



VINACOMPASS

人々は、今とても賢いので、土地を売るつもりはありません。

2022年2月28日



市場の波に伴って農地の価格が上昇する中、地方や都市の多くの人々は土地価格が上昇するのを待っています。現時点では、地元の人々から広大な土地を購入することも投資家にとって困難になっています。

農地を探す、すべての投資家は土地使用权を国、または少なくとも農地権利者から直接購入したいと考えています。長期投資を重視する投資家は、彼らは他の投資家から購入するのではなく、直接売る土地使用权を探します。しかし、誰もが土地価格の上昇で直接土地を購入できるわけではありません。土地を保有している人々も市場で、投資家が巨額な土地を購入するのを見えています。過去には多くの人々が何としても売却する意思が強かったが、現在では何が何でも売却する人は少なく、投資家でもあり、市場に従って土地価格の上昇を待っています。「人々は今とても賢く、保有している土地を売ることはありません。市場の動向を見ながら、高い価格でになるまでじっくり待っています。良い立地の土地を持つ人に購入の話をしてより高い価格を求めます。よって現時点では地元の人々から農地を購入するのは簡単ではありません」とホーチミン市で古くから投資家である H 氏は言いました。

H 氏は、ホーチミン市の土地区画に投資した後、近隣省で、数千㎡から数ヘクタールの大規模な農地を購入し、その後、全個を分割し売却しました。これはまた、H 氏と彼の友人たちが最近利用した肥沃な土地でもあります。H 氏は最初に、土地使用权者から直接農地を





VINA COMPASS

購入し、他の投資家に売却しました。直接購入により価格は割安であったため、市場の動向に合わせて売却し大きな利益を上げました。しかし、これまでのところ、農地の供給が少ないことや、市場での需要が高いため、市場の動向を見ながらじっくり待っています。したがって、H氏によれば、直接土地使用者からの売却を見つけることは非常に困難であり、ほとんどは、市場の他の投資家から売買されています。

最近、土地取引が活発で、ホーチミン市郊外の農村部の農地取引が急増しています。多くの投資家の手によって、多くの農地が継続的に売買され、価格は上昇し続けています。なかでも、投資家に土地を低価格で売る人が多く、値上げを重ねた後、自分たちで土地を高値で買い戻し、耕作している矛盾したケースも多くあります。地域住民の中には賢明な人もおり、相場価格の上昇を見た後、多くの投資家が買いに群がるのを見て、土地を取引したことがない人でも、不動産の専門家になっています。彼らは隣人から土地を購入し、売却で収益を上げたり、他の地域の投資家に代わって「商品を探し」仲介することができます。地域の相場を知ることに加えて、これらの人々はまた、価格を上げて継続的に売買する「市場を作る」動きを持っています。

実際、生産のために農地を購入する人々のほかに、農地を住宅用地に転換することを望んで農地を「探している」多くの投資家があります。購入者が住宅用地に転換するためには、RedBook(土地使用者権)を持った土地だけが転換の可能性があります。しかし、投資家にとっては、法的な問題に加えて、懸念すべき他の多くの問題があります。

専門家によると、農地への投資は「掘り出し物」と考えられていますが、それに伴って大きなリスクが伴います。それがチャンスなのかリスクなのかはケースによって異なりますが、一般的なアドバイスを受けることは不可能です。

農地が住宅地計画に属する場合、完全な法的書類、十分なインフラ整備、公益事業があります。それは投資家が見逃してはならない「黄金」の土地です。逆に、土地が住宅地計画の下にない場合、法的な不確実性、インフラ整備に投資されていない、公共施設から遠すぎるなどの場合は、「お金を注ぐ」べきではありません。

参照元: CAFE.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 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

