



VINACOMPASS

# 専門家が年末の土地価格について予想外の見解を発表。

2024年5月25日 - 13:40 PM | 不動産



南部の一部地域では、土地や戸建て住宅の二次市場が依然としてすぐに価格が回復することはありません。

市場全体が依然として厳しい状況にあるためです。これに基づき、一部の専門家は、今から年末までの間に南部の不動産がさらに値下がりする可能性が高いと予測しています。特に迅速な売却を希望する投資家からの売り出しが増えると見られます。

2023年には、不動産市場全体で価格が下落しました。特に長期間放置されたり、使用されていない不動産は、より大きな価格下落に直面しています。逆に、即時に使用可能な不動産は、比較的価格の下落幅が小さくなっています。

2022年初頭の価格のピークを基準にすると、各不動産分野の価格減少は以下の通りです。

- ・ 一般住宅: 5%から15%の減少(銀行の評価による全般的な価格減少)





VINACOMPASS

- ・ マンション(40 百万 VND/m<sup>2</sup>から 55 百万 VND/m<sup>2</sup>以下、人口密集地で利便性が高い場所) : 10%から 15%の減少
- ・ マンション(55 百万 VND/m<sup>2</sup>以上、または人口密度が低く利便性が低い場所) : 15%から 25%の減少
- ・ プロジェクト内の連続した戸建て住宅: 2019 年から 2020 年の投資家原価まで減少。法的な問題を抱えるプロジェクトの場合、二次市場での販売価格は 4 年前の投資家原価よりも低くなる可能性あり
- ・ 中心から 20km 以内の郊外の土地: 15%から 30%の減少
- ・ 遠隔地の土地: 20%から 40%の減少
- ・ 遠隔地の大規模土地: 25%から 50%の減少

ホーチミン市のベテラン投資家が最近発表した文言によると、2024 年には不動産価格がさらに大幅に下がることはなく、またすぐに上昇することもないと述べ、最初の 2~3 四半期は横ばいの状態が続くとしています。迅速に売却したい投資家にとっては、二次市場の価格がさらに約 10% 減少する可能性があります。

具体的には、マンションは迅速に売却するためには 5%から 10%の価格減少が必要です。プロジェクト内の継続販売している戸建て住宅は、開発会社の経営状況が良好で、法的に問題がなく、スケジュール通りに進行している場合、2019 年から 2020 年の価格を維持できるかもしれません。負の情報が続く場合は、さらに 10%から 15%減少する可能性があります、それでも流動性が保証されないかもしれません。

中心から 20km 以内の郊外の土地は、さらに 5%から 10%の価格減少が必要になるかもしれません。遠隔地の土地や大規模土地は、2022 年から 2023 年にかけてかなりの価格減少を経験しているため、横ばいか、必要に応じてさらに 5%から 10%減少する可能性があります。

リゾート不動産もかなりの価格減少を経験しており、今後は減少しないかもしれませんが、投資家の経営状況やプロジェクトの法的問題が解決されない限り、さらなる減少があっても流動性は低いでしょう。

多くの人々は、新法が施行される時期に市場の需要が回復することを期待しています。専門家によると、2024 年は 2022 年第 2 四半期から 2023 年のように暗い時期ではないが、以前ほど明るくはならないと予測しています。

今年は市場観察と状況把握の時期であり、不動産市場(特に法施行のガイドライン)や経済の動向(投資資金源)を注視する必要があります。不動産が 2020 年の価格水準に戻らないか、実際のニーズを満たさない場合、流動性は低いままです。





VINACOMPASS

2025年から適用される新法では、不動産開発会社のコストが上昇します。新法では、年間の土地価格が市場価格に近づくため、土地所有者に公平性をもたらします。財務状況が強い企業は市場メカニズムを通じて土地を容易に解放できますが、企業の土地原価も上昇します。また、未登記の土地や以前の低コスト資金が法的に認められるようになります。

さらに、新しい規定では、開発会社は事業条件を満たすまで最大5%の予約金しか徴収できず、従来の20%～30%の「柔軟な」予約金徴収ができなくなるため、企業の資金使用コストが上昇します。財務状況が不十分な場合、銀行、株式、債券などの他の資金調達手段を使用する必要があります。

これらの要因により、新プロジェクトの初期価格が上昇し、既に展開済みまたは引き渡されたプロジェクトの二次市場価格も上昇する可能性があります。これは2025年以降、不動産価格を押し上げる要因となるでしょう。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

