

建設産業情報（最近の動向）

在外公館名 在ホーチミン日本国総領事館

記入日 2013年7月17日

1. 現地の建設工事に係る経済情報

(1) 資料名：『ホーチミン市統計局作成6月の経済社会状況』、第5章第1節、建設投資」

2013年6ヶ月の同市における建設投資総額は約58兆ドン、前年同期比で3.1%増加、そのうち、社会資本整備への投資は約50兆ドンで、年間計画の23.6%が達成でき、前年同期比で3.0%増加。経済開発及び交通渋滞解決のためのインフラ開発における重要案件などを中心的に投資されている。尚、増資速度に関して、僅か3%で、過去と比べれば、遅めである(2010年、それから2011年、2012年の6ヶ月ではそれぞれの17.1%、15.8%、及び10.1%増)、その原因は、企業の金融困難や市場の消費悪化などの影響である。

計画上では、ODA件数は44件があり、投資額は4兆ドンであるが、2013年6ヶ月では1兆ドン余りが支出され、計画の27.3%が達成、前年同期比で6.2%増。

URL:ホーチミン市統計局のHP（越字のみ）

<http://www.hochiminhcity.gov.vn/>

(2) 資料名：「7月9日、Savills VietNam・ホーチミン市支店（Savills）による、同市2013年前半における建設産業状況の発表会でのブリーフ資料」

同社は、小売事業専用ショッピングセンター（SC）やスーパー等の分野及び、レンタル事務所ビル、ホテル、サービスアパート、買取アパート、一戸建て家屋の六つについて自社の研究情報を公開した。

Savillsによると、2013年前半は、ホーチミン市での建設産業において、小売事業専用建物の供給は776,000㎡であり、2013年Q1と比べれば、2.4%減。原因はSCの3件が潰れたことによる。尚、新しい大型スーパーマーケットの1件（Coop Xtraplus）がオープンしており、現在、同市には、百貨店が8件、商店街が8件、SCが20件、スーパーが65件及び卸売場が3件ある。一方、この前半に同市での小売業界から得た売り上げは約288兆ドン、前年同期比8.1%増加（インフラを除き）が、2012年及び2011年の前半における増加率はそれぞれ8.9%と8.8%だったので、市場需要の減少傾

向は未だ続いている。しかし、生活必需品の売り値はいつも高いため、スーパーのシェアが期待されており、2013年以降に、この分野の新規建設物件は約1,410,000㎡が市場に参入、そのうちの42% (574,000㎡) が建設中または近く完成の見込みがある（残りの案件は計画中か延期中）。小売用面積の立地については、大半（56%）は市内、27%は郊外、残りの17%は中心部である。

次に、オフィスビルに関しては、2013年前半に、3件の新規建設物件（C級）が完工され、市場に約18,800㎡建設面積を供給し、前年同期比で8%増。市場全体のレンタル代は1%減だが、入居率は好調である（87%、家賃は平均1㎡当り50万ドン）。一方、借り手側をみると、本年6ヶ月では、消費されたオフィスビルの総面積は約58,000㎡であり、特に、A級及びC級建物の消費が好調で、前年同期比でそれぞれの増加率は128%と39%。お客さんのお好みは、やはり中心部におけるオフィスビル（郊外と比べれば、中心部における消費率は360%も高い）。

ホテルに関しては、2013年前半に、業界の総数が89件で、11,870部屋がある（星3つ～5つのホテル）。ホーチミン市来訪旅行客は増加傾向にある中でも、過去と比べれば少ないため（2013年前半は2%増、2012年前半は5%増、2011年前半は18%増）、平均の貸し効率は、更に減少され（62%）、宿泊代は引き続き値下がり傾向にある（平均価格は1泊175万ドン、四半期毎によって2%減、年間毎によって12%減となっている）。

サービスアパートについては、この2四半期では、市場に参入した物件がなく、供給源は前期とほとんど変わらない。一方、分譲アパートに関しては、新規建設物件2件が完工、約520戸が提供されており、市場全体の総数は86,000戸（287案件）である。この2四半期には、政府の「需要刺激政策」（30兆ドンの優遇信用）が正式に施行され、都市開発社は「商売住宅」から「社会住宅」への転換申請を行い、銀行と連携し、当該政策の対象者をターゲットに、市場に対する積極的な影響を与えるだろう。年末までに、約2500戸の新規分譲アパートが販売される見込みである。

最後に、一戸建ての物件の供給に関しては、ホーチミン市全体の件数は約370件であり、前期比で26%増加。一方、需要については、高級別荘のシェアにおける消費率が維持されている。

上記情報に関するお問い合わせの連絡先：

Troy Griffiths（副社長）、Tel:84 8 3823 9205（Ext178）、Email：TGriffiths@Savills.com.vn

TruongAnDuong（研究部長）、Tel:84 8 3823 9205（Ext173）、Email：tandung@Savills.com.vn

（3）資料名：「7月10日、CBRE VietNam・ホーチミン市支店（CBRE）による、同

市 2013 年 Q2 における建設産業状況の発表会でのブリーフ資料, テーマは『回復道へ』

政府の支援政策によって、市場の消費及び生産を促進されており、『社会住宅』の開発者に対し、法人所得税率を 10%と引き下げ、VAT 税率も 10%から 5%に減税させた (7 月より施行)。

ホーチミン市における建設産業については、施工中案件数は 2012 年と比較すれば、12%減という状況の中でも、多少の大型案件 (MB Sunny, Liberty Central Riverside, Vietcombank Tower, C.T Leman Plaza, HimLam Riverside) では、工事進捗が安定であり、インフラ案件 (メトロ 1 号・2 号, 第 2 Sai Gon 橋, 立体交差点) も進んでいる。

分譲アパートについては、政府の優遇政策によって、「在庫率」が減少された。また、中流の人々は、高級アパートでもより購入できるようになってきた。2013 年 Q1 では、高級アパートの売却率は 3 割だったが、Q2 では、4 割を占めている。その理由は、住宅ローンの適切な返済経緯かつ低利息だと言われている。例えば、「Tropic Garden」案件 (2 区, 388 戸, 販売価格 1,100~1,300 \$/m², 50%が支払えば入居可、残り分の利息は 3 年間で 0%) ; 「Estella」案件 (2 区, 719 戸, 販売価格 1,600~1,800 \$/m², 50%が支払えば入居可、残り分の利息は 2 年間で 0%) ; 「Imperia An Phu」案件 (2 区, 700 戸, 販売価格 1,500~1,800 \$/m², 20~30%が支払えば入居可、残り分の利息は 2 年間で 0%及びその他の無料サービス) ; 「Him Lam Riverside」案件 (7 区, 314 戸, 販売価格 1,357~1,457 \$/m², 50%が支払えば入居可、残り分の利息は 2 年間で 0%) ; 「Happy Valley」案件 (7 区, 541 戸, 販売価格 1,500~1,700 \$/m², 『Phu My Hung 新都市区』では最も長い返済期限がある案件 (30 ヶ月) 及び無料駐車サービス) ; 「Sunrise City(North)」案件 (7 区の『CenTral』地区, 554 戸, 販売価格 1,119~1,428 \$/m², ベストプライスカつ返済期限が 52 ヶ月) 等々。

オフィスビルの入居職業別で見れば、金融は 24%、製薬は 16%、科学技術は 13%、生産は 13%、小売は 10%、法律は 8%及びその他は 16%、そのうち、外資系の割合は圧倒的であり、89%を占め、国内は僅かな 11%しかない。尚、国内銀行らは、中心部の代表的なビルの新たなお客さんとなっており、市場の注目である。

ちなみに、東南アジアの中でのレンタル代を見ても、現在最も高価なのは、Yangon (B 級ビル, 83 \$/m²), 次は、Hanoi (A 級ビル, 33.45 \$/m²), Hochiminh (A 級ビル, 31 \$/m²), Bangkok (A 級ビル, 27 \$/m²), Phnompenh (B・C 級ビル, 17 \$/m²)。尚、CBRE の市場分析によれば、現在、「供給源が充溢」という予測がもう正しくなくなっており、2013~15 年の間で、新しくできた A・B 級ビルの総面積 (GFA) は、新建築案件の工事進捗が遅いため、市場へ約 180,240 m²しか供給できないと予測された。一方、小売、SC の分野では、現在、Yangon でのレンタル代は、東南アジアの中で最も安い (21 \$/m²), 最も高いのは Bangkok (117 \$/m²), Hochiminh は 107 \$/m²で 2 位, Hanoi は 102 \$/m² (3 位), PhnomPenh は 40 \$/m² (4 位)。ホテルについ

では、Yangon は 1 位 (235 \$ /泊), PhnomPenh は 2 位 (150 \$ /泊), Hochiminh は 3 位 (138 \$ /泊), Bangkok は 4 位 (108 \$ /泊), Hanoi は 5 位 (105.88 \$ /泊)。

高級ホテルは不況の中でも、ビジネスホテルは順調であり、特に、ベンタイン市場周辺の 2~3 星のホテルでは、部屋の稼働率が 80% を占めており、営業が好調であり、ビジネスホテルの件数も増加傾向にある。例えば、Ly Tu Trong 通では 2 件増, Le Thanh Ton 通では 3 件増, Thi Sach 通では 2 件増, Le Anh Xuan 通では 1 件増等。

上記情報に関するお問い合わせの連絡先：

Marc Townsend (社長), Tel:84 8 3824 6125, Fax:84 8 3823 8418, Email : marc.townsend@cbre.com

2. 建設業制度、入札契約制度の改正動向

特になし

3. 報道情報

	タイトル、概要	日付/ 掲載紙	添付
	特になし		

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

特になし