



VINACOMPASS

不動産貸出金利が安い内に、急いで投資を行わないと ならないと言う話を信じないでください。

2021年9月27日



多くの銀行で土地、住宅、マンションを購入するためのローン金利が低下しており、多くの投資家が不動産市場に投資し、利益を得る機会であると考えています。しかし、実際には、不動産投資で財務レバレッジを使用する時期ではありません。

調査によると、土地、住宅、マンションを購入するために貸し出している銀行の金利は、借り手に対して多くのインセンティブを持っています。

Wooribank の現在の不動産ローンの金利は初年度 6.1～6.3%で設定されており、2年目からの金利は、4つの国営銀行の平均貯蓄預金金利から、+2.3%で適用されています。現在の計算によると、2年目の金利は年間 8.4～8.6%に過ぎません。顧客がローンを申請できる最大期間は 30年で、担保価値の最大 80% までです。

Shinhan Bank の住宅ローンの場合、1年固定金利 6.2%、3年固定金利 7.6%、5年固定金利は 7.8%です。その後、約 0.6%の利率で変動金利を適用しました。

Pvcombank では、初年度 6ヶ月間の優先金利は年 5%で、7ヶ月以降は年 12%に設定されています。





VINA COMPASS

多くの銀行の不動産ローンの金利は優遇的であり、多くの投資家は「これは不動産を借りて投資する良い機会です」とコメントしています。彼ら、低資本投資家は金融レバレッジを使用することができるかと主張しています。なぜなら、近年のような地価の急激な上昇と比較して、金利のコストはごくわずかだからです。

言うまでもなく、感染流行後を見据えて、投資家は土地熱上昇の発生に捉えるために、早期に資金を投入する必要があります。

エコノミストの Dinh The Hien 博士は金利が現在のように低いときに土地を買うために借りるかどうかについて、不動産投資では、低金利は投資価値の向上に役立つと述べました。特にマンションやタウンハウスを賃貸用に購入するグループは価値を高めるのに役立ちます。しかし、博士によると、以前に比べて8~10%程度、貸出金利は安いですが、相関関係と比較すると安く、平均水準は高い状態です。さらなる分析の結果、不動産投資家にとって、ローンが数億 VND 以下の場合、年間8~10%の金利は合理的であると述べた。彼らは分割払いで対応できます。しかし、約数十億 VND を借りている投資家にとってはプレッシャーが高まり、数百億 VND を借りている投資家は非常にプレッシャーを受けます。市場が2、3年凍結すると、不動産がうまく価格が上がらない限り、主な資本は支払いのために減少します。

博士氏はまた、投資家が適度な金額を借りるのには、この金利は非常に理想的であると言いました。しかし、個人投資家が土地に投資するために数百億 VND 以上の多額の融資を借りる場合、多くの人々が考えているほど安くはありません。「多くの人々は、政府が高インフレを生み出すために安い融資を行うのを待っており、10年以上の長期のローンを期待しています。しかし、たとえそうなったとしても、消費者物価指数は上昇し、金利は2011~2012年と同じくらい高くなります。その時、不動産価格の上昇は金利上昇の負担に耐えられないかもしれない。そうなった場合、投資家が売却を行っても利益が出ない可能性があります。上手く売却できない場合は多額の負債を抱える状況が発生します。したがって、不動産投資は、その財務能力、市場の選択、多くの要因に基づいて適切に投資する能力に基づいています。ただ、金利が安いと言うだけで不動産購入を行うべきではありません。」と語った。

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 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

