



VINACOMPASS

# 金利が大幅に低下したのに、なぜまだ不動産市場は低迷しているか。

2023年9月12日 - 16:36 PM | 不動産



多くの銀行金利は年初に比べて大幅に低下したが、人々は依然として資金の借りに「興味」を持っていません。半面、企業は資金の借りに困難になっています。

**金利は下がったが、人々はあえて借りません。**

2023年9月、多くの銀行住宅ローン金利は10%以下に下がりました。大手国営4グループである BIDV 銀行の金利は 7.8%/年、Vietcom bank と Agri bank は 8%/年、Vietin bank は 8.2%/年です。民間商業銀行も住宅購入者向けに金利を大幅に引き下げました。MB Bank の貸出金利は 7.5%/年、HD Bank は 8.2%/年、Techcom bank、Exim bank、ACB、TP Bank、MSB は其々 8.5%/年です。ただし、年利 10%未満の金利が適用されるのは初年度の 3~6ヶ月間のみで、その後は変動金利となり、国営4グループでは年 10.5~12%の範囲となり、民間銀行は年間 12~15%の間で変動します。

銀行金利は大幅に低下したが、新型コロナウイルス感染症流行前と同水準かそれ以下となった。しかし、人々や不動産投資家はまだまだあまり関心を持っていません。

チャン・チュク・ニュー・トウイさん(ホーチミン市タンビン区在住)は、10区ホアハオ通りにある新しい家を 60 億 VND(約 3750 万円)で購入する予定だと語った。彼女は銀行から 25 億 VND(約 1560 万円)を借りる必要があります。しかし、夫の収入も減ったため、借入は慎重に検討している。「現在の金利では、25 億 VND(約 1560 万円)を借りた場合、毎





月、元金と利息合わせて約 3,300 万 VND(約 20.6 万円)を支払わなければなりません。夫婦の合計月収は約 5,000 万 VND(約 31.3 万円)なので、この時期にはかなりの負担となります。新しい家を買うために銀行から借りたら、子供たちの世話をするお金がなくなってしまう」とトウイさんは言いました。昨年末以降、夫婦の総収入は約 20%減少したという。そのため、彼女は銀行からお金を借りることを躊躇しています。

トウイさんだけでなく、ホーチミン市の多くの人々や投資家も、たとえ銀行金利が下がっても、現段階では不動産購入のためにお金を借りたくないと考えており、収入の減少が続いている中で、あえて無理してお金を借りる必要ないと考えています。

ホーチミン市の多くの不動産業者の代表者からも、会社の売上収益は依然として低迷しており、流動性は引き続き鈍化していると述べている。アパートやタウンハウスの取引件数は依然として過去 5 年間で最低となっており、投資家と人々の心理は依然として非常に「慎重」です。

### 銀行には貸付用の資金はあるが、企業が借り入れるには難しい。

DKRA ベトナムのゼネラルディレクターであるファム・ラム氏は、銀行が非常に魅力的な金利を提供しているため、住居を購入したい人にとっては好機であると述べた。一方で事業の観点から見ると、融資を受けるのは依然として難しいことがわかりました。銀行の融資はより行われやすくなったものの、不動産事業はプロジェクトの法的手続きを完了するまでに多くの欠陥があるため、不動産事業者は依然として資金調達が困難である。「プロジェクトを実行するための資金の借り入れは、法的な段階で目詰まりに直面しています。法的書類が揃わない場合、企業は融資を受けることができません。これは不動産市場全体の一般的な話でもあります。銀行は融資資金を抱え、不動産業者は資金に飢えているのに、両者が未だにお互いを見つけない理由もそこにある」と同氏は語った。さらに銀行、企業、公共部門は残された問題の解決に向けて共通の声を見つけようとしています。近い将来、不動産市場にさらに前向きな兆候が訪れることを期待しています。

BIDV 銀行の幹部は VTC ニュースに応じ、経済は多くの困難に直面しており、人々のビジネスや貿易なども「低迷」していると述べた。このため、低金利にもかかわらず、不動産の取引や購入が減少しています。「市場における不動産取引の数は激減しているため、顧客は融資をあまり必要としていません。よって銀行金利の高低は非常に小さな要素に過ぎません。重要なことは、人々からの売買、取引の動きがなければ、資金があっても銀行は融資できないということだ」と述べた。自社も貸付資金は準備しており、人々や企業に融資を実施したいと考えているが市場に動きが無ければ、「資金を送り込む」ことは非常に困難な状況です。

ベトナム不動産仲介業者協会(VARS)のグエン・ヴァン・ディン会長によると、銀行には十分な貸付資金があり、企業は資金を必要としているにもかかわらず、銀行と不動産業者はまだお互いを見つけれられていません。中央銀行は最近、多くの金利引き下げや優遇信用パッケージを通じて企業の支援に努めてきた。しかし、不動産事業は低迷が続いており、多くの企業は融資要件を満たさず、依然として状況は厳しいと述べた。一方で融資条件





VINACOMPASS

を満たしている企業でも法的な問題により長期化したプロジェクト開発に悩まされており、企業の負担能力に比べて金利が依然として高いため、借入が困難になっています。さらに、ある企業グループはこれまで多くの負債を抱えているため、資金調達までの審査を通過する事が出来ない状況である。

不動産事業者が新たに資金を調達するには、市場の問題を徹底的に解決する必要があります。これに踏まえて銀行信用や社債などの身近な資金源に加えて、他の金融商品（不動産投資ファンド - REIT、住宅貯蓄基金、不動産証券化）またはその他（海外直接および間接投資）など開拓する必要があります。同時に、当局は堅実な事業を行う不動産業者を保護する政策も必要であり、不動産を含む経済のあらゆる産業に対して資金を開放する必要があります。

国家銀行のダオ・ミン・トゥ副総裁は、銀行システム全体が「過剰資金という病気の治療」を必要としていると述べた。

国家銀行の最新統計によると、2023年6月末までの国民の貯蓄預金額は2022年末と比較して8.82%増加した。このように、国民の貯蓄預金額は2022年10月以降継続的に増加している。5月と比較すると、銀行への預金額は35兆3,410億VND（約2209億円）増加し、2022年末と比較すると、貯蓄額は429兆VND（約2兆6812億円）以上増加した。しかし、人々が銀行に預金する額が増え続けているのとは対照的に、銀行の貸付の動きは遅く、貸付の伸びは過去10年間で最低となっている。

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 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

