



VINACOMPASS

銀行融資を受けている、多くの投資家が感染流行のために苦しんでいます。

2021年9月1日



多くの投資家は、Covid-19 流行の影響により銀行が金利を引き下げを期待して住宅や土地を購入するために借り入れています。実際、銀行はこれらの借り手を支援していません。

covid-19 の影響により、多くの産業が深刻な影響を受けています。経済が停滞するにつれて、人々の収入も停滞しました。多くの人々は 3~4 ヶ月間収入を失い、通常的生活や活動に支障をきたしています。

このような状況に直面して、大手銀行は最近、金利を引き下げ、流行の影響を受けた人々や企業を支援するために優遇金利信用パッケージを追加すると発表しました。このサポートは、社会隔離政策 16 号を実施している南部の省や都市の顧客を優先的にすることで焦点を当てました。しかし、2021 年 7 月の前月の金利引き下げと同様に、金利引き下げは「証券ローン、不動産事業ローン、貴重な書類付きの住宅ローンには適用されません。多くの不動産投資家は、流行による収入の損失にもさらされているため、非常に混乱しています。これまで、不動産フォーラムでは、実際の買い手を含む多くの投資家が、銀行の支援計画を参照する記事を継続的に投稿してきました。実際、不動産を購入したり、他の目的で借りたりする顧客も、同じ金融機関の「債務者」であるため、多くの人々は、なぜ不動産の借り手が救助の傍観者になっているのか疑問に思っています。





VINA COMPASS

多くの投資家は、実際、借り手として、借り入れの目的が何であれ、現在は困難な状況可
で予備の資金を調達することは非常に難しく。不動産購入者が取得した資金のほとんど
は、土地の購入、住宅の購入、銀行の支払いにも使われています。残念ながら、感染流行
の期間に職を失うと、困難はさらに難しくなります。借入して不動産を購入しているほとん
どの借り手は、毎月約 2,000 万 VND の巨額の元利金を支払わなければならないからです。



ホーチミン市で長年不動産投資を行っている L.V.T 氏は、3 か月前に、両夫婦とも突然収
入を失ったため、T 氏はそれぞれの銀行債務を返済するためにすべての準備金を使い果
たしたと述べました。月、最大約 2000 万 VND なので、生活費のためのお金はほとんど残
っていません。誰もが流行の不確実性を防ぐためのコストを抑えたいと考え準備しますが、
友人や家族からの資金を借りることは、今非常に困難です。さらに、都市全体で長距離隔
離政策が実施されており、公証人事務所も閉鎖され、ブローカーも活動出来ず、不動産取引
も凍結されます。したがって、T 氏や多くの投資家は、自分の家/土地を売却して借金を返
済したいと思ったとしても、買い手を見つけることができませんでした。誰よりも、T 氏は、現
在のような困難な時期に少しでも銀行に支援されることを熱望している中の一人です。銀
行が不動産を購入する顧客に借入金利率の引き下げを適用しなかったという事実は、T 氏と
彼の妻を当惑させ、感染流行が続いた場合に今後、何が起こるか心配しています。

同様に、2020 年にマンションを購入するために約 8 億 VND を銀行から借りている別の「債
務者」である L.T.A.氏も、感染流行で収入が失われたために困難な状況にあります。2020
年当時、A さんは約 12 億 VND を友人から借り、銀行からも 8 億 VND を借り入れ、A さん
夫妻は 22 億 VND 相当のマンションを購入しましたが現在は支払いリスクを抱えています。
毎月、A さん夫婦は約 1400 万 VND の利息と元本の両方を支払っています。しかし、
感染流行の発生以来、A 夫妻は自宅で仕事をしなければならず、旦那の収入は 70% 減少





VINACOMPASS

しました。この時点で、支出の負担はすべて彼女の肩にかかり、Aさんは友達に仕事を増やすように頼まなければなりませんでした。それでもあまり満足のいくものではありませんでした。この状況が続く場合、Aさんの家族は今後数日で銀行に支払う方法を見つけなくてはなりません。

A氏は、銀行に多くの相談を行いました、その後銀行のスタッフは、閉鎖時間を延長するためのサポートを伝えました、しかしこれは金利を引き下げるのではなく、一括払いの支払い時期の延長です。つまり、現時点で顧客が利息と元金の支払いが出来ない場合は、3ヶ月間支払いが延長され、2021年12月末までに、過去3ヶ月のすべての金額を支払う必要があります。しかし、Aさんによると、3ヶ月の一括払い額が未納若しくは全額支払えない場合、この後の顧客対応は行わないとの事です。「感染流行で借入金利を引き下げることができるかと何度も銀行に尋ねたが、銀行は一般の消費者貸付の金利を引き下げるだけだと述べ。不動産に関しての貸し付けは、金利を引き下げる事はしません。私は銀行がなぜそのような区別をするのか理解できません。すべての顧客は同じです。不動産を購入する借り手は、このようなストレスの多い感染流行の状況を予測することはできません。したがって、銀行と国が支援対象のより適切な調整を行うことを願っています。」とAさんは打ち明けました。



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

VINHOMES 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

