



VINACOMPASS

## ホーチミン市：市場全体が新しい土地評価表に騒然となる中、最も有利な不動産セグメントが明らかに。

2024年8月5日 - 07:36 AM | 不動産



まだ正式に公布されていないものの、ホーチミン市で適用される予定の新しい土地価格表が何十倍も上昇することや、8月1日から施行される不動産関連の3つの法律が、市場のまったく異なる状況で利益を得る人と苦境に立つ人について興味深い話題を生み出しています。

DKRA グループのコンサルティング & プロジェクト開発サービス部門のディレクターであるヴォー・ホン・タン氏に、新しい法律が施行され、ホーチミン市で新しい土地価格表がまもなく公布される中で、どの不動産分野が最も利益を得るかについて質問すると、「明らかに8月1日から施行される3つの法律とホーチミン市でまもなく公布される新しい土地価格表は、プロジェクトの初期費用を増加させるでしょう。」と述べています。

したがって、法的に整備され、適正な価格で販売され、まもなく引き渡しが予定されているホーチミン市のマンションプロジェクトは、この期間に大きな利益を享受することになります。これはまた、市場全体が新しい法律に基づく土地使用料の計算方法、補償、税金などに関心を寄せる中で、プロジェクトが購入者にアプローチする機会となります。





VINACOMPASS

タン氏は、「プロジェクトの初期費用が具体的にどれだけ増加するかは、各省庁が発行する指導文書や係数  $k$  に依存します。確実なことは、土地価格が高くなると不動産の販売価格も上昇するということです。」と分析しています。

さらに、不動産取引法では、以前は 30% のデポジット(預金)が求められていたところが 5% に、引き渡し前の支払い比率も 70% から 50% に変更されるため、企業の投資構造における資本構成が変わります。この規定により、企業はより多くの資本を投入する必要があり、顧客からの資金調達比率が低くなります。「この法律の改正は、真の財務能力を持つ投資家のみを市場に残すことを目的とした厳しい選別です。」と同氏は強調しました。



ヴォー・ホン・タン氏によると、法的に整備され、適正な価格で販売され、まもなく引き渡しが予定されているホーチミン市のマンションプロジェクトは、この期間に大きな利益を享受することになります。

法律が正式に施行され、ホーチミン市で 8 月に適用される予定の新しい土地価格表が発表されると、不動産価格と供給に関する関心が高まりました。特に、マンション、タウンハウス、プロジェクトヴィラ、農地、宅地は、法的枠組み、初期土地処理コスト、資金調達コストなどの側面で大きな影響を受けると予想されています。

これは、一次市場の価格や今後の新規供給に影響を与えます。新しいプロジェクトが新しい法律に基づく指導文書を「待つ」必要がある場合、既存のプロジェクトで法的にクリアした土地を持ち、土地使用料を既に支払っているものがこの期間に優位性を持ちます。さらに、プロジェクトを展開する能力、財務、法的整備が整った企業は、新しい「競技





VINACOMPASS

場」で引き続きチャンスを持つこととなります。調査によると、ホーチミン市で完成した、または完成間近の一部のマンションプロジェクトでは、需要の強さがかなりよく示されています。

例えば、最近、ホーチミン市南部の Mizuki Park にある完成したマンションプロジェクト「Flora Panorama」と、ホーチミン市西部の「Akari City」プロジェクトは、市場から引き続き積極的な関心を集めています。適正な価格設定、法的整備、良好な販売政策、ホーチミン市での稀少な完成供給であるため、これらのプロジェクトは長期間にわたって関心と消費を維持しています。

最近、ホーチミン市のある不動産企業は、新しい土地価格表が適用されると、今後のプロジェクトの販売価格が上昇する可能性があるかと述べました。同時に、売買や譲渡時に住民が従来より高い登録税を支払う必要があると予想されていますが、その具体的な金額は地域ごとの土地価格表によって異なります。一方で、土地を多く持ち、土地使用料を既に完済している一部の不動産企業は優位性を持ちます。

したがって、法律施行前に販売された既存の住宅プロジェクトは、心配を減らし、需要の利点を享受することができます。ホーチミン市で新しい土地価格表に関する意見が分かれています。まもなく引き渡しが見込まれているプロジェクトは引き続き購入者の関心を集めています。「長期的には、不動産価格の上昇は、経済のマクロ状況、金利、為替レートなど市場の他の多くの変数に依存します。しかし、何よりも市場は、新しい3つの法律がどの程度障害を取り除き、解決するかを「待っています」。これは市場の回復を助け、将来の不動産価格を決定する重要な要素となるでしょう。」とヴォー・ホン・タン氏は述べています。

参照元: CAFEF.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 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

