



VINACOMPASS

ホーチミン市：トゥティエムの土地オークションで、一番の犠牲者は誰か？

2021年12月21日



トゥティエムニューアーバンエリア(HCMC)での4つの土地のオークションが成立し、落札者が売買契約を締結したという情報の後、トゥティエム周辺の土地価格だけでなく、ホーチミン市内全体の土地が急騰しました。

ダブルで影響。

トゥドゥックニューアーバンエリア(ホーチミン市、トゥドゥック市)の土地オークションでは、過去最高価格の約25億VND/㎡落札され、契約が締結された。その後すぐにホーチミン市全体で土地価格の高騰を浮き上がらせました。PV Tien Phongの調査によると、オークションにかけられた4つの土地の周辺にあるトゥドゥック市街地マンション(アパート)の価格が超高級仕様として価格が高騰しています。具体的には、グエンコタツハ通り(トゥドゥック市)の約1,100のマンションプロジェクトは、2020年に約1億VND/㎡で売りに出されました。これが12月20日の午前中に1億4,000万~1億5,000万VND/㎡で取引が記録されました。先月より2,000万VNDから3,000万VND上昇しています。

Luong Dinh Cua 通りにあるもう1つの高級マンションプロジェクトの取引価格は、まだ引き渡されていないものの、年初の2倍の1億5,000万から2億2,000万VND/㎡です。売却予定のプロジェクトでは、投資家(開発会社)が一次代理店と仲介契約を結び、預金を顧客に返還しているが、多くの購入者は年末までの予約解除契約を受け入れていません。新しいマンションの販売価格は、1戸あたり10億~15億VND増加すると予想されます。





しかし、オークションが成立後、最も価格上昇を受けたのは土地区画でした。東部で15年間不動産業者として勤務してきた、Le Thi Baoさんは、落札成立後の1週間でこんなに地価が急騰したことを見たことはありませんと答えました、例えば、オークションの前に、近隣のサラアーバンエリアにある500㎡の別荘価格は1,500億 VND でした、現在は約2,500億 VND に引き上げられています。

同様に、以前は350億 VND で販売されていたグエンコタハ通りのタウンハウス(戸建住宅)は、現在、450~470億 VND で取引されています。Bao氏は、過去にも不動産価格が上昇するたびに人々は仲介者を非難してきたが、今回の価格上昇は売り手からの発信です。彼らはオークションの価格を見て周辺の価格が押し上がったと述べています。「この価格は実際の取引であり、投機目的でのブローカー購入ではありません。価格が高いため、物件を売却するのは非常に難しいので、仲介者も苦労しています。さらに、買い手と土地所有者の両方での話し合いの期間が少なく説明の不十分なため、誰も途中で変更されることに同意していません。土地所有者が値上げを求めたため、95%の契約が取り消されている」と語りました。

トゥティエム地域だけでなく、トゥドゥック市でもオークションに従って地価が上昇しました。具体的には、East Thu Thiem 地域、South Rach Chiec 地域、Cat Lai 地域、Diamond Island 地域の土地価格は、以前は1億6,000万~1億6,400万 VND /㎡で取引されていましたが、現在は2億~2億5,000万 VND /㎡で販売されています。旧9区(トゥティエムから20km)では、100㎡の土地区画も1区画あたり1~2億 VND 上昇しています。300㎡以上の広大な土地は800万から1,000万 VND/㎡増加しています。特に、Do Xuan Hop 通りの正面は2億 VND/㎡で販売されています。

マイナスの影響

オークション後、最も明白な結果は、土地区画の価格が上昇し続け、トゥティエム周辺の不動産事業と投資事業も影響を受けたことでした。地価が上昇し、税金が上昇し、市場価格に応じて適用される新しい枠組みに従った土地使用料も上昇します。企業はより高い税金の対象となり、さらにマンション価格も上昇し、低所得者にとって持ち家が手の届かないところになります。

不動産プロジェクト開発者の観点から、Dai PhucLand のゼネラルディレクターである Nguyen Huong 氏は、今回のトゥティエムでの土地オークション結果にショックを表明しました。投資家(開発会社)がこれらの土地を取得するためになぜそのような信じられないほどの価格を提供できるのか理解できないと述べた。この結果として、トゥティエムとその周辺地域の地価が引き続き上昇することを懸念しています。2022年に競売にかけられようとしている土地区画も、参加する投資家(開発会社)に大きな圧力をかけました。なぜなら、開始価格が高すぎると、企業は非常に躊躇するからです。

ホーチミン市不動産協会(HoREA)の Le Hoang Chau 会長は、今回の市場とかけ離れた高値での落札価格は、地域全体に影響を与えるだけでなく、他の地域の不動産価格水準を引き上げると述べた。地価高騰の影響によりホーチミン市の住宅市場を安定させる計画が課題に直面し、実現するのが難しくなることです。ホーチミン市の大多数の人々のニーズを





VINACOMPASS

満たす手頃な価格の住宅を開発するための適切な土地用地を不動産開発業者が見つめることは困難です。「近い将来、トゥティエムの周辺地域では、高級不動産が今後もエスカレートし続けるでしょう。現在、不足している低価格住宅供給は、近い将来、さらに消滅し、需給の安定化、社会保障に悪影響を及ぼします。なぜなら、企業は利益を最適化するために、高価格帯の住宅販売に切り替えるからです。」と述べた。さらに、Chau 会長は、高値で落札されたことは、トゥティエム地域の将来に対する投資家(落札者)の期待を示していると付け加え、彼らは独自の計画を持っていたに違いありません。しかし、価格が高すぎると、この地域をホーチミン市が国の金融の中心地となることを目指しており、この先のトゥティエムへの投資誘致に悪影響を及ぼす可能性があります。したがってこれは、契約締結後の支払いからプロジェクトの実施まで、オークション後の債務を履行するプロセスの実際のストーリーです。このプロセスは、オークションの成功を確認するための計画に従って完了します。

同様に、建築家で Ngo Viet Nam Son、Ngo Viet Design Consulting Co., Ltd の会長は、不動産の価値は優れた計画、優れたインフラ整備、バランスの取れた都市開発なども含め必要な動機がなければ、不動産の価値が劇的に上昇することはないと述べました。Son 氏はさらに、今回のトゥティエム市街地での土地オークションは高すぎて、歓迎されていないことを心配していて、対応する計画が必要だと述べています。投資家(開発会社)は市場の動きに意思を貫く事はできません。周辺地域の地価も同じように価格が高騰する可能性もあり、付加価値のない価格での販売では誰もそれを買わないので、再び周辺地域の地価を異常にする可能性があります。

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

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

