



VINACOMPASS

ホーチミン市での不動産投資にはどのくらいのお金が必要で、どの市場が最適ですか？

2021年11月29日



10億ドンを手にした今、ホーチミン市郊外の不動産に投資することは可能でしょうか？ お進めの投資先と、利益が上がる可能性がある市場を教えてください。

Pham Hai Nam 氏(ホーチミン市)は、10億 VND を保有しており、ホーチミン市郊外の不動産に投資したいと考えています。Nam 氏はホーチミン市郊外の市場がここ数年、活発であることに気づきました。

当初、Nam 氏が考えた投資先はマンション(アパート)市場でしたが、ホーチミン市に隣接する地域のマンション(アパート)は市内と同等の価格帯が多く郊外の一般的な金額を超えていることを知りました。同氏は郊外のマンション(アパート)投資に疑問を持ち、現在手元にある資金で、投資の可能性が高い市場とホーチミン市郊外での不動産投資を行う為に幾ら資金が必要かを問っています。

ホーチミン市郊外の不動産にどのくらいのお金を投資する必要がありますか？また、どの市場を選択しますか？

不動産専門家の Phan Cong Chanh 氏は、郊外の不動産についてのトークショーで、彼が2006年に職業に就いた時から現在まで、不動産市場は2度熱くなり、その後凍結していると言いました。





「住宅市場の流れは、最初に都市の中心部から広がり、徐々に隣接する周辺部に広がっていきます。よく見ると「川の流のように高地から低地へ進む」事がわかります。ホーチミン市の人々にとって、マンション(アパート)購入のために20~30億 VNDを持っていても現在は入手困難です。私達には毎月数十件の依頼がありますが、その希望に適した物件を選択することは非常に難しいです。

住宅価格を1年間の個人所得または世帯の平均所得で割ると、ベトナムの指数は20~24倍に達します。つまり、一人で働いて収入をすべて積み上げ、それを使わない場合でも、最初の家を購入するのに20~24年かかる事を意味します。これは不合理であり、通常、この指数は8~10倍が妥当ですが、ベトナムでは20~24倍であり、ひどいものです。国及び地方自治体が、この住宅問題を解決しなければならない当事者であり、それが国や地方自治体に大きな圧力となっていますと同氏は言いました。そのため、住宅問題を解決するために、多くの人々が都市の郊外に目を向けることを余儀なくされており、これが郊外の不動産開発が拡大している理由です。郊外の不動産は、その魅力的な利益率のために多くの投資家(買い手)が興味を持っている市場です。ただし、専門家によると、投資家(買い手)は現時点でのキャッシュフローを考慮し、銀行ローンの使用を制限する必要があります。

また、同氏によると、郊外に投資する場合、投資家(買い手)は多くの資金を必要としません。したがって、ビエンホア(ドンナイ省)のような衛星都市に投資する場合、約20億 VNDの資金範囲ではかなり良い土地が購入できます。「現在、ホーチミン市郊外の不動産価格もかなり高いですが、20億 VNDではまだ非常に良い不動産物件を見つけることができます。50%のレバレッジを使用する投資家(買い手)は、不動産投資を行うには10億 VNDしか必要としません。わずか数億 VNDしか保有していない人でさえ、不動産を見に来ています。」と言いました。

CBRE ベトナムの住宅マーケティング部門のディレクターである Vo Huynh Tuan Kiet 氏によると、どの市場に投資するかは、投資家自身の希望によります。郊外の不動産物件は、土地用地、土地区画地、プロジェクト区画など、非常に多様であり、価格差は25~35%であると述べました。マンション(アパート)市場では、ミッドレンジまたは手頃な価格帯の市場があります。都市部には、相対的な収入を持つ顧客にサービスを提供する大規模な複合エリアとモデルエリアとして中小規模エリアの両方があります。中所得者の大多数の若い家族向けに、ミッドレンジまたは手頃な価格帯のマンション(アパート)が提供されており選択することができます。

土地区画市場は個人投資家(買い手)に役立つ物件であり、衛星都市部と郊外地域で土地区画を探すことを好む傾向があります。たとえば、ドンナイ省では、投資家(買い手)は建設中のロンタイン国際空港周辺で2,500万から4,500万 VND/m²の価格帯で物件を探す傾向があります。この物件は、主に中長期的な投資目的の投資家(買い手)が購入しています。この土地への投資は、適切な場所にある物件を選択すれば利益が確実に生まれると同氏は述べています。



VINACOMPASS

また、Kiet 氏によれば、多くの投資家や顧客を魅了しているのは、ドンナイ省(ビエンホア、ロンタン、ニョンチャック)などの大都市圏にあるタウンハウス、ヴィラ、商業タウンハウスです。この製品の価格はタウンハウスで約 80 億 VND、デュプレックスヴィラで約 150 億 VND であるため、投資家と顧客に良好な価格帯で提供しています。より広い面積価格帯は約 200~400 億 VND です。

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

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

