



VINA COMPASS

タンホアンミンのオークション取消は、トゥドゥック市の不動産価格にどのような影響を与えますか？

2022年1月15日



多くの人々は、理由が何であれ、24億 VND/m²強で落札され、その後取り消した土地オークションは不動産市場の混乱を引き起こすと述べています。

Tan Hoang Minh(タンホアンミン・グループ)の Do Anh Dung(ド アン ズン)会長は、トゥティエム(10,060 m²)での土地区画オークションで落札した土地区画の一方的な取消を書簡で送った。トゥドゥック市やホーチミン市ではここ数日この話題で持ちきりです。

この話題を取り巻く多くの意見があります。特に、トゥドゥック市の不動産価格が Tan Hoang Minh の取消後にどのように影響を受けるかについて多くの人々が興味を持っています。

Tan Hoang Minh のオークション落札後の取消は、トゥティエムの地価を急激に下落させ、特にトゥドゥック市やホーチミン市の不動産市場に連鎖的な影響が生まれる可能性があるという意見もあります。実際、最近の不動産市場は高騰しすぎており、土地の価格は日々上昇しています。多くの専門家は、不動産価格が高すぎて、取引の流動性が悪い状態だと述べています。今回の Tan Hoang Minh グループは、市場に大きな影響を与えており、「10億ドル」の土地オークションの保証金は没収されます。





紛れもなく、今回の Tan Hoang Minh のオークションは価格の波を生み出し、インフレの恐れと感染流行の終焉に共鳴し、多くの投資家の関心は不動産市場に注がれました。このオークション以前から、トゥティエム地域の地価は上昇し、他の地域も継続的に高値を築きました。東部地区の 9 区(旧)でも価格が上昇しており、4000 万 VND/m² 以下の土地区画を見つけることは非常に困難です。今回のオークション取消後、多くの意見が出されているが、地価が下がるという可能性はあるのだろうか。

Tan Hoang Minh の取消後、ホーチミン市の地価下落から、市場が流動性を失い、近隣の省から全国にまでドミノ現象を引き起こす可能性があるという意見もあります。このようなシナリオになれば、今年是不動産市場にとって困難な年となり、不動産バブルが崩壊する可能性すらあります。

業界の専門家(匿名希望)は、Tan Hoang Minh がトゥティエムでのオークション落札後 24 兆 5,000 億 VND の土地を売買する契約を一方的に取り下げたことに関して、多くの人々は落札後この問題がすぐに起こるのではないかと心配していたと述べました。多くの人々は、Tan Hoang Minh の経済的能力ではその金額を支払うことができるとは信じていないからです。オークションの規定に従い、この取引が完了するまでもっと時間が必要だと考える人もいます。競売後からの期間中、不動産市場では多くの懸念が絶えず高まっていることは否めません。ただ、その中でも今回のオークション落札後の取り下げは珍しいと多くのコメントがありました。さらに、この専門家によると、いかなる理由にも関わらず、今回の 24 億 VND/m² 強の土地オークションは、不動産市場に混乱を引き起こしました。例えば、オークションの結果が実現され、省の予算のために収集された場合、それは間違いなく、特にトゥティエム地域の不動産価格の相場上昇および不動産市場に影響を及ぼします。また、この取引が成功しなかった場合でも、国のオークションに参加する場合、より厳格で制裁を強化するために検討する多くの課題があります。「ただ、この取消が不動産市場に影響を与えるにはもっと時間がかかるだろう。しかし、一つ確かな事は、多くの人々は、特にトゥドゥック市で、近い将来、住宅価格が急激に押し上がることへの心配は少なくなるだろう」と強調した。多くの人々は、オークションで落札した価格は高すぎるとしており、この契約の取り下げは社会に多くの混乱をもたらしました。この結果は、多くの人々や投資家だけでなく、国や地方自治体も不合理に感じています。さらに、オークションの取り下げにより、トゥティエム地域の市場価格は下落し、徐々に元の価格に戻って行くでしょう。

実際、落札直後、仲介者が提供するトゥティエムの土地価格は 30~40% 上昇し、一部の場所では 60% 上昇しました。地価の上昇により引渡された住宅価格も大幅に上昇するため、不動産市場は行き詰まりに陥ります。一方、落札直後、売り手も落札価格の間違いを警戒し、買い手も価格が高騰したため、取引市場はほぼ停止しました。新たな価格相場を見るために販売を停止する企業もありました。それに伴い、トゥドゥック市の不動産価格は 15~20% の大幅な上昇を記録しました。

この問題について、ホーチミン市不動産協会 (HoREA) の Le Hoang Chau 会長は、今回のトゥティエムでの 4 つの土地区画のオークション結果は、市場相場に比べて高すぎると述べ。現時点での落札価格は、不動産市場の安定的かつ持続可能な発展に悪影響を及ぼします。一部の企業は、非常に高い落札価格を利用して、資産、特に融資担保の再評価を





VINACOMPASS

申請できます。不動産の価値が高く評価されると、企業が銀行からより多くの融資を受けたり、バランスシートを「クリーンアップ」したりするのも役立ちます。特に、トゥティエムでの落札価格が相場より高すぎるとホーチミン市の不動産市場の魅力を低下させ、投資誘致を進めることが困難になるだろう。

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

