



VINACOMPASS

ホーチミン市:「転売」投資の期間は終わり、投資家は資金を蓄え、市場が回復する機会を待ちます。

2021年7月9日 | 不動産



不動産投資家は、市場にはまだ多くのチャンスがあり、投資家の資金は依然として安定したままです。しかし、感染拡大の影響により、多くの投資家は、資産や資金を蓄え、機会が戻るのを待つ傾向があります。

不動産市場は引き続き「困難でより難しい」立場に陥っています。売買取引が発生していないため、すべての市場でほぼ「凍結」状態になっています。

新規で立ち上げたプロジェクト数は、流行前の計画数と比べてあまり変わっていません。一方、2020年から販売を開始した一連のプロジェクトには、まだ大量の在庫があります。実際、マンション市場での販売価格は依然として上昇しているが、取引量はほんのわずかである。多くのプロジェクトが二次流通市場(中古、権利転売)で投資家によって継続的に売りに出されていますが、まだうまく機能しません。

業界の専門家によると、2017年から2018年の期間で比較すると、2019年後半から、不動産市場はもはや以前ほど活気に満ちていませんが、他の多くの投資市場と比較したらまだ熱は保持しています。大きな理由は、限られた供給を引き起こした、法的手続の厳格化と2020年からの感染流行による影響、2021年初頭の土地の過熱によって妨げられ続けています。





VINACOMPASS

2020年に多くのマンションを抱えている Tran Minh T氏は、過去2年間感染流行の状況が続いており、この流行をコントロールすることは非常に困難であり、現状での投資は肯定的ではないと述べた。そのため、マンションプロジェクトに数百億 VND 近くを費やしているにもかかわらず(中価格帯は 25 億 VND~35 億 VND/ユニット)、利益差は約 10 億 VND しか変動しない。各マンションについてはわずかに約 5,000 万~1 億 VND/ユニット(投資から 1 年後)であると試算しています。転売用のマンションでさえ、購入価格よりも数千万 VND 高いだけです。それでも購入者はいません。



同様に、土地投資を長年行っている、Nguyen Ai L.氏も、過去2年間、不動産投資から利益を得ることはほとんど不可能だったと述べた。その理由は、Covid-19の流行の状況は依然として複雑であり、感染拡大が起こるたびに、資金を拡大するタイミングを失い、次の感染拡大が起こるため、より慎重な対応が必要になるからです。

現時点で不動産市場を調査したところ、取引件数は大幅に減少し、減速の兆しが見られたものの、投資家は損失を減らしたり、不動産を売却したりすることはあまりできませんでした。まだ売却が出来ていない投資家は、資金を保持し、購入した不動産を持ち続け、次に販売する良い機会を待つこととなります。

L.氏は、市場での販売価格は依然として上昇しているものの、トゥドゥック市のように区の統合で出来た直轄都市の一部の地域で 2020 年と 2021 年初めに 9 区、2 区、トゥドゥック区の順で強い価格上昇が見られた。その反面、3 区、タンビン区、4 区、6 区、12 区、ビンチャン区、ホックモン区、クチ区などの他の地域で販売価格はほとんど上昇していないか、またはわずかに上昇しただけだった。したがって、市場全体が新たな価格水準を確立したとは言えず、投資家の関心は高まるはずです。実際、市場に投資する機会はまだたくさんありますが、最近では多





VINACOMPASS

くの人が不安をいだいており、資金をあえて放出しないようになっています。「投資家は資金を持っていないわけではないが、市場が安定するのを待って資金を蓄えている。私の知る限り、経験豊富で知識のある投資家はごくわずかである。新規市場へはあえて投入せずに、そのほとんどは依然として銀行に預金したり、証券に投資したり、市場が再び安定を保つのを待って他の投資市場にも少し投資したりしています。最後に同氏は「現在、不動産に投資すると、価格が静止した状態で上昇するまで長く維持しなければ、利益を上げることはできない。感染流行が過ぎても、感染発生前の市場に戻るには長い時間がかかるだろう」と述べた。

L氏だけでなく、経験豊富な投資家も、「転売」投資法でさえ、今日の不動産投資から利益を上げることは非常に難しいと言っています。そのため、市場は2022年、または流行が完全に制御されるまで冷静さを保つでしょう。しかし専門家は、収益性の高さや安定性、資本価値の保全から不動産は魅力的であり、依然として他の投資市場よりも優れた回復を遂げると楽観的にみえています。

参照元: CAFEF.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せんが、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

