



VINACOMPASS

ホーチミン市不動産供給が減少した原因。

2025年1月13日 - 午前9時40分 | 不動産



ホーチミン市の不動産市場は、投資、都市計画、土地、住宅、建設、不動産事業、公有財産管理、信用機関など、さまざまな法律によって調整・規制されています。これらの法律は統一性や一貫性を欠き、場合によっては重複する部分があるため、法規を適用する際に矛盾が生じ、行政管理業務に支障をきたしています。

すべて高級住宅セグメントのみ

1月13日、ホーチミン市建設局によると、2024年、同市は800万平方メートルの住宅床面積の目標に対し、920百万平方メートル(115%達成)を新たに建設しました。

しかし、2021年以降の累計では、2021～2025年期間の目標である4000万平方メートルに対し、2893万平方メートル(72.3%達成)のみ建設されています。1人当たりの住宅面積は22.6平方メートルです。

社会住宅の開発状況に関しては、2024年ホーチミン市では、社会住宅15プロジェクトのうち5件(2,377戸/12,000戸)が完成し、使用開始されました。また、労働者宿舎1プロジェクト(368戸/12,000戸)の一部が完成しています。

「現在、2,874戸の規模で4つのプロジェクトが施工中です(うち3つは社会住宅プロジェクト、1つは労働者宿泊施設プロジェクト)。また、6,054戸の規模で6つのプロジェクト(5





VINACOMPASS

つは社会住宅プロジェクト、1つは労働者宿泊施設プロジェクト)が投資方針の承認を受けていません。」

その中で、公共投資資金を使用する予定の社会住宅プロジェクトは3件、合計3,630戸の規模です。具体的には、以下のプロジェクトが含まれます。

- 12区ヒエップタン地区の土地における社会住宅プロジェクト(規模:2,240戸)
- 12区タンソイニャット地区における社会住宅プロジェクト(規模:540戸)
- ビンタン区ファンチューチン4番地における社会住宅プロジェクト(規模:850戸)

また、企業資本を使用するプロジェクトは3件、合計2,424戸の規模です(うち2件は社会住宅プロジェクト、1件は労働者宿泊施設プロジェクト)。

不動産市場の状況については、2024年1月から11月にかけて、ホーチミン市建設局は、将来的に形成される住宅製品の資金調達条件を満たす4件のプロジェクト(1,611戸)を確認しました。これらはすべて高級アパートメント分野に属します。

法律の重複

建設局によれば、現在、商業住宅および都市開発プロジェクトの20%の敷地を社会住宅建設用地として確保する義務の履行状況について、投資家からの報告を精査しています。このプロセスにおいて発生する困難や障害に対処し、社会住宅の発展目標を達成するために、プロジェクトの施工開始を促進することが求められています。

しかし、ホーチミン市の住宅開発プログラムにはいくつかの制約があります。住宅分野は、投資、都市計画、土地、住宅、建設、不動産事業、公有財産管理、信用機関など、多岐にわたる法律により規制されています。これらの法律間の統一性と一貫性の欠如、さらには重複により、法規の適用に際して矛盾が生じ、行政管理に困難をもたらしています。

さらに、土地使用料やその他の財務義務に関する問題が未解決のままであり、土地が割り当てられた後に投資家が次の手続きを進めることができない状況が続いています(例:将来的に形成される住宅の資金調達、完成後の土地使用権・住宅所有権証明書の発行など)。また、法律の一部規定が曖昧で、例えば外国請負業者の建設活動許可の権限や、基礎設計後の建設設計審査における環境手続きの規定などが具体性を欠いています。

建設局の提言

建設局は、88件の社会住宅プロジェクトおよび94件の商業住宅プロジェクトをホーチミン市の2021~2025年住宅開発計画リストに更新するため、都市計画建築局に対し、規制指標の評価、調整を速やかに完了するよう求めています。





VINACOMPASS

また、ホーチミン市人民委員会に対して、農地利用権の譲渡承認、投資方針の承認、詳細計画(1/500)の承認、土地の割り当てや用途変更、財務義務の決定などの手続きを迅速化するように指導を求めています。

「これらは、近年、市場への供給減少で最も問題に直面している社会住宅および商業住宅プロジェクト実施において最初に直面する4つの主要手続きであり、この手続きの遅れが市場への供給減少を招いている」と建設局の代表者は述べています。

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 L5-47-13

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

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

