



VINACOMPASS

地価の下落が最も大きい地域！

2021年7月20日 | 不動産



建設省のデータによると、年初の土地価格上昇のピーク後、地価は10~20%下落しましたが、取引量も低くなっています。

いくつかの市場調査レポートによると、第2四半期の不動産市場は減速する傾向がありました。それを裏付けるように、建設省は、議会で現在の不動産状況を発表しました、その中で一部の地域では不動産価格が短期間で上昇後、急激に下落したと述べた。また、多くの地域で一時高騰した土地は感染拡大後に土地市場が制御されていることを確認した。現在、価格が急上昇した多くの地域ではピーク時に比べて約10%から20%減少しています。

同じくいくつかの市場調査会社の2021年第2四半期の不動産市場レポートでも、土地区画市場全体が価格、取引量、投資家の関心の点で大幅に減少していることが示されました。

Batdongsan.com.vn のレポートによると、市場全体が19%減少し、過去に「急上昇」があった不動産販売数は急激に減少していると述べた。オンラインサイト上では、北部のバクザン(49%)、バクニンとハナム(46%)、ヴィンフック(38%)、中部のダナン(36%)、クアンナム、南部のビンズオン、ドンナイ、ラムドン、ロンアン、バリアブントウの土地区画への関心レベルが急激に低下しました。

現在の状況を多くの専門家が解説しています、その中で最も多い理由としては4月中旬以降、多くの場所での急激な価格上昇の後、冷却(低迷)の兆しを見せ始めています。さらに追





い打ちをかけるように 4 月 29 日から現在に至るまで、多くの地域で Covid-19 の第4波の感染拡大が発生し、複雑化しており、急激な価格上昇を起こした地区も含めさまざまな課題に直面しています。特に南部の感染拡大は深刻な影響を受けており、移動の制限も含め社会活動が困難な状況が続いています。

感染拡大の影響により、投資家は資金を動かす事を検討するようになりました。また、建設省のデータによると、不動産価格は基本的に安定しており、一部の地域では若干上昇する傾向にあると述べており、特にマンションや低層住宅の価格は平均して 1~4%上昇しています。市場調査会社のレポートでも、供給不足のために、いくつかの新規プロジェクトが立ち上げられ、ホーチミン市とハノイのマンション価格はともに増加し、第 1 四半期と比較して平均約 2% 増加し、一部のプロジェクトでは、平均 4~7% 価格が上昇しています。そのため、資金の一部は、土地市場からの他の不動産市場に移動しています。

投資資金の動きと感染拡大の要因が重なり、多くの地価が急激に下落しました。多くの市場レポートでは北部のハイフォン(34%減)、バクニン(29%減)を大々的に表示しており、現在の販売価格は 10~12%から下がっていますが、土地を求める人も急激に減少しています。

実際の調査によると、ハノイ近郊の Kim Chung 地区、Van Canh(Hoai Duc 地区)及び Binh Yen (Thach That 地区)、Phu Man (Quoc Oai 地区) のハイテク工場付近の価格が示されています。以前は非常に人気のある地域でしたが、現在は販売価格も減少しているが買い手は殆どない状態です。

いくつかの不動産ウェブサイトで販売されていた価格を調査すると、バクニン(北部)の、Tu Son プロジェクト用地は以前、一般の立地が 3,000~3,300 万 VND/m²、条件の良い立地は 4,000~5,500 万 VND/m²で販売されていました。しかし現在の売出し価格は条件の良い立地で 3800 万~4000 万 VND/m²です。また、Yen Phong プロジェクトでも人気があった時期の価格は 2,000~2,500 万 VND/m²でしたが、現在の売出し価格は 1,500~1,700 万 VND/m²です。同じく、Thuan Thanh プロジェクト 1,000 万~1,100 万 VND/m²、Tien Du 地区 2,000~2,300 万 VND/m²はこのピーク時の価格と比べて 200~400 万 VND/m²、販売価格が引き下げられています。しかし、価格が下がっているにも関わらずこちらも買い手が決まらない状況が続いています。

他にも、第 1 四半期半ばの Dong Van 工業団地(Ha Nam)付近の土地区画プロジェクトでは、最も高値での提示価格は 41 億 VND/区画でしたが、現在は 39 億 VND/区画まで下がりました。同様に Ninh Binh と Thanh Hoa 地域でも、住宅地及び土地区画プロジェクトの価格も、今年の第 1 四半期の終わりと比較して 5~7% 下落しました。

以前、人気のあった土地価格は、年初に比べて大幅に下落していることがわかります。一部の専門家は、現在の感染流行の複雑な状況で、不動産市場は取引と価格の両方で下落の兆





VINACOMPASS

しを見せていると言いました。感染流行が制御されない場合、今後数ヶ月で感染流行を繰り返す可能性が高いです。

参照元: CAFE.F.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 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

