



VINACOMPASS

現在、不動産市場にはパラドックスがあります。「誰もが財産を所有していますが、誰もお金を持っていません。」

2021年12月30日



ホーチミン市のベテラン不動産投資家である Le Quoc Kien 氏は、現時点ではほとんどの投資家が資金不足の時期に入っており、「誰もが財産を所有しているが、誰もお金を持っていない」という状況が現れ始めたと言った。

物価は急激に上昇するが、流動性は遅い。

Kien 氏によると、10月から現在まで、感染予防処置が緩和後、市内のタウンハウス(戸建)だけが価格を維持し、郊外と地方の市場は2021年の第2四半期と比較して新しい価格レベルが設定されました。9区(現在のトゥドック市)、ホクモン、クチなどの周辺地域は10~20%増加しました。たとえば、2021年の第2四半期の9区(現在のトゥドック市)では106平米の土地が48億VNDで成約されましたが、現在は55億VNDで売りに出されています。同じくクチでは、28億VNDで成約があった220平米の土地が、現在は36億VNDです。同じくホクモンの500平米の土地は34億VNDから44億VNDに上昇しています。Phu My、Dinh Quan、Binh Phuoc、Long An、Dak Nongなどの周辺省の土地市場も、2020年半ばのこの時期と比較して、30%以上増加し、地方の土地は2倍以上になりました。

ここでのパラドックスは、売り手が新しい価格帯を提供しているにもかかわらず、取引の流動性は非常に遅いということです。理由としては、売り手は資産価値に「価格のずれ」、「イ





VINA COMPASS

「インフラ開発」、「利益」を追加します。買い手は、感染流行のために価格が下がると予想し、2021年第2四半期と比較して同じまたは5%以下の低い価格で購入出来る事を待っています。したがって、売り手は銀行借り入れの支払い圧力を回避できるなら新しい価格レベルとして予定販売価格を維持します。逆に銀行からの支払い圧力にさらされおり、迅速な売却を望んでいる売り手は、2021年第2四半期頃の価格帯で販売することを受け入れるか、若しくは最大5%の損失を覚悟して売却するかです。「だからこそ、どの市場でも価格は上がるが、どこでも希望通りの価格で物件を売ることが難しいというパラドックスが見られる」と Kien 氏は語った。



さらに、同氏によると、ほとんどの投資家は、2020年半ば(感染流行が始まったとき)から不動産を購入するための資金を貯め始めました。2021年に入り、感染流行の状況はより深刻になり、ほとんど誰も何もできなくなりました。一方で、国家や地方自治体からのインフラ開発に関する情報が絶えず発信されているため、インフレリスクの懸念が高まるなか、インフラ開発に関連する法的に整備された物件では売り切れが続いている。したがって、利益を得た人を除いて、彼らは物件を売却して再投資を続けることができます(損失を出せるだけ抑えて売却し、新たに利益が確保できるような物件に買い替えること)。現時点では、ほとんどの投資家はお金が不足している時期に入っており、「誰もが財産を所有しているが、誰もお金を持っていない」という状況に直面しています。

参照元: CAFE.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

