



VINACOMPASS

住宅ローン金利が「底」を打つも、人々が依然として無関心な理由。

2024年7月2日 - 07:03 AM | 不動産



現在、住宅ローン金利が継続的に低下しており、多くの銀行が年率 5% の金利を適用していますが、それでも多くの人々が借りることをためらっています。

20 億ドンを借りて住宅を購入しようとしているグエン・ティ・クック (Nguyen Thi Cuc) さん (ハノイ市、Ha Dong 区) は、銀行の職員から多くの優遇ローンを紹介され、その中でも年率約 5% のローンに注目しました。しかし、詳しく調べると、この金利は最初の 6 ヶ月間のみ適用され、その後は約年率 12% に上昇することがわかりました。

また、上記のローンパッケージでは、顧客が最初の 12 ヶ月間インセンティブを受け取る場合、8%/年の金利を負担します。インセンティブの最初の 24 ヶ月では、ローンの金利は約 9% です。

同様に、最初の 12 ヶ月間は年率 8%、24 ヶ月間は年率約 9% といったローンも存在します。Dong Da 区の Tran Van Kien さんも多くの優遇ローンを調べ、年率約 4.9% のローンに興味を持ちましたが、これも最初の 3 ヶ月間のみ適用で、その後は約年率 11% に上昇することが判明しました。





「4.9%の優遇金利は最初の3ヶ月間だけで、その後は急上昇します。これでは私たち夫婦の収入に対してまだ高すぎます」と Kiên さんは述べています。

銀行の金利政策と市場の動向

Property Guru Vietnam が最近発表した不動産消費者心理調査によると、「住宅ローンを借りるのに適した金利はどれくらいか」という質問に対して、50%以上の方が8%以下が妥当だと回答し、29%の方が8~10%を受け入れられるとし、10%~13%の金利を受け入れる人はわずか10%でした。現在住宅ローンを借りているほとんどの人々は、平均11.5%~13%の金利で借りています。

不動産市場の調査結果

この調査結果によると、過去1年間で不動産を購入した人々の大部分は中高年層であり、そのうち48%は銀行からの借入れをせずに蓄えた資金を使用して購入しています。

Nguyen Trai 大学金融・銀行学部の最高経営責任者(CEO)である Nguyen Quang Huy 氏によると現在の住宅ローン金利は低下しているものの、銀行は最初の1~2年を10%以下に固定し、その後は12ヶ月定期預金金利に4~5%を加えた変動金利に移行することが、住宅ローンを借りることをためらわせる原因だと指摘しています。

さらに、多くの人々が今後、定期預金金利が上昇し、それに伴って不動産ローン金利も10~15%/年に上昇するリスクを懸念しているため、元本と利息の返済が難しくなることを恐れています。

「私の意見では、銀行は金利を3~5年間10%以下に固定し、ペナルティ利息を免除するべきです。その後の変動金利も12ヶ月定期預金金利と最大4%の範囲内にするべきです」と Huy 氏は提言しています。

不動産価格と供給の問題

Huy 氏はまた、住宅購入をためらうもう一つの理由として、不動産価格が依然として高水準にあることを挙げています。30億ドン以下の物件は少なく、大部分が50~80億ドンのマンションや70~200億ドンの都市部の連棟住宅です。これにより、多くの人々が資金を調達するのが困難になっています。

Property Guru Vietnam の南部地域ディレクター、Dinh Minh Tuan 氏も、第2四半期に住宅購入の需要が回復しつつあるものの、成功した取引の割合は依然として低いと指摘しています。多くの人々は、数ヶ月から半年後に銀行金利が上昇し、変動金利も大幅に上昇する可能性を懸念しているため、銀行からの借入れをためらっています。

現在、住宅ローン金利は低下し続けていますが、これは各銀行の与信プログラムに基づく一時的な優遇金利に過ぎません。優遇期間が終わると、金利は基準金利または12~13ヶ月の定期預金金利に通常2~3.6%のマージンを加えた変動金利になります。そのため、国営商業銀行では9~10%/年、他の商業銀行では11~13%/年の変動金利が適用されます。





VINACOMPASS

企業や投資家の視点

EZ Property の CEO である Pham Duc Toan 氏も、一般市民だけでなく、多くの投資家や不動産企業も銀行からの借入を「恐れている」と述べています。

多くの銀行が新規および既存の借入に対して金利を引き下げましたが、その幅はまだ浅く、段階的に進められています。既存の借入を持つ投資家はほとんどが「力尽きて」おり、他の収入源がないため、金利が低下しても資金調達が困難です。未だに銀行からの借入をしていない人々は、優遇期間後の金利が非常に高いと感じており、財務レバレッジを利用することは非常にリスクだと認識しています。

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 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

