



VINA COMPASS

Covid19 感染対策緩和後、返済を抱える投資家は一日も早い売却を望み動き出す。

2021 年 10 月 26 日



不動産市場では、不動産投資家の約 20～30%が感染流行の規制緩和により市場が戻るのを待っています。

彼らのほとんどは、長引く流行のために財政的に苦慮している投資家です。彼らは感染流行の 3～4 ヶ月の間、売却を試みていました。しかし、これは無理に売りに出し価格を急落したりするタイプの投資家ではありません。彼らは市場が回復する合図を持っている限り、提供する現在の市場価格に基づいているか、3～5%から程度の下げ幅で売却交渉することができます。

ホーチミン市に住む B さんは現在、2020 年末から購入したロンタン(ドンナイ省)で 2 つの土地区画を売却するよう仲介者に依頼しています。この 2 つの土地区画の購入費用の半分以上近くを銀行から借り入れたので、彼女は支払債務を解決するために売却したいと考えています。感染流行の第 4 波は長期的に続いたため、B さんの 2 つの土地区画(約 20 億 VND)の価値は現在約 5%減です。一方、毎月銀行の支払を負担しなければならないので、今回の感染対策の規制緩和の間に売却することを熱望しています。彼女によると、それが余剰資金であれば心配ありませんが、半分は銀行からの借入であるため、再度感染流行





VINA COMPASS

が発生する恐れがあるため、規制緩和によりホーチミン市とドンナイ省の移動が可能になったとたん、すぐに売却する予定です。



同様に、トゥドゥック市のV氏は、9区(旧)に早急に売却したい土地を所有しています。V氏は、2021年の初めに購入しましたが、ホーチミン市での感染流行第4波が長期に渡り発生したため、現在の価格は変わりませんが、月額約1,500万VNDの借入支払を行う余裕がないため、販売したいと考えています。V氏はこの土地に投資する際、今年の終わりまでに数億VNDの差で売却することを期待していました。しかし、第4波の流行発生は彼の事業を困難にし、多くの事業資金を補償しなければならなかったため、彼はもはや銀行の支払いを負担することができませんでした。彼は土地を売却するために仲介者に依頼しており、銀行の借金を支払うために毎日迅速に売却することも望んでいます。

不動産専門家のTran Khanh Quang氏によると、感染流行の規制緩和後に購入する物件を見つけるために多くの投資家が視察に訪れています、この中で80%のグループが良い物件を探し、20%が差し迫った問題を解決するため販売したいグループです。過去4か月の間に、この20%の投資家は他の多くの費用は言うまでもなく銀行借入の支払いがあり、彼らは当面の問題を解決するために不動産を売却する必要があります。

Quang氏は、感染流行後に不動産を売却したい投資家の10~20%は、主に非常にレバレッジの高い人々であり、資本は感染流行の長期化によりほとんど使い果たされていると述べています。特に銀行融資の返済に苦慮しています。これらの投資家は、不動産を売却す





VINACOMPASS

るために市場が早く戻るのを楽しみにしています。つまり、感染予防が緩和後の市場では、売りたい人は間違いなく売り、買い手は慎重だが、まだ買いたいと思っています。

不動産専門家である Phan Cong Chanh 氏は、感染予防緩和後の市場では、原価を下回る価格で売られていると言われますが、実際には原価割れでの売りはほぼありません。この時期の不動産には凍結や売却の話はないだろうと語った。同氏は、何ヶ月にもわたる感染予防緩和後に市場が再開した 10 月 1 日から、投資家からのアクティブな連絡数が増加し、忙しくなりました。省境の移動宣言が緩和され多くが隣接する地方省に物件を視察に来ています。近い将来、感染流行が抑制され、経済が開放されたと、都市から近隣地域への投資家の移動はさらに増加するでしょう。更に同氏によると、通常毎年第 4 四半期に、住宅購入を検討しているベトナム人は縁起を担ぎテト(旧正月)前に住宅を購入することを好みます。海外に在住している親戚から送金が増えるのもこの時期です。第 4 四半期は、1 年の中で大きな投資や買い物をする機会でもあり、これらの要因が不動産市場に良い影響を与えます。同氏はまた、買い手の数とともに、売りたい人の数も少なくありません、その為、年末までの動きを見ながら大幅な割引はありませんが、売り手と買い手の間で双方の希望を踏まえて交渉しながら売却のサポートをいたします。

Thu Duc 市の不動産仲介者によると、現時点で仲介者が買い手に提供している情報源の大半は、財政的にプレッシャーを受けている投資家、または利益を得たいと思っている投資家です(約 2~3 年間保有しています)。しかし、供給はあまりありません。年初に金融レバレッジを使って買う投資家の中には、年末に利益を上げたいと思う投資家もいますが、市場が弱く、買い手の心理もかなり保守的なので、この時点で素早く売めることは容易ではありません。財政的に不安がある売り手には銀行への返済を「苦勞」させないように、この時点で損失を出してでも売却を進めています。

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

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

