



VINACOMPASS

2021 年の残り期間で熱狂的な土地熱が現れると多くの専門家が予測しています。

2021 年 12 月 7 日



投資家が現時点で恐れている事は、一見、矛盾しています。多くの投資家は、土地取引が注目を集めている場合、価格が跳ね返る可能性があることを知っていますが、適正相場価格よりも多くの支出を伴う必要があります。

不動産投資を始めて 3 年目の Tuan 氏は、不動産投資に強い意欲を持っています。感染対策による社会的隔離の時期に、同氏は銀行(不動産投資から得た資金)にお金を預け、予防処置が緩和されたあと、再び土地を購入しました。現在、2021 年 10 月初旬に購入した土地はわずかに増加しており、すでに同じ場所で同価格での土地はありません。慎重に計算すると、多くの場合、投資家は良い機会を失うこととなります。市場では流動性が小さい場合は急激に変動する事は保々ありません。しかし、経験豊富な投資家のほとんどは、ホーチミン市郊外での土地取引が感染予防政策緩和後に活発になる可能性を予測していましたが、感染流行が完全に終結していないため、リスクも恐れながら、より多くの価格が下がるのを待っていました。そのため、購入機会を失った投資家も多くいました。

一方で、土地価格上昇を恐れる「焦り」で買った人たちが、価格上昇につながっています。現在、ホーチミン市郊外の土地熱ははっきりと、現れていないが、2021 年 11 月から現在に至るまでくすぶりの兆候を示しています。ドンナイ、ビンドウオン、ロンアン、バリアブンタ





VINACOMPASS

ウ、またはさらに遠くのビントゥアン、ビンフォックなどの省や地域では、既に活発な土地熱が現れています。公証人役場もこの段階でほぼフル稼働しています。その中でも、土地区画市場はすべての中で「最も熱い」状態であると見なされます。マンション(アパート)市場では、手頃な価格帯の住宅が依然として買い手の関心を集めています。特に、ホーチミン市の東部にある高級マンションの一部も、感染予防緩和後の発表で70~80%の好業績を記録しました。

多くの投資家は、明らかに土地熱が感染予防緩和後にくすぶっていることを認識しています。特にインフレリスクは、安定的な投資先である不動産に資金が流れ込む原因にもなります。しかし、購入を検討している投資家のグループの中には、物件を保有している投資家が財政的圧力にさらされ相場よりも値を下げて売り出す事を期待して交渉を続けています。しかし、Tuan氏によれば、投資家は、市場価格が上昇すると、市場価格に応じて販売価格も上昇することを認めざるを得ないことが1つあります。過去の価格を維持することはめったになく、より低い価格で購入出来る確率は低くなります。(投資家の財務に影響する状況が起こる場合を除いて、この場合はそれほど多くありません)。

Tuan氏は、売り手と買い手の心理はしばしば一致しないことが多いと分析しています。買い手は、価格がさらに下がるのを待ち、交渉を数多く繰り返す傾向を持っている事がよくあります。そして、買い手は市場価格に従って交渉を行います。よって売却を急ぐ必要のない売り手は、すでに急速に上昇している資産である土地を売り払う代わりに、資産を組み替え、財政を好転させる事もできます。また、より良い売価を得るためにもっと待つこともできます。その結果、買い手は待ちつづけ、売り手は安く売る気はありません。「私の経験では、不動産価格がもう少し下がるのを待つ時間が長くなるほど、投資家が機会を失うことが増え、最初に交渉した値下げ価格よりも多くの利益を失う可能性があることも気付きました。」と語った。

今回、感染予防緩和後の状況は以前とは異なり、住宅価格は下落の兆しを見せていません。土地だけでなく、マンション(アパート)価格も下がることはなく、一次販売市場でも価格が急上昇しました。土地区画については、最近、ホーチミン市の近隣省の土地に興味を持っている多くの投資家が集まり、2020年初頭に起こった土地熱が2021年の残り期間で発熱する可能性が高いと多くの専門家が予測しています。

業界の専門家によると、一次流通市場では売り出し価格が下がる事は保々ありません、二次流通市場で、不動産売買を専門とする投資家は、財務コスト(ローン、金利)を計算して購入しているため、価格を下げて売却を行う投資家は非常に少ない、彼らは平均利益を設定しています。したがって、二次流通市場は常に非常に柔軟ですが、底値で購入したい投資家グループが期待したほど、売却価格は下がりにません。損切での売却は暗黙的に発生し、売り手は交渉の中で計算し出来るだけ損失を出さずに交渉を続けます。逆に買い手は何度も交渉しながら対応します。

不動産の専門家である Tran Khanh Quang氏は、2016年から2021年にかけて、不動産市場はこの10年間は大幅な価格下落を起こすような危機は訪れていないと述べた。感染流行の真っ只中、ホーチミン市の不動産の提示価格は、多くの理由で依然として上昇してい





VINACOMPASS

ます。長期に渡っての法的手続きによる供給不足、限られた土地用地、高い投入コスト、および膨らんだ財政コストなどだが、一方向での価格上昇は、市場の状況を完全には反映していません。

同氏によると、不動産には損切の取引がありますが、このやり取りは当事者間で個別に交渉されているため発表されていません。第4波の感染拡大では、一部の不動産投資家は二次流通市場で窮地に追い込まれ(売り手は資金が途絶え、債務超過)、3~7%の狭い範囲で価格が下落しました。ただ、割引は10%程度です、これでもお得な物件のグループに分類されます。しかし、売りに出された時点ではこの売り手でさえ、最初から価格を下げることはありませんでした。

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

