



VINACOMPASS

土地投資加熱後、多くの投資家は「非常に困難な難問」に陥りました。

2021年6月10日 - 午前 11:06 | 不動産 [Chia sẻ](#)



市場の冷え込みにより、多くの投資家は昨今の土地価格沸騰で「最適」の時期に買い逃し、市場が流動的でない時期に行き詰まり、土地を売却する事さえも出来ず、多くの投資家が低価格で売却する事を余儀なくされました。

ドンナイの投資家は、土地市場が120億ドンと高騰した2020年末に Xu yen Moc (バリア・ブントウ) の土地を購入し、80%のお金を支払い、手続きを完了しました。しかし、土地の流行が終わった現在、この投資家は債務を返済する為に土地を清算したいが、市場の動きが止まった時期に売却するのは困難になった。

この投資家の計画は、当初は今年の終わりに売却するというものでしたが、4回目のCovid-19の突然の発生により、住宅市場が冷え込んだ為に計画がとん挫しました。計画の影響を受け、この投資家は迅速に資金を回収する為に購入時と同じ価格で土地を売却することを余儀なくされました。

上記の投資家と同様に、土地の流行における困難は、今日の多くの不動産投資家の状況であり彼らは利益を上げることが望んでおらず、ただ不動産を迅速に売却する必要があります。





多くの不動産市場は現在、静まり返っています。取引は殆ど「凍結」し、仲介業者も消えつつあり、多くの投資家が買い手を見つけるのが困難になっています。資金を持ち、購入したいと思っている人は急いでおらず、価格が下がる事を生み出します。それでもすぐに販売したい場合は、損失を早急に受け入れる必要があります。

最近の土地の流行に参加したタンフー(ホーチミン市)に拠点を置く別の投資家は、土地を売却することができないので「じっと立ち止まって入る」。この投資家は、今年の初めに 30 億 VND を投与し、知人にカンゾー県 Binh Khanh 地域の約 1,000 m²の土地区画を購入させたことが知られています。彼女は 10 億 VND 以上を親戚から借りています。購入の時点で、直ぐに売却する事をしない事に同意しました、1-2 年は良い価格になるまで保管します。

しかし、共同購入のため、土地を売却して資金を回収することも、この投資家にとって難しく売却も複雑で困難です。最も重要なことは、現時点では投資需要が高くない為、短期的には、他の買い手は言うまでもなく、売却に同意しないので土地の清算や回収が非常に困難です。



ホーチミン市だけでなく、観光地でも、困難な状況が多くの投資家を苦しめています。市内 Hung Vuong Street にある賃貸用の商業タウンハウスの所有者。ニャチャン氏は、約 2 年間、投資した 10 億ドル規模の商業タウンハウスから賃料を受け取っていないと述べた。2020 年 7 月にテナント側は我慢できなくなったため違反料の補償を受け入れ、建物を返還した、タウンハウスは現在までほぼ空っぽで、まだ新規顧客は決まっておられません。





実際、不動産市場は現在、土地取引加熱後で非常に静かであり、多くの注目された市場は、以前のように投資家の注目を集めていません。batdongsan.com.vn の最新の市場レポートによると、4月以降、不動産に対する人々の関心は平均 14%急落し、地価はもはや変動していません。例えば、ハイフォンでは 36%、バクニンでは 29%、ダナンでは 21%減少しています。3月にいくつかの注目地域では、高価格での売買を経験したが、市場が冷え込むと売りが難しい状況がありました。物件の実際価値と比較して購入の差が大きく、損失で販売することを受け入れたとしても、投資家は購入価値の 20%以上の損失を受け入れない限り、市場の流動性増加には役立ちません。

コリアーズ・ベトナムのデビッド・ジャクソン総局長は、2021年初頭に不動産投資の今後の動きに関して報道陣に発表した、具体的な統計はないが、2020年末から2021年4月にかけて最大 70%の投資家が不動産市場に参加したと推定されていると述べた。土地投資が過熱し不動産価格の急激な上昇により市場経済の成長領域を超えた事で明らかに土地投資熱が減少している。土地区画の実際の価値に比べてあまりにも高い価格で購入した多くのバイヤー、特に金融機関からの借入を伴う投資家は非常に困難な状況に置かれています。

デビッド・ジャクソン氏は、今日の多くの投資家の困難な状況は、不動産売買の経験の欠如から来ていると言いました。市場に関する必要な知識をほとんど持っていない多くの投資家は、群衆行動の影響を受け投資を決めています。群衆の動き、感情、多くのお金を稼ぎたいという欲望により行動を起こします、しかし、市場が突然冷え込むと、これらの投資家は、適切な計画を持っていないので、買い手を見つけるために大きな損失を被ります。

現在の状況はまだ、土地投資熱の初期段階に過ぎず、土地所有者の財政的負担も高くありません。第4波のCovidの感染状況はまだ複雑であり、投資家は苦しみに耐える時期であるが長期的には、耐える時期が長いほど、土地投資熱が発生した市場では投資家からより多くの投資の波が出て来るでしょう。

出展元：CAFEF.VN

