



VINA COMPASS

# 大手企業が社会住宅の建設に協力、参入する物語。

2022年8月5日 - 08:49 PM | 不動産



ベトナム大手の Novaland、Vingroup、Him Lam、Becamex は社会（公共）住宅に共同で投資することを計画しており、この不動産市場にカラフルな絵を描いています。一部の企業は何年も前から低価格の住宅を追求し、南部市場でプロジェクトを展開してきました。

## 社会住宅を手掛ける大手企業の視点

低・中所得者向けの住宅建設は、もはや単なるビジネスプロジェクトの開発ではなく、社会における多くの人々の定住に対する責任の問題です。

長年にわたり、ハイエンド、ラグジュアリー、ミッドエンドの不動産の供給が市場を圧倒しており、手頃な価格の住宅（20億 VND/戸未満：約1100万円）は大都市部では「絶滅」し、沿岸地域では徐々に枯渇しました。専門家によると、これまで不動産市場に非常に大きな役割を担ってきた低中所得者向けの住宅需要が不足していることは社会的不安定要素です。

社会住宅を建設するという方針は、長年にわたって発表されてきました。ただし、ビジネスとしての要素が多く絡み合っており、実際にはほとんどは実行されていません。しかし最近では、Novaland、Vingroup、Sungroup、Himlam、その以前からの Nam Long Group、Becamex などの一連の不動産大手が社会（公営）住宅プロジェクトに参加し、社会への共有と貢献を示しています。





VINACOMPASS

2022年8月1日に開催された「労働者・低所得者向け社会住宅開発促進会議」において、多くの不動産「大手企業」が今後数年間で120万戸の社会住宅、労働者向け住宅を建設することを約束しました。これは低所得者にとって素晴らしいニュースであるだけでなく、大企業が社会住宅を作るために歩調を合わせれば、この分野での持続可能性はより高くなります。具体的な計画では、Vingroup Groupは、今後5年間で50万戸の社会(公営)住宅への投資を目指しています。一方、Novaland Groupは、ホーチミン市を中心に、南部の省や都市で20万戸の社会(公営)住宅の建設に投資する準備も整っています。Him Lam Groupは、2030年までに7万5千戸の社会(公営)住宅に供給に参加することを計画しており、Sun GroupとBitexco Groupの代表者も、2030年までに100万戸の社会(公営)住宅を完成させるという目標を掲げる準備ができている。

2008年から2013年にかけて、この市場での需要が非常に大きかったため、手頃な価格の住宅(20億 VND/戸未満:約1100万円)プロジェクトが「即売」したことが知られています。このように、一連の不動産大手が社会(公営)住宅市場に参入すると発表したという事実は、人々が財政的に適した場所から選べるより多くの選択肢を持ち、より良い品質の住宅施設を持っているという希望をさらに裏付けています。

### その裏にはどんな信仰の物語がありますか？

業界の専門家によると、不動産大手が社会住宅を提供すれば、質の高い住宅に対する人々の信頼が高まることを意味します。つまり、不動産市場で徐々に消えつつある手頃な価格の住宅が、大手が参入することにより、再び市場が「復活」と考えられています。



市場での不動産開発における長年の経験から、「大手」が社会住宅を建設する事は難しくありません。ただし、言ったことを本当に実行するまで間があります。これまでこの手の建設を実施してきた企業が開発を行うこともそれほど難しくはありません。それに加えて、不







VINACOMPASS

不動産市場は、大企業が社会住宅で協力するようになったことで、この市場の仕組みがより「オープン」になり、政府が設定した目標の住宅が人々を何年も待たせることなく、実現できると期待しています。

実際、社会住宅を作るために、この市場を持続的に発展させることは容易ではありません。過去数年間、この市場の供給が枯渇し、需要が大きいにもかかわらず、不動産ビジネスではあまり「うま味」がある事業ではありません。ある不動産業者によると、低価格の住宅の背後に投資家の多大な努力を必要とする課題があることを多くの人が知っているわけではないと述べています。

安価なプロジェクトの実施は、地代、インフラ整備、構築する階数、土地使用料、材料の品質に大きく依存するためです。投資家（開発会社）は採算性が取れる建設などの要因を検討する必要があります。何階建が経済的であるか、設計は非常に慎重でなければなりません。このタイプのアパートの実現可能性を高めるには、アパートの面積が小さくても利便性があり、効果的で、販売速度を速める必要があります。「企業は、ベトナム市場にとって最も適した方向性を見つけるために、世界中の手頃な価格の住宅プログラムを調査し、参照するために多くの時間を費やす必要があります。手ごろな価格の家を建てることは難しくありませんが、品質が保証されていなければ、平均的な収入の人は賃貸を好み、買いたくない」と、Nam Long Group の代表者は語った。

低コストの住宅プロジェクトの成果を確保するための基本的な要素は、価格、学校、市場、医療施設などの周辺サービスインフラ、品質、および交通インフラです。言うまでもなく、財政支援パッケージがなければ、低所得者が住宅を購入することは困難です。政府の 30 兆 VND のパッケージなどを活かし優遇金利での信用保証融資で、0% 金利で借り入れ、住宅を受け取るまで元本債務の返済を免除したり、借り手のための前倒し支払い割引をサポートし、期初 2 年間は 8% の安定した金利で融資することも、いくつかの不動産事業社が適用している方法です。

また、不動産事業者によると、どの市場でも「活動が停滞する」時間があり、戦略的で専門的な投資が必要になります。手頃な価格の住宅を作ることはすでに困難であり、持続性と持続可能性を生み出すために専門的かつ戦略的にそれを行うことはさらに困難です。したがって、投資家が本当に努力しないと、この市場での実施は非常に困難です。

参照元: CAFE.VN





VINACOMPASS

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

VINHOMÉ 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

