



VINA COMPASS

ベテラン投資家より、僅かな資金でも不動産投資ができるヒントを伝授する。

2021年7月28日 | 不動産



「不動産に投資するには多くの資金が必要だと考えられています。」これが、多くの人々の偏見になっています。しかし実際には、資本が2億 VND でも、立地が良く流動性の高い土地を手に入れる機会がまだ、たくさんあります。

不動産は安全な投資分野であり、不動産を通じて人生を変える事が出来る、夢のような物語です。しかし、現在、不動産投資に足を踏み入れるのは、3~4年前ほど簡単ではありません。長年にわたる土地市場を見ると、短期間での上昇、下降を繰り返しながら価格が急速に上昇しています。ハノイ近郊の Hoai Duc、Ba Vi、Gia Lam、Lang Hoa Lac などでは30~40平米の土地価格は10億 VND 程の価格帯を維持しています。

他の地域も安くはありません。Bac Giang, Bac Ninh, Thai Nguyen, Hung Yen, Hai Duong などの省では、2017年、2018年代に比べて土地価格が30~70%上昇する流行が起きました。これらの分野に投資するためには最大で数十億 VND は必要です。

しかし、この市場で10年近くの経験を持つ個人投資家の Nguyen Anh 氏によると、現時点でもこの分野に参入する不慣れな投資家にとっても、2億 VND を揃えれば小さな資本で投資する多くの機会があります、これは資本の少ない若者が不動産への投資を実践する方法でもあると述べています。





VINA COMPASS

また、同氏は、2 億 VND の資金は投資家にとっては選択肢を絞り込む必要があり、逆にこの事が経験の浅い人にとっては土地投資の大きなリスクを最小限に抑える安全な数値であるとも述べています。

さらに、同氏は、2 億 VND の資本で投資する方法について、レバレッジを活用することで総投資資本を増やし、製品選択の機会を拡げるのに役立つ最も重要な方法であると述べました。

現在、不動産を購入するための銀行の貸出金利は下がっています。特に、銀行は土地購入と並行して貸出しを行うプランを持っています。このプランは、購入者が Redbook (土地使用権権利書) の権利移行手続 (公証人手続) き並行して行い、完了した時点で貸付を完了します。

借入資金での投資の理論では、自己資本 70%、借入 30% が理想的だと言われます。しかし、Nguyen Anh 氏は、給与が 1,500 万ドン以上の収入があれば、2 億 ~ 2 億 5,000 万 VND を借りることができるかと述べました。平均金利は 9%/年で、借り手は 150 万 ~ 180 万 VND/月の利息を支払うだけで済みます。これは、投資家が生活費を確保し、十分な収入を得るのに合理的な金額です。よって財務レバレッジを使用し、元金の 2 億 VND と借入の金額を合わせて 4 億から 4 億 5000 万ドンの資本を持つ事が出来ます。



同氏は土地投資の選定について、現在の資本で土地を購入できる多くの場所を推奨しました。

1 つ目は、地方の土地に投資することです。最近の土地流行は価格を大幅に押し上げましたが、実際には限定された地域です。近隣の一部の省、村、集落などではまだ、車で通うことができる範囲で 4 億 ~ 5 億 VND の土地があります。その中でも推奨するのは人口が密集している場所を選ぶべきであり、道路の拡幅、新規プロジェクトの計画など、価格上昇を引き起こす要因も調べる必要があります。





2つ目は、農地への投資です。現在の調査によると、Luong Sơn (Hoa Bình)の農地価格は、場所と面積に応じて、100万～400万 VND/平米の範囲です。しかも、この地域では4億から4億5000万 VNDの価格帯で200～300平米の土地がまだあります。これは少ない金額の投資には向いています。他にも Yen Bai 省では農業投資用地の価格がまだ安いです。投資家はリーズナブルな価格で良い土地を探す事が出来ます。

Nguyen Anh 氏はまた、土地を購入する際には、1～3年の保持期間を計算する必要があると述べています。これは地価上昇の合理的なサイクルです。「特に、低資本で投資する際の最も大事な前提条件は、土地が Redbook(土地使用権利書)と法的要因を持ち、将来の収益性が見込まれる必要がある事です。」と強調しました。他にも「土地に投資する別の方法として、他の人と共同で資本を揃えます。これは今まで多くの若者が実施してきた方法です。ハノイの郊外には7億～8億の価格帯で多くの土地があります。したがって、3～4人で、資本を集めて、不動産投資家になることができます」と述べています。

実際、小さな資本で不動産に投資する機会や方法はたくさんあります。最も重要なことは、どのように資金を調達し、どの不動産分野に参入するかを見極める事です。この事は新規投資家が成功を収めるがどうか重要なカギになります。



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 LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

