



VINACOMPASS

# パンデミックでも常に価格が上昇しており、若者が都市部で住宅を購入する事をますます難しくしています。

2021年8月9日



感染流行の影響や大都市での住宅価格の上昇により、多くの若者は住宅を購入する機会を逃しています。限られた供給、急激な土地価格上昇などが不動産価格を押し上げ、労働者の収入をはるかに上回っており、人々は依然として住宅を購入するために国の政策に期待していますが、いくつかの政策は困難に直面しています。

収入は下がるが、マンション(アパート)価格は依然として着実に上昇。

Hoai Thuong 夫婦はハノイで会計士として働いており、月に約 4,000 万 VND を稼ぎ、その半分を貯蓄しています。過去 2 年間は追加で、8,000 万~9,000 万 VND の年末ボーナスを貯蓄しました。結婚後 6 年間の貯蓄により、夫婦は今年、家を購入する予定でしたが、Covid-19 の流行により計画を延期しました。

Covid-19 の感染流行が起こった後、Thuong さんの会社は 40%の減給を行いました。1,400 万 VND の月給は現在 800 万 VND となり、4 人家族で生活するにはギリギリです。Thuong さんの夫の減給はなかったが、子供の学費、家賃、水道光熱費、の支払いの為に月に 1,000 万 VND 近くを費やさなければならなかった。支出を引き締めた後、1,300 万から 1,500 万 VND を貯蓄しています。

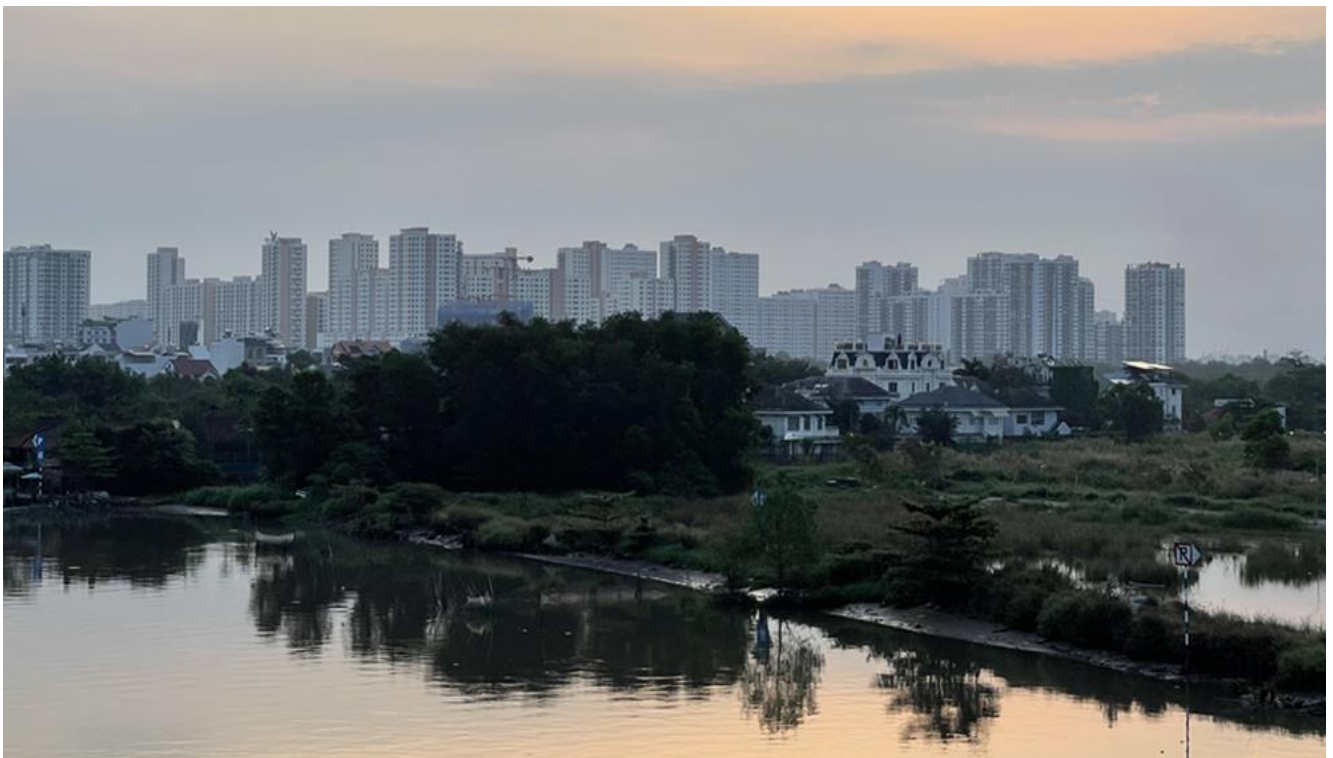




VINACOMPASS

感染流行により収入は15%減少したが、マンションの価格はますます上昇しており、当初購入予定で調査していた住宅は、20億 VND から、たった1年で15%以上上昇しています。賃金と住宅価格の差が拡大しているため、彼女の家族がハノイで住宅を購入する計画は延期され続けています。

別の家族は、わずか数か月間で市場価格が大きく変動した為、ハノイの西にある住宅用地を購入する機会を逃しました。2020年半ばに、夫妻は、Le Trong Tan 通り (Hoai Duc、ハノイ) から AnTho 村のエリアにある 50 m<sup>2</sup> の住宅用地を 9 億 VND で購入する予定でした。しかし、第二波の発生により、ビジネスを行うことが困難になり、彼らは住宅用地購入を延期しなければなりません。その後、この住宅用地は 13 億 VND に上昇したため、住宅用地の購入は中断しています。



**住宅購入者は政府の施策を待っています。**

2020年の終わりから現在に至るまで、多くの大都市、特にハノイとホーチミン市の不動産価格は、感染流行の影響にもかかわらず、継続的に上昇しています。建設省第2四半期の不動産市場レポートによると、ハノイとホーチミン市のマンション平均価格は第1四半期と比較して5~7%上昇しており、前年の第4四半期よりも5~10%高いとされています。

不動産仲介業者協会の Nguyen Van Dinh 副会長は、市場の需要が依然として非常に高い状態で供給が不足していることが、今年の上半期でマンション価格が急上昇した主な理由である、さらに、ハノイ市による土地供給の調整、土地使用料の値上げ、建材価格の高騰、急激な土地加熱なども、マンション価格全般に影響を与える要因になったと述べた。

同氏は、不動産価格の上昇により、市場での取引が減速する兆しを見せ、労働者が住宅を購入することがますます困難になっており、「多くの人々は、中心部から離れて住宅を購入する





VINACOMPASS

ことを受け入れるか、建設省が検討している低コストの商業住宅に関連する施策に頼らなければならないだろう」と述べた。

現在、建設省は関連機関と連携して、都市部の人々向けの手頃な価格に応じた、低価格の商業住宅プロジェクトの開発を奨励の施策として調査、開発、対案を行っています。しかし、最近、この問題に関連する有権者の質問に関して、建設省は、この施策は障害に直面していると述べました。

具体的には、土地利用料(土地利用料の削減、支払いの遅滞)、税金(付加価値税の引き下げ、法人所得税)など、多くのインセンティブに焦点を当てています。土地資金計画について建設投資手続き、資本動員仕組み、企業が参加しての法務省への意見を奨励する事などを望んでいます。しかし、法務省の見解では、土地法(土地利用免除と削減)、住宅法(投資家の選択)、税法(免除、付加価値税の引き下げ、法人所得税)には、低価格の商業住宅プロジェクトの優遇政策が規定されていません。その為、政府の決議は法的文書ではないので、政府が発行しても、地方自治体がそれを実施するのは困難です。

そこで、省は、政府に対し、建設省の「低コストの商業住宅プロジェクトの開発を奨励するための解決策に関する政府への決議を説明する」という任務を遂行する。したがって、建設省は、2014年住宅法、土地法およびその他の関連するものと同期して、低中所得者に適した手頃な価格の住宅開発を奨励するための政策を引き続き検討するために、関連省庁と調整を実施します。

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

VINHOME 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

