



VINA COMPASS

インフレのリスクは高く、不動産投資家はキャッシュフローで土地を取得する事を熱望しています。

2021年11月27日



インフレのリスクの可能性に直面して、ビンチャン地区(Hcmc)、チャウドウック地区、ダットド地区(バリア-ブントウ)などの沿岸市場に軽度の土地取引熱が現れ始めました。10億~20億 VND の物件は依然として大きな魅力を持っています。

インフレは不動産投資にどのような影響を与えますか？

ベトナム経済は、政府が財政・金融政策を緩和することで成長を回復させるための措置を強力に実施する場合、インフレリスクに直面していると考えられます。この情報の前に、不動産投資家はキャッシュフローをどこに送るかを計算し始めました。特に、現時点での最大の問題は、インフレのリスクが発生した場合に、不動産を購入するためにすべての現金を引き出すかどうかです。

過去10年間、特にインフレが発生した2006年から2008年の期間における不動産市場の動向を振り返ると、市場は投資家が株式市場を離れて不動産に資金を流入しました。不動産に多額の資金が注ぎ込まれ、住宅価格が高騰した。この時、ホーチミン市の一部の地域の住宅価格は、2007年初頭から2008年初頭にかけて100~150%の上昇を記録したことがあります。

この期間中、直接投資と間接投資の両方を含む銀行信用と外国投資の資本が不動産市場で記録され、統計によると、2007年だけで、不動産への外国直接投資は80億米ドルでした。これは、インフレ率が大きければ大きいほど、切り下げを避けるために住宅にお金を





VINACOMPASS

入れる傾向があることを示しています。インフレの中でも住宅価格は上昇を続けており、投資家は大きな利益を得る機会となっています。

最近のオンラインショーで、Savills Vietnam のシニアディレクターである Su Ngoc Khuong 博士は、インフレが発生すると、世界中の投資家が金、石油、不動産などの市場にシフトすると述べた。10 億 VND で家を買うと、インフレが発生すると、価格は 12~15 億 VND に上昇します。

同氏は、インフレが起こると、不動産投資は大きければ大きいほど良いと推奨した。投資家が財務レバレッジを使用しない場合は、すぐお金を使うのが合理的です。また、現時点での高く、速い収益率は、前年度とは異なるだろうと述べた。今年のすべての投資が来年 40~50%を稼ぐわけではありませんが現時点ではすべての資金を不動産に注ぎ込んでいることも明らかにしました。インフレの話は遠いように見えますが、実際、不動産投資家はこの状況を予測しています。ここ数週間で、ビンチャイン地区 (HCMC) やスエンモク地区、ダットド地区 (BR-VT) などの多くの郊外市場が多くの個人投資家の視察を継続的に記録し、多くの道路や公証された不動産事務所に渋滞を引き起こしました。多くの銀行では、過去に、人々は他のより安全な預金市場を探すために貯蓄帳簿から現金を引き出すために列を作っています。

投資家は「資産として」土地を購入するために急いでいる。

Ngoc Asia JSC のゼネラルディレクターである Nguyen Loc Hanh 氏は、パンデミック後のインフレに関するセミナーで、Covid-19 パンデミックが世界経済に大きな影響を与えたと述べた。ベトナムについては、経済の原動力であるホーチミン市も大きな影響を受けています。したがって、感染流行後、政府は確かに公共投資需要を刺激し、経済を救うために積極的に資本を支出する多くの政策を計画しています。しかし市場に流通する資金が多すぎると、インフレのリスクが発生し、通貨が下落し、人々は新しい安心な投資先を見つけるために銀行や証券からすべての現金を引き出す傾向があります。特に、利益率が安定的に上昇している不動産は、キャッシュフローを維持する上で最も効果的な場所となります。

同氏はまた、不動産購入者にとって、非常に興味深い瞬間がしばしばあると指摘し、時には不動産が価格を上げずに数年間静止している事もあるが、3 年目には突然 2 倍になり、インフラ整備や大きなプロジェクトのおかげで 3 倍になることさえあります。したがって、ほとんどの不動産投資家は損失するリスクは少なく、多くの利益をもたらす可能性が高い市場になります。

アナリストによると、2020 年にラムドン省が最も話題になっている市場であったが、2021 年と 2022 年はバリア-ブンタウ市場が注目を集める機会になっています。港湾-産業-観光のすべての要素を満たすこの市場は、ロンタイン国際空港の隣にあります。さらに、ビエンホア-ブンタウ高速道路が開通すると、航空の利用可能性が広がります。上記のすべての要因を踏まえて、バリア-ブンタウ市場が南部市場に最も関心を持っている理由です。





Batdongsan.com.vn のデータによると、社会的隔離処置が緩和された直後、バリア-ブントウ市場だけでも最大 73% の検索を記録し、南部市場全体をリードしました。チャウドウツク、フーミなどの有名な市場に加えて、バリア-ブントウ市場で最も強い投資の波を受けていると見なされる場所は Dat Do 地区です。全国からの投資家が土地を探しに集まり、Dat Do 地域周辺は注目し始めており、地域周辺の多くの公証人事務所が常に過負荷になり、多くの道路で交通渋滞が発生していることに注意してください。販売価格が 800 万～1500 万 VND/m² の範囲である場合、この新興市場が注目される事は否定することはできません。ただし、Dat Do 市場のほとんどは依然として細分化されており、完全な法的所有権を持つ大規模プロジェクトが不足しています。

中部地域のダナン市は、価格水準が長年にわたって底を打ち、横ばいになっており、投資家の注目を集める地域です。この地域はまた、FPT シティ、ゴールデンヒルズ、バウトラムレイクサイド、ホアスアンなどの新しい都市エリアを形成しています。ダナンの新しい都市エリアの地価は現在変動しており、2500 万～3500 万 VND/m² です。ハノイやホーチミン市のような先進都市と比較して、ダナン市の土地が長年底にあったため、比較的低いレベルにあります。

北部地域では、バクニン、バクジャン、タンホア、タイグエンなどの工業団地プロジェクトの発展とともに多くの省や都市が出現しています。地価も過去 1、2 年で急速に上昇しています。多くの新しい都市プロジェクトは地価を急騰させ、場所によっては 2～3 倍上昇しました。

不動産の専門家である Tran Khanh Quang 氏の分析によると、感染流行後も土地は依然として主要な投資市場です。しかし、多くの場所で価格の上昇が高すぎると記録されており、10 億から 20 億 VND の物件を見つけることは非常に困難です。したがって、手頃な価格帯への傾向は避けられず、インフラ、産業、観光の要素を完全に満たすが、それでも約 20 億 VND の価格がある場所は、間違いなく感染流行後に強い魅力を持っています。

多くの専門家はまた、2022 年の第 2 四半期以降、経済が回復し、ベトナムが子供のための普遍的な予防接種の目標を完了すると、不動産価格は上昇の勢いを持つだろうと言われています。一方、需要は増加しているが供給は回復しておらず、価格の上昇は明らかである。したがって、インフレが発生する前に、これはキャッシュフローに適した不動産を購入するための最良の機会になります。

参照元: CAFE.F.VN





VINACOMPASS

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

VINHOMÉ 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

