



VINACOMPASS

南部不動産市場の奇妙な現象、債券処理による価格下落で起こる流動性が熱い！

2022年11月11日 - 15:32 午後 | 不動産



不動産市場、特に土地区画市場では、ブローカーが多くの土地区画を価格下落状況で保有しており「塩漬け」の状態にあります。

テト(旧正月)が近づくと、おそらくホーチミン市とその周辺地域の土地市場が別の意味で活気づく時期です。記録によると、現在、多くの不動産仲介ブローカーが大幅な割引価格で販売する情報で市場を「かき立て」ており、物件により最大 5,000 万～10 億 VND (約 28 万円から約 571 万円)の割引価格で設定されています。

ホーチミン市東部市場で長年の仲介ブローカーである H.A 氏は、現在、投資家から「割引した」10 以上の土地区画を預かり購入者を探しています。彼は、先週、市場価格と比較して 20% 近くの値下げで 2 つの区画を売却したと述べました。現在、テト(旧正月)の近くで経済的に「困窮」する投資家がかなりいるので、彼らは常に物件を切り売りして販売しています。これらの物件のほとんどは、1～3 年前に投資家によって購入されました。利益期待値を落とし売却する投資家に加えて、実際に損失を出してでも売却する投資家があります。これは購入価格と比較して約 1 億～3 億 VND (約 57 万円～171 万円)の減少を意味します。H.A 氏によると、住宅所有者が緊急にお金を必要とする場合、5 億～10 億 VND (約 286 万円～571 万円)/戸の割引で販売する既製の土地や戸建てさえあります。「これは、Covid-19 が猛威を振るっている間でも、約 2 年間現れていなかった値下げです。現在、商品売却する必要がある投資家の数は、10 月と 11 月に急激に増加しました。年末にはさらに増加する可能性がある」と述べています。





H.A.氏はさらに、流動性について次のように打ち明けました。実際、2022年5月、6月と比較すると、現在の購買力は上がっています。良好な財政を持つ投資家は、より多くの値下げした物件を探し始めました。もちろん、彼らも物件をかなり研究しており、現時点で売却を実施している投資家に値下げ交渉の圧力に対応しています。緊急にお金が必要な物件もあり、資金力のある投資家は、提示された市場での値下げ価格よりもさらに5~10%以上の割引を要求しています。

また、長年、フリーランスで活動している不動産ブローカーの Hai 氏は、主な市場がホーチミン市の土地区画であることに加えて、近隣省の投資家向け用に多くの物件を常に保有しています。同氏によると、テト(旧正月)の近くで物件を売却する必要がある投資家の数は、2022年5月と比較して約30%増加しています。その場合、販売価格は主に額面通り、または各土地区画は10%くらいまでわずかに引き下げられます。対照的に、2~3年前に土地区画を所有していた投資家は、利益予想を20~30%引き下げました。「市場全体を見ると、多くの投資家はキャッシュフローの流れに対する圧力が高まっています。その為、近隣省の住宅用地、更地は冷え込み、明らかに価格が下落しています。多くの投資家は2022年の初めに多くの物件を購入し抱え込みました。現在、手持ちの物件を売却を少しずつ売却し出来るだけ損失を抑えキャッシュフローを回収することでポートフォリオを再構築し始めています」と、このブローカーは述べています。

さらに、このブローカーによると、現在は「現金を持っていることが王様」であり、市場が良くなるのを待つために良い価格の物件を探している時期と考えられています。ただし、一般的に、購入者はポートフォリオで形成されたキャッシュフローであり、不動産に資金を投入するだけでなく、さまざまな投資市場に割り当てています。したがって、土地は価格、場所、市場が回復したときに急激に増加する可能性の点で非常に優れていますが、深刻な損失を実施した後でも、現時点では物件の売却はまだ困難です。

エコノミストの Dinh The Hien 博士によると、今年の残り数ヶ月でも、流動性は市場全体で減少し、特に搾取、ビジネス、高価値不動産のキャッシュフローを生み出すことができなかった不動産市場で急激に減少しました。この専門家によると、流動性の低下は2022年第1四半期以降に現れましたが、これまで実際には始まったのはこの時期からです。

価格の引き下げは、かつて土地取引が熱狂的だった地域で急激に行われ、多くの投資家を引き付けます。しかし、これまでのところ、インフラ投資と事業開発は期待に応えられておらず、市場は購入価格を下回る損失を出し続けています。

一部の専門家によると、今後価格が急激に下がる不動産には2つのタイプがあります。これらは更地、農地、さらには人里離れた遠隔地の住宅地も含まれます。すぐに売却する必要があります。その理由は、人口がまばらで、ユーティリティサービスがなく、交通インフラが貧弱で、土地の収益性が高くないためです。価格が急激に下落する2番目の市場は、数百億 VND を超える高価値不動産です。現在の金融機関での信用保証の引き締めの中では、この市場は借り入れで購入する者にとっては非常に条件が厳しくなるでしょう。





VINACOMPASS

実際、不動産市場では売却をするために損失出してまで価格を下げる現象が発生していますが、逆方向の「偽損失」の現象も発生しています。つまり、多くの投機家は、市場の混乱、特に流動性危機に乗じて、損失を出して売却しているように見せかけ販売するが実際には利益の一部を減らすだけです。購入者は市場の動向や相場を良く研究してお得な物件を得られるように努力する必要があると警告しています。

3年近く続いた土地取引の波は、すべての不動産市場、特に土地区画の価格水準を30～50%上昇させ、場所によっては2019年に比べて2～3倍になったことを強調しておく必要があります。「資産用地」としての特性上、上がった住宅価格は下がりにくいことも覚えておく必要があります。

参照元: CAFE.VN



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

VINHOME 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

