



VINACOMPASS

# 最も市場に求められている社会住宅、手ごろな価格帯の住宅が市場に出にくい訳！

2021年8月15日



低所得者向け社会住宅及び手頃な価格の住宅は、投資家(開発会社)が低収益事業に「関心」がなく、優遇政策が無ければ実施されにくい分野です。

## 全国で新たに3つの社会住宅プロジェクトが認可されました。

2021年の第2四半期の建設省報告によると、Da Nang、Thanh Hoa、Lang Son. の3つの省で1,766戸が新たに認可されました、今年、新規での社会住宅プロジェクトは全国で3つしかありません。これまでに認証を受けた94のプロジェクト(123,085戸)が4つの省と都市(Binh Duong Dong Nai、Ha Noi、Thanh Hoa.)で進行中です。

主要都市の低所得者向けの社会住宅を建設するためのほとんどの投資プロジェクトは、販売用として投資および建設されています。マンション(アパート)の面積は50~70㎡で、平均販売価格は2,000万VND/㎡未満です。

ハノイで提供されている、社会住宅投資プロジェクトの平均販売価格は1,350~1,600万VND/㎡です。いくつかの事例として、IEC Thanh Tri Social Housingの価格1,580万VND/㎡、Bac Co NhueのEcohome-Chemの価格1,600万VND/㎡、社会住宅プロジェクトCT4 Kim Chung、Dong Anhの価格1,350万VND/㎡となっており、ホーチミン市では、社会住宅を建設するための投資プロジェクトの平均販売価格は1,300万~2,500万VND/㎡です。





VINA COMPASS

進行中の社会住宅プロジェクトに加えて、これまでの社会住宅マンション(アパート)は最大 900 万 VND/m<sup>2</sup>で発売されましたが、現時点で引渡から 5~10 年経過後の資産価値は多くの場所で、2~2.5 倍と上昇しており、2,100 万~2,400 万 VND/m<sup>2</sup>になっています。

Linh Đam 市街地(ハノイ Hoang Mai 地区)の社会住宅プロジェクトの場合、所有者は 6 年間使用し、2,400 万 VND/m<sup>2</sup>で売却しました、面積は 69.6 m<sup>2</sup>です。この社会住宅プロジェクトは、現在の売買価値では中規模商業住宅市場に格上げとなっています。

**社会住宅、手頃な価格の住宅は投資家(開発会社)にとって魅力的ではありません。**

建設省は、都市部の低所得者向けの社会住宅、工業団地労働者、低所得者向けの手頃な価格の商業住宅の供給を増やすため開発の促進に焦点を当てるよう地方自治体に指示しており、住宅や不動産市場の構造を市場のニーズに合わせて調整する予定です。しかし、投資家(開発会社)は利益率の低い分野に「関心」がなく、優遇政策が無ければ実施されにくい分野です。

ベトナム不動産仲介協会の Nguyen Van Dinh 副会長は、不動産への資本流入が逼迫した 2018 年末以降、不動産市場は衰退の兆しを見せており、2019 年から 2020 年にかけて、全国的に不動産プロジェクトの法的手続きの見直し、検査、厳格化の影響を受け、市場への新規供給の壊滅的な減少につながりました。さらに、2020 年から現在にかけて、covid-19 の流行は絶えず勃発し、複雑な開発は不動産市場に悪影響を及ぼしています。また、同氏は「現在の新規供給構造では、人々に最も需要が求められているにもかかわらず、手頃な価格のマンション(アパート)はもはや市場に出回っていません」と述べた。





VINACOMPASS

不動産プロジェクトの投資家(開発会社)は、社会住宅と低コストの商業住宅を実施するにあたり、利益を確保するためにも、無駄がない様にプロジェクトを実施するためのプロセスと一連の手続きは、通常の不動産プロジェクトとして行政に保証されなければならないと述べた。また、公営住宅プロジェクトの土地資金もそれほど安くなく、多くの場所が遠隔地であり、交通インフラ整備が整っていない地域が多く、プロジェクトの販売が困難になっています。さらに、優遇政策も適応されないため、社会住宅プロジェクト、低コストの商業住宅は投資家(開発会社)を引き付けるのは難しい状況です。

ホーチミン市不動産協会(HoREA)の Le Hoang Chau 会長によると、現在、2bed の中級マンション(アパート)の価格は約 25 億 VND (3,500 万 VND/m<sup>2</sup>) であり、世帯と個人の平均収入、800 万~1,200 万 VND /月、約 1 億 VND /年以上を支払える世帯で約 25 年かかります。一方、手頃な価格のマンション(アパート)は約 20 億 VND 以下(2,500 万~3,000 万 VND/m<sup>2</sup>) であり、過去 2 年間ホーチミン市場ではほとんど存在していません。「ホーチミン市ではハイエンドクラス(高級)の不動産プロジェクトの数が他の分野、特に手頃な価格の住宅と社会住宅の分やと比較して圧倒数であるため、需給段階から逸脱しています。計画、政策、土地財、社会的住宅、手頃な価格の住宅などの問題を踏まえ全体的な解決策が不動産市場を発展させる後押しとなる必要があります」と同氏は述べた。

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

