



VINACOMPASS

# 不動産価格が適正化かどうかを知るには指標が必要。

2024年8月12日 - 午前 11:01 | 不動産



専門家によると、土地や住宅、特にマンションの価格が正確に評価され、「価格吊り上げ」がないことを確認するには、明確なデータベースと具体的な指標が必要です。これにより、売り手が提示する価格が「吊り上げ」かどうかを判断できます。

## 不動産価格指数の構築が必要

統計によれば、2024年の期初2ヶ月だけで、マンションの平均販売価格は前年と比べて17%から25%上昇しました。そのため、マイ・ヴィエット・チュンさんのような比較的高収入の若い夫婦でも、適切な住宅を見つけるのが難しくなっています。彼らは手頃な価格を求めて郊外を探しましたが、それでも高額で品質が保証されていない状況に直面しました。

チュンさんは、「私たち夫婦は、予算内で購入できる物件を見つけるために、多くのマンションを見て回り、銀行から過剰な借り入れをせずに大きな財政負担を避けようとしたのですが、いくつかのマンションは見に行くたびに価格が1億~2億ドンも上がってしまい、家を購入するのに非常に頭を悩ませました」と話しました。





VINA COMPASS

国民経済大学の不動産専門家、チャン・スアン・ルオン博士は、土地や住宅の価格が正しく評価され、「価格吊り上げ」がない状態を確保するには、明確なデータベースが必要であり、売り手が提示する価格が適正かどうかを知るための具体的な指標が必要だと指摘しています。毎年、市場原則に基づいた土地価格表を作成することは、土地の価値を現実に合わせて調整するための重要で必要なステップだとしています。

ルオン博士は、不動産市場の透明性と効率性を向上させるためには、不動産価格指数を構築し、各不動産分野に関する取引および情報を管理するためのデータベースの設立が不可欠であると強調しています。これにより、土地価格の評価における問題が解消され、市場がより透明で効率的になるとしています。

博士によれば、1993年以降の市場の動向を見ると、住宅価格は横ばいまたは数十パーセント下落することもあります。市場が再び活発になると、数か月で2倍、3倍、さらには何百倍にも上昇することがあります。購入者に対して過度に心配しないよう助言しています。住宅を購入して住む場合、過剰な金融レバレッジを使用しない限り、価格/平米に過度に注意を払うのではなく、自分の実際のニーズに合った住宅を見つけることが重要であると述べています。

さらに、住宅購入者は建設品質、プロジェクトの法的状況、交通の接続性、周辺の利便性などの要素を慎重に検討する必要があります。これらの要素は、生活の質や将来の不動産の価値に直接影響を与えます。

重要なのは、住宅購入者が全体的な視点を持ち、自分の財政力と家族の状況に合った決定を下すことであり、過去の価格上昇のサイクルを恐れて、あらゆる手段で家を購入しようとするのを避けることです。国はまだ不動産価格に関するデータベースや指標を持っていませんが、最近、国は住宅購入者の利益を保護するために一連の措置や規定を講じてきました。

## 供給不足による住宅価格の上昇

不動産価格、特に住宅や土地の価格は、継続的に上昇しており、市民の収入に比べて高くなっています。これにより、都市部の低所得労働者や工業団地の労働者が住居を確保することが難しくなっています。ハノイやホーチミン市では、1平米あたり25万ドン以下のマンションはほとんど存在しません。

住宅やマンションの価格が上昇だけでなく、現在、郊外地域の土地価格も多くの変動を見せています。最近、ハノイ市タインオアイ郡が主催したタインタン村のゴバ地域の68区画の土地の競売では、区画の面積は60～85平米で、開始価格は1平米あたり8.6～12.5万ドンでした。しかし、多くの区画は1平米あたり5,200万～1億ドンで落札されました。





VINACOMPASS

市内中心部から30～40km離れていますが、この土地区画は、ハノイの一部の中心部にある高級マンションの価格と同等の高価格です。これは、郊外の地価が上昇していることを示しています。

専門家は、この現象が不動産価格の「吊り上げ」の一環であり、市場に仮想的な熱を生み出すトリックの兆候があり、競売落札後にキャンセルするリスクがあることを警告しています。この状況の原因として、特に中心部の地域でのマンション供給の不足と、近年の住宅購入需要の急増を挙げています。また、不動産投機も住宅価格を押し上げる主要な要因の一つです。同時に、不動産投機活動を厳格に管理し、社会住宅開発を促進させることが、今後のハノイの不動産市場を安定させるための重要な解決策であると警告しています。

ベトナム不動産仲介協会によると、市場は供給不足に加えて大規模な投機グループが存在し、住宅価格が継続的に上昇している中、経済の困難による市民の収入減少により、多くの市民が住宅を購入する能力がますます難しくなっています。したがって、このような状況を抑制し、市場を安定した健全な状態に戻すために、活動を厳格に管理するための措置が必要です。

さらに、社会住宅の開発促進も重要な解決策とされています。手頃な価格の住宅供給の増加は、不動産市場への圧力を軽減し、価格の安定をもたらします。これにより、多くの中低所得者が家を所有する機会を得るための条件が整います。

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

