



VINACOMPASS

損失を抑えている不動産を明らかにし、出来るだけ早く売却する事！

2021年7月11日-不動産



パンデミックから1年経過し、これ以上の損失を被ることはできず、賃貸のためのマンションを所有する、多くの投資家は、財政的レバレッジを受入、価格を大幅に引き下げて損失を削減しました。

Covid-19 感染拡大の影響を受けてから1年以上が経過した後、賃貸マンションとコンドミニアムは市場で最も悪影響を受けた。市場が「凍結」する間、損失に苦しんでおり、回復の目途が立たない中で多くの住宅所有者は損失の削減のため、売却することを受け入れました。

現在の賃貸用投資マンション市場では、ほぼ一年前から損失を軽減するため、価格を下げて販売する情報がありました。しかし、最近、特にビンズオン、ホーチミン市、ハノイなどのマンションブームを抱えている一部の市場では、損失を削減するために売りに出される情報数が増加しています。

不動産の売買サイトを投資家が物件の損失を削減するための情報源として閲覧し活用する事は珍しいことではありません。ビンズオンのマンションの損失を削減するための投稿が、不動産取引と譲渡を専門とするWEBサイトに投稿されました。「Covid19 拡大のため、私は16





億 VND で 1bed(A2-2610)を販売する必要があります、購入したアパートは第 1 回の 2 億 VND を支払済みです、3000 万 VND 損失で販売します。」

他にも、ビンズオン省 Thu Dau Mot 市でマンションを受け取ったばかりの所有者からの WEB 広告では、「56 平米(2bed、2トイレ)を 15.5 億 VND(内装、税額、公証費用込)で販売する必要があります。この提示価格は、一次流通(開発会社)からの購入価格とまったく同じです。」言うまでもなく、内装設備の約 7000 万 VND も含んでいるので、所有者は損失を被ったようです。

ビンズオンのマンションの売却が増えた理由は転売目的のブローカーの中には十分な資金を持ち合わせていない物も多く、物件引渡が開始され支払いが迫る中で容易に転売が出来ず銀行からの借り入れも行いたくないために、資金繰りに苦慮しています。よって出来るだけ損益分岐点で販売する事で損失を抑えたいとの思惑がありますが損失を避けるのは難しい状況です。

DKRA VIETNAM の 5 月レポートでは、ビンズオンのマンション市場は 3 年間の急成長の後に減速の兆しを見せていることを示しています。その理由は、新規プロジェクトのほとんどは、既存のマンションプロジェクトの価格と比較して高価格のためです。それに加えて、実際の住宅を必要とする購入者の割合は低く、主に投資目的で購入する顧客です。Covid-19 の流行が長引いて拡大している状況において、マンション賃貸市場は深刻な影響を受けています。

ビンズオンと同様に、ホーチミン市のマンション購入者の多くも、損失を出して売却する現象があります。多くの顧客が、予約した新規プロジェクトを解約し、損失を抑えようとしています。トゥドック市、第 7 地区の住宅購入者の多くはハイエンドプロジェクトでは、初期投資の期待に応えられないか、ハイエンド基準にあたらぬ不適切な物件もあり、価格上昇の可能性は高くないと判断し、数億ドンの損失で販売しています。

ハノイでも、損失を削減するために多くのマンションプロジェクトが投資家によって販売されており、一部の物件は最大数十億 VND の損失を出して宣伝されています。Tran Duy Hung 通りの家主であるランさんは、ここで 2 ベッドルームのマンションを賃貸用に購入したが、Covid-19 の流行により、1 年以上入居者がいませんでした。結局、彼女は当初の購入価格から 5 億 VND の損失を出し販売しました。

賃貸マンション市場と同様に、2 年経過後多くのホテルコンドテル投資家も損失を減らすために売却しなければなりません。ニャチャンでは、Tran Phu、Nguyen Thi Minh Khai、Nguyen Tat Thanh、Pham Van Dong 通りの多くのコンドテルが、1 億から 3 億 VND/ユニットの損失で販売されています。ダナンでも、Ly Thuong Kiet、Truong Sa、Vo Nguyen Giap、Ngo Quyen 通りなどで、同タイプが、2 億から 3 億 VND/ユニットの損失で販売されています。

Minh 氏(ハノイ、ロングビエン)は、ダナンで数ヶ月間、WEB サイトやソーシャルネットワークでコンドテルアパートを売りに出し続けています「感染流行の状況は変わりません。マンションは





VINACOMPASS

引き渡され、内装設備に何億 VND もかけましたが、この 1 年間は賃貸することはできません。待つ時間が長ければ長いほど、銀行に支払うための利子を含む返済が厳しくなるので、この状況から抜けるために、損失を受け入れて売却していますが、この 1 ヶ月は誰からも連絡がありません。」。

ハノイのブローカーである Hoang 氏によると、最近、損失をしてでも売却を望む顧客が増えているという。しかし、マンションの価格が安ければ、住宅需要は非常に多く、完成したマンションは清算しやすいので、大家はこの状況から抜け出しやすいのですが、コンドレルの場合は全然違います。現在、Covid-19 の感染流行はいつ終了するかわからず、さらに、このタイプのマンションの法的枠組みはまだ不明であり、ほとんどのコンドレルマンションにはレッドブックがないという事実があります。そのため、大きな損失で販売しているにもかかわらず、購入を求める顧客はほとんどいません。

ベトナム不動産仲介協会の副会長である Nguyen Van Dinh 氏は、マンション賃貸部門の損失削減の現状を評価し、次のように述べた。「Covid-19 の感染流行という複雑な状況の中で、経済が影響を受けているため、早く売りたいと思ったら、損をしてでも売ることを受け入れなければならない」と述べた。さらに同氏は「賃貸マンションやコンドミニウムの傾向は、第 2 波と第 3 波の流行の早くから大幅に損失を削減しているように見えました。第 4 波の流行はより深刻で、いつ終わるかは分かっていない。これから年末まで流行が続く場合、多くの個人投資家は売却が遅れれば遅れるほど、より深い損失を受け入れてしまうだろう」と述べた。

Dinh 氏と同じ見解として、コリアーズベトナムゼネラルディレクター David Jackson 氏は、4 月下旬と 5 月上旬の感染拡大が不動産市場に深刻な影響を及ぼしたと指摘しました。市場はまだ大規模な売り出しによる損失の状況を記録していませんが、Covid-19 の流行がしばらく続くと、多くの投資家は金融レバレッジを使用したり、手持ち資金のバランスを失い損失の大きな波を引き起こす可能性があります。

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

VINHOMES 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

