



VINA COMPASS

## ホーチミン市：トゥティエム新都心の土地オークションにより土地価格と不動産関連株の上昇を招き市場が混乱している。

2022年1月6日



トゥティエム新都心エリアでの土地オークション(24億 VND/m<sup>2</sup>)の後、ホーチミン市の土地価格と一連の不動産会社の株が突然急騰し、市場と投資家に多くの影響をもたらしました。

ここ数日、ホーチミン市の地価は、トゥティエム新都市圏(ホーチミン市トゥデュック市)のオークションにより、継続的に上昇しています。以前は、Truong Van Bang 道路沿い(オークションの隣)の土地は、3億 VND/m<sup>2</sup>でしたが1週間後に5億から5億5000万/m<sup>2</sup>に跳ね上がり、3ヶ月間で40%増加しました。

2021年第4四半期の ChoTot Nha の報告によると、ホーチミン市で感染流行が抑制され始め、不動産販売の需要は再び急速に増加しました。投資家にとって最も魅力的な3つの地域は、12区、旧9区、旧トゥドゥック区で、2021年の第3四半期と比較して需要がそれぞれ250%、210%、190%増加しています。旧9区と旧トゥドゥックもまた、昨年の後半3ヶ月で6.8%、8.4%と増加し、最も高い価格上昇が起こった地域でした。

ビンチェーン地区の市場も過去2ヶ月で不動産投資の強い波がありました。売り手は積極的に価格を10~15%引き上げました。Vinh LocA および Vinh Loc B では、80~90平米の





VINACOMPASS

土地区画価格は、場所にもよりますが、平均 32~40 億 VND です。短期間で、2 倍から 3 倍になりました。

ホーチミン市不動産協会 (HoREA) の Le Hoang Chau 会長は、このトゥティエム新都心での土地のオークション結果は、実際の価値に比べて非常に高いレベルに押し上げられ、投資家にとって有益ではありませんと述べ。市場の持続可能な発展を望むなら、「過度に高い地価は、プロジェクトを保有し、土地使用税を支払った投資家 (開発会社) には恩恵をもたらしますが、土地使用料の支払が完了していない投資家 (開発会社) には不利です。また、この高い地価は、1 区の中心部の相場に悪影響を及ぼし、自ずと超高級プロジェクトが増加し、1 区のマンション販売価格はこれから 5 億 VND/m<sup>2</sup> 越えも通常となりつつあると感じています。」と語った。

Chau 会長はまた、トゥティエム土地オークションの後、一部の投資家が利益を上げるために販売を停止または契約ペナルティを受け入れ、価格を上げる機会を待っている投資家 (開発会社) が多数いるという事実を述べました。「我々は、非常に高いオークションの落札価格を利用して、資産、特に担保の再評価を申請したり、銀行への信用保証及びバランスシートを調整、整理したりする企業があることを非常に懸念しています。オークションの結果は、不動産市場のすべての分野に悪影響を与える可能性があり、低所得者又は一般所得者向けの社会住宅と一般住宅の開発を妨げ引き下げホーチミン市でリーズナブルな価格で取引する目標の達成を大きく阻む可能性があります。」と会長は述べました。

### 不動産関連株価は上昇。

オークション後の住宅価格の高騰に伴い、上場不動産会社の株価も急騰しています。投資家 (開発会社) は、土地オークションの結果、トゥティエム新都心地区で最大 24 億 VND/m<sup>2</sup> に達したことで、不動産市場の新たな価格基盤を形成することを考えています。

C.E.O グループは 2018 年 9 月 1 日の売出し開始時点では 9,300VND で取引されていたが、2022 年 1 月 5 日の午後までに 85,600 ドン/株に達し、10 倍近く増加しました。CEO グループの事業は停滞していたため、このオークション前までの期間の事業キャッシュフローもプラス 1,120 億 VND からマイナス 1,440 億 VND 以下の減収になっており、金融投資のキャッシュフローもマイナス 810 億 VND でした。

同様に、2021 年 10 月の初めに Quoc Cuong Gia Lai Joint Stock Company (QCG) の株は 1 株 6,600 VND 前後で取引され、現在は 3 倍近く増加して今年の 1 月 5 日午後 17,850VND になりました。QCG は 2021 年の目標として 1 兆 VND の売上と 1,000 億 VND の税引前利益を目標としているが、2021 年の 9 月時点では、7,740 億 VND の売上と 530 億 VND の税引前利益しかもたらさなかった。QCG は、かつてホーチミン地域 (ホーチミン) でプロジェクトを行っていた企業ですが、今のところ実施できていません。

2022 年 1 月 5 日の証券取引会では、建設投資開発公社の DIG 株が約 110,300VND で取引され、この 1 ヶ月で、DIG の株価は 2 倍になりました。一方、2021 年の 9 月時点では、売上目標の 35% を達成し、利益目標の 6% しか達成しませんでした。





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

VINHOMES 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

