



VINACOMPASS

土地取引の活性化は今後 3 年以内に再発する可能性は低い。

2023 年 12 月 7 日-13:00 午後 | 不動産



改正住宅法と不動産業法が成立し、多くの規制が強化され、不動産市場の運営の透明性が高まり、多くの投資家の注目を惹きました。一部の専門家によると、今後 3 年以内に不動産熱が戻る可能性は低いとのことでした。

住宅法、不動産業法、土地法の改正は、不動産市場の発展に影響を与える重要な要素と考えられているが、現時点では住宅法と不動産法のみが改正され可決される一方、土地法は一時的に成立が停止された。

改正不動産業法では、都市部 2 級および 3 級における土地区画分譲の厳格化、プロジェクト投資家の責任強化、販売契約や仮契約などに関する規制など、投資家にとって注目すべき規制が数多く盛り込まれていると May Way 法律事務所の Le Van Hoi 弁護士は述べた。これらの法的規制はより厳しくなり、不動産市場の透明性を高めるのに役立つ。

同じく、改正不動産業法の規制が不動産市場に与える影響について、Batdongsan.com.vn の南部地域ディレクターの Dinh Minh Tuan 氏は、これまでの市場における関係法令の曖昧化は修正されるだろうと認めた。法的規制の厳格さは市場運営の透明性が高まるほど投資家を惹きつけます。





VINACOMPASS

Tuan 氏によれば、短期的には市場に土地上昇熱が起こる可能性は低いですが、長期的には依然として土地上昇熱が発生するだろうと分析した。今後、土地区分分譲の規制が強化され、投資家は市場から撤退する可能性があるが、市場が安定して成長すると、投資家は再び戻ってくる。次に、供給不足で地価が上昇し続けている事で、土地過熱が再び起こる。

一部の専門家は、土地過熱に加えて、改正住宅法にマンション(集合住宅)所有期限の記載が無くなった事で、この市場でもすぐに過熱に陥る可能性があり、人々の心理に強い影響を与えないと予測している。直近の市場調査データによると、マンション価格はこの4年間で継続的に上昇し、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。

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後押しするだろう。

ハノイの不動産会社の最高経営責任者(CEO)である Tran Minh 氏は、これまでの不動産取引の発展推移を見ながら、今後 3 年以内に不動産市場の上昇可能性はありますが確率的には低いと述べています。その理由として、1 つ目は、購入者がより多くの経験を踏まえ知識豊富になった事で、短期投機家が引き起こす土地過熱の仕組みを理解し明確に対応することで、実勢価格での購入が容易になった事です。不動産を実勢価格で購入する事で実質価値が生まれ、流動性が高くなります。2 つ目は、不動産企業はまだ再生する力を持っていないため、市場全体は病んでいる事です。「したがって、土地過熱が短期的に再発する可能性は低く。実際、地方政府が土地管理をしているため、土地熱が再発する可能性は起こりそうにない」と述べた。

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 L5-47-12

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

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

