



VINACOMPASS

不動産市場はまだまだ不透明、投資先選びは慎重に。

2022年9月11日 - 13:05 | 不動産



専門家によると、現在の不動産状況は混乱していて、良いか悪いかは確認する事ができません。このような状況では、より知識豊富な市場参加者を必要とするため、投資家は効果的に投資を行うために市場に関してより良い知識を持つ必要があります。

現在の状況は、土地取引市場は減速し、流動性は低く、多くの場所で価格が下落しましたが、マンション(アパート)市場は大きな注目を集め、価格は上昇しました。

Batdongsan.com のデータによると、今年の7月までに、全国の販売用不動産サイトへの閲覧数は4%減少しました。ビンズオン、ダナン、バックニン、バリアブントウなどの多くの省でも、不動産サイトの閲覧減少を記録しましたが不動産の供給数は前年同時期と比較して増加しました。今年の7月までで、ハノイでサイト閲覧が高まったのはマンション(アパート)販売だけです。手頃な価格、中級、高級のマンション(アパート)市場では、昨年と同じ時期と比較して、関心の度合いはそれぞれ3%、9%、2%増加しました。ハノイのマンション(アパート)販売価格も、2021年の同期の6%から13%に上昇しました。この上昇率は、ホーチミン市のマンション(アパート)の価格上昇率(4%から8%の上昇)よりもさらに高いです。土地、プロジェクト用地、民家、戸建、別荘まで、首都のほとんどのタイプの不動産は、昨年同時期と比較して5%から32%の閲覧減少を記録しました。





VINA COMPASS

専門家によると、今後の不動産市場動向について、慎重な動きが大半を占め、実需のニーズに応える不動産、マンション(アパート)、工業団地、工業団地の補助施設などが大きな発展の可能性を秘めていると述べています。一方、道路整備、分譲区画など、法定要件を満たしていない事業や、投機目的で短期間に価格が高騰した事業などは、いずれ底値をつくと予想しています。このような傾向もあり、多くの投資家は、実際の住宅ニーズに対応するマンション(アパート) セグメントに投資するか、それとも土地用地の「底値」に投資するか迷っています。

経済専門家の Dinh The Hien 博士は、現時点で投資家にアドバイスを与えることは容易なことではなく、専門家の観点から、正確な意見を述べる前に、特定のデータと市場の動向を確認する必要があると述べた。さらに、Hien 博士は、現在、マンション購入や土地投資への需要は依然として高いが、どれも優れていないため、どのタイプがより多くの投資家を引き付けているのかについてはコメントするのは難しいと述べ、「マンションを買いたい人はマンションを買い、土地を買いたい人は土地を買う。市場の変動にもかかわらず、どのタイプを選ぶべきかを正確に提案することは難しい」と語った。

国家金融政策諮問委員会のメンバーである Le Xuan Nghia 博士は、現在、不動産価格には大きな仮定要因がありバランスが崩れていると述べました。価格が高すぎて受け入れられないレベルに押し上げられているプロジェクトがあります。キャッシュフローは、不動産価格が実体市場に戻るのを待っています。

また、近い将来に債券を発行する不動産事業者の中には、債務を支払うための資金が足りず、資産を処理し、プロジェクトを売却して負債を支払うことを余儀なくされるものもあります。一部の債券発行者は、債務を解決するために不動産を売却することを余儀なくされています。したがって、不動産の価格は今後、何段階か下がる可能性があり、その時点で、購入した投資家は資産を減らし続ける可能性があります。「不動産価格が実際の価値に達するまでに 30% 下落する可能性があるという予測があります。一部の不動産価格が仮想的すぎることを除けば、ほとんどの不動産価格は実際の価値のより 30% よりも高くなっています。」と Nghia 博士は述べています。

経済専門家の Dinh Trong Thinh 博士も Nghia 博士の声明に同意し、周辺の土地価格は非常に高い水準に固定されているため、現時点で購入すると資本損失のリスクを冒すのは簡単だと述べ。さらに、近年は原材料価格の上昇圧力やインフレの影響でマンション価格が高騰しており、どの市場を選択するにしても、特に現時点では財務レバレッジを使用しないように注意する必要があると語りました。

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 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

