



VINA COMPASS

「金(ゴールド)を買うことは損失であり、地球を買うことは利益です」、誰もが土地を買うが、失うのを見たことがありません。

2021年9月15日



「金を買うことは損失であり、地球を買うことは利益です。」土地への長期投資の場合、資産が2倍、3倍、または5倍になるのが普通です。10億の土地を購入し、40~50億の価格を満たすことは、多くあるという事実です。

土地はまだ多くの投資家にとって魅力的な市場であり、これは高収益の安全な投資先と考えられています。ただし、この投資市場は、Covid-19の感染流行の影響を受ける市場であり、土地市場も感染流行の制御に依存します。

Asian Holdingの最高経営責任者(CEO)は、土地の価格上昇は年間30~40%に及ぶため、中期投資が2~3年であれば資産は倍増すると述べた。

Batdongsan.com.vnのデータによると、感染流行が土地市場に与える影響を示しています。ホーチミン市と近隣省は、2019年と比較して急激に減少しました。具体的には、2020年第1四半期のバリア・ブンタウの土地需要は、2019年第4四半期と比較して19%減少し、2020年第3四半期も10%近く減少した。2020年11月までに、バリア・ブンタウの土地を購入する需要は3%減少し続けました。同様に、Long AnとDong Naiの2つの市場では、投資家の関心は2019年と比較して1.5~4倍減少しました。





しかし、2021年第2四半期の土地に関する報告件数は35%増加し、この市場を探している人も11%増加しました。

感染流行の影響にもかかわらず、多くの人々は、RedBook(土地使用权)付の土地はまだ投資家のキャッシュフローを引き付けるための強力な市場であると信じています、これはまた、長期的に持続可能な収益性市場を持つ安全な投資先です。

Asian HoldingのゼネラルディレクターであるNguyen Van Hau氏は、感染流行の前後を問わず、土地は依然として主の投資先であると述べました。なぜなら、土地に投資する際は、家を建てる必要がないので、投入する金額が少ないからです。多くの省の土地区画プロジェクトは、わずか数億~10億VNDの範囲で購入可能です。たとえば、2013年のロンアン土地では、1ロットあたり3億VNDしかしませんでした。現在の市場価格は15~20億VNDです。「感染流行の前であろうと後であろうと、土地は依然として投資家にとって合理的な投資先です。流動性も他の市場よりも高い。したがって、多くの人々は土地に投資することを好みます。銀行から最大70%を借りて7億から8億ドルの土地を購入したとしても、投資家は投資に20から30%を費やすだけで済みます」とHau氏は述べています。反面、流行後の土地投資については、投資家は土地への投資に対する金融レバレッジの使用を制限すべきであり、余力で利用可能な資本のみを使用すべきであり、同時に、中長期的な投資で進めるべきです、中期投資は約2~5年、長期投資は約5~10年とすることが必要です。今は短期投資する時ではありません。

同氏によると、ホーチミン市の大手プロジェクトの中には、建設に数十年かかるものもあります。2013~2014年に土地に投資した場合、地価はわずか1,700~1,800万VND/m²ですが、現在、地価は1億2000万~1億5000万VND/m²に達しており、立地の良い場所なら2億VND/m²に達している。

では、どのような土地区画に可能性があるのでしょうか？

Hau氏は、ハノイやホーチミン市のような大都市はあまりにも人口密集しているため、土地用地も限られ、地価も非常に高くなっている。大都市周辺省では、「ビンズオン省は非常に熱くなり、ドンナイ省の地価もかなり上昇しており、土地の価格は3~4年前と比較して3~5倍に上昇しています。ビンフォックの開発が2021年3月頃に発生しました、ここの地価はまだ低く、プロジェクトは700万から800万VND/m²です。また、バリア・ブンタウはまだ投資できる地域です。近い将来の狙い目としては、地価が安い地域で土地開発の可能性が高い場所に従って土地を投資することを推奨します。」と述べています。

さらにHau氏によると、土地の値上げは年間30~40%の範囲なので、中期投資が2~3年であれば資産は倍増します。これは、これは単なる平均値であり、プロジェクトにより倍増し、3倍の資産を築ける場合もあります。しかし、成長率が約70~80%の進捗が遅いプロジェクトなどは平均値を超えない事もあります。土地への長期投資の場合、資産が2倍、3倍、または5倍になるのが普通です。10億VNDの土地を購入し、40~50億VNDまでの価格を満たすことは実際にはたくさんあります。





VINACOMPASS

Hau 氏曰く、「金(ゴールド)を買うことは損失であり、地球を買うことは利益です」、私は土地を購入して損失を被る人を見たことがありません。金融レバレッジをかけた短期購入する人だけが、利益の損失を減らす為に短期的な損失を計上します。たとえば、55 億 VND で売却をした場合、50 億 VND の土地を購入すると、利益は 5 億 VND になります。しかし、感染流行時、それは 53 億 VND でしか売れませんでした、すなわち利益を減らしました。仮に利益が無く損失が出てても全てを失う訳ではありません。」

ベトナム不動産協会の Nguyen Van Dinh 副書記長も、土地は常に多くの投資家が関心を持っている不動産市場の 1 つであると述べた。土地は基本的な投資先であり、最終製品ではないため、土地の購入価格は常に他の市場よりも安価です。特に、開発地域に位置する土地区画プロジェクトを選択することは合理的です。土地取引の割合が高いのは、すでに RedBook(土地使用権)を持っている法的に安全なプロジェクトに焦点を当てています。同氏によると、土地に投資する際には、製品の合法性などの基準に注意を払う必要があります。プロジェクトの品質、地域の交通インフラを接続する能力、不可欠なインフラシステム、販売価格、現地投資スピードと投資家の評判を見極めて総合的に判断し購入します。

参照元: CAFEF.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

VINHOM 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

