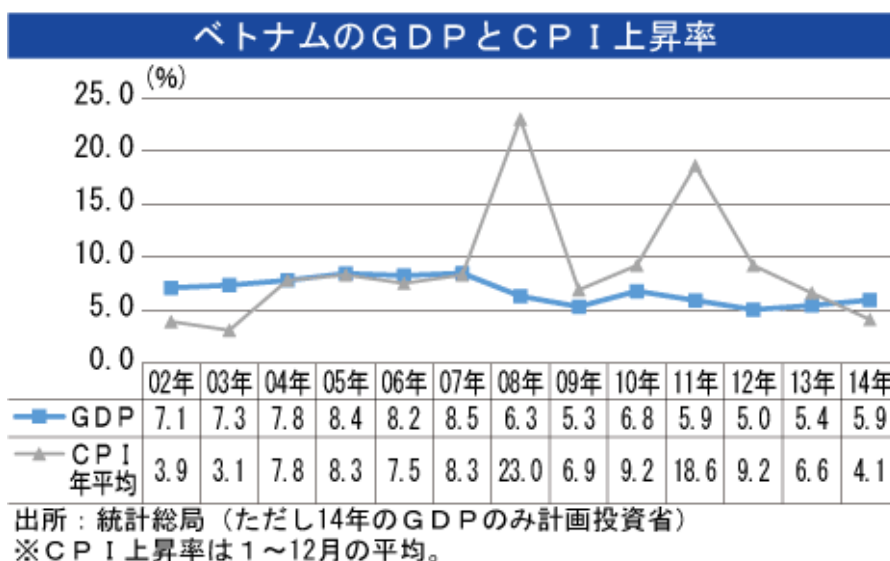


- タイトル : ベトナムの建設・不動産市場動向
- 掲載月 : 2015年1月
- 国・地域名 : ベトナム
- 情報提供者: V-MEX Co., Ltd.

<経済概況>

2014年のベトナムの国内総生産(GDP)の実質成長率は5.98%となり、政府目標の5.8%を上回り、13年の5.42%を0.56ポイント上回った。政府は2015年の目標を6.2%としている。



経済成長は世界経済危機以前の8%前後の高成長にはないものの、消費者物価指数(CPI)の伸びは10年ぶりにGDP成長率を下回り、安定した経済環境が実現されている状況にある。また、2014年の貿易収支は2012年以降3年連続の貿易黒字となっており、通貨(為替)の安定に寄与している。

このように経済環境が安定する中で、低迷してきた建設投資にもいくらか明るい兆しが見えている。2014年のベトナムの建設分野における国内生産額は209,875億ドン(約10億ドル)で前年比+7.07%の成長となった。建設需要が大きい分野として、インフラ整備(道路、空港、鉄道、電力等)、工業団地および工場の大型建設案件が堅調に推移していることが大きい。

<交通インフラ>

ハノイのノイバイ国際空港第2ターミナルは、日本のODA(円借款)で大成建設と地場大手VINACONEXのJVにより建設が進められてきたが、2014年12月25日に供用が開始され、12月31日から国際線がすべて新ターミナルに移転した。また、鉄道案件では、やはり日本のODA案件であるホーチミン地下鉄1号線のホーチミン中心部地下部分での工事が本年7月から開始された(清水建設と前田建設のJV)。なお、郊外地区の地上高架部分は、すでに住友商事と地場建設企業JVが受注し、着工されている。

その他の関連都市鉄道案件は下記のような状況である。

プロジェクト	支援国	工事期間(予定)	総延長
ホーチミン地下鉄 2 号線	ドイツ ODA・ADB	2019 年までに工期変更	11.3km
ハノイ都市鉄道 1 号線	日本 ODA	2020 年までに工期変更	34.7km
ハノイ都市鉄道 2 号線	日本 ODA	未定	17.5km
ハノイ都市鉄道 2A 号線	中国 ODA	2016 年までに工期変更	13km
ハノイ都市鉄道 3 号線	フランス ODA・ADB	2018 年までに工期変更	21km
ハノイ都市鉄道 4 号線	未定(JICA 調査済)	2017 年着工予定	38.4km
ハノイ都市鉄道 5 号線	未定(実現可能性報告作成中)		25.6km
ハノイ都市鉄道 6 号線	未定(実現可能性報告作成中)		43.2km
ハノイ都市鉄道 7 号線	未定(実現可能性報告作成中)		35.7km
ハノイ都市鉄道 8 号線	未定(実現可能性報告作成中)		36.4km

このように、都市交通事業案件は今後も引き続き計画の実行が予定されているが、上記の表にもあるように、工事が予定通り進捗しない状況が常態化している。これは土地収用の遅延が大きな原因となるケースが多く、このことにより、建設事業者への補償の支払いの発生や、工期延伸による建設コストの増大などで、ベトナム政府の資金繰りにも影響を及ぼしている。

また、空港案件では、ホーチミン国際空港の郊外地区(ドンナイ省ロンタイン地区)への移転が計画されており、2014 年中に実施計画が承認される予定であったが、資金調達等への懸念から決定は 2015 年に持ち越されている。本案件には韓国のサムソンが事業参画の意思を表明し、2015 年3月までにフィージビリティスタディを終了させる予定。このように ODA による交通インフラ案件は、紆余曲折はありつつも進行している。

<発電所建設>

このほかのインフラ案件で事業化が盛んに行われているのは、電力事業案件と工業団地案件である。ベトナムの電力需要は今後も引き続き 10%程度の伸びが続くことが予測されており、また、電力市場の自由化が進んでおり、ベトナム電力総公社(EVN)事業案件だけでなく、独立系発電事業者(IPP)案件も多数あることから、外資も参入している。

2014 年下半期に公表された今後の発電事業に関する情報は下記のとおりである。

発電事業名(場所)	発電方式・容量	担当企業	着工(予定)
ズエンハイ3拡張(チャビン省)	石炭火力・66 万 KW	住友商事	2014.12
ブンアン第2(ハティン省) IPP	石炭火力・132 万 KW	三菱商事・CLP 他	2015.3
クアンニン省 IPP	石炭火力・60 万 KW	韓国ポスコ	2015
ナムディン省 IPP	石炭火力・66 万 KW	韓国泰光工業	2015
ズンクアット IPP	ガス火力・120 万 KW	シンガポールセム C	2016
ソクチャン省 IPP	風力・17 万 KW	デンマークベスタス	2016
ブンアン第3 BOT	石炭火力・120 万 KW	韓国サムソン物産	2017
ロンフー第2 BOT	石炭火力・132 万 KW	インドタタグループ	2018

<工業団地>

工業団地もベトナムの TPP 加盟をにらんで動いている。TPP が締結されると、加盟国の中では最も賃金が低く、経済統合される ASEAN 諸国やその他 FTA を締結している中国・韓国など多数の国と無関税・低率関税でアクセスできる生産拠点としてのベトナムの立地条件の良さが再認識され、昨今は、投資先としての評価が高まっているというのが背景にある。タイのアマタコーポレーション(アマタベトナム)は、現在南部ドンナイ省に於いて、同地区で2ヶ所目の工業団地「アマタシティー・ロンタイン」(1,284ha)の建設に取り組んでいるが、さらに北部地域でも新規工業団地の建設・造成を計画中である。また、ベルギーの投資グループが北部クアンニン省に、487ha のナムティンフォン工業団地の造成事業に着手した。さらに12月には、神奈川県・住友商事が運営するハノイ郊外(フンエン省)のタンロン第2工業団地に「神奈川インダストリアルパーク」を設置する。日本からの工場進出は昨今の円安で、ややペースが鈍っているが、中国からの移転需要はまだ健在である。

<韓国・中国の動向>

相対的に通貨高になっている韓国からの製造業の進出は、サムソンや LG のベトナム事業拡大や、2014 年 12 月に事実上妥結した「韓越 FTA」(2015 年上半期に発効予定)に呼応して増えてきている。このところ韓国に対するベトナム市場の一層の開放が図られており、建設分野でも韓国企業の展開が加速している状況にある。しかし一方では、韓国企業が手がけている建設プロジェクト案件に於いて、資金繰り等が原因で頓挫している大型案件があるのも実態である。韓国の不動産デベロッパー、インピュングループ傘下のハイブランド・ベトナム社は、ハノイハドン区の「大宇クレーブ」案件の事業主であるが、4億 2,100 万米ドル(約 500 億円)を投じて 30~40 階建ての集合住宅 15 棟を建設する計画だったが、このほど、市人民委員会により 23~27 階建てへの変更が承認された。現在は、ビル2棟の建設工事が6階まででストップした状態である。計画変更が承認されたものの、工事再開の用途はまだ立っていない。ハドン区では、韓国系企業ブーヤン・ベトナム社による「ブーヤン・ビナ高級集合住宅」案件も苦境に陥っている。2007 年2月に着工されたが、ほとんど進展していない。ブーヤンは昨年半ばに建設省と市人民委員会に計画変更の許可を求め、それが認められたが、その後も工事は遅れている。このほか、ハドン区の「ヒュンダイ・ヒルステート」やカウザイ区の「グランドプラザ」など外国資本の高級集合住宅案件が滞りを見せている。

また、ベトナム国内の大規模な交通インフラや発電所などの重要案件の多くは、中国の請負業者によって建設されている。ベトナム国内の火力発電所 20カ所のうち、中国企業が元請けした案件は 15 件に上る。また、セメント工場案件では中国企業が元請けした案件は 24 件となっている。

現在、中国企業が請け負っている国内の大規模案件には、◇ハノイ市都市鉄道2A号線(カットリン~ハドン間)◇ハノイ~ハイフォン間高速道路◇ノイバイ~ラオカイ間高速道路◇中部高原でのボーキサイト開発◇ラオカイ製鉄所◇ズエンハイ第1火力発電所◇モンズオン第2火力発電所◇ソンブン第4水力発電所◇高級集合住宅のゴールデンウエストレイク◇ライブー工業団地の繊維工場などがある。

しかし、中国業者が施工している案件は、事故や品質上の問題が多いのが実情である。こうしたことから、ベトナム政府は入札法を 2014 年7月から施行し、技術の詳細を記述した書類の提出を入札者に義務付け、それに基づき審査が行われることで、低価格・低品質の構造物を施工する業者に落札させない方策を講じている。これにより中国業者のこれまでの「低価格だけが武器」での受注ができなくなり、品質の高い日系企業にも落札の機会が増えることが期待される。

<住宅開発>

住宅開発は2008年の世界経済危機以降、長らく低迷が続いてきた。経済危機前は商業ビル・オフィスビルなどの都市再開発とそれに伴う住民の新規住宅購入で、高額物件が飛ぶように売れ、それが大都市での好景気を支えていたが、経済危機により海外からの投資が引き上げられったり止まったりしたことで、こうした好循環が絶たれてきた。現在も、こうしたバブル的な住宅需要や旺盛な商業ビル需要はまだ見られないが、政府の政策により、高級住宅より中低所得層向けの社会住宅の供給を増やすように政策誘導を行ったこと、また、為替の安定化、インフレの収束で金利が低下したことにより、住宅の実需購入層が今までより下位層に拡大し、市況がいくらか回復基調になってきている。

政府は低所得者向けに「社会住宅」に指定した物件に対しては購入金額の20%を頭金にして、残金はその住宅を担保に金融機関からの借入れができるという政策を実施している（社会住宅以外では通常、銀行借入れは購入価格の50%程度となる）。こうした政策もあり、販売される新規の集合住宅の供給物件は70平米を下回る2DKレベルで、平米当たり1,500万ドン未満の小規模物件が過去数年間の販売実績を上回る状況になってきている。2015年のマンション販売の見通しについては、手ごろな価格、立地の良い中小型物件を中心に回復が見込まれるとされている。

また、2014年11月に国会で可決され、2015年7月に施行される改正住宅法では、外国人の住宅購入の制限が大幅に緩和された。これもやはり長期の不動産不況へのテコ入れ策であるが、改正法では、1集合住宅案件の戸数全体に占める外国人所有戸数の比率は30%を上限とし、1街区に占める外国人所有の戸数は250戸を上限として認められる。これまでは、不動産購入が認められるのは、ベトナム人の配偶者など特定の外国人に限られ、不動産も集合住宅1戸までとされていた。これが来年7月に改正法が施行されると最大所有期間（50年間）と、1集合住宅や1街区における外国人所有戸数の上限以外について、各種の規制が廃止される。入国が認められた外国人は、集合住宅・土地付き住宅のいずれも購入が可能となり、各種外資系金融機関や、外国企業の駐在員事務所にも購入が認められる。1外国人が購入できる住宅の数にも規制がなくなった。これまでは外国人の不動産所有は、居住目的しか認められなかったが改正法の下では外国人による不動産の賃貸・売買・相続や、担保物件としての使用も認められる。

以上

※利用者が本資料のコンテンツ、または本資料からリンクされているウェブサイトを利用したことで発生したトラブルや損害について、情報提供者は一切責任を負いませんのでご了承ください。

本記事の無断の転載、掲示板への掲載等は禁止いたします。

※ 本提供情報の著作権は国土交通省に帰属し、その他情報の取扱いについては、国土交通省ウェブサイトの「リンク・著作権・免責事項」(<http://www.mlit.go.jp/link.html>)に拠るものとする。