



VINACOMPASS

# 少ない投資資金で利益を上げられる場所がありますか？

2021年7月23日 | 不動産



価格が大幅に上昇したばかりなので、上昇した地域を注意深く研究する必要がありますが、今後10～20億 VND の少ない資金で投資を狙える場所がありますか？

**北部では高速道路と工業団地周辺に投資している。**

Hai Phat Real Estate Group のディレクターである Do Quy Duy 氏は、PV Infonet と共有で、10億～20億 VND の範囲であれば、北部の2つの地域の土地に投資できると述べた。1つは南北高速道路地域、もう1つは大規模な工業地帯の地域です。

具体的には、Lang Son, Bac Giang, Bac Ninh, Thanh Hoa, Ha Tinh, Nghe An の各省の土地を購入することができます。特にお勧めなのが高速道路付近又は高速道路出入口から半径4-5 km以内です。また、高速道路と工業団地の両方がある地域は非常によく成長します。

同氏は、「高速道路インターに付近に固執するのが最善です。Bac Giang、Lang Son、Ha Tinh 又は Thanh Hoa など、Nghi Son、Tinh Gia、NgheAn は Dien Chau 寄りの国道地域が投資可能なところです。」と述べた。しかし、同氏は、最近、この地区は強い価格上昇を示したので、過剰な土地価格上昇を避けるために周辺の地域も含め注意深く研究する必要があると指摘した。





VINACOMPASS

通常、成長率が 20～25%程度でも、すでにかかなり高い状態です、これが昨年のように 1 年で 50%程上昇した地域は明らかに過剰上昇であり、このような地域は投資を避けることをお勧めします。

Hoa Lac など、ハノイの一部地域では、「ハノイ市場に供給不足が続いている為、地価が上昇しました。これは個人投機家が転売用として購入しており、実際の消費者の購入意欲は弱い為、「膨らんだ在庫は」遅かれ早かれ「押し出されます」。特に市場が不安定な場合はそうです。

また、Duy 氏は、Me Linh 地域を評価しています。「最近、開発計画に基づき土地が値上がりしました。しかし、まだこの地域の価格は安いです。現在の価格帯は 1300 万～1700 万 VND/m<sup>2</sup>です、法的にはまだ不完全ですが、この地域の、開発計画は本物です、したがって 2000 万 VND/m<sup>2</sup>未満で購入する場合でも、それは合理的です。」しかし、現時点で土地を購入する場合は注意を払うべきです、現在の不動産市場では短期的な投資では利益を上げる事は難しく中期的な投資しかありません。と述べています。



**多くの南部地域の土地は価格が上昇する可能性があります。**

Asian Holding 不動産合資会社のゼネラルディレクターである Nguyen Van Hau 氏は、PV Infonet と共有で、バリア ブンタウ、ドンナイ、ビンズオン、ビンフォック、各省は多くの投資家（開発会社）がプロジェクトを実施している省であると述べました。この地域では感染流行が始まる前にプロジェクトを実施しており、投資吸収率も高くこれからも有望な地域です。

具体的には、以下の様になります。





VINACOMPASS

ドンナイ: 5～6年前の土地価格は 800 万～900 万 VND/m<sup>2</sup>であったが、現在は 2000 万～3000 万 VND/m<sup>2</sup>の範囲です。

バリアブントウ: 以前の土地価格は 700 万～800 万 VND/m<sup>2</sup>程であったが現在は 1500 万～2000 万 VND/m<sup>2</sup>の範囲です。

ビンズオン: 土地が非常に高く、Thuan An、Di An 地域などでは土地区画が 4000 万 VND/m<sup>2</sup>に迫っています。ビンフックに隣接する遠隔地での、土地価格も 1000 万～1500 万 VND/m<sup>2</sup>となっています。

ビンフック: 現在、土地価格が 800 万～1000 万 VND/m<sup>2</sup>に上昇し、中心部の価格は 1500 万～2000 万 VND/m<sup>2</sup>になっています。しかし、少し前までの価格はわずか 500 万～600 万 VND/m<sup>2</sup>でした。

同氏は、「通常、不動産は低地価格に流れ、成長率は速い」と述べた後、同時に地価上昇の可能性はインフラ整備計画にも基づいており、たとえば、ドンナイに投資する場合、ロンタイン国際空港の投資進捗速度なども考慮します。他の地域も同じです、潜在的な、高速道路プロジェクト、インフラ整備計画などに準ずる事が必要です。

さらに同氏は「土地区画への投資は付加価値への投資であり、確実に価格が上昇する可能性のあるものにしか投資しない事です。プロジェクトの土地を購入する前に、投資家(開発会社)のプロジェクトが 1/500 の計画を持っているか、土地使用料を支払ったかどうか、建設許可を持っているかどうか、合法性を確認する必要があります」と述べました。

また、土地投資は長期または中期の投資であるべきだと述べ、残念ながら長期投資でプロジェクトを選ぶ人は少なく殆どの場合、2 年～3 年の中期的な投資だと語った。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

