



VINACOMPASS

多くの人々の家を買う夢は遠く離れてきています。

2021年12月3日



不動産市場の政策不備により、人々は手頃な価格の住宅にたどり着くことがますますできなくなっています。

需給不均衡が不動産価格を押し上げる。

国内最大の不動産市場であるハノイとホーチミン市の建設局のデータによると、今年、市場に供給された新規不動産プロジェクトは、過去数年以来の最低水準となっています。一方、住宅価格は前例のない価格帯で、市場に継続的に衝撃を与えました。例えば、ハノイ郊外のマンション(アパート)は、最大 5,000 万~6,000 万 VND/m²となる可能性があります。また、地区内の隣接する戸建住宅も 1 億/m²まで上昇しています。

建設省のデータによると、2021 年に入り、供給量は著しく減少し、2020 年の同時期と比較して約 50%に過ぎません。

都市部の住宅需要はそれ程、活発的ではないため、不動産価格が急騰したのは需給と供給のバランスが崩れているためです。建設省によると、Quoc Oai tang 地域など、ハノイ首都周辺は 20%、Ba Vi 地域は 45%、ホアビン省などのいくつかの地域は 46%、バクニンは 20%、Hung Yen は 26%、それぞれ増加しました。

多くの人々の都心部で住宅を購入するという夢はますます遠くなっています。「私が興味を持っている場所はハイバーチュン地区(ハノイ)です。この地区のマンション(アパート)の価





VINA COMPASS

格は約 40～50 億 VND です。さらに別の場所は約 20～30 億 VND です」と Vu Thi 氏は言いました。

Nguyen Van Sinh 建設副大臣によると、これは、この時期に大多数の人々の収入に適した手頃な価格帯の住宅を手に入れるための挑戦です。

法的障壁

ベトナム不動産協会の調査によると、都市部の人々の 70%が、2500 万 VND/m²未満の価格帯で住宅を必要としています。しかし、ホーチミン市では、過去 2 年間、このような価格帯の手頃な価格の住宅プロジェクトはありませんでした。ハノイの状況も良くありません。現在は、4000 万から 5000 万 VND/m²の価格帯が圧倒的な数を占めています。さらに、ハイエンド市場で最も高い割合を占めています。

なぜ、多くの人々が必要と求めているのに、企業は安い住宅を作らないことに決めたのでしょうか？企業がビジネスを展開するうえで、高価な住宅販売だけでなく、誰もが適正価格で物件をすばやく販売して資金を回収することを望んでいますが、法的手続きが複雑で販売までの時間がかかる為、企業は収益性の低い手頃な価格帯の住宅を提供するのが難しい状況が続いています。

これまで、不動産事業は投資法第 75 条の投資家認定規制で最大の問題に直面している。具体的には、商業住宅プロジェクトへの投資政策の承認を受けるために、100%住宅用地または住宅用地として承認される必要があります。この規定により現在、全国で約 400 件のプロジェクトが凍結しています。

Thi Thanh Huong-Dai Phuc Land Real Estate JSC のゼネラルディレクターである Nguyen Thi Thanh Huong 氏によると「特に大規模投資プロジェクトでは、予算がかなり投入されている。しかし、法的手続きが妨げられると、それは行き詰まり、大きな損害を引き起こし、投資効率に影響を与える。」と述べた。





VINA COMPASS

企業は、重複する手順がプロジェクトの実施時間を長くしたと述べました。不動産プロジェクトを行うには、12 の異なる法律の対象となります。

GP インベスト会長の Nguyen Quoc Hiep 氏は以下の提案をしました。「法務回廊には、法改正を統一見解として実施するため、関係機関が集まることを望んでいます。1 つの法律だけでなく、それぞれの部門に割り当てられた権利義務に関連するものがあるためです。他にも法律関連の問題があります。」

建設大臣の Nguyen Thanh Nghi 氏は、建設企業との対話セミナーで、同省が市場の問題を取り除くための最も実用的な改正案を作成するために、省庁、協会、企業から意見を集めていると述べた。

「全部食べられない人もいれば、出てこない人もいます」

市場には、何百ものプロジェクトが土地を所有し、放棄され、何十年も展開されていないという事実もあります。一方、多くの企業は新しいプロジェクトを構築するための土地を見つけるのに苦労しています。法的な問題に加えて、枯渇した土地用地も大きな原因です。それで、市場では「全部食べられない人もいれば、出てこない人もいます」という状況が起こりました。多くの専門家は、放棄された土地用地の無駄を引き起こしているプロジェクトを徹底的に見直し、処理する必要があると考えています。「これらは住宅開発のためにプロジェクトを購入するのではなく、プロジェクトを投機目的で保有する企業です。そのため、数十のプロジェクトを保有していますが、何年経っても売却されていません。彼らは土地が放棄されても価格が上昇していることを知っているため、これらのプロジェクトの所有者は保証されています。よって、これは投機的な現象であり、高い利益をもたらすが、悲惨な結果を生み出します」と Le Xuan Nghia 博士は述べています。



多くの投資家が「土地を抱える」と、「それを見つける人が出てこない」、これが手頃な価格帯の住宅にたどり着くのが難しい理由です。





VINACOMPASS

当然ながら、プロジェクトの各法的目詰まりを解決するには時間がかかります。しかし、すぐにできることがあります。最近多くの意見によって継続的に提案されている解決策は、特に付加価値のある場所で放棄されたプロジェクトの処理です。多くの意見では、ホーチミン市の都心部やハノイでの多くの放棄された実装されていないプロジェクトを取り消し、再入札を行う必要を求めています。

例えば、ハノイでは、実施が遅れ、土地問題もクリアされておらず、計画が完了していない、間違った目的で使用されている 383 のプロジェクトがあります。違反は目新しいものではなく、一部のプロジェクトは長期間延期され、長年警告されてきましたが、積極的な問題解決には至っておりません。

専門家が指摘した 2 番目の解決策は、土地を占有しているが実施していないプロジェクトに多額の課税を行うことです。個人の場合、住宅や土地の蓄積を、一種の貯蓄資産と見なさないようにするためです。そのため、社会に効率をもたらすために活用しなければならぬと位置付け、事業に関しては、不動産商品の市場投入の進展を加速させるために、彼らに調整を強いることです。投資家の分類が必要だという意見もあります。優れたプロジェクトの開発目標を持つ企業は、開発インセンティブが与えられます。「土地を所有する」だけの投資家には、プロジェクト開発を行わさないように制限すべきです。

専門家はまた、新規プロジェクトの供給が不足しているため、不動産市場には多くの企業が売り出し価格を調整している現象があると指摘しました。現在、立地の良い場所にある土地用地は、多くの大規模投資家の手に渡っており、取得された価格水準よりもはるかに高い価格を設定し始めています。もちろん、住宅価格の高騰は、建設資材の価格や人件費などの要因によるものもありますが、企業によると、現市場での価格上昇の一因は、新規プロジェクトの目詰まりによる供給不足も依然として最大の影響を与えています。

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

