



VINACOMPASS

投資家(投機家)は 2022 年初頭の不動産の「波」を期待しています。

2021 年 12 月 29 日



多くの不動産投資家は、感染流行が完全に止まっていなくても、2022 年初頭に物件を押し上げる新しい波をまだ待っています。

現段階での、不動産市場における投資家の心理は、社会的距離が緩和された時期(2021 年 10 月初旬)よりもやや安定しています。市場への信頼は良くなっています。多くの分野での投資活動が再開し、その中でもかなり多くの投資家が 2022 年の投資機会を狙って多くの不動産物件を購入しようとしています。

記録によると、ドンナイ、バリアーブンタウ、ロンアン、ビンズオンなどの各省では、不動産市場は活発に動いています。特に新しく立ち上げられたプロジェクトでは、ほぼ 70-80%が個人投資家によって投機目的で購入されています。これらの投資家は、2022 年が利益を上げる良い時期であることを望んでいます。

現在、ドンナイ省 NhonTrach に 3 区画の土地(住宅用地と農地を含む)を所有している T 氏は、不動産投資のベテランである。2022 年の良い時期に売却目的で購入するために郊外で多くの土地を探し続けています。T さんにとっては、2022 年は不動産が活発になる可能性が高いので、購入して売却の準備を進めています。現在、不動産価格はそれ程上昇していないため、特に年末に向けてお金を必要とする土地所有者を見つけられれば取引





が成立出来る可能性があります。このように市場が活気に満ちることが予想されれば先に購入し、機会を得る事が出来ます。

記録によると、不動産市場では、年末に物件を確保し、年明けの初めに転売を行う投資グループがあります。これらのグループのほとんどは法的に問題ない物件を確保しており、2022年初頭の価格上昇を期待しています。これらの投資家はしばしばグループ行動し、多くの場合、価格が20億 VND/区画未満で都市部郊外にある法的に定められた証明のある土地区画を優先して探しています。これらの投資家は多くの場合、お互いに資金を出し合い、契約が成立し利益が確定すれば均等に分配します。

SavillsVietnam のシニアディレクターである Su Ngoc Khuong 博士によると、近年、不動産の波または土地上昇の動きを市場は特に関心を持っています。波には常に低い点と高い点、または下の漸近線と上の漸近線があります。ベトナムの不動産市場は、金融・経済・パンデミック危機後、投資圧力が大幅に緩和されるとみられます。

Khuong 博士によると、現在、感染流行の影響で生産事業、ビジネス、サービスの分野は非常に困難であるため、資金の流れが証券市場に流れ込んでいます。一方、証券市場と不動産市場は相互に排他的であると見なされます。しかし、誰もが証券市場に投資できるわけではないので、不動産市場にもチャンスが訪れています。「波を見分けることは容易ではなく、誰もが投資に成功するわけではありません。世界の国々やベトナムでは疾病管理の難しさで困難な時期を過ごしました。しかし、今後の経済成長を考えると、経済を立ち上げるための資金源はまだ残っています。したがって、証券市場と不動産市場は、2022年から2023年にかけて上向きの方角になるだろう」と強調した。

また、博士は、「波」を捉える機会を指摘するだけでなく、この時期に投資家が注意を払う必要があるリスクも指摘しました。具体的には、経済が困難に直面し、感染流行が社会隔離の制限(もしあれば)や経済に関連する他の問題を引き起こし続ける場合、資産の流動性は最大のリスクです。住居のために不動産を購入する場合は、購入を再検討する必要があります。

さらに、博士は、投資家が転売目的の短期投資をしている場合、市場はこれまでの転売とは異なるため、投資家は事業計画を再考し、期待を下げる必要があります。したがって、投資家は、財務レバレッジの使用を減らすことと相まって、物件転売が長期化した場合に備え、銀行借入を利用する際は注意する必要があります。利益が制限されるため、投資家の短期転売は制限されます。

経済専門家の Can Van Luc 博士によると、多くのインフラ計画の情報により市場は過熱気味の様です。しかし、政府や地方自治体の豊富な管理経験により、市場を引き締めるために多くの行動を起こし、土地上昇熱は管理されている可能性があります。

一方、Luc 博士はまた、多くの土地加熱を経験した投資家は転売が失敗したときのリスクをよく認識していると評価しました。同時に、不動産に関する情報はますます公開され、透明性が増しており、以前のように仮想価格を作り上げる戦略が困難になっています。2022





VINACOMPASS

年に入り、市場は依然として住宅価格の調整が行われる可能性があります、前年度ほど力強くない可能性があります。

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

