



VINA COMPASS

不動産投資には勉強が必要です、2年前に購入した11億ドンの土地は価格上昇後でも2億ドンの損失です。

2021年7月22日 - 不動産



不動産に対する「幻想」は、多くの投資家が金持ちになるために「幻滅」を引き起こすとよく言われます。場合によっては、結果は間違っていない、特に不動産投資に不慣れな人にとっては。

さらにひどいことに、その幻想は、不動産購入を選択する際に会ったいい加減なブローカーによって導かれます、良くあることです。

不動産市場では、実際の市場価格に比べて超過した価格で不動産を購入した場合、2～3年かかっても購入価格に達さない事はよくある事です。

以下は、投資家(購入者)が2年前に不動産を購入し、売出しを行ったが元の購入価格では売れず。誰も購入を求めなかった話です。

2018年、Ms.Mさんは、ホーチミン市郊外の100㎡の土地を購入するために11億VND(50%は銀行借入)支払いました。この土地にはRedbook(土地所有権権利書)があるので、とても満足しました。言うまでもなく、当時、この地域の土地は価格上昇を示しており、短期間に数億VNDの売買が常時行われていました。





それに加えて、不動産ブローカーがこの土地購入すると、わずか3か月で数億ドルの利益を上げることができますよと言った事を信じていました。市場は良好で、情報を監視し、その地域の不動産価格がまだ成長の勢いがあると見て、1年～2年寝かせたら、購入価格の3倍の利益価値になると考えていました。Mさんは利益3倍を夢見て毎月銀行に借入分を支払いました。2020年、商売のためにお金が必要だったので、Mさんはブローカーに購入した土地を売却するように依頼しました。彼女は売却価格を尋ねた、するとブローカーはCovid-19感染流行のために、市場はもはや活発ではありません、速く売りたいならば、価格は8億VND/区画です、あなたはそれを売ることができますか？と聞かれて彼女は後ろ向きに倒れました。彼女は激しくブローカーに説明を求めたが感染流行の為、市場が下落したとの説明しか受けなかった。不本意ながら、Mさんは他のブローカーにその土地を売却するために依頼しました。しかし、受け取った回答は、当時、彼女の土地は8億～9億ドル/区画でしか売られていなかったというものでした。戸惑いながらも苦々しい思いのMさんは、購入した土地の価格が上昇せず、過去2年間で下落した理由を調べに行きました。多くの情報源から彼女は購入した際、同じ地域の土地の価格を注意深く研究しなかったため、ブローカーの言葉を信用して、提示した価格で購入したことが判明しました。さらに詳しく調べると、当時、彼女の土地と同地区で、同じ面積の土地区画は、6億～6億5000万VND/区画で売られていたが、彼女はそれを11億VNDで購入してしまった。そのため、数年経っても、市場の価格はまだ彼女が購入した価格に達していませんでした。「当時、ブローカーを信頼しすぎて、経験のない不動産投資を行い、苦い経験をした。2021年初頭に9億VNDで売却価格を提示したが、誰も購入を求めなくなりました。過去3年間銀行の支払を行い、購入価格を下回って売らなければならない状況に、非常に疲れている」と述べました。

次は最近起こった、ハノイの投資家のケースです。10年前に購入したヴィラを売却しなければならないが、現時点での損失は20億VNDになります。同じ金額で、銀行に預けていたなら、200億VNDになりました。この投資家によると、今は不動産を保有していても、直ぐに資金に変える事が出来ないため、他で投資する為の資金を得るため、売却を行います。

実際、多くの個人投資家はMs.Mさんと同じ状況に陥るケースが多いです。慎重に調査せず、「その場凌ぎの」のブローカーに「誘導」され、市場のピーク時に不動産を購入する、多くの投資家は実際の価格よりもはるかに高い価格で購入しており、その結果、利益を得るのに長い時間を待つか、待っても利益を得られず損失を被るかです。

昨年旧正月後の時期に土地上昇があり、その頃、多くの投資家はBinh Phuoc または Thanh Hoa, Bac Giang などのいくつかの土地をピークの価格で購入しました。専門家は彼らの多くは、購入した価格で売却を行うには10年または15年待たなければならないと予測しています。





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

