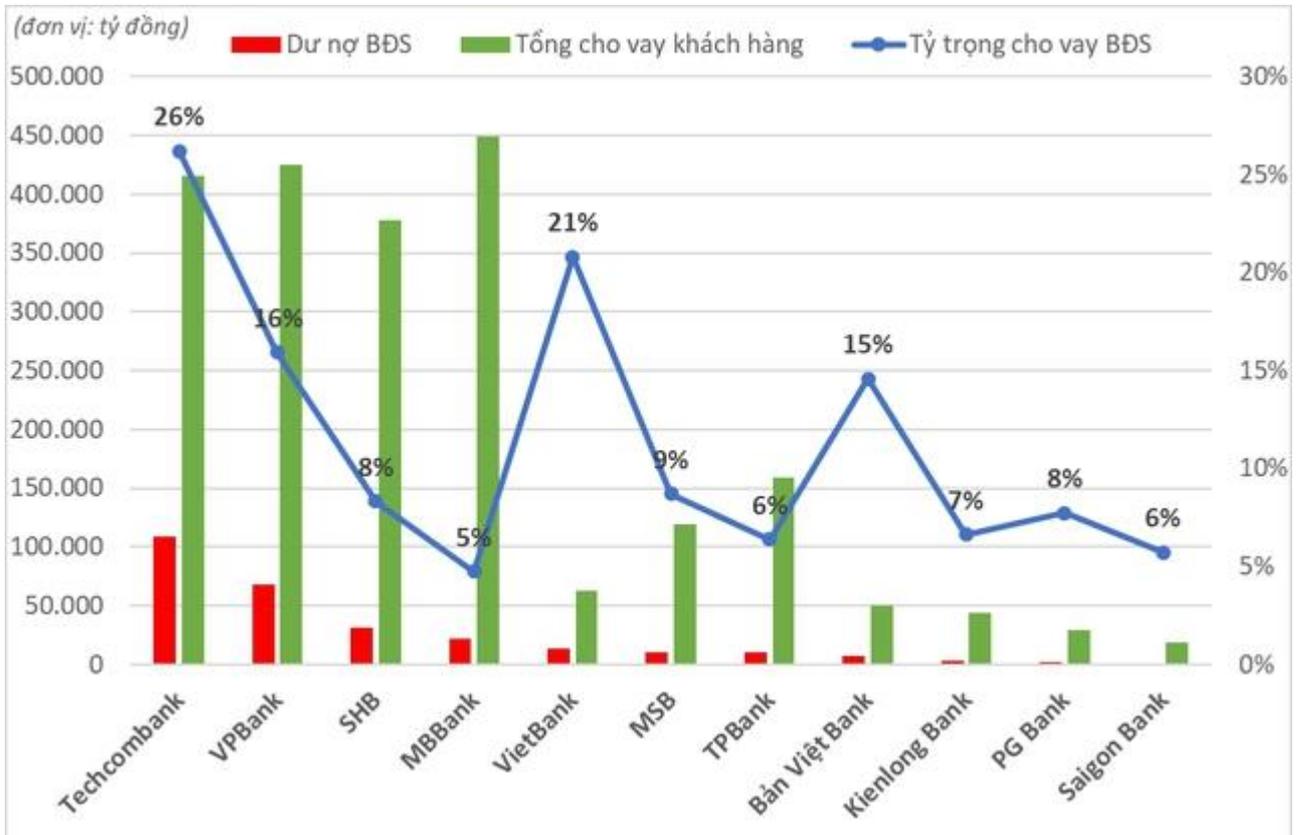
Techcombank の次には VP Bank があり、不動産融資残高は 67.6 兆 VND (約 3,756 億円) で、年初と比べて 59% 近く増加し、顧客へ融資総額の 16% を占めています。





MB Bank は、2022 年初頭と比較して 69% 増加し、約 21.4 兆 VND (約 1,189 億円) の融資残高で不動産部門への融資を加速しました。しかし、不動産融資は、全体の融資額の 4.8% しか占めていません。

Viet Bank の不動産融資の割合は平均よりも高く、約 21% を占めています。2022 年 12 月 31 日の時点で、13 兆 VND (約 722 億円) 実施しており、年初と比較して 20% 以上増加しています。



11 銀行の全体融資中での不動産融資割合。(データソース: FiinPro)

過去 5 年間で不動産融資残高は最大。

2 月 8 日の Real Estate Credit Conference で、副総裁の Dao Minh Tu 氏は、2022 年末までに不動産分野での融資残高が全体融資残高の約 21.2% を占め、中央銀行の最新のデータによると、2022 年末の段階で不動産融資残高は 2021 年と比較して 24% 以上上昇した。これは過去 5 年間で最高レベルだと述べています。

これまで市場は閑散期に陥り、債券や株式などのからの資本確保が困難に直面し、銀行の資金流動性も停滞しており、多くの不動産業者は常に「助けを求めている」。しかし、銀行の幹部は、融資の余地や方針に不足はないことを認めたが、多くの企業の担保は法的要件を満たしていないと断言した。

Vietin Bank の運営を担当する副総裁である Nguyen Hoang Dung 氏は、統計によると、銀行業界は実際に不動産融資を「支持している」と述べ、この分野は 1,571 の事業分野の 1 つですが、経済全体の総貸付残高の 21% を占めています。不動産市場は伸びも高





VINACOMPASS

く、構造に占める比率は農業や農村などの重点セクターとほぼ同じであると述べています。

金融機関、建設省、ホーチミン市不動産協会の報告によると。ホーチミン市では、不動産市場の困難と障害は、主に法的手続き(市場の困難の70%を占める)、投資手続き、および資金源確保に焦点を当てています。

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, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

