



VINACOMPASS

ホーチミン市：南部の土地保持投資家たちの悩み：損失だけでなく売れ残りも！

2024年9月24日 - 07:31 AM | 不動産



現在、南部の土地市場は昨年同時期に比べ需要が回復しているものの、多くの投資家は「損失覚悟で」土地を売り出しても、まだ買い手を見つけられていない。

報告によると、2023年中頃に比べ、南部での損失を出して土地を売るケースは明らかに減少している。しかし、一部の投資家は、仕入れ価格を下回る価格で売っても買い手が現れず、苦しい状況にある。

自分の体験を語るHさん(ホーチミン市7区在住)は、2021年中頃にホーチミン市郊外の土地投資に参加し、友人と一緒にいくつかの土地を購入後、短期間で転売し、数千万～数億ドルの利益を得たという。しかし、2021年末には自分の資金で60平米の土地を21億ドルで購入したが、それ以来、その土地は購入時の価格に達していない。「損失だけでなく、売りに出しても誰も買ってくれない」と彼は嘆いた。

この投資家によると、彼は8億ドルを銀行から借り入れ、毎月利子と元金を1000万ドル以上返済している。これまで22億～24億ドルで売り出してきたが買手が付かない為、2023年12月に土地の価格を20億ドルに下げても買い手が見つからない状況だ。





VINA COMPASS



多くの投資家が数年間資産を抱えているが、いつ購入時の価格に戻るか分からない。

同じく土地を保持している投資家の Tr さんのグループも、ホーチミン市近郊で資産を抱え「身動きが取れない」状態だ。2000～3000 平米の土地を売却した場合、購入価格から 30～50% の損失を被ることになる。Tr さんによれば、2023 年中頃、彼らのグループは資産の一部を購入価格の 40% 近く値下げして損失を受け入れたが、長期間売りに出しても「契約成立」することはなかった。市場の流動性が低いため、彼らは資産を保持し、市場が改善するのを待つことに決めた。

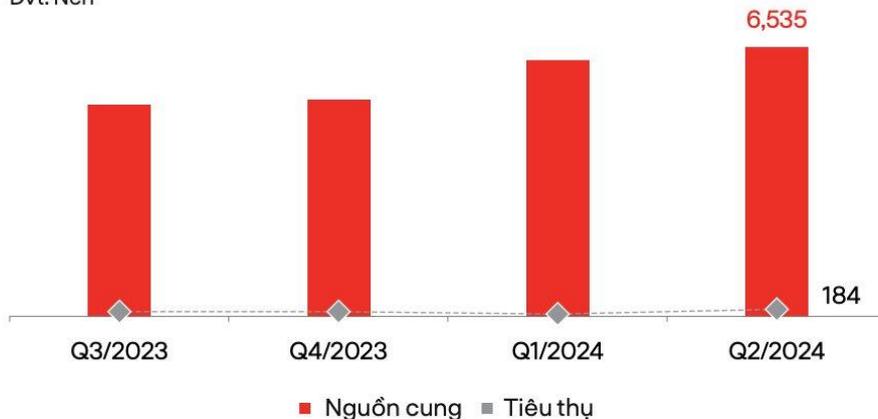
最近の市場報告によると、土地市場は需要が回復しているとされ、関心も以前より高まっているが、この成長は主に北部の市場で見られるものであり、南部市場は回復が遅れており、関心レベルで止まっており、まだ購入の段階はに至っていない。

ホーチミン市の不動産専門の仲介業者によれば、現在、土地や一戸建ての価格は 2022 年初頭のレベルには戻っていない。地域によっては 10～20% の価格差があり、2021～2022 年の価格を維持している土地は依然として売れにくい状況が続いている。



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Nền



南部の土地消費指数は四半期ごとに依然として低い。出典: DKRA グループ

また、この仲介業者によれば、新しい法律が施行されたものの、市場の流動性にはまだ大きな影響を与えていない。投資家から委託された古い物件はまだ多く、市場が価格を調整しなければ、需要は引き続き低迷するだろう。一部の投資家は複数の物件を一括で購入する条件で売り手に対して価格を下げさせようとするため、売り手も大幅な損失を避けるため、交渉が難航している状況が続いている。

ある経験豊富な仲介業者兼投資家は、ここ 2 年間、南部の不動産市場は需要と価格が乱高下しており、過去 10 年間ではあまり見られなかった現象だと述べている。このことは、売り手と買い手のバランスが調整されつつあることを示しており、南部の不動産市場が以前の価格水準に戻るまでにはもう少し時間がかかると予測されている。

「ただし、市場全体を見渡すと、価格の変動は買い手の嗜好や物件の場所によって左右されます。一部の投資家が土地の価格を下げても売れない場合もあれば、別の不動産は静かに価格が上昇し、売り出すとすぐに取引が成立することもあります。市場は 2025 年初頭から勢いを取り戻すことを期待しています」とこの仲介業者は強調している。

参照元: CAFEF.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 LANDMARK5 L5-47-13

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

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

