



VINACOMPASS

ベテラン投資家は、小さな資本で予想外の利益を出す不動産投資の「秘策」を明らかにしました。

2021年7月24日 - |不動産



「心配する必要はありません」、これは、規模は小さいが安定した市場で活躍するベテラン投資家の見解です: 安い家を買って、それを改築して、高い価格で売る。この投資家が共有した方法によると、これは実際の住宅需要を対象とする市場であり、安定した利益を生み出します。

多くの投資家にとって、中古アパート(マンション)市場は収益性が低く魅力的な市場ではありません。実際、土地や住宅地と比較して価格差が小さい製品ラインだからです。市場に新規供給されるアパートプロジェクトでさえ、販売後から二次販売までの価格差は5~15%の範囲にすぎません。

しかし、この業界で10年の経験を持つCCTカンパニーのディレクターであるNguyen Manh Thang氏は、古いアパート市場は非常に潜在的で魅力的なビジネスだと述べています。この市場に深く入り込んだおかげで、同氏は「元気に暮らし」、これまでに数十億VNDを稼いでいます。





VINACOMPASS

彼は過去 6 年間で、主に古いアパートを取得し、改装し、販売する、自身の投資ストーリーについて語りました。

資本源に関して、Thang 氏は、アパートに投資する平均資本は約 10 億 VND に過ぎないと述べた。資本の少ない若者がこの市場に参加する方法は、資本拠出に投資することです。10 億 VND の資本であれば 5 人の友人で 2 億 VND を出資し物件を保有する事は簡単で同じビジネスが可能です。

事業の領域に関しては、ハノイ南部地域のすべてのアパートプロジェクトに焦点を当てており、新旧プロジェクト、市場の特性、顧客のニーズを徹底的に研究し商品の出所、仕入れの相場を理解するのに役立っています。

Thang 氏は主に安いアパートを「探します」。彼は常に現在の市場よりも安い価格のアパートを探しています。「これは購入時の交渉のスキル次第で決まります。ご存知のように、住んでいるアパートを売る必要があるのは、転職や居住空間の「アップグレード」のために新しい場所に移りたいと考えているからです、よって心理的には早く売りたいと考えています。原則は「住宅に飽きている人から買い、必要としている人に売る」です。この原則により、私は「早めの売買」をする事ができます。安く買う方法の例として、彼は少し前に、早急にお金を必要とする住宅所有者から連絡があり、交渉後、彼は全額を迅速に支払う事で対応しました、そのおかげで購入した価格は市場よりも約 2 億 VND 安く仕入れ、直ぐに市場で販売した、常に即決できる現金を用意する事で市場より安い価格で仕入れる事が出来、有利に販売できます、これは非常に大きい事だと述べた。

製品の価値を高めるために、いくつかの古いアパートでは、壁を塗り替え、破損した部分を修復し、壊れた機材を修理したり、積極的に改装します。彼によると、これは家を迅速かつリーズナブルな価格で販売するための「秘訣」です。お客様は早急に住居として購入したいとの心理があるので清潔で広々としたアパートは、お客様を満足させます。

プロジェクトの流動性も含め、この投資家が利益率を確信している理由はたくさんあります。

「第一に、彼は一つの分野にしか焦点を当てていないので、かなりの数の顧客を持っています。そのため、彼の商品の供給源が豊富であるため、買い手と売り手から積極的に連絡が入ります。第二に、多くの人々はこのビジネスは難しいだろうと懸念しています。しかし、実際はハノイ南部から都心部に引っ越したい人は、仕事の関係上も含めて一定多数いるので、需要と供給はあります。

この事業では購入して転売するアパートごとに、1 億 VND 以上の利益を上げる必要があります。これまではアパートの供給も多く小さな都市でも集める事が出来ました、しかし、現在は新規供給のプロジェクトは少なく、不足しています。今後の住宅需要に対しては引き渡されたプロジェクトを集中的に模索して行くだらうと述べた。





VINACOMPASS

Thang 氏によると、土地区画や住宅用地など、価格の変動性が広く収益性も高い他の市場と比較しても、アパートの収益性は低いですが、リスクはほとんどなく、非常に安全です。「これは本当のニーズに応える市場なので、心配する必要はありません」と述べています。彼はこの投資法のおかげで数十億ドンを稼ぎ、多くの不動産資産を所有しています。

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

VINHOMÉ 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

