



VINACOMPASS

不動産オークションに見る、投機目的での市場価格崩壊。

2021年12月23日



今年に入り、多くの土地オークションが地方で開催され、多くの土地区画が高値で落札されました。しかし、専門家はオークション後の地域で市場の混乱を引き起こし、背後に多くの問題があることを心配しています。

地価価格を壊す。

今年の残り数ヶ月で、多くの土地オークションが活発に行われました。したがって、地価は多くの場所で地域市場価格よりもはるかに高く、2倍から3倍上昇しています。

ハノイ市カウザイのマイディッチ地区の 25-X4 の土地オークションでは、開始価格が 2 億 VND/m²であったため、多くの入札参加予定者は驚きました。しかし、900 件の参加応募があり、土地オークションはヒートアップしました。入札結果は開始価格が高額だったにも関わらず、さらにその、2 倍～2.6 倍で落札されており、驚きと熱狂に包まれました。多くの参加者は 5～10 の入札書類を提出しましたが、大多数が落札価格には大きく届かない状況でした。特に人気のあった、Duong Khue 通り (Mai Dich, Cau Giay) の角地にある面積 44.5 m² の土地 B12 は、開始価格が 1 億 8,230 万 VND/m² と高額でしたが、落札価格は 3 億 6,430 万 VND/m² で、開始価格のほぼ 2 倍です。一方、近隣の Ho Tung Mau 通り (Cau Giay) の多くの住宅は、1 億 6,000 万 VND/m² から 2 億 VND/m² の範囲で販売されています。





周辺のオークション用地も 1 億 VND/m²に達し、ハノイ中心部の地価に相当します。具体的には、Quoc Oai 地区 (ハノイ) Ngoc My Commune Phu My村での 32 の土地区画のオークションでは、ほとんどが 6,300~7,700 万 VND/m²内で落札されました。特に、人気のあった面積が 134.3 m²の落札価格は、最大の 9,930 万 VND/m²(133 億 VND/区画)となり、この価格は、この地域の市場価格の 3 倍です。

さらに衝撃的なことに、最近行われたバクザン省でのオークションでは、Yen Ninh 住宅地の LK11 区画が、83 億 VND 強(5,500 万 VND/m²)で落札されました。ほとんどの土地区画は、開始価格から 10 億 VND 以上上昇し、落札されています。

市場の乱気流

多くの参加者は、利益を上げるために短期転売目的で土地オークションに参加し、この地域の市場価格の上限を超える高値を残しました。さらに、短期転売が成功しなかった場合でも、彼らは地方の予算収入計画とその背後にある一連の不動産事業に影響を与え、土地取引相場を引き上げたことを喜んでいきます。

ベトナム不動産仲介者協会の Nguyen Van Dinh 会長によると、オークションに参加する人々はすべて異なる目的を持っており、その地域に直接関係のない人々でも彼らはすべてビジネス目的を持っています。「通常、買い手は、自身の目的に応じて落札するために、実際の価値を考慮に入れます。しかし、投機目的で参加する買い手は、非常に高い価格で落札後、契約を遂行せず、地域の相場価格を破壊し、取引価格を引き上げる目標があることは明らかです。」次に、落札後の契約遂行のために預金を預けた落札者が契約を遂行せずに預金が没収されたとしても、彼らの目的が地域取引相場価格を押し上げることなら、他の所有している土地区画で大きな利益を得る事ができます、よってオークションでの預金は利益と比べればそれほど価値のないものです。また、このような市場相場を破壊す





VINACOMPASS

るような行為に関して提案としては、「市場を乱さないように、参加を制限する必要があります。高値で落札後、プロジェクトを遂行しない企業も、このような事態を防ぐための対策を講じる必要がある」。さらに、同氏は、土地オークションにより国家が予算を得る事には否定しないと言いました。しかし、参加者の投機的要因は、実際に住宅を必要とする人達に影響を与えています。同時に、開発企業として、その地域の不動産開発のコストが高いとプロジェクトの実施が困難になり、地域の発展が制限される結果となります。

同じ見解を共有して、ハノイ不動産クラブの Nguyen The Diep 副会長は、これまでの土地オークションの結果は、毎年ここからの資金が地方の予算に追加されることを示したと述べています。ただし、オークションの終了後に、多くの土地が所有者によって高騰した価格で売りに出されていることにも注意する必要があります。「オークションで相場価格を超えた後、投機目的でない、土地を所有していた者でさえ、利益を得るために売却を行う場合があります。」と専門家は述べた。さらに、実際、いくつかのオークションでは、仲介ブローカーが暗黙の合意で買い手(投機目的者)と共謀し、落札価格を吊り上げる場合があります。最も明白なのは、住宅取引において、彼らは何十人もの関係者を動員して列に並べ、オークションエリアで賑やかなシーンを演出するという事実です。

参照元: CAFE.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

