



層への影響を明らかにするため、ハノイ市において近年実施された 3 つの住宅補助事業の実態を世帯調査の結果より比較した。都市住宅金融制度の改革について分析したところ、住宅供給における政府の役割を少なくしたことにより、財政負担は軽減されたが、低所得者の住宅入手支援だけでなく、それと同時に住宅生産における住宅開発業者の後押しをするような状況を作っているという課題にも直面していることが明らかになった。住宅生産において住宅金融は非常に重要な役割を担うため、住宅金融制度の改革は住宅開発戦略の枠組みと非常に深く関わっている。住宅開発戦略におけるどんな改革も、住宅産業への財源供給の戦略に対してだけでなく、住宅生産に関する金融メカニズムにも影響を与える。そしてこれらの要因は、住宅に関する財源の入手可能性という点において、個々の世帯だけでなく住宅開発業者も含む消費者全体にも影響を与えると思われる。ベトナムとハノイ市における住宅開発戦略に関する調査と、住宅金融制度に関するヒアリングより、財源供給についての戦略や金融メカニズムの関係、また、住宅開発政策、住宅金融メカニズム、住宅ローン政策、低所得者層の住宅事情改善事業の関係を明らかにした。

住宅開発戦略における政府の役割は、1986 年以降の政府以外の住宅生産者の出現によって変化した。国家予算からの助成金の削減により、これらの住宅生産産業は、金融上の手法を用いるだけでなく、他の利用可能な財源を探すこととなった。公式な金融機関の役割はこれらの要求に対応するために改革されてきた。しかし、実際、これらの改革は、住宅生産者と消費者の両サイドからの要求を満たしていなかった。長い歴史を持つ非公式の金融機関の存在は、特に低所得者層の住宅消費者の強い要求に対し、公式な金融機関の短所とのバランスをとる重要な役割を果たしてきた。しかし、低所得者層の住宅入手可能性が保証されるような住宅部門の持続可能な発展のために、住宅金融制度における政府介入への要求は緊急かつ重要なものとなってきている。これらは、現在の非公式な住宅金融機関と公式な機関の役割とのバランスをとると考えられ、これにより、低所得者層の住宅入手可能性は向上するだろう。

現在の住宅開発戦略と住宅金融制度をより詳しく分析すると、ハノイ市における世帯調査から、1986 年以前と比べ、より品質の高い住宅を選ぶ機会が増えているが低所得者層の住宅入手可能性は低くなっていることがわかる。また、3 つの住宅事業を比較すると、政府による金融的介入が多い事業では、低所得者の居住水準は上がり、満足度も高くなっている。これら 3 つの住宅事業における、高所得世帯、低所得世帯の住宅入手可能性と居住水準における問題は、住宅開発規制と金融助成金との間へのバランスのとれた政府の介入の要求により起こった。もし計画段階にある開発にこれ以上の介入があるならば、より多くの助成金が基盤システムに対し必要になるが、これらの助成金は低所得者ではなくむしろ高所得者に支払われる。将来、高所得者・低所得者双方のバランスをとるためには、政府はますます増加する開発計画と、商業施設に対する金融上の介入を規制すべきである。