



VINACOMPASS

中古マンションを購入しリフォームして売却、「お得」に 売る投資家たち:32 億ドンの物件が 3 ヶ月後に 40 億 ドンで売り出される。

2024 年 9 月 22 日 - 07:31 AM | 不動産



新築マンションの供給が不足し、価格が高騰していることから、住宅を必要とする多くの人々が中古市場に目を向けるようになってきました。この需要の増加により、財力のある投資家や仲介業者がマンション投資に参入しています。

調査によると、最近ハノイで販売された新築マンションの価格は、1 平米あたり 5000 万～8000 万ドンの範囲で推移しており、特に高級マンションでは 8000 万～2 億 3000 万ドンに達しています。一方で、中古マンション(既存のマンションを買い取って再販売する)の価格は、2023 年末から急上昇しているものの、1 平米あたり 3000 万～7000 万ドンと比較的手頃な価格で、多くの住宅購入希望者にとって現実的な選択肢となっています。

新築マンションの供給が不足し、価格が高騰しているため、5～10 年前に建設された中古マンションを購入する人々が増えています。この需要の増加が、財力のある投資家や仲介業者をマンション投資へと誘い込む要因となっています。しかし、これらの中古マンションを買い取りリフォームして再販売することで、価格が高騰し、住宅を本当に必要とする購入者にとっては苦しい状況が続いています。





VINACOMPASS

ホアンマイ地区でマンションを探しているミン・ドゥックさんは、「6月に見たマンションが36億ドン(約2100万円)で売り出されていましたが、9月に別の仲介業者に案内されたとき、同じマンションがリフォームされて40億ドン(約2400万円)で売られていました」。



投資家/ブローカーは古いアパートを購入し、それらを改装して高値で販売します。

ドゥックさんによると、最初の売り手は3ヶ月以上も購入者が現れなかったため、価格を2億ドン下げて34億ドンで、マンション投資家に売却しました。この投資家は基本的な家具を配置し、少し手直しをしてから、1ヶ月後に40億ドンで再び売り出しました。「幸いなことに、私はリフォームする前に家を見ていたので、元の家品質がどれくらいかは知っています。もしリフォーム後のきれいな状態で見えていたら、デザインや使い勝手が良く、購入していたかもしれません」とドゥックさんは語りました。

同じくディ・ヒエウさんも似た経験をしています。5月にタインチー地区で32億ドンのマンションを見に行きましたが、案内された直後に他の購入者が契約を結んだと言われました。その後、ヒエウさんは、ある仲介業者がそのマンションを低価格で購入し、リフォームしてから3週間足らずで40億ドンで売り出していることを知りました。

一部のケースでは、リフォームされていないマンションでも、5億～10億ドンほど値上げして売り出されていることもあります。例えば、グエンチャイ通りにある115平米のマンションは、2週間前に56億ドンで売り出されていましたが、現在63億ドンで売り出されています。





VINACOMPASS

所有者は、このマンションを仲介者を通さず直接販売していたことが分かっています。この中の個人投資家が市場での売値よりも安く、すぐに購入しました。これは、売主と直接交渉したため、仲介手数料がかからなかったためです。そして、購入後すぐにその投資家は、価格を7億ドン引き上げて再度売りに出しました。

調査によると2022年末以降、地方での土地投資の後、多くの投資家がハノイ市場に戻り、中古マンションに投資するようになりました。投資家たちは、古いマンションを購入し、リフォームして差額で利益を得ることを狙っています。

Thanh Xuan エリア(ハノイ)の仲介業者であるカオ・ズンさんによると、現在のマンション市場では、多くのプロジェクトが拡張された(プロジェクトの価格が公式に発表される前に、予想価格が流布される現象)傾向にあり、この予想価格は3~5年先の市場を見越したもので、利益を最大化しようとするものです。このため、すぐに差額で利益を得られる機会が少なくなり、投資家たちは30~40億ドン程度の中古マンションを購入し、2億~3億ドンの利益を期待してリフォーム後売り出す傾向があります。しかし、2023年末から中古マンションへの投資競争が激化しており、価格も上昇しているため、利益の幅が狭くなっている状況です。

「現在の市場で価格が手頃な物件を見つけるのは、投資家にとって簡単ではありません。そして実際のところ、今の中古マンションの価格は『夢見がち』なレベルで提示されているため、投資家も実際に住む人もうんざりしています。高すぎる価格のせいで、買い手の心理に影響が生じ、購入を先延ばしにして価格動向を見守るか、あるいは価格がより安定している土地付きの住宅を購入する方向にシフトしています。そのため、今では中古マンションを買ってリフォームする投資の形は、もうあまり美味しくない」とチ・ズンさんは語っています。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

