



VINACOMPASS

## 都市部路地にある小民家への投資はニッチな市場であり、経験と能力がないと「お金を稼ぐ」事は出来ない。

2021年8月9日



大都市の中心部にある裏路地で低価格の住宅市場は、多くの投資家に好まれる市場です。適度な財政を持ち、路地の評価基準を強く持つ投資家にとっては、この市場の取引は非常に良好です。

Ba Dinh、Hai Ba Trung、Dong Da、Cau Giay、Thanh Xuan などのハノイの中央地区の小さな路地で、バイヤーは3～4階建てで30億 VND 未満の25～30㎡の小さな面積の民家を見つけることができます。

これらの路地の住宅価値を判断するには、2台の車が互いにすれ違うのに十分な幅があるか、または3輪車が玄関に駐車するのに十分な幅があるか、又は車1台が通れる幅か。ベトナム人の路地評価の精神は、この市場でのプロ投資家にとって「金儲け」としての判断材料になります。

近年、ハノイのマンション価格が年平均10%の上昇を続けている状況では、価格が30億 VND 未満の民家は、中心地から離れた Ha Dong、Nam Tu Liem の2ベッドルームのマンション価格に相当します。

路地の奥に位置しているにもかかわらず、中心部に位置し、交通機関にも便利で、社会インフラへのアクセスが容易であるという利点がある。この市場は依然として高層マンションを好まない、一部の顧客を引き付けています。





多くの投資家は、路地での民家のビジネスのおかげで大きな勝利を収めます。

Pham Van Hao 氏 (58 歳、Cau Giay 在住) は、ハノイの路地にある民家市場の投資家であり仲介者でもあります。これまで 15 年近くこの仕事を行っています、彼はしばしば安い民家を売買します。路地の奥深くにある民家のほとんどは数十年前のもので、仲介業界との幅広い関係を持ち、売りたい顧客がいるとき、彼は常に購入源に早期に繋ぐことができます。そして、彼の長いキャリアから、民家の市場価格を熟知しており、常に市場価格よりも低い価格で購入出来る能力があります。「所有者が市場価格よりも高い価格で販売している場合、購入しませんが、所有者が相場価格で販売したとしても、慎重に要因を検討します。その後リフォームを加えたりして付加価値をつけて販売し利益をあげます。」と述べた。

実際、購入価格が 30 億 VND の路地民家は、ハノイの中央地区ではあまり多くはありません。購入後、Hao 氏は顧客が付き利益があれば直ぐに売ります。これは、彼が市場よりも安い価格で購入するマンション転売に共通しています。ただし、マンションによっては、通常、彼はさらに 1 億～2 億 5000 万 VND を費やして改修します。「リフォーム」された古い住居は、見た目が良く、購入者の購入意欲を増させます。これにより彼は 1 億 5000 万～3 億 VND/戸の利益を上げます。

同氏は今年の 7 月にハノイの Thanh Xuan Trung の小さな路地にある 30 m<sup>2</sup> の民家を 26 億 VND で売却しました。築 15 年の 3 階建ての民家は、何度も価格の上下があった後に 19.5 億 VND で購入しました。改修に 3 億 VND をかけ 2 ヶ月間リフォームし基本的な家具とインテリア





VINACOMPASS

アを設置し、1ヶ月後、26億 VND で売却しました。彼は購入から3か月強で3億 VND 以上の利益を上げました。

Hao 氏と同様に、Nguyen Thu Trang 氏(52 歳、Đông Đa 在住)もハノイの小さな路地で安い民家の売買を専門としています。今年に入り現在まで、彼女は中央地区に点在する 12 軒の民家を売却しました。流行の影響により、外出、遠出、面談は限られていたため、この販売数は感染流行前と比べて半分以下にすぎません。しかし、Trang 氏によると、この時点で彼女は市場価格よりも安い価格でたくさんのアパートを購入しました。その理由は、大流行により多くの人が事業を失い、困難に陥り、借金を負い、借金を返済するために家売ることを余儀なくされたためです。これらの人々は早急に売却する必要があるため、彼女は市場価格よりも安い価格で絞り込み購入する事ができました。彼女は最近、Đông Đa と Cau Giay の 2 つの民家で利益を上げました。路地の奥深くに位置する 24 m<sup>2</sup> の Đông Đa のアパートは、17 億 VND で購入し、1 億 VND 強をかけて改修した後、21 億 VND で売却しました。クアンホア区のある Cau Giay のアパートは、2021 年 4 月上旬に 18 億 VND で購入し、さらに 2 億 VND の修繕と家具を追加後、2021 年 7 月中旬に 24 億 VND で売却しました。販売するには平均して 1 ヶ月から 3 ヶ月かかります、最長は半年だと言いました。供給が少ないので、この安い家の市場は、価格が適していればかなり動きが速く流動的です。

利益は非常に魅力的ですが、Hao 氏も Trang 氏も、これは難しいニッチ市場だと考えています。この市場で成功した参加者はすべて、経験豊富で、知識豊富、ネットワーク力、資金調達力、優れた製品調達力、市場価格認知力、交渉能力を持って商品を販売する能力が必要です。

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

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

