



VINACOMPASS

南部の土地は急落しています、これまで加熱していたカンジオ、ホックモン、9区はどうなりましたか。

2023年3月13日 - 14:29 | 不動産



土地の興味は薄れていないとはいえ、売り出し価格は赤字増加の兆しを見せており、現時点での投資家心理が不安定であることを示しています。

旧正月以降、「損失」資産を売却する投資家は急激に増加しました。中古不動産ブローカーが扱う減額物も著しく増加しました。住宅用のほか、更地や農地が軒並み売りに出されています。

特に地価は急落の兆しを見せており、旧9区（現在のトゥドゥック市）、ホクモン、クチ、ビンチャンなどの地価が高騰したエリアでは、地域によっては売却価格が2022年の初めと比較して10%～20%低下しています。

記録によると、2023年3月の初めから現在まで、旧9区の二次販売土地区画の価格は2022年末に比べて10～15%下落しています。販売価格は、売却しやすくするために1億～2億 VND（約56万円～111万円）値下げしました。この地域はこれまでは不動産価格は非常に安定しており、長く上昇傾向にあり、下落することは保々ありませんでした。しかし、2022年半ばから現在まで、中央銀行の信用政策への影響は、この地域の土地の購買力と販売価格に直接影響を与えてきました。既存の住宅や新規住宅地の土地区画は、2022年末と比較して少なくとも10%減少しました。価格の下落にもかかわらず、多くの投資家は依然として売却が難しいと感じています。





価格が下落していますが、依然として取引の流動性も鈍く、仲介ブローカーから絶えず情報発信されていますが、投資家からの反応は少なく、多くの投資家は市場の状況を見ながら価格が下がって来るのを待っています。

例えば 9 区のロング チュオンにある 50～60 平米の住宅用地は、現在 25～29 億 VND（約 1400 万円～1600 万円）で販売されています。このレベルは、2022 年の初めに比べて 2 億 5000 万～3 億 5000 万 VND（約 139 万円～195 万円）低下しました。一部の投資家は、昨年購入価格と同じ価格でそれらを売り出しましたが、まだ売却は出来ていません。

同じくカンジオ、ホックモン、クチ、ビンチャンでも、地価の急落を記録した。平均は 2022 年の初めと比較して 20% 未満です。具体的には、カンジオでは、2023 年 1 月に Giong Ao 通りの小さな住宅地が 3,400 万 VND（約 18.9 万円）/㎡で売り出されましたが、現在は 3,000 万 VND（約 16.7 万円）/㎡と価格を下げましたがまだ、売却されていません。下幅は年初と比較して約 12% 減少し、過去 12 ヶ月と比較して 30% 以上減少しました。また、カンタン地区の農地、養殖地、2,000～3,000 ㎡を超える大規模な区画でも価格が約 20% 下がりました。まだ損切りには至っていませんが、以前の価格に比べて売却の状況が大幅に減少し、この地域の価格水準が大幅に低下したことがわかります。

同様に、ビンチャン地区では、二次流通市場での土地区画の販売価格も、地域や物件によっては 15～25% 下落しました。5,000～10,000 ㎡を超える大規模な農地区画では、所有者グループの財政的圧力が原因で、所有者は撤退を余儀なくされ、価格は 10～30% 下落しています。Tan Tuc、Tan Kien、Binh Hung のプロジェクト用地の平均価格も 2022 年 12 月と比較して約 10% 下落しました。

DKRA ベトナムの最新のレポートによると、今年最初 2 ヶ月での土地区画の二次価格は、昨年末と比較して 10～23% 減少し、1 区画あたり 1 億～6 億 9,000 万 VND（約 55.6 万円～383 万円）の減少です。1 区画あたり最大 10 億 VND（約 556 万円）の価格引き下げのケースが多くあり、主に金融レバレッジを使用した投資家や 2018 年の利息インセンティブプログラムを使用した投資家が多数いました。この分野の土地価格は、市場取引の弱い中で下落しました。2023 年期初 2 ヶ月で、市場の全体的な需要が急激に減少し、成約した取引は 16 件しかありませんでした。この分野の投資家は、高金利に直面しながら、法的問題も完全に取り除かれておらず、資金フローの調整が困難であり、土地市場の流動性が短期間で極端に改善される可能性は低いと述べています。

不動産専門家の Tran Khanh Quang 氏によると、土地区画は依然として投資家に好まれる投資先です。しかし、地方では財政難や売価の暴落が色濃く出ています。短期的には、不動産市場は回復できません。しかし、インフラ整備やスーパープロジェクトの可能性のある地域は、この低迷後すぐに立ち直る機会があります。「2023 年の第 2 四半期以降、土地区画市場は、物件の流動性低迷と在庫から来る取引の波を起こす可能性があります。資金力のある投資家は今でも静かにこれらの物件を集めています」と Quang 氏は述べています。





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 LANDMARK5 L5-47-12

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

