



VINA COMPASS

熱狂的な「不動産投資」は続きますか？

2021-06-03 午後 15:43



不動産開発事業の検査・審査を強化する動きの後、地場の市場を安定させる為に、2021年の最初の数か月に投資熱は減速した。投資熱が近い将来再び戻ってくるかどうかは、現時点でほとんどの投資家の懸念事項です。

土地取引の熱は落ち着き、土地価格は今年最初の数か月のように「手に負えない」状態ではなくなり、急いで土地を集めたり、土地転がし取引をしたり、即決取引も少なくなっています。以前は取引が活発だった多くの地域では、今は動きが鈍いです。しかし、ベトナムだけでなく世界中で低金利の資金があらゆる種類の資産に流れ込んでいる現在、専門家は不動産市場を魅力的な投資場所と見なしており、不動産価格は常に上昇しています。現在、ほとんどの不動産投資家の懸念は、土地投資熱が近い将来、発生し続けるかどうかです。





ゲン・ヴァン・ディン氏:短期的には土地投資上昇は難しい

一部の不動産専門家によると、短期的には、不動産市場が以前のような土地投資熱を出す可能性は低いとの事。投資家はすぐには参加しませんが、市場が妥当な土地価格値に修正されるのを待っています。

ゲン・ヴァン・ディン氏 - ベトナム不動産ブローカー協会の副会長はかつて、過去の不動産価格と比較した場合、価格上昇が数パーセントに過ぎない場合、それは標準と見なすことができる。しかし、中間のマージンが数十パーセンを超えて大きすぎる場合、これは市場のルールに反するため、投資家は参加する前に検討する必要があります。

ディン氏は最近の報道に応じて、短期的には土地取引熱はほとんど起こらないと断言しました。機関や省庁は非常によく土地の高騰を制御しています。それに、現在の需給は、土地取引熱を生み出すことはできません。土地の投資熱が起こった多くの地域では最近、投資熱は期待されたが、しかし、それは短期間に防止されたので、結果は良くありませんでした。例えば、Dong Anh と Gia Lam のいくつかのプロジェクトは、昨年は6,000万~7,000万 VND/m²で市場に出回る予定でしたが、今年のテト(旧正月)後、価格は1億 VND に跳ね上がりました、Gia Lam では1億 VND/m² を超える価格が高すぎて、あえて買う人はいません。





Giá rao bán đất thổ cư các quận/huyện nổi bật
Đơn vị: Index



2021 年第 1 四半期の市場レポート、出典: Batdongsan.com.vn

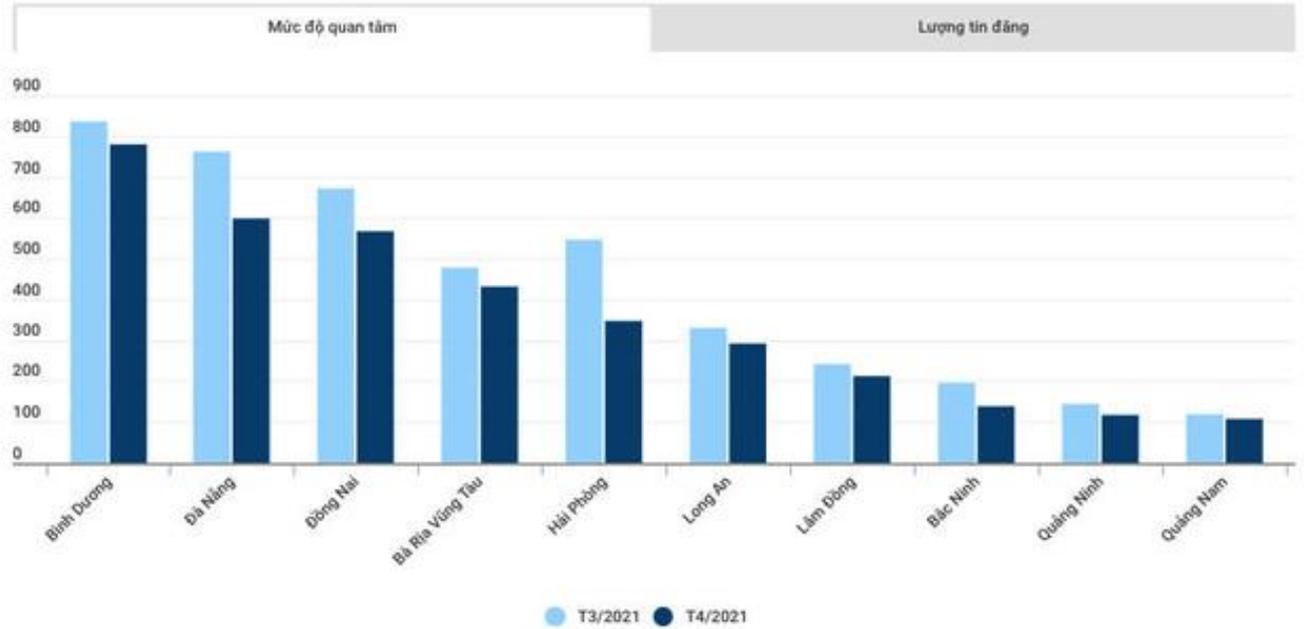
しかし、不動産市場の一般的な状況を予測して、ディン氏は、今後、不動産価格が上昇し続ける可能性があるとして述べた。原材料の価格からの圧力が非常に高くなったためです。ただし、プロジェクトの価格がどれだけ上昇するか、投資家は慎重に検討する必要があります。上昇を買い手が受け入れることができる実際の値よりも高すぎる場合、取引は難しいでしょう。

調査によると、2021 年の第 1 四半期に地域全体で土地取引が高騰したが、5 月に入り土地取引は落ち着いています。Batdongsan.com.vn の市場調査レポートによると、第 1 四半期の多くの地域で、投資家の土地と価格への関心の両方で強い増加を記録しました。

例えば Ba Vi-ハノイ(利息が 33%上昇、販売価格が 76%上昇)、Thai Nguyen (利息が 50%上昇、販売価格が 15%上昇)、Bac Ninh(利息が 50%上昇、販売価格は 15%上昇)利息は 37%上昇、販売価格は 10%上昇)、Hung Yen(利息が 32%上昇、販売価格が 26%上昇)、Hoa Binh(利息が 35%上昇、販売価格は 102%上昇)。

または、トゥドックのように、多くの地域の土地の価格も、市に移行させる前に何度も上昇しました。例えば、Truong Tho 区の土地の価格は、4,000 万~5,000 万 VND/m² から、7,000 ~9,000 万 VND/m²、更には 1 億 VND/m² まで上昇しています。





2021年4月、多くの省や都市では不動産に対する関心レベルが低下しました。
 出典:Batdongsan.com.vnの2021年4月の不動産市場レポート。

しかし、4月以降、一部の地域では投資家の関心水準が大幅に低下しています。また、Batdongsan.com.vnによると、4月の市場全体の関心度最大14%減少し、地価は、もはや戻りません。例えば、ハイフォンでは36%減、バクニンでは29%減、ダナンでは21%減しました。



Do Thu Hang氏:投資家はすぐには戻りませんが、市場が
 妥当な価格まで自己修正するのを待っています。

投資家は大幅な下落に関心を持ったものの、不動産価格は急激に低下しませんでした。これにより、不動産投資の経験を持つ人によると、多くの投資家はこの時期に市場に参加することを恐れており、彼らは適切な調整時期を待っており、多くの人は土地価格の波を見据えて





VINA COMPASS

潜在的な不動産を探しており投資の2年後に上昇した土地で「利益を上げたい」との考えです。

近い将来の投資取引増加の可能性について、最近、ダイ・ドアン新聞のインタビューによると Do Thu Hang 氏-シニア・ディレクター、Savills Hanoi Research and Consulting Department は、少なくとも短期的には、土地価格上昇は発生しないと予測しています。

投資家はすぐには参加しないが、市場が合理的な販売価格に修正されるのを待っています。土地の上昇は何度も起こったが、これまでの貴重な教訓の「重み」と「爆弾抱擁」で、利益の魅力を克服できないようだ、したがって参加したい投資家は慎重に学ぶ必要があります。

出展元：CAFEE.VN

