



VINACOMPASS

ホーチミン市の住宅地を購入する際に良い価格で交渉するためのヒント。

2021年11月4日



価格は、住宅購入者が不動産を「購入する」か「購入しない」かを決定する重要な要因の1つです。しかし、どのような要因が住宅の価値を決定するのか、家主とどのように交渉するのかは、初めての住宅購入者にとって依然として「難しい問題」です。

住宅購入の判断は価格も重要な要素です。

Propzy のデータによると、2021年9月現在のホーチミン市中心地区の平均土地単価は3億 VND/m²を超えています。第1グループは、1区の土地単価は5億4600万 VND/m²、3区の土地単価は3億9900万 VND/m²、5区の土地単価は3億400万 VND/m²、10区の平均土地価格は3億1900万 VND/m²です。(この価格は通りに面している土地区画の平均単価です)。

次に、中心部に近い地区の第2グループでの、土地単価は1億8000万から2億5000万 VND/m²の範囲です。4区の平均単価は2億3200万 VND/m²、6区の平均単価は1億8600万 VND/m²、11区の平均単価は2億4300万 VND/m²、フーニャン区の平均単価は2億3400万 VND/m²、ビンタイン区は1億9900万 VND/m²、タンビン区は1億8200万 VND/m²です。





VINACOMPASS

第3グループは、第1グループおよび第2グループより開発履歴が短い地区であり、主に過去15～20年の間で急激に開発されています。第3グループの平均土地単価は6000万から1億5000万/m²の範囲です。旧2区(トゥドック市)は1億2000万 VND/m²、7区は1億4400万 VND/m²、8区は1億4000万 VND/m²、旧9区(トゥドック市)は6800万 VND/m²、12区は7600万 VND/m²、タンフー区は1300万 VND/m²、ビンタン区は9000万 VND/m²、旧トゥドック区(トゥドック市)は9700万 VND/m²、ゴバップ区は1億1600万 VND/m²です。

その他、郊外地区の平均単価はホーチミン市で最も低く、ニャーベ地区で5,600万 VND/m²、ビンチャイン地区で4,300万 VND/m²、ホクモン地区で4,700万 VND/m²である。

各地区の平均地価に関する情報は、初めて住宅購入を検討するユーザーにはホーチミン市の不動産市場の価格の概要を把握するのに役立ちます。各地区の平均価格は、インフラ整備の実施に反映します。その為、インフラ計画、ユーティリティだけでなく、将来的な市場の期待レベルも反映します。価格は、住宅購入者が「購入する」または「購入しない」という決定をする重要な要因の1つですが、他に家の価値を決定し、家主とうまく交渉する要因は、初めて住宅を購入する買い手にとってまだ「難しい問題」です。

「買いやすい、売りにくい」というケースを避けるために、不動産の適切な価格設定の秘訣 Propzy Valuation Department のシニアマネージャーである Le Minh Hoang 氏は「適切な物件を購入するための不動産のヒント」のセミナーで、初めて住宅を購入する人向けの不動産の価格設定にすぐに使用できる実用的なヒントについて共有しました。

Hoang 氏は、適切な不動産価格を購入する秘訣は5つのステップから成り立っていると述べた。

ステップ 1: 不動産特性の要件を決定します。

ステップ 2: その地域の住宅価格を調査します。

ステップ 3: 適格なプロパティを選択します。

ステップ 4: ターゲット資産の不良要素を特定します。

ステップ 5: 価格を交渉します。

住宅の価値に影響を与える要因について同氏は5つの要因があると述べました:

第一に、インフラ整備: 道路、歩道、排水設備、電気システム、光ファイバーケーブル等々、インフラ整備の開発状況は、不動産の価値に比例します。

第二に、土地利用計画: 住宅購入者が最初に決定する必要があるのは、一時停止中のプロジェクトではなく、将来取得される可能性のある長期住宅用土地計画に属するエリアを選択することです。これはより高い価値と価格を上昇させる要因を持ちます。





VINACOMPASS

第三に、地域の安全と生活者の知性:この問題は、住宅価値に影響を与えるだけでなく、住宅購入を決定する際に最も大きな影響を与えます。

第四に、利便性の要素:公園、スーパーマーケット、学校、レストラン等々、これらがエリアの近くにあるという事は、利便性のない不動産と比較して不動産の価値を押し上げるのに役立ちます。

第五に、価格を下げる特定の要因:墓地、廃棄物処理エリア、下水道等々、買い手はユーティリティ要因に加えてこれらの問題に注意を払う必要があります。生活環境が悪い場合は、将来、売却する際、良い値段で販売するのは難しいでしょう。

Hoang 氏はまた、不動産の流動性に影響を与える 5 つの要因を指摘した。

市場の需要と供給:市場に売りに出されている不動産の数(一次および二次を含む)と、その期間中の人々、開発者、投資家の財務能力に関連する需要によって表されます。不動産市場での供給は、マンション(アパート)プロジェクト、一次土地区画、または二次市場(中古)での住宅売買から得られます。また、住むための住宅購入者、賃貸または転売目的の投資家、中古住宅を購入する投資家、再建後、販売する投資家など、多くの異なるグループから需要を評価する必要があります。

計画:これは政府の経済政策やインフラ整備に伴うプロジェクトが該当する、この計画が実施される事でさまざまな計画領域で流動性がもたらされます。たとえば、空港計画、交通インフラ整備、観光プロジェクト等々の計画が発表されている地域での不動産の流動性などです。

銀行金利:銀行の金利は住宅購入者の財務能力に大きな影響を及ぼします。金利が下がると、利息を支払う圧力が減り、住宅購入者はより多くの不動産を購入するために金融レバレッジを使用する事が容易になります。

経済構造の変化:この変化は、経済構造におけるさまざまな市場の流動性に影響を及ぼします。例えば、観光産業に焦点を当てると、感染流行時の在宅勤務への変化は、ホテルや遠隔地での業務を可能とし、滞在型の観光に役立ち、ホテルや飲食店も流動性が高くなります。

自然災害、感染流行:この問題は、おそらくベトナムでの Covid 19 第 4 波の大きな影響がかなり明確な例です。

さらに、Hoang 氏は、初めて住宅を購入する場合は、専門的な知識と豊富な経験、適正な不動産価格を設定して購入をサポートする評価の高い仲介者若しくは仲介会社を選ぶべきだとアドバイスしました。

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 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

