



VINACOMPASS

## 不動産市場は低迷、ブローカーは返済に苦慮。

2022年10月22日 - 15:24 | 不動産



土地の取引手数料で生活している仲介ブローカーは、流動性が落ちた市場では、安定した収入がなく、困難な状況追い込まれています。多くの仲介ブローカーは、身内からの融資で生活を維持しようとしています。

「この状況がどのようになるか見るために、テト(旧正月)まで持ちこたえています」と V.A (ハノイのブローカー)は言いました。彼はわずか8ヶ月前には、朝は友達とコーヒーを飲み、午後はのんびりと運動し、日中は土地を見たり投資する市場を探索したりと比較的余裕をもってスケジュールを組んでいました、今となっては想像できませんでした。

2022年3月、V.A.は、タイビンでの土地取引に10億 VND(571万円)近くを拠出して、短期間で高騰すると期待し購入しました。自己資金に加えて、所有しているマンションを担保に銀行融資を受けました。しかし、波が現れず、期待どおりではありませんでした。投資区画はすべて「土地区画の不動産」です。この地域における土地区画や周辺の土地競売の仲介業者でさえ、取引を成立させるための買い手を見つけるのが困難な状況にあります。予備として確保していた資金は全て使い果たしました。毎月の銀行の元本利息の額は、依然として定期的に負担する必要があります。「3ヶ月以上前から、友人から借りたお金で生活しています。準備金は、銀行の元本利息の支払いのために確保されています。これまで本当にこのような苦境に陥ったことはありません。私の投資債にも問題があり、引き出すことができませんでした。すべての投資先は「凍結」されています。市場の回





VINA COMPASS

復を期待しながらテト(旧正月)まで待っていますが、借入金を返済するため月給のある一時的な仕事を見つけなければなりません」と語った。

Tさん(ハノイのハドンにある仲介事務所のオーナー)は、6ヶ月前までは彼女のオフィスが常に仲介業者で一杯だったと語り、現在は散発的だと話しました。「私達は、ハドン地区のオークション用地、サービス用地、住宅用地の投資、仲介を専門としています。以前は、取引が多く賑わっており、この地域の仲買人がかなり来ていました。しかし、この2ヶ月の市場は、非常に貧弱です。5ヶ月売り出しても誰も買わない低価格住宅が沢山あります。一部の地域では、売り出しが沢山出ていますが、買い手はほとんどいません。顧客からの依頼が少なく、取引数も減少しているため、ほとんど仕事をしていません。収入を維持できない人は、他のことをしなければならず、テト(旧正月)まで市場が回復するか様子を見る必要があります。生活費の為に私からお金を借りた仲介者もいますが、正直なところ2~3ヶ月分です。長期的には、彼らは他のことも計算せざるを得ず、市場が回復するのを待ちます。ただ、現在の高金利の状況では、年末まで市場は悪いと思う」と語った。

専門家によると、2022年末の市場は例年よりもさらに低迷すると予測されています。これは、仲介業者の収入に大きな影響を与えます。不動産市場の流動性低迷と金利上昇による市場の困難は、住宅購入者に悪い影響を与えており、不動産価格は減速の兆しを見せている。

VARSの専門家は、投資用住宅を購入するための財務レバレッジの使用は慎重に計算し、慎重に検討されたプラットフォームで実際のニーズに応える製品をターゲットにする必要があると推奨しています。

元天然資源環境副大臣の Dang Hung Vo 氏は、現在の不動産市場は実際のニーズのためだけのものであり、投機的な投資のためのものではないと述べています。なぜなら、市場に直接影響を与える最も重要な原因は需要と供給だからです。同氏はさらに、人々の本当のニーズは常に存在すると述べました。市場がどんなに影響を与えても、実需用の不動産は大きな影響を受けることはなく、需要が大きければ価格が上昇し続けることさえあります。投機的な投資が活発だった地域では、取引が鈍り、価格は横ばい状態に動く傾向があり、場合によっては下落することさえあります。しかし、マンション(アパート)の場合、市場シェアは依然として活気に満ちています。

参照元: CAFEF.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

