



VINACOMPASS

不動産に投資する場合、個人投資家は簡単に「売却」出来る物件をターゲットにする。

2021年11月3日



不動産専門家によると、投資家は不動産を購入する前に、購入後にこの物件を売却できるかどうかを計算する必要があります。なぜなら売りやすい物件は投資家にとってリスクとは考えられないからです。特に、感染予防策が緩和後のこの敏感な時期には大事です。

CBRE ベトナムのディレクターである Vo Huynh Tuan Kiet 氏は、パンデミックは制御されていないため、市場は依然として多くのリスクを抱えていると述べています。各投資家は、最終的な決定を下すために、多くの知識、経験に基づく必要があります。市場の実際の需要はまだ非常に大きいです。

ただし、Kiet 氏によると、投資家(買い手)は、マンション(アパート)やタウンハウスなどの特定の製品では、ハイエンドで豪華なものではなく、ミッドエンドに焦点を当てる必要があります。投資家(買い手)は、すぐに売却出来るような、需要が大きく流動性が高い市場をターゲットにする必要があります。「実際の購入者と同様に、投資家(買い手)は自分の好み合った製品を選択する必要があります。実際の購入者をターゲットにしてハイエンドセグメントに投資すると、顧客数が制限されるためです。」と述べています。実際に住宅を必要としている購入者にとって、多くの投資家(売り手)が住宅購入者に情報を提供しているため、これは適切な製品を選択する良い機会です。また、現在の状況は、投資家(売り手)は資金が乏しく、売却を望んでいるため、市場には多くの二次流通商品(中古、権利転売)





があり、他の商品に比べて価格を下げ、利益を減らしても売却したいと考えています。彼らが損失を出して売却を受け入れるかどうかは、各投資家の問題です。

特に不動産から利益を上げている投資家にとって、Kiet 氏は、今こそ投資形態を再構築する時期であり、多くの商品を選ぶ必要もないと述べた。したがって、投資家(買い手)は慎重であり、中長期的な投資戦略を再評価する必要があります。「収益性の高い投資市場をターゲットにする場合は、より中長期的な戦略に切り替える必要があります。その間、賃貸と組み合わせることができます。この戦略に適した製品は、高級マンションとタウンハウス、商業用タウンハウスです。ホーチミン市周辺地域にはドンナイ、ビンズオン、ロンアンなどの土地、タウンハウス、別荘があります。この戦略による投資は高い利益をもたらす可能性があります。投資家は、どの分野で価格が急上昇しているのかを知るために、市場を理解する必要があります」と強調しました。さらに、投資家は、中心部から遠く離れた郊外や都市部の土地区画を狙うこともできます。しかし、Kiet 氏は、中心部から遠く離れた投資は計画上のリスクに直面する可能性があり、その地域の開発速度に影響されると述べた。開発が早く進めば利益は非常に高くなります。対照的に、投資家はこれらの分野にかなり大きなお金を仕込める能力も持っています。

CBRE ベトナムの専門家によると、ある程度のお金を持っている人は、不動産の購入を考えることがよくあります。これにより、不動産市場は常に魅力的なものになります。市場は、経済、政策、計画に応じて、各サイクルで上下します。しかし、どのような状況にあっても不動産市場は常に存在します。

不動産専門家の Tran Khanh Quang 氏によると、感染予防時期の封鎖された期間に不動産に投資する前に、投資家はこの不動産を購入した後に売却できるかどうかを計算しなければならないと述べました。市場が疾病管理に大きく依存している敏感な時期に、投資家にとって売りやすい物件はリスクとは考えられないからです。資金を借り入れて投資した後、売却できない事態に遭遇すれば、返済に行き詰まり、「資産の山で死ぬ」可能性があります。したがって、投資家(買い手)はまず法的な確認を行い、次に簡単に売却できる不動産の種類を選択し、キャッシュフローを確実に回収できるようにし、次に利益を考慮する必要があります。これは、リスクを最初に考慮し、準備が出来てから最終的に収益性を見る、重要な時期になります。同時に、融資を受けて購入している場合は、融資額の割合が自己資本の最大 30%に留める事を注意する必要があります。例えば、現金資本が 10 億 VND であるなら、借入金は 3 億 VND までです。不動産を購入する際にも、合法的に購入でき、インフラ計画持っている地域を選んでください。売りやすい物件であること、「簡単に購入出来、売却が難しい」というモットーを忘れないでください。

Savills ベトナムのシニアディレクターである Su Ngoc Khuong 博士もまた、現時点で不動産市場に参加する場合、投資家は 2 つの防衛原則に注意する必要があると述べました。最初の原則は、販売しやすい物件であることがわかっている場合にのみ購入を検討することです。これは、利益について考える前に、資産の流動性を調べることを意味します。次の原則は、投資家はリスク管理に優先順位を付ける必要があります、以下の基準を確認およびスク





VINACOMPASS

リーニングする必要があります、法的リスク、計画、キャッシュフローリスク、財務レバレッジを使用する場合のリスク。

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

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

