



VINA COMPASS

2023 年までの郊外の土地競売により、ハノイ市は 10 兆 VND 超を獲得する事が期待されています。

2021 年 10 月 18 日



ここ数年、郊外地域の土地区画販売が活発になり、他の地域から多くの投資家が集まっています。多くの土地販売会では、落札価格が、開始価格よりも 3~8 倍高いです。したがって、ハノイ市では、土地販売会で 10 兆 VND を収集することが期待されています。

郊外地域の土地を競売し、投資家は数億 VND を獲得する。

現在、ハノイの中心部にある土地用地がますます不足しています、投資家は投資機会を探して郊外地域や近隣省に群がっています。現在、投資需要が大きく、「土地市場」は、明確な合法性と完全なインフラ整備のために、個人投資家にとって土地販売会は注目の的になりました。

土地販売会では常にピーク時を保ち、地域で異なる価格レベルを設定します。それでも競売で購入した価格は、開始価格の 3~5 倍ですが、投資家はそれでもまだ購入します。

例えば、10 月 16 日、Thanh Oai 地区(ハノイ)で、Hong Duong 郡 Ngoc Dinh 村の Corner Queo2 で 57 の土地使用権の競売が開催されました。調査によると、ほとんどの土地の面積は約 75 m² /区画で、開始価格は 530 万 VND/m²です。競売にかけられたのは 57 区画だけでしたが、「土地競売」には 2,000 を超える申し込みと 400 人の参加者がありました。





多くの投資家は 10～15 区画の競売書類を提出しましたが、それでも多くの人は購入出来ません。競売の落札価格は、主に 2,000 万 VND/m²以上の価格です。例えば、ロット TT02-4 は 2,000 万 VND/m²です。ロット TT01-4 は 2,070 万 VND/m²で落札されました。最も低い落札価格は 1 平米当たり 1,880 万 VND で、開始価格の 3.5 倍でした。最大落札価格は開始価格の 8 倍近くあり、4,020 万 VND/m²です。落札価格は開始価格の 3～8 倍でしたが、多くの人々が土地を購入し、競売終了後、何億 VND もの土地の購入手続きが法的に守られ完了しました。

競売で土地購入した投資家(転売専門)から手続き前にすぐに購入したい場合は、例えば 1,930 万 VND/m²(75 m²)の落札額にプラス 2 億 5000 万 VND/区画、約 330 万 VND/m²の差額を上乗せして購入する必要があります。投資家(転売専門)は競売での購入権利があるのみで、購入手続きは権利購入者が直接行う事になります。しかし、Thanh Oai の不動産仲介業者である Nguyen Tu 氏によると、販売会は 2 日間で終了しましたが、現在は 1,800 万 VND /m²で販売されている人が多く、最低購入価格の 1,880 万 VND/と m²と比較すると、80 万 VND/m²の損失があります。「競売後、落札者から権利を購入すれば高い価格になります。次の日まで、数億の差はありません。最低価格で落札した物件でさえ、誰にも売ることができないので、直ぐに売り出すなら販売価格を下げなければなりません。たった 2 日ですが、多くの人々が損失を減らすように求めているのを見てきました」と Tu 氏は語った。以前、Tam Dong(ハノイ Me Linh 地区)で行われた 48 の土地販売会では、Phu Tho, Vinh Phuc, Tuyen Quang などから多くの投資家が参加しました。そこでは、土地区画の開始価格は 1,000 万～1,610 万 VND /m²でした。落札価格は 3,200 万～3,700 万 VND/m²の範囲が多く、開始価格の 2～3 倍でした。特に、面積が 200 m²の 2 つの道路に面する土地の落札価格は、開始価格 1,610 万 VND/m²から落札価格は 4,670 万 VND/m²となり、最高値でした。

ハノイでは、土地販売会により 10 兆 VND を獲得する見込み

ハノイ市の計画によると、2021 年に、市は 446 のプロジェクトの土地使用権を競売にかけ、総面積は 177.29 ヘクタールで、推定競売額は 23.6 兆 VND を超えます。具体的には、5,000 m²を超える面積を持つプロジェクトは 214 あり、販売用地の総面積は 140.43ha です。5,000 m²未満の面積のプロジェクトも 232 あり、販売用地の総面積は 36.86ha です。特に、Dong Anh 地区には 78 のプロジェクト、フースエン 66 のプロジェクト、バヴィ 28 のプロジェクト、ザーラム 45 のプロジェクト、メリン 25 のプロジェクト、ウンホア 19 のプロジェクト、トゥオンティン 20 のプロジェクト、チュオンミー 19 のプロジェクト、クオックオアイ 12 のプロジェクトがあります。予想される落札の合計金額は 23.6 兆 VND です。土地の整備とインフラ整備の総コストは 4.8 兆 VND になります。

ハノイ市人民委員会は 2022 年に、507 のプロジェクトの土地使用権を競売にかけると計画しています。競売用地の総面積は 422.07 ヘクタールです。落札総額は 38 兆 VND と見込まれています。2023 年にも、531 のプロジェクトの土地使用権を競売にかけるとあり、競売 用地の総面積は 485.46 ヘクタール、落札総額は 42 兆 VND を見込んでいます。





VINACOMPASS

ハノイ人民委員会の Nguyen Trọng Đông 副委員長は、近年、特に 2021 年以降の首都での土地利用権競売の推進について述べた。次のステップは、土地用地を効果的に活用し、市民や企業の住宅用土地利用のニーズを満たし、人々の住宅の質を向上させることです。同時に、あらゆるレベルの予算の収入を増やし続け、技術的および社会的インフラを構築するための投資資本を創出し、市の党委員会、人民評議会および人民委員会の指導の下で新しい農村建設プログラムを実施します。

参照元: CAFEF.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

