



VINACOMPASS

## 新しい土地価格表が施行されて以降、南部の土地市場は予想外の動きを見せています。

2024年12月9日 - 20:00 PM | 不動産



最近、投資家は年末に向けて積極的に土地を購入しています。これは、不動産法の決定第83号が施行されることで、プロジェクトの土地供給がさらに不足することへの懸念や、土地価格表の変更が来年の価格に影響を与える可能性があるためです。

2024年10月31日にホーチミン市の土地価格表が改定され施行された後、南部の土地市場に新たな動きが見られました。農地を大量に保有している人々は、住宅用地への転換費用が高騰したため、販売価格を引き下げて売却しようとする傾向があります。一方、住宅用地を所有する人々は、販売価格を引き上げています。

ホーチミン市の住宅用地と農地市場は、土地価格表の改定の影響を受けて、相反する動きを見せています。また、決定第83号により、住宅が建設されていない土地を区画分譲して販売することが禁止されているため、投資家心理にも影響を与えています。

土地価格表が値上げの方向で施行された結果、農地や多年生樹木用地から住宅用地への転換を希望する場合、土地使用料が何倍にも増加することになります。このため、広大な農地や庭園用地を所有する人々は、以前の取引時点と比べて価格を下げて売却せざるを得ない状況にあります。





VINA COMPASS

多くの投資家は土地を住宅用地に転換し、区画分割して販売することで利益を得ようとしていました。しかし、土地価格表の値上げにより、高額な土地使用料の支払いが必要となったため、売却をためらう状況が広がっています。

現在、ホーチミン市のクチ郡、ホックモン郡、ニャベ郡、9区における庭園用地や農地の販売価格は2024年初頭と比較して値下げされていますが、それでも流動性は低い状態が続いています。以前は農地の価格が大幅に上昇することを期待していた多くの人が、新しい法律の厳しい規定のため、売却に苦戦しています。

一方で、住宅用地の区画分譲地は「価値を持つ」ようになっています。ホーチミン市でこの種類の取引はまだ爆発的ではないものの、投資家が買い集める動きが見られ、前年同期と比べて10%前後の価格上昇が見られます。

年末が近づくとつれ、南部における住宅用地の取引活動がますます活発化しています。投資家たちは、不動産法が施行されることでプロジェクトの土地供給がさらに不足するのではないかと懸念から、急いで購入を進めています。2025年には土地価格の「急上昇」が期待されており、この時期に安価な土地を購入した投資家は価格差による利益を享受することができます。

最近の Batdongsan.com.vn の報告によると、2024年の期初10ヶ月で、全国的に土地購入需要が大幅に回復しました。特に10月だけでも、土地購入の検索回数が前月比14%、前年同期比29%増加しました。また、土地販売広告の掲載数も月次で12%、前年同期比で19%増加しました。ホーチミン市では、10月の土地購入検索数が16%増加し、広告掲載数は22%増加しています。

これ以前、建設省の報告では、区画分譲地の取引がマンションや戸建て住宅を上回り、2023年第2四半期に12万5000件近くの取引が成功したことが示されました。この数字は前四半期比で28%増加し、前年同期比では85%以上増加しています。

多くの専門家は、2025年中頃から土地市場が活性化すると予測しています。不動産投資に長年携わっているチャン・カイン・クアン氏によると、2024年末の市場は軽い反発が見られ、投資家の期待感を生み出しています。住宅用地の価格はわずかに上昇すると予想されています。

しかし、クアン氏は、供給が不足すると予想される中で、価格上昇を待つために土地を買い集める行動は避けるべきだと警告しています。土地価格は急激に上昇する可能性が低く、流動性が低迷しており、多くの地域で土地の在庫が依然として多い状況です。2025年末時点で土地市場が活性化するのは、都市中心部または都市周辺地域に近い場所に限られるでしょう。一方、遠隔地や辺鄙な地域に位置する土地は、売却までさらに時間がかかると予想されます。

参照元: CAFEF.VN





VINACOMPASS

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 LANDMARK5 L5-47-13

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

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

