



VINACOMPASS

今後 1~2 年の不動産市場の予測では、市場が悪化すると言われていています。不動産投資家は今何をすべきですか？

2022 年 7 月 15 日 - 09:57 | 不動産



多くの専門家によると、今後 1~2 年で、不動産市場は困難になり、おそらく現在よりも悪化する可能性があると言われていています。投資家は、これまでのように不良物件の山の上で死に至ることのないように、投資資産を使用価値のない地域から使用価値の高い地域へと投資不動産を構築し、リスク管理を必要とする必要があり、流動性が下がり資産売却出来ないケースは避けるべきです。

インベストメント・ニューズペーパーが主催したセミナー「柔軟な環境での個人投資管理」で、RB グループのグエン・ヴァン・ゴック取締役会長は、不動産投資市場について、「市場での取引は減少している」とコメントした。しかし、これはまた、多くの困難な企業が債務処理のために売却しているため、財務能力の高い企業が M&A の機会を得る時期でもあると述べた。さらに、同氏は、今年の残り数か月と 2023 年の市場について予測を行い、市場にはまだ多くの困難があり、直近で不動産を購入した投資家、特に短期投資を行う投機家が過剰な銀行レバレッジを使用している場合など、大きな影響を受ける可能性があるとも述べた。

また、同氏は、この瞬間は短期的には良くないかもしれませんが、投資する価値のある分野はまだあります。さまざまな投資家の知識、経験、およびリスクへ回避はさまざまな選





VINA COMPASS

択肢につながりますが、現時点では短期的な投資よりも中長期的に投資する方が良いでしょう。過去 2 年間、一般市場に続く「取り残される恐れ」により、多くの郊外地域で不動産市場が過熱しました。しかし、ベトナム市場には独自の観光資源があり、公共投資の恩恵を受けていることを強調しました。「この 10 年ほど、観光資源向けに多くの公共投資を行った時期はありません。」高インフレで非常に高金利だった 2011 年から 2013 年の期間を思い出すと、キャッシュフローは銀行にずっと吸い込まれ、投資家は価格を下げる事しかできなかったために、債務の山で死にかけているように感じました。それらを売却するために、賃貸物件はなく、放棄された都市部には使用価値がありませんでした。今後 1～2 年は困難な時期であり、現在よりも市場が悪化する可能性があります。これまでのように不良資産の山で死に至ることのないように、投資家は投資資産を、キャッシュフローがあれば、使用価値のない地域から使用価値の高い地域に再構築する必要があります。また、投資家は公共投資プロジェクトの恩恵を受ける分野を選択することもできますが、流動性も必要であるが資産を売却できない場合を回避するために、適切なリスク管理が必要になる。と述べました。

DKRA ベトナムのファム・ラム会長は、現在の不動産市場について、市場は明確にスクリーニングされており、無能な投資家は間違いなく困難に直面するだろうと述べ、困難を乗り越えられた投資家は勇敢ですと称えた。市場はまた、個人投資家もスクリーニングされており、現在、個人投資家は市場に参加するための知識と資金力を必要としています。「現在、不動産市場は雨季のようで、一部の人々は雨に濡れ脱落します。しかし市場全体を見れば、スクリーニングされる必要があります。その後、雨は止み、すべてが明るくなります。悲観的になりすぎないでください」と言いました。

Savills Vietnam の投資部門シニアディレクターである Su Ngoc Khuong 博士によると、不動産市場は、限られた供給、二次売却投資家の高い利益期待による流動性の低さ、限られた土地用地、長期にわたる新規プロジェクトライセンス取得による限られた新規供給などの問題に引き続き直面しており、今後もインフレ上昇により、建材価格、人件費、ガソリン価格などが上昇する事により不動産価格も上昇し続け、投資コストが上昇します。大多数の人々に適した価格を調整し、バランスをとることを行うためには、土地用地使用の問題と法的な透明性を解決する必要があります。プロジェクトの投資コストが減少すると、それに応じて市場価格も調整されるからです。さらに、不動産開発業者にとって、プロジェクトの実施のための限られた供給と資本は、今年下半期でも最大の問題の 1 つであり続けていると述べた。プロジェクト開発業者が売却に失敗した場合、不動産の信用が国営銀行によって厳しく引き締められている状況で、プロジェクト実施資本に困難をもたらすでしょう。

参照元: CAFEE.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 LANDMARK5 L5-47-12

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

