



# 不動産仲介者によると「ドンナイの土地市場では損失を出して売却を行う物件は非常に稀です。」

2021年9月5日



「現時点での不動産投資家は、感染流行の影響を回避し、市場が回復するのを待っているようです。私はいつもテキストメッセージを送って問い合わせましたが、誰もコストを下回ったり利益を削減して売却する人はいません。」とホーチミン市東部の販売仲介者であるB氏は言いました。

多くの投資家(購入者)が、感染流行の中、相場より割引された土地を見つけるようにB氏に求めていることが知られています。B氏は依頼を受けて多くの投資家(保有者)に取引促進を行っているが、現時点では誰も損失を出してまで売却はしません。一部の投資家(保有者)でさえ、事業維持、従業員の給与の支払いに固執しているが、資本価格を下回ってまで売却を行いません。

B氏によると、不動産を保有するほとんどの投資家は、急いで売り切るのではなく、流行を避け、市場が回復するのを待っています。その中で、多くの投資家は銀行融資を利用していますが、ほとんどの投資家は銀行融資を継続しながら感染流行の回復を待っており、まだ購入価格を下回って販売していません。「もちろん、銀行からの借り入れにより、キャッシュフローを回収するために損失を削減することを受け入れる投資家も少数いますが、非常に少ないです」と述べた。





VINACOMPASS

B氏は、今年6月から売却する不動産を見つけるために銀行融資を受けている投資家（保有者）に購入する価格を値下げして交渉しているが、それは簡単ではありません。この2～3ヶ月間はまだ良い返事はありませんが、多くの人は10月から11月までに割引不動産がたくさん出て来ると予想していますが、感染流行の状況がどのように進展するかが明確ではないため、それは単なる予測です。さらに同氏は、経験豊富な投資家はキャッシュフローのバランスを非常に慎重に取っていると述べました。彼らのほとんどは、土地にお金を入れるか銀行に預けるかをすばやく決定します。利用可能な予備のお金を準備した後、難しい市場でも良い投資先を見つける機会です。半年から1年以内に売却が困難になるリスク（短期投資）があるとすれば、長期投資でも対応できるように準備します、地価が非常に安いので収益性はありますが、それも資金の余力がないとこの時期の投資は出来ません。仲介者として、投資家と、顧客のために双方に合う条件で探す必要があります。しかしながら、価値がある商品であれば、感染流行が抑えられたときに売価する目的で購入することも望んでいます、これは、仲介者が仲介業務だけではなく自ら購入する事もあると言う事です、これも不動産でお金を稼ぐ方法です。

同じようにニョンチャック市場（ドンナイ）の仲介者であるQさんは投資家（購入者）依頼で相場以下の物件を探していましたが3ヶ月見つけることができませんでした。Q氏によると、感染流行時ですが土地を探している投資家はかなり多いです、今回の波は前回と大きく異なり、投資家（保有者）はほぼ安定しているので、損失を減らしてまで売却する商品はほとんどなく、割引は大幅に減少しています、よって割引物件を探すのは重要ではありません。

不動産専門家の Tran Khanh Quang 氏によると、多くの感染流行を通じて、投資家は市場のリスクに備える計画を立てています。したがって、感染流行が続いたとしても、市場は売りが少なく損失の削減を見ていません。おそらく200億 VND を超える価格の製品では、5～10%の利益が減少しています。同氏は、多くの投資家が今後3～4か月間が厳しい期間であるが、損失を出して売るのはではなく、感染流行制御後に市場が回復するのを待とうとしていると述べた。

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

