



VINACOMPASS

ホーチミン市：トゥティエム地区の土地オークション後の不動産市場への影響。

2021年12月19日



先般、実施されたトゥティエム(HCMC)での土地オークションで落札者が10億ドルの落札金の支払いが完了される事を多くの人々は注目しています。実施されると、土地用地の急激な上昇が起こる事に不動産市場はざわついていきます。

不動産業界が説明できない。

トゥティエム(ホーチミン)で実施された土地オークションで土地番号3-12を落札したのはタンホアンミンホテルトレーディングサービスカンパニーリミテッド(タンホアンミングループ)のメンバーであるViet Star Real Estate Investment Company Limitedであった。落札価格は24兆5,000億VND(24億VND/m²)です。競売後の周辺地価は高騰し、不動産市場に「混乱」を引き起こしています。

不動産業界のリーダー達はこの価格に疑問を呈し、「タンホアンミングループの入札の結果には、大変困惑しています。これまでのハイエンド、ラグジュアリークラスマンションプロジェクトでは、1億5000万~2億VND/m²の販売価格が主要でした。しかし、このトゥティエムでの入札価格は、シンガポールと同じくらい高価格であり、もはや、遠い未来の物語ではなく現実の話です。注意する事は、事業投資は不確実な未来に向けることではありません。」

これまでベトナムでは、ホーチミン市1区(ドンコイ通りやグエンフエ通り)及びハノイのホアンキエム地区での土地価格が最大で、10億VND/m²~18億VND/m²での取引実績があり





VINA COMPASS

ます。よってこれまでのトゥティエム地区で 1 億～2 億 VND/m²のマンションは販売されることは殆どなく、この価格では誰も買わないと思われていたからです。ホーチミン市の中心部の中でもこの価格帯は非常に少ないです。

オークション等も含め市場価格を遥かに超える価格が出たと言う事実は、周辺の不動産取引に大きな影響を及ぼします。課税対象の地価は上昇し、市場に応じて適用される新しい枠組みの土地利用課税も上昇します。土地使用権を取得する企業はより高い税金の対象となり、マンションコストがさらに上昇し、低所得者にとって手の届かないところになります。

不動産市場の目覚め。

Dang Hung Vo(元天然資源環境副大臣)は、仮想価格が不動産市場に現れる可能性がある」と述べた。現時点ではホーチミン市で地価価格が 10 億 VND /m²を超えるのは 1 区の中心しかありません。トゥティエム地区は、将来発展の可能性がある地域にすぎません。よって、現在の市内で最も高価な場所の 2 倍の価値として認める事はできません。この土地取得に 24 億 VND/m²を費やしては、利益を上げるどころか、資本を還元するためにどのようなビジネスを行うことができるのだろうか疑問です。「土地区画 3-12 は 24 兆 5,000 億 VND で落札され、この金額から推測するとマンション販売価格は 1 戸あたり 400 億 VND を超えるでしょう。トゥティエム地区でのマンション投資に 400～500 億 VND を費やすだろうか？これは不可能です。投資家(開発会社)は利益を上げるどころか、資本を返還できるような事業を考えるしかありません。」と述べました。

ベトナム不動産仲介者協会の Nguyen Van Dinh 会長は、オークションで地価が上昇し、新しい価格水準を確立すると、この先、移転等での地価補償は多くの障壁に直面するだろう」と述べ、プロジェクトの実施は困難になります。国は、このケースに関して明確な政策とスタンスを考え出す必要があります。





VINACOMPASS

「市場では、手頃な価格のマンション(アパート)はほとんど姿を消しました、これからはおそらく存在しないでしょう。なぜなら、24 億 VND/m²の地価価格が出た事で、関連する不動産価格が急上昇する事を意味するからです。これまでも、9 区のプロジェクで 6,000～ 8,000 万 VND/m²の新しい価格が記録された事実により、ホーチミン市のプロジェクト価格も上昇しました」と Dinh 氏は分析しました。

これまでもホーチミン市の手頃な価格のマンション(アパート)は、品質はかわらないまま、価格だけがミッドエンド(2,000 万 VND/m²以上)に押し上げられています。ビンズオン、ドンナイなどの周辺省地域の地価も押し上げられており、以前は 1,000 万 VND/m²だった価格は、現在は最大で 4,000 万/m²になりました。この価格上昇は都市開発やインフラ整備のプロセスだけでは考えられないと、Dinh 氏は付け加えています。

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

