



VINACOMPASS

改正土地法が可決:在外ベトナム人からの資本流入を促進。

2024年2月15日 - 06:34 午前 | 不動産



改正された土地法では、在外のベトナム人が住宅を購入する際の規制が取り除かれている為、海外からの資本の流れで不動産市場の発展、需要の増加に役立ちます。

これまでの2013年土地法では、土地使用への許認可を「国内ベトナム人」と「在外ベトナム人」とで選別している。しかし、今回の土地法(改正)第4条第3項で、ベトナム国民である在外ベトナム人は、国内のベトナム国民と同等であり、土地に関する権利もすべて同じであると規定しています。

専門家によると、土地使用権の受け取りに関する規制を含め、ベトナム国民である在外ベトナム人への土地使用権の拡大は、国内の不動産取引に直接参加することを容易にする。これまで在外ベトナム人は、国内の土地を使用したい場合、国内の親族、知人に名義人として譲渡取引を依頼する傾向があり、この土地使用権の名義人と度々トラブルが発生しています。

2023年に開催された外国人及び在外ベトナム人の住宅購入に関するセミナーで、在外ベトナム人ビジネスマン協会のピーター・ホン常任副会長は、多くの在外ベトナム人は故郷に定住地用として投資したいが、不動産の所有方法を知らないと言った。

同氏によると、在外のベトナム人は約550万人、両親や祖父母がベトナム人であるF2世代、F3世代は100万人以上いるという。このうち20%以上が定年を迎え、そのほとんど





VINACOMPASS

どが故郷に戻って生活し、投資し、人生の最後の数年間を自分の故郷(ルーツ)にこだわることを望んでいます。

ホーチミン市不動産クラブによる調査では、約 300 万人の在外ベトナム人がベトナムに帰国する際に、不動産を所有したいと考えており、そのうち過半数がホーチミン市を選んだことを示しました。

在外ベトナムビジネス協会によると、現在、優秀なビジネスマンや知識人である在外ベトナム人は 60 万人～70 万人(在外ベトナム人コミュニティの 10～12%を占める)います。

特に、投資、ビジネス、生活のために母国に戻りたいと考える人が多いため、ベトナムの住宅需要は膨大です。政策が拡大するにつれて、送金は不動産市場にもっと使われるようになります。現在、多くの在外ベトナム人がベトナムに定住したいと考えていますが、住宅購入の難しさに直面しており、どこで購入すればよいか、価格、所有権などがわかりません。



不動産法律の専門家である Nguyen Van Dinh 氏は、これまでの在外ベトナム人に対する規制は今回改訂された土地法案と同期していると述べた。したがって、国籍を保持している在外のベトナム人は、国内のベトナム国民と同様に、不動産事業、住宅や建設工事中の購入、賃貸、賃貸を行う権利があります。

これにより、在外のベトナム人が国内で不動産を所有することが容易になり、不動産市場の発展と需要の増加に貢献すると Dinh 氏は分析した。





VINACOMPASS

これまで、ベトナム国内の不動産を購入するために、多くの在外ベトナム人は親族、知人名義に頼らざるを得ず、法律の透明性の欠如により、訴訟や紛争などの多くのトラブルにつながりました。この不動産業法の改正により、不動産購入における国内外の人々の平等が生まれました。

CBRE ベトナムのセールスディレクターである Vo Huynh Tuan Kiet 氏は、在外ベトナム人のベトナムでの住宅購入需要を評価し、住宅購入の送金需要は非常に高いと述べました。過去 10 年間で CBRE が行った取引件数は 5,000 件近くで、その 45% が国内外のベトナム人顧客によるものです。

「これまで、高級住宅の供給が大きな割合を占めていましたが、外国人が所有できるように条件が緩和されれば、この分野の需要は強く刺激されるでしょう。言うまでもなく、これは優秀な労働者を惹きつけ、才能を惹きつけるための解決策でもあります。優秀な人々がベトナムに来て働き、ベトナムに長く関われば、間違いなく生活費や宿泊施設の需要があり、それによって不動産投資が刺激されるでしょう」と Kiet 氏は述べました。

G6 グループの Nguyen Anh Que 取締役会長によると、規制の拡大は土地所有における国内外の人々の平等を生み出し、住宅を買うことができ、国内民のように家の所有権と土地使用权を持つことができれば、彼らはベトナムに投資し、家を買うためにお金を送金します。

したがって、不動産市場は海外のベトナム人からより大きな需要があり、ハイエンド住宅の供給も活発になります。これらのオブジェクトは、販売、賃貸、または賃貸物件購入のための住宅の建設および集合住宅工事に投資され、不動産プロジェクトにおける技術インフラの建設が動き出します。

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
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

