



VINACOMPASS

不動産に重要な法律が7月1日から前倒しで発効する可能性があり、専門家は不動産市場が新しいサイクルに入る時期を指摘。

2024年5月8日-10:15 不動産



先日、国会の決議案が承認され、改正不動産業法と改正住宅法が2024年7月1日から施行されることが可決されました。次に、2024年土地法も政府により国会の承認が求められ、同時期に効力を持つよう要請されています。

この件について、DKRAグループのアドバイザー&プロジェクト開発部門ディレクター、Vo Hong Thang氏は、これらの法律が2025年1月1日の予想よりも6ヶ月早い2024年7月1日から施行される可能性があり、近い将来、不動産市場に一定の影響があるだろうと述べた。

特に、土地法はこれまで中心的な法律とされ、住宅法や不動産業法など他の関連法律に広範な影響を与えているため、早期の適用は他の法律が2025年初頭に発効した際に最大の効果を発揮するための強固な基盤を作ります。

その上、計画、土地の回収、土地の賃貸、再定住、社会住宅などに関する重要な改革が含まれており、土地使用料の計算や補償の解放(入札取得後、最大36ヶ月で、人民委員会(UBND)が事業主にプロジェクトを展開するための「クリーンな土地」を提供する責任を持つ)など、プロジェクトの法的な問題を解決し、市場に供給を増やすことが期待されています。





VINACOMPASS

さらに、プロジェクトの法的問題が解決され、手続きの時間が短縮されると、事業主は低利の融資を容易に利用でき、企業やプロジェクトの財務構造を再編する機会を持って、事業活動を迅速に強化し、ビジネス効率を高めることができるようになります。「上記の考察に基づき、私は 2024 年末までに段階的に回復し、2025 年から 2026 年にかけてのほとんどの分野と地域でより明確な改善が見られるという見解を示しています。特に、常に高い需要がある大都市圏の実需住宅市場では顕著です」と Thang 氏は述べています。

また、不動産市場は V 字回復ではなく U 字回復を遂げるとも強調しています。最近では、政府の法的および金利に関する政策は市場と企業の実需に非常に近いものになっており、市場の多くの困難や障害が段階的に解消されています。しかし、市場が顕著に回復するためには、政府と各省庁からより具体的で強力な解決策が必要です。

Thang 氏によると、この段階は資金を持っている投資家にとって良い不動産を探すのに適した時期です。ただし、法的な問題や安全性、現在の価格が魅力的かどうかを慎重に検討する必要があります。これには市場や投資したい不動産エリアの観察、知識、経験が必要です。

さらに、住居目的で購入する人にとっては、不動産価格が良く、利息が下がっている今が適切な時期です。ただし、多額の借入は安定したキャッシュフローがなければ毎月の利息支払いでリスクに直面するため、注意が必要です。

この件についてベトナム不動産仲介者協会会長の Nguyen Van Dinh 氏も、3つの法律が通過したことは市場の安全で健全な発展を助ける基本的な要素であると語っています。

Dinh 氏によると、一度の大病を乗り越えた後、生き残った主体は抗体を持つこととなります。すぐに「立ち直る」ことはできませんが、新しいサイクルで発展するのに十分な力がつくまで徐々に回復していくでしょう。2024 年 7 月 1 日に効力を持つことになる土地法、住宅法、不動産ビジネス法の施行規則の草案が市場の問題群に対する反応を促進し、より明確な回復結果をもたらす「触媒」となるでしょう。

ただし、新しい規定が十分に厳格でなく、法律との関連性が不十分である場合や、詳細が不足している場合には、問題が発生する可能性があり、これが障害となり、これらの決定が市場回復へのプラスな影響を減少させるでしょう。

参照元: CAFEF.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 L5-47-13

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

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

