



VINACOMPASS

アパートの賃貸収益率が急落後、投資家は「逃げた」

2021年7月7日-不動産



かつては、持続可能なキャッシュフローをもたらすと考えられていたアパート投資市場だが、現在の高い販売価格、低い賃貸料となり、多くの投資家が興味を示さなくなった理由です。

お金を稼ぐための黄金の投資先ではありませんが、アパート投資は常に安全で安定した投資先として多くの投資家に考えられています。特に、これはリスクを冒す事を好まない、「新しい」投資家にとって「とても魅力的な」投資先です。彼らは通常、新しいプロジェクトが売りに出される時にお金を下ろし、進行状況に応じて値上げを待ちます。アパートの価格が上がるのを待っている間、投資家は賃貸からの収益を得ます。しかし、これまで、多くの初心者投資家は、この市場がもはや魅力的ではないと感じています。

T.Tさん(ハノイ)がホアイドゥックのアパートを売却したところです。彼は5年以上保有してきましたが、あきらめました、理由は、「投資額の割には利益が取れない」からです。これまでの投資事例によると「郊外のアパートを9億 VND で購入し、完了引渡後に、450万 VND で貸すことができます、2年間で、賃料として総額、約1億800万ドンを受け取ります。プロジェクトは、引渡後、入居率が上がると、2億~3億 VND 程度値上がりします。その辺を見ながら、売却をします。長年この方法を適用して稼いできました、利益率は安定しませんが、忙しい人が副業としてお金を稼ぐには簡単な投資でした。





コンドミニウムは「快適な」投資先として評価されています。

しかし、T氏は、これまでのところ、アパートへの投資は失うだけで、利益は殆んどないと述べた。この理由としては、現在のアパートの販売価格はかなり高く、供給も多いが、賃貸価格は低いと述べた。例えば、彼は2020年に Tay Mo 地域のアパートを19億ドンで購入した。これは、54m²の面積の2ベッドルームのアパートです。しかし、賃貸競争率は非常に高く、彼ら投資家のほとんどは主に物件を保有する投資家であるため、彼らが賃貸したいのであれば、競争的な価格でないと賃貸が出来ません。競争率の高い中では400万～450万 VNDしか支払わない顧客が多く、これは2～3%の利回りを示します。

一方、19億 VNDを銀行に定期預金すると、金利は最大7～8%になります、言うまでもなく、現在売出されている新規アパートは最大4,000万～4,200万 VND/平米であり、これを2ベッドルームに当てはめると約23億 VNDです。アパートの販売価格が上がる一方で、販売金額に見合った価格で賃貸する顧客は限られおり、賃貸価格が下がるのは言うまでもなく、変わりません。収益性の観点から、アパートはもはや魅力的な市場ではありません。

市場調査によると、Gemek1(ハノイ)のアパート(An Khanh、Hoai Duc)の賃貸価格は、アパートの面積と内装に応じて400万～600万 VNDであり、アパートの販売価格は13億～17億 VNDです。Gemek2では、賃貸価格は500～700万 VND、2次流通(転売市場)でのアパートの販売価格は13～19億ドンです。一方、タンロンビクトリアのアパートは400～550万 VNDで賃貸されています。





VINACOMPASS

My Dinh 地区の Vin City では、約 20 億 VND で購入後、内装フル装備後、700 万 VND で賃貸されています。The Florence の 2~3 ベッドルームのアパートも約 30 億 VND~販売されており、900~1200 万 VND で賃貸されています。これまで記載したアパートの賃貸表面利回りは、3.6~4.8 となっています。

Savills Vietnam の最新のレポートによると、Covid-19 の感染拡大が賃貸需要に悪影響を及ぼしているため、市場の集客率は 69%という低いレベルで引き続き苦戦しています。アパートの空室数は、流行前と比較して増加し続けています。一方、賃料は前年比 8%減、前四半期比 1%減の 24 米ドル/平米/月となった。流行前の 2019 年、賃貸価格はピークに達し、平均市場賃料は約 27 米ドル/平米/月でした。

Batdongsan.com.vn の第 2 四半期のレポートでも、アパートの販売価格は上昇しましたが、賃貸料は低下しました。具体的には、ハノイのマンション価格は、第 1 四半期と比較して、ローエンドとミッドエンド価格で 3~5%上昇しています。販売価格の上昇傾向とは逆に、アパートの賃貸利益率(12ヶ月/販売価格)は 2019 年の 5%から 2020 年には 4.8%、第 2 四半期には 4.6%に減少しました。

多くの予測では、アパート市場からの利益率が急激に低下すると、投資家はこの市場から「逃げる」と言われています。投資資金は戸建住宅や土地に注ぎ込まれ、短期的には急速かつ高額な価格上昇を確実にすることができます。

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 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

