



VINACOMPASS

不動産投資家は「多くの物件を抱える」という現象にまみれています。

2022年4月14日 - 17:43 | 不動産



長い期間、不動産市場の上昇が続いたことで、多くの投資家は大量の不動産を購入しています。これまで、多くの投資家はこれ以上購入する必要はありません。

ベテランの不動産仲介者である Le Minh 氏は、2022 年の初頭から、インフレ上昇に対する懸念により、不動産を購入しようとする投資家数が強い増加の兆候を示していると述べました。現在、ポートフォリオには多くの投資家が数十の物件を持っていますが、そのほとんどは現時点では販売できていません。

Minh 氏は 2 つの理由があると言いました。1 つ目は、投資家の「紙の上での利益」状況です。つまり、市場での価格は上昇しているが買い手を見つけるのが困難です。実際、隣接するいくつかのプロジェクトやショップハウスの中には、昨年に比べてほぼ 2 倍の販売価格を提示しているところもありますが、購入者を見つけるのは簡単ではありません。2 つ目は、多くの投資家は、価格が低いときに土地を購入しています。したがって、価格上昇への期待は非常に大きいです。現在、多くの投資家は、保有しているような良い価格期待を持つ物件を購入することは困難なため、無理に販売して後悔はしたくないとの気持ちが強いのです。





VINA COMPASS

投資家の Ms Huong は、Me Linh 地区のミンザン-ダムバ市街地プロジェクトで購入したアパートを 10 年近く保有しており、現在は購入時の 2 倍の 3,000 万 VND/m²になっていると述べました。多くの仲介者から継続的に販売仲介の話がありましたが、ハノイ郊外の他の地域と比較して、Me Linh 地域の価格はまだはるかに低いため、売りませんでした。彼女は、この地域が今後数年間で最大 4,000~5,000 万 VND/m²になると予想しています。「これまで 10 年も待てたし、もう 1 年か 2 年待てない理由はありません。売却後、ハノイ周辺でリーズナブルな価格帯の物件を見つけるのも困難です。その間、貯蓄をしても高インフレの可能性が高いので、このまま Me Linh のアパートを保持します。」と言いました。

現在、市場では、Ms Huong のような投資家を見ることは珍しくありません、実際に手持ちの不動産を売却後、別の不動産を購入して売却する際には保有していた物件程、うま味が少ない事を認識しています。なぜなら高値で売却しても次の購入する物件も高値が付いており、上手く売り抜けないと最終利益は残らないからです。

投資家の Uncle Nam 氏によると、現在の投資家は「手持ちの物件でいっぱい」で、購入を控えるという現象は、多くの投資家が土地の価格が継続的に上昇している状況を注視しているためでもあり、ピーク時で購入した場合の恐れのある心理があり、市場価格が下落した時に行き詰まるリスクを抱えています。「不動産ニュースや情報サイトなどから、多くの投資家がいくつかの場所で土地に投資しているのを目撃しました。地価は継続的に上昇し、一部の地価は 1 年足らずで倍増しました。これまでのように地価上昇が続くのではないかと思い投資を考えるが、今回購入するとピーク越えのリスクがあり、投資時にキャピタルロスにつながる可能性がある」と述べた。投資家が「多くの物件を抱えている」という現象について多くの専門家は、投資家の価格上昇の期待がまだ非常に高く、今後数ヶ月で不動産市場が高値で停滞することを懸念しています。多くの分野で価格は上昇していますが、需要不足により流動性が低下する傾向があります。

専門家は、投資家にアドバイスとして、不動産投資は今年や来年だけでなく、先々に置いても不動産投資の機会は今も存在すると述べています。その上で現在、最も注目すべき問題はインフレです。インフレ率が予想を上回った場合、異なる連鎖反応につながり、不動産市場に悪影響を及ぼします。経験によれば、インフレ率が予想を上回る場合、不動産市場は増加せず、減少することも示しています。したがって、投資家は注意する必要があります。将来的に良い物件、手頃な価格と良い価格上昇の期待を見つけれないならば、投資家は立ち止まり、市場に耳を傾け、慌てて購入しないでください。多くのマクロ経済的要因の影響により不動産市場が減速する危険にさらされている状況では、不動産投資で座礁するのは非常に簡単だからです。

参照元: CAFE.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 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

