



# ドンナイ省：現在のニョンチャック不動産市場の状況。

2022年 10月 24日 17:54 | 不動産



ドンナイ省ニョンチャック地区の Long Tho 村にある 90 m<sup>2</sup>の土地は、2022 年初頭の販売価格と比較して約 3 億 VND(約170万円)下落し、11 億 VND(約628万円)で販売されています。

「流動性の低下」は、現在のニョン チャック市場 (ドン ナイ) で発生する一般的な状況です。2022 年の初めまでは、まだこの地域は活発に動き販わっていました。投資家の手に渡った土地区画は、価格が 15 ~ 25% 上昇しました。多くの資本を保有している金融投資家はいまだに土地を求めて訪れます。

現在、市場の動きは鈍化しています。Nhon Trach(ニョン チャック)の不動産ブローカーである T 氏は、市場にはまだ取引があるが、年初よりもはるかに動きは遅いと語っています。一部の投資家は、売却するために利益を減らすか、損失を受け入れました。同時に、返済に追われ、大幅な値引きを受け入れて売却する投資家もいます。「2021 年末と 2022 年初頭を比較して、一部地域の土地区画価格は 10~15% 下落も見られます。他にも財政的に追い込まれている投資家の間では 20~30% の下落が見られます。一部の資本力が豊富な投資家は、この状況を見ながら、安い不動産を購入し、次の波が来るまで中長期的な投資スタイルに変更しています。





VINACOMPASS

調査によると、Nhon Trach の Long Tho 村では、2022 年初頭と比較して、土地区画の価格が下落している兆候が示されています。具体的には、90 m<sup>2</sup>の土地が 11 億 VND(約 628 万円)で販売されており、約 3 億 VND(約 170 万円)下落しています。投資家が緊急に売却する必要がある土地区画がこれに該当します。一般的な価格は 13 ~ 14 億 VND(約 743 万円~約 800 万円)/区画で変動していますが、この価格も以前に比べて 5,000 ~ 8,000 万(約 29 万円~約 46 万円)VND/区画減少しています。

この地域のブローカーによると、現在多くの土地区画が売り出されており、現時点での販売価格は 2020 年初頭の販売価格と同等です。これは、Nhon Trach 市場で長年にわたって継続的に上昇してきた価格の下落が現れ始めたことを意味しています。

個人投資家の Vinh 氏 (Thu Duc City 在住) は、1 年前に Nhon Trach で 12 億 VND(約 685 万円)の土地を購入しました。現在、市場での販売価格は何度も浮き沈みを繰り返した後、彼が購入した土地は、原価を下回っています。キャッシュフローを回収するために今年末に売却するかどうか尋ねると Vinh 氏は、現時点で売却するのは容易ではないため、市場が回復するのを待つように努めていると述べた。

Nhon Trach の不動産を継続的に集めて不動産市場を押し上げた短期投機家は、流動性が低下し困難な状況に追い込まれています。これらは、土地を集めて付加価値をつけて価格を上げて販売するグループですが、流動性の低下により売れ残る段階で資産ポートフォリオを再構築する必要がありました。利益を下げて資産を売却するか、損失を出してまで少しでも資産の削減を考えるかです。ただし、カットライ橋(ホーチミン市 2 区~ニオンチャック)などの大規模な交通インフラが計画されている場所に近い地域の土地区画は流動性が遅いが、価格は下がっていないことに注意してください。Nhon Trach の Phuoc Khanh、Phu Dong、Dai Phuoc 集落は現在、ゆっくりと土地の取引が行われていますが、価格は下がっておらず依然として横ばいです。道路に面した事業所や家屋など、まだまだ上昇傾向にあります。

研究部門の報告によると、最近、すべての市場の不動産消費が低水準で記録されており、30% 未満の達成率しかないもあります。その場合、流通市場はあまり活発ではなく、流動性が低くなります。価格水準は前四半期と比べて大きく変化せず、一部の地域や特定のプロジェクトで局所的に価格が下落しました。

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

