

建設産業情報

2016年1月分

在外公館名 在ホーチミン日本国総領事館

記入日 2016年2月18日

1. 現地の建設・不動産市場に係る経済情報

資料名：ホーチミン市統計局作成「2016年1月における社会経済状況」（ページ2と3）

URL：

http://www.pso.hochiminhcity.gov.vn/c/document_library/get_file?uuid=f8b7f780-685f-42f8-9346-414e5c6169d9&groupId=18

●2016年1月の同市における建設投資総額は5,585億ドン強で、前年同期比で3.1%増加である。

ホーチミン市における重要工事の進捗状況は、次のとおり。

- ・ 「Ben Thanh - Suoi Tien」の都市鉄道1号線に関し、高架桁の架設を基本的に完成し、約1キロメートルの高架部分を完成した。
- ・ 「Tan Son Nhat - Binh Loi」環状線（Pham Van Dong通り）の建設工事に関し、始発区間（Truong Son通り－Nguyen Thai Son通り間）における立退き未完了。

2. 建設業制度、入札契約制度、不動産業制度の改正動向

該当なし

3. 報道情報

	タイトル、概要	日付/掲載紙
1	2016年第3四半期においてミートゥアン・カントー高速道路案件を実施 交通運輸省とカントー市人民委員会との会談において、同市人民委員会は、交通運輸省に対し、カントー市及びメコンデルタの経済・社会開発のために、早期にミートゥアン・カントー高速道路案件を実施するよう建議した。同市の建議に対し、グエン・ヴァン・コン交通運輸省副大臣は2016年第3四半期において同件を実施するよう努力すると発言した。	2016/1/13 サイゴン解放紙・第7面 【越語】
2	日本はベトナムに950億円以上のODA資金を支援する 1月15日午後、ハノイにおいてブイ・クアン・ヴィン計画投資省大臣と深田博史在ベトナム日本国特命全権大使出席の下、総額951億6,700万円の円借款に関する書簡の交換	2016/1/16 サイゴン解放紙・第2面 【越語】

	が行われた。	
3	<p style="text-align: center;">不動産在庫が 60%以上減少</p> <p>2015 年末時点で全国の不動産在庫が約 50 兆 8,890 億ドンとなり、2013 年第 1 四半期に比べ 60.4%、前年同期に比べ 42.3%減少した。</p>	<p>2016/1/16</p> <p>サイゴン解放紙・第 7 面</p> <p>【越語】</p>
4	<p style="text-align: center;">カントー市とキエンザン省を結ぶ道路建設案件に着工</p> <p>1 月 17 日、キエンザン省チャウ・タイン郡においてグエン・タン・ズン首相出席の下、交通運輸省主催で、カントー市と同省を結ぶロテ・ラックソイ道路建設案件（総長：53.34 キロメートル）の着工式が開催された。同件第 1 段階への投資総額は約 6 兆 6,940 億ドンであり、このうち、4 兆 1,670 億ドンは韓国政府からの ODA 資金である。</p>	<p>2016/1/18</p> <p>労働者紙・第 2 面</p> <p>【越語】</p>
5	<p style="text-align: center;">バクリュウ省：99.2MW の処理能力を持つ風力発電所が稼動</p> <p>1 月 17 日、バクリュウ省バクリュウ市においてバクリュウ風力発電所が稼動した。投資額 5 兆 2,170 億ドンで、99.2MW の処理能力を持つバクリュウ風力発電所は年間当たり 3 億 2 千万 KWh の電力を生産している。</p>	<p>2016/1/18</p> <p>労働者紙・第 11 面</p> <p>【越語】</p>
6	<p style="text-align: center;">国道 60 号線拡張案件へ 1 兆 8 千億ドン以上を投資</p> <p>1 月 20 日、ベンチェ省モ・カイ・バック郡タン・タイン・ビン村において交通運輸省は同省人民委員会と協力してラック・ミュー橋とコ・チェン橋を結ぶ国道 60 号線拡張案件の着工式を開催した。同件は総長約 22.38 キロメートル、投資総額 1 兆 8 千億ドン以上であり、2017 年第 4 四半期において完成される予定である。</p>	<p>2016/1/19</p> <p>サイゴン解放紙・第 2 面</p> <p>【越語】</p>
7	<p style="text-align: center;">ホーチミン市ハイテクパークは年間計画比で目標の 370% 達成</p> <p>1 月 18 日午後、グエン・ティ・クェット・タム・ホーチミン市人民評議会議長一行は同市ハイテクパーク管理委員会（SHTP）と会談した。同会談において、レ・クアン・クオック同市ハイテクパーク管理委員会委員長は、2015 年において、SHTP は総額 15 億米ドル以上の投資案件 28 件を誘致し、年間計画比で目標の 370%を達成した。</p>	<p>2016/1/19</p> <p>サイゴン解放紙・第 2 面</p> <p>【越語】</p>
8	<p style="text-align: center;">ビンズオン省の工業団地開発計画を調整</p> <p>ビンズオン省の 2020 年までの工業団地開発計画の調整は政府首相により承認された。具体的には、2020 年までの全国工業団地開発計画からマイ・チュン工業団地（51ha）を除き、タン・ドン・ヒエップ B 工業団地を 163ha から 150ha に、第 3 ソン・トゥアン工業団地を 534ha から 427ha に、</p>	<p>2016/1/28</p> <p>サイゴン解放紙・第 2 面</p> <p>【越語】</p>

	<p>ダイ・ダン工業団地を 274ha から 219ha に、フー・タン工業団地を 133ha から 107ha に、キム・フィ工業団地を 214ha から 172ha に縮小する。また、ライ・フン工業団地を 400ha から 600ha に、カイ・チュオン工業団地を 300ha から 700ha に、ナム・タン・ウェン工業団地を 620ha から 966ha に、ラック・バップ工業団地を 279ha から 639ha に、第 2 ヴィエット・フオン工業団地を 250ha から 262ha に拡大する。さらに、ビンズオン Riverside ISC (600ha)、第 1 タン・ラップ工業団地 (200ha)、第 3VSIP 工業団地 (1000ha)、ヴィン・ラップ工業団地 (500ha) を追加する。</p>	
9	<p>ベトナム Savills 社は 2015 年第 4 四半期におけるホーチミン市の住宅価格指数を公表</p> <p>サヴィルズ・ベトナム社によると、2015 年第 4 四半期におけるホーチミン市の住宅価格指数は 90.2 点を達成し、第 3 四半期に比べ 1.3 点、前年同期に比べ 1 点上がった。</p> <p>参考：サヴィルズ・ベトナム社の「2015 年第 4 四半期ホーチミン市不動産市場概要」(別添。英語)</p>	<p>2016/1/30 サイゴン解放紙・第 A 面 【越語】</p>
10	<p>日本の投資家はベトナムの不動産市場に関心がある</p> <p>1 月 29 日、名古屋市不動産投資分野における 9 社が投資機会を探すために、ホーチミン市の Vinhomes Tan Cang 案件 (ビンタイン区) 及び欧米人街 (1 区) へ調査に行った。ティエン・ニエン・キ旅行会社の日本市場の営業担当ケイジ・ヨシダ氏によると、近年ベトナムの不動産市場を調査する日本の投資家が増えているとのことである。</p>	<p>2016/1/30 若者紙・第 7 面 【越語】</p>

4. その他我が国の建設産業界にとって参考となりうる最近の動向 (報道情報以外)

該当なし

RETAIL: Higher occupancy but rental trending downward

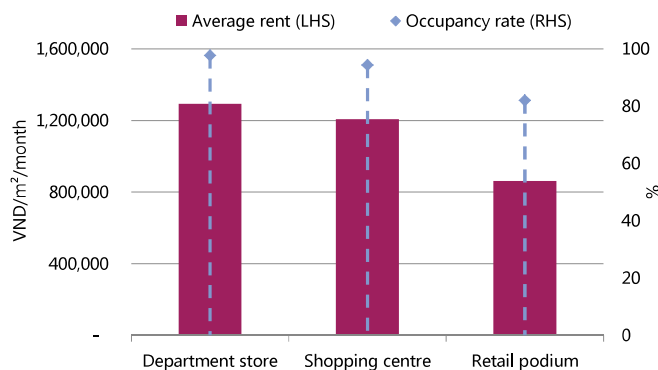
In Q4/2015, the new supply was 84,400 m² from five projects. The total retail stock reached more than one million m², increasing by 7% quarter-on-quarter (QoQ) and 16% year-on-year (YoY).

The average gross rent decreased by -6% QoQ and -10% YoY. The decrease was attributed to new shopping centres' competitive rents in the non-CBD. The rent of department stores and retail podiums were stable QoQ.

The average occupancy was 94%, increasing by 2ppts QoQ and YoY. Shopping centre occupancy increased by 3 ppts QoQ; followed by department stores at 1 ppt QoQ while retail podiums was unchanged QoQ.

New shopping centres focus on F&B services with often greater than 30% of leasable area. In 2016, many goods tariffs will be lifted, perhaps driving an increase in consumption.

Figure 1: Retail market performance



Source: Savills Research & Consultancy

OFFICE: Significant performance improvement

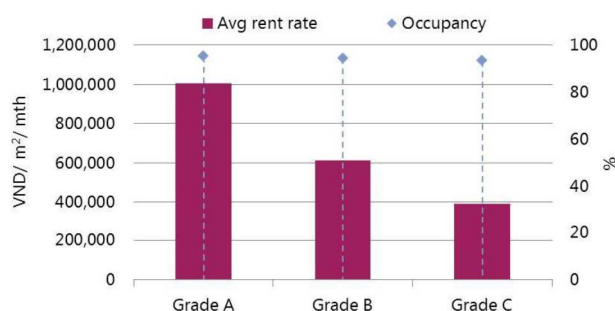
Approximately 57,000m² from two Grade B and four Grade C projects entered the market. Total stock increased 4% QoQ and 8% YoY.

This quarter the office market had the best performance in the last four years. The average occupancy was highest 94%, stable QoQ and 4ppts YoY due to strong YoY occupancy increase in all Grades by 3 ppts to 4ppts.

The average rent was up 3% YoY. Grade B and C rent increased, both by 1% QoQ and 1% YoY.

Total take-up was 60,000m², up 264% YoY, in which Grade B share was 65 percent. Office demand increased following growth in GDP and FDI capital and the effect of revised real estate law and trade agreements.

Figure 2: Office market performance



Source: Savills Research & Consultancy

SERVICED APARTMENT: Grade A's improved performance

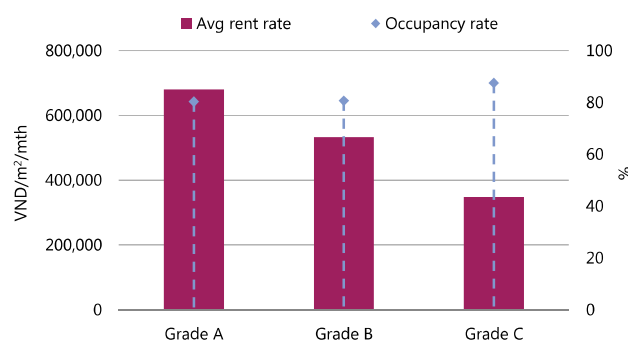
In Q4/2015, eight additional units of an existing Grade A project in district 1 increased the total stock to approximately 4,380 apartments from 83 buildings. The total stock was stable QoQ and up 5% YoY.

The overall average occupancy increased 1 ppt QoQ but decreased -1 ppt YoY to 83 percent. Improved QoQ occupancy was result of an increase in Grades A and B' leased units.

The average rent fell -2% by quarter and year. On average, the overall rent has declined -1%/ quarter over the last 3 years.

HCMC's serviced apartments are in demand from expatriates and business travelers. The increasing FDI to the city along with the completion of new Free Trade Agreements (FTA) between Viet Nam and Japan, Korea, EU and the US implies strong potential for a foreign workforce from these countries.

Figure 3: Serviced apartment market performance



Source: Savills Research & Consultancy

HOTEL: Stronger performance during peak season

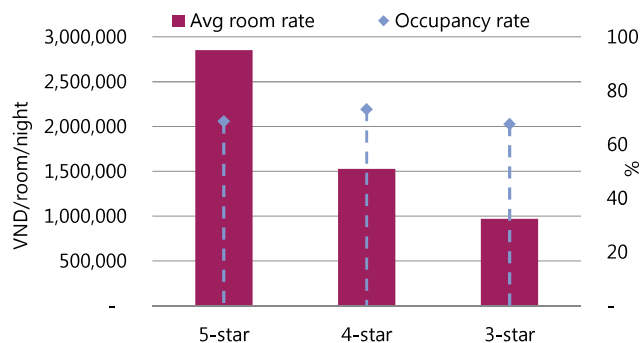
HCMC market stock increased by 3% QoQ and 12% YoY, due to the entrance of 503 rooms from one 4-star and three 5-star hotels. One 3-star hotel closed for renovation.

The average occupancy was strongly up 7 ppts QoQ and 1 ppt YoY. During the peak season of international arrivals, 4- and 5-star hotels had the best occupancy records, 1ppt to 5ppts higher than the 3-star.

Although there was an increase in upscale stock, this quarter had a -2% YoY decrease in the average room rate (ARR) to US\$85/room/night, due to increasing competitiveness. RevPAR remained stable YoY but grew 27% QoQ.

According to the HCMC's People Committee, there were 4.7 million international visitors to the city in 2015, up 7% YoY. The figure represented 59% of total arrivals to Viet Nam.

Figure 4: Hotel market performance



Source: Savills Research & Consultancy

APARTMENTS: Highest new supply and transaction volume

There were 11,800 new units launched from 17 new and 7 existing projects increasing 20% QoQ and more than 100% YoY. This was the largest new supply by quarter over last 5 years, Total primary stock was nearly 37,200 units, increasing 20% QoQ and tremendously 101% YoY.

Total sales were nearly 7,700 units, up by 47% QoQ and 86% YoY. Absorption rate was 21%, up 4 ppts QoQ but down 1ppts YoY due to abundant new supply this year. Both Grade A and B has reached the highest sales level in the last 5 years. Grade C's sales remained stable, accounting for 37% of total transactions.

Projects with good location, investment opportunity, developed infrastructure and comprehensive urban planning attracted buyers' attention.

Figure 5: Apartment for sales market performance



Source: Savills Research & Consultancy

VILLA & TOWNHOUSE: Strong increase in stock

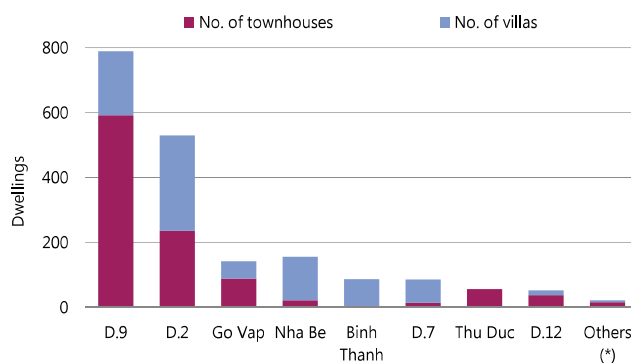
In Q4/2015, eight new projects and the next phases of four existing projects provided approximately 660 dwellings to the primary market. The primary stock reached more than 1,920 dwellings, up 15% QoQ and 94% YoY.

The transaction volume of villas/townhouses increased by 46% QoQ and 64% YoY due to good performance of new projects. Townhouses dominated the market with 70% of total transactions. The absorption rate was 31%, up 7 ppts QoQ but down -6 ppts YoY.

District 9 continued to be the best performer in the villa/townhouse segment in Q4/2015. Well-developed infrastructure and urban planning in the Eastern region has helped the popularity of projects in these areas.

Demand for premium products is higher in well-developed areas. Transaction volume of >US\$300,000/ dwelling accounted for 28% total transaction, significantly increasing 300% QoQ.

Figure 6: Villa & Townhouse primary stock



Source: Savills Research & Consultancy

(*) Includes Binh Tan, Binh Chanh, and Cu Chi

Please contact us for further information

Troy Griffiths
Deputy Managing Director
TGriffiths@Savills.com.vn

Nguyen Thi Van Khanh
Associate Director, Advisory Services
NThiVanKhanh@savills.com.vn

Disclaimer

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.