



VINA COMPASS

ホーチミン市不動産協会会長：不動産市場は現在「減速」の兆しを見せており、不動産企業は「息切れ」しています。

2022-08-14-17:50 PM | 不動産



ホーチミン市不動産協会の Le Hoang Chau 会長によると、現在、不動産市場は減速の兆しを見せており、不動産企業は、「息切れ」、流動性の低下、信用借入資本や債券(株式)資本の確保に困難を極めている兆候が表れています。

ホーチミン市不動産協会 (HoREA) の会長である Le Hoang Chau 氏は首相への報告書で、現在の市場について非常に詳細なコメントをしており、多くの持続可能な不動産市場に関連する提言を行っています。

Chau 氏によると、2021 年末から 2022 年期初 6 ヶ月間で、不動産市場は上手く適応し、徐々に回復の兆しを見せているが、2017 年のピーク時と比較して全体の不動産取引はわずか 44% であると述べた。この中では産業用不動産市場が力強く成長しました。数百ヘクタール規模の大規模開発で多くの新しく近代的な都市部を形成し、交通インフラ、充実した施設を備えたサービスモデルとして開発が奨励されています。しかし、不動産市場はいくつかの懸念すべき兆候を示しています。

現在市場では、需要と供給の間にミスマッチがあり、特に手頃な価格の住宅、社会住宅、労働者向けの住宅などの供給が不足しています。





同氏によると住宅の新規供給は 2018 年から現在まで継続的に減少しており、ホーチミン市の不動産市場では住宅供給量が最も多かった 2017 年(42,991 戸)と比較すると、2018 年 65.8%、2019 年 53.6%、2020 年 39.2%、2021 年 33.6%、と年々減少の状況が続いている。特にホーチミン市では、2020 年の手頃な価格の住宅(20 億 VND/戸未満:約 1100 万円)は 1% に過ぎず、2021 年と 2022 年の期初 6 ヶ月では 0% です。対照的に、2021 年の高級住宅は 74% を占め、2022 年最初 6 ヶ月で 80.1% を占めています。また、社会(公営)住宅は計画の 41%しか達していません。これにより、ホーチミン市の不動産市場は、ハイエンドの高級住宅が突出して、市場で最も必要とされている手頃な価格の住宅(20 億 VND/戸未満:約 1100 万円)が不足しており、需要と位相がずれていることがわかります。さらに同氏は、需要と供給のミスマッチは、市場の位相差や高級住宅への移行が密接に関連しており、これが過去 5 年間の住宅価格の継続的な上昇につながっていると述べています。5,000 億 VND(約 28 億円)を超える戸建住宅、1,000 億 VND(約 5.6 億円)を超える超高級マンション、土地および農地の仮想価格など不動産市場の安定的かつ持続可能な発展に役立たないと述べています。

一方、商業用住宅プロジェクトの購入者に RedBook(使用権利書)を発行できない法的な問題により、プロジェクトの譲渡活動は依然として混乱し進んでいません 2021 年から現在まで、ホーチミン市では 2020 年企業法第 7 条に従ってプロジェクトを譲渡し、に行政に納税する権利を含め、事業の自律性が保証されるべきであるプロジェクトは 1 つしかありません。

上記の状況も含め、現在の不動産市場は進展が遅く、減速の方向に進んでおり、不動産企業は、「息切れ」、流動性の低下、信用借入資本や債券(株式)資本の確保に困難を極めている兆候が表れています。同じように二次流通市場(中古、権利転売)も減速しており、以前よりも住宅を購入するのが難しいと考えている人々が増えているので二次投資家も苦慮しています。

以上のことから、Chau 氏は、決議 18-NQ/TW の実施に焦点を当てた多くの解決策を提案しました。

第一に、2023 年までに住宅法、不動産業法、入札法等の統一性・整合性を確保しつつ、2013 年土地法及び関係法令の改正を完了させる必要があります。さらに、具体的な解決策として、まず、土地所有権をオークション(競売)にかけ、オープンで透明性の高い土地利用プロジェクトへの入札方法の普及が必要であると述べた。「つい最近、ホーチミン市はトゥティエムにある 4 区画の土地所有権の再競売を発表した。このニュースは不動産市場にとって朗報だ」と述べました。

第二に、政府は、300 億 VND(約 1.7 億円)を超えるすべての商業用住宅プロジェクトの土地使用料を計算するための地価変動の早期調整方法の適用に関するホーチミン市人民委員会の意見を検討し、承認するよう要請します。「土地法は、市場価格に応じて改正される見込みです。これが適用されれば、透明性が高まり、手続きにかかる時間がこれまで 3 ~ 5 年掛かっていた時間が 15 日に短縮されます。公務員は法的リスクの対象にはなりません」。





VINACOMPASS

第三に、商業用住宅事業に点在する公有地面積を、投資家（開発会社）が事業の住宅地の約 25~30%（国が定める割合又はホーチミン市が 15 年以上前に行ったように）を社会保障目的に供与するために国に引き渡す方式で交換する仕組み、または地方予算を補うために土地の競売実施を行えるように提案します。「この方法は非常に透明性が高く、より多くの国家予算収入が見込まれ、土地などの公共財産の損失を引き起こさず、「特定の土地評価」の手続きを実行する時間を短縮し、公務員が公務の遂行において法的に「危険」にさらされない効果があり、投資家（開発会社）が国家に対する財政的義務を遂行し、すぐにプロジェクトが実施できる助けになります」と述べました。

第四に、中央銀行に対し、首相の指示に従い、信用保証を不当に引き締めることなく、監督を強化し、国家管理を緩和せず、資本の正しい使用を確保するよう要請します。柔軟な対応で市場のリスクを回避する効果的な管理を望みます。

第五に、財務省に対し、経済と不動産市場の社会化のための国債発行を目的として、安全で健全な社債、特に個人債の発行を是正するよう政令 153/2020/ND-CP の修正案を提案するよう要請する。

第六に、住宅法第 23 条第 1 項を改正し、投資家（開発会社）が土地利用計画及び住宅都市利用計画に基づき宅地以外の土地使用権を有する事を追加することを提案する。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-12

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

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

