



VINA COMPASS

個人投資家は銀行融資の返済に苦慮し、継続的に売却価格を下げているが、依然として売却が困難であると感じている。

2023年3月13日 - 07:05 | 不動産



マンション(アパート)の価格が高騰し、多くの住宅所有者が「価格上昇に歓喜を上げ」日ごと、週ごとに値上がりした 2022 年半ばの時期とは対照的に、これまでのところ、所有者は継続的に価格を下げて顧客に提供する状況が続いていますが、それでも販売は困難です。

年初からの不動産市場は、預金金利の上昇が落ち着き、同時に住宅ローン金利も低下する兆候が見られたことや、新たに公布された政令 08 号により 120 兆 VND(約 6.7 億円)の市場投入と優遇金利での債券と資産の交換が可能になるなど、市場では一連の肯定的な受け入れられています。しかし、実際には、上記の情報は心理的な影響しかなく、実際的な影響はあまりありません。貸出金利は依然として高水準にあり、投資キャッシュフローは回復の兆しを見せていません。多くの投資家は、元本と利息を返済できない場合、不動産を売却して損失を受け入れる事を余儀なくされています。

不動産上場サイトでは、年初から現在に至るまで、売り出し用不動産が銀行融資の返済など金詰まりによる損失を被り売却する情報が増えています。多くの投資家は、緊急にお金が必要であるが、それを売ることができないため、販売価格を引き下げ続けています。

サイトに掲載された具体的例として、Khanh Nam 氏(ハノイ)は、2022 年末から現在まで、Nguyen Xien 通りにある Ecogreen の 72 平米(2 ベッドルーム、2 バスルーム)のマンションを売り出していますが、まだ売却できていません。





VINACOMPASS

Nam氏は2022年末、28億5000万VND(約1590万円)で売りに出しました。しかし、市場での金利が高かった時期で流動性がなく、物件は停滞状態に陥った。「ブローカーは、テト(旧正月)前は顧客が売却を完了する風習があるのと新規販売プロジェクトなどは優遇政策や割引率が高いため、中古マンションは高値が期待できないため早急に売却するには、販売価格を引き下げる必要があると助言しました。助言に従い売却価格を27億VND(約1500万円)に引き下げ販売しましたが上手く行きませんでした。続いて、名前変更の費用を含めて、1億5000万VND(83万円)下げ25.5億VND(約1420万円)で売りに出しました。しかし、当初の売り出し価格から3億VND(約167万円)下げたにもかかわらず、問い合わせがありません。」

Batdongsan.com.vnのサイトによると、売り出しで掲載されているマンション(アパート)は、平均価格から10~15%引き下げられており、これは一部屋あたり2億~3億VND(約111万円~167万円)の減額に相当します。

マンションに限らず、戸建や宅地(土地)も同様の状況です。Thanh Hai(ハノイ)氏は、Linh NamとHoang Mai地区の路地にある戸建や宅地(土地)を絶えず売り出しに投稿しています。不動産ブローカーである友人や不動産仲介者協会に売却に関する情報を拡散するように依頼しています。しかし、当初の売却予定額よりも2億5000万VND(約140万円)低い価格で売却することを申し出たものの、これまでのところ、売却は出来ていません。実際、この3年間は継続的な高騰により、多くの場所で地価が押し上げられすぎて、価格水準が市場に見合っていない状態になっています。したがって、売主が損失を出して売却を申し出たとしても、特に今日のようにキャッシュフローが困難な時期には、購入者は、まだ興味を持っていません。

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

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

