



VINACOMPASS

法的なもつれが不動産開発資金の流れを妨げている。

2023年12月14日 - 06:46 午前 | 不動産



専門家によると、現在の不動産市場の問題は70%がプロジェクトの法的問題から来ており、法的問題が解決できれば不動産への融資は自動的にクリアされます。

SBLaw 法律事務所の会長である Nguyen Thanh Ha 弁護士は、「不動産市場における資金の流れを特定する」というセミナーで、不動産に関連する法的規制は非常に多いが明確さに欠け、適用が難しいと評しています。具体的には、不動産プロジェクトの投資政策手続きの完了には、さまざまな法的問題が含まれ、土地法、投資法などの関連法が絡み合いより複雑であり、通常でも3~4年かかるという事実を挙げた。他にも入札法などまだまだ問題がたくさんあります。これは法律規定が統一されていない矛盾点が多く、国家機関の職員が責任を恐れているため、法的手続きの実行に時間がかかる状況が生じています。「責任への恐怖は銀行関係者や価格鑑定人にも波及し、その結果、製品コストが上昇し、消費者はこの差額を負担しなければならない」との見解を示した。

ベトナム建設請負業者協会 (VACC) 会長の Nguyen Quoc Hiep 氏は、不動産市場は30以上の異なる産業が関連する市場の中心であり、この市場は現在危機に瀕しています。供給不足と需要超過により、住宅価格、特に庶民が必要としている手頃な価格のマンション価格が上昇しており、「現在の位相差の70%は、プロジェクトの法的な問題によ





VINACOMPASS

るものです」と述べています。したがって、法的問題点が取り除かれた場合、不動産への融資は自動的にクリアされると述べました。法的問題点が解決後のプロジェクトは良いFDIの流入を引き付け、銀行は貸し出すことを躊躇せず、顧客も取引に安心感を覚えます。

EZプロパティのゼネラルディレクターである Pham Duc Toan 氏は、不動産企業の観点から、市場と経済環境が今ほど困難になったことはないと述べました。市場へのキャッシュフローを妨げているボトルネックの一つは、土地使用料を決める土地評価の問題です。このため、土地使用料を理由に事業が破綻するケースも多く、地方自治体も予算の回収が困難になっている。「ある北部の省では、今年の推定土地使用料総額は 12 兆 VND 以上ありますが、12 月現在、まだ 1 兆 1,000 億 VND しか徴収されていません。その理由は、支払うべき金額の計算式では高すぎて、まだ多くの企業が異議を申し立てているからです。」土地法はプロジェクトの土地使用料の計算書式を明確にし、官民が安心、信頼して実施できる」ようにすべきだと提案しました。

国家通貨金融政策諮問委員会のメンバーである Le Xuan Nghia 博士は、現在の経済にとって重要な信用保証への展開について、不動産市場だけでなく他の市場でも同様であり、停滞している。今年 11 月までのデータを引用し、新規融資残高は 8.21% 増加したが、年間目標の 14.5% には遠く及ばず、前年同期を大きく下回った。最大の理由は、経済の弱体化による需要の弱さ、事業活動の困難さ、企業の資本吸収能力の低下です。「キャッシュフローが滞っており、どこに融資すればよいか分からない中、不動産は資金を費やす良い選択肢になると期待されている。これは不動産市場を回復させる絶好のチャンスだ」と述べた。同時に、この市場には良好なキャッシュフローがあり、実質住宅需要は高いにもかかわらず満たされていないため、公営住宅と低コスト住宅の建設に財源を集中する必要性を推奨しています。また同氏によると、公営住宅政策を進めるにあたり、信用保証の流れ、特に不動産への融資を開放するために、土地使用権を確保する仕組みをよりオープンにし、企業を建設に誘致するために入札の代わりに開発企業を任命することや、利益の上限は 10% だという規定を撤廃する事で公営住宅政策の受益者を拡大すべきであり、住宅ローン金利も年 2.5% に留めるべきであると提言した。

参照元: CAFEV.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

