



VINACOMPASS

マンション所有期間制限が原則撤廃、今後のマンション市場への影響は。

2023年12月7日-08:19午前 | 不動産



多くの専門家によると、マンション(集合住宅)の所有期間を撤廃する法案と、供給が不足している中での旺盛な需要により、マンション価格は今後も上昇するだろうとの見方がある。

過去4年間のマンション価格は19四半期連続で上昇し続け、2019年の第1四半期と比較して最大77%上昇しました。専門家によると、急激に上昇したものの、住宅法(改正)とともに、マンションの所有期間を撤廃する規制が可決されたため、今後もマンション価格は引き続き「高騰」が続くという。

Tuan Anh Real Estate FloorのディレクターであるGiang Anh Tuan氏は、マンションの所有期間に関する規制が撤廃されたことで、人々の住宅購入心理に影響を与え、多くの人がマンションを購入する際、心配がなくなるとコメントしました。これは間接的にマンション価格の上昇に影響を及ぼします。「数十年しかマンションを保有できないとなれば購入する際、多くの人はそれを長期賃貸の形態として捉え、この時点では住宅購入にはあまり興味を示さず、購入を躊躇します。しかし、所有権期間制限がなくなると、人々はマンション市場に興味を持ち、価格がさらに手頃なるため、より多くのマンションを所有したいと考





VINACOMPASS

えます。これにより、需要は高まる一方ですが、供給は限られています。したがって、マンション価格は上昇するだろう」と Tuan 氏は分析しています。

また Tuan 氏によれば、建設資材の高騰と地価の高騰により、今後のマンション価格は確実に上昇し続けるだろうという。

Dat Xanh Mien North のゼネラルディレクターである Vu Cuong Quyet 氏も同じ見解として、長期所有のマンションはより人気が高まるだろうと述べました。したがって、マンションの所有権期間に関する規制の撤廃は、住宅購入者の心理にプラスの影響を与え、この市場がより活性化になるのを助けます。価格への影響に関しては、長期所有制限有りマンションは長期所有制限無しマンションよりも安いと考える人が多いが、その差はあまりないと同氏は言う。「もし安くなったとしても、他の費用は固定されているので、恐らく5~7%程度、最大でも10%程くらいです。したがって、定期所有マンションの価格がどれだけ安くなるかは、国が土地代をいくら徴収するかによって決まります。」

ただ、同氏によると、需要と供給の差が大きいいため、今後もマンション価格は上昇することです。「現市場での需要と供給を見てみると、供給は非常に少ないが、需要は多い。需要は常に安定しているが、供給は徐々に枯渇しつつある」と述べています。

実際、現在の不動産市場における需要は、特に住居として購入ニーズが非常に大きいのですが、法的問題を背景に、多くのプロジェクトが進まず、住宅市場での供給が不足しており、建設に関連するコスト(資材、設備、労働力)が高騰し、依然として価格上昇傾向にあり、住宅価格、特にマンション部門の価格も上昇していることは理解できます。





VINACOMPASS

ベトナム不動産仲介業者協会 (VARIS) 会長の Nguyen Van Dinh 博士は、今後のマンション価格について、不動産全般の供給、特にマンション供給が増加すると述べ、手頃な価格から中価格帯、高級層までのマンションは供給不足が続いており、価格は下がりにくく、むしろ値上がりする可能性があると言った。

この問題に関連して、Nguyen Van Dinh 氏は、2024 年の主要販売価格は平均 3~8% 上昇し続け、特にハイエンドマンションの価格が最も上昇すると言及しました。

第 15 期国会は第 6 回会議で改正住宅法を正式に可決し、2025 年 1 月 1 日から施行されます。

マンションの使用規定と使用期間(第 58 条)に関しては、住宅法により、マンションの使用期間は、設計書類と実際の使用期間に応じて決定されるという規定が制定されたばかりである。設計書類に基づくマンションの使用期間は、建築に関する法律の規定に基づき、所轄庁の評価書に明記されなければならない。

マンションの使用期間は、建築法の規定に基づき、マンションの引渡しを受けて使用が開始された時点から計算されます。

マンションが本条第 1 項に規定する設計書類に従って有効期限を過ぎた場合、または設計書類に従って有効期限を過ぎていないが、マンションの所有者と使用者の安全を確保できず、崩壊の危険がある損傷を受けた場合、省人民委員会は検査を指示しなければなりません。この法律の第 61 条の規定に従ってマンションの品質検査と評価を指示します。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-12

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

