

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 2014年1月15日

1. 現地の建設工事に係る経済情報

資料名：『ホーチミン市統計局作成 12月の経済社会状況』 第4章，投資：

2013年の同市における社会資本建設への投資総額は約197兆ドン強，年間計画の92.3%を達成，前年同期比で4.6%増（前年同期の成長率は6.8%だった）。

ホーチミン市予算による建設及び大きな補修への投資総額は約19兆ドン弱，年間計画の90.4%を達成，前年同期比で11.2%増。このうち，市レベルで歳出された金額は約10兆ドン強，前年同期比で17.9%増，投資額全体の約55.4%を占めており，区または県レベルで歳出された金額は約8兆ドン，前年同期比で3.8%増，全体の44.6%を占めている。

2013年には，国营企業や民間企業，外資系企業，または個人により，建設への投資の増加速度はゆっくりであるが，国の歳出で投資された大きなインフラプロジェクトの完成によって，ラッシュアワーにおける交通渋滞が大いに解決するとともに，快適な環境を与え，今後国内外からの投資誘致事業にも貢献できる。2013年における主な交通インフラ整備事業は以下の通り。

- 最も効果的であったのは，ホーチミン市における6つの立体交差点の鉄製架橋建設工事（越語名：『Vòng xoay Hàng Xanh』；『Ngã tư Thủ Đức』；『Vòng xoay Lăng Cha Cà』；『Vòng xoay Cây Gõ』；『Ngã tư 3/2 – Nguyễn Tri Phương』；『Ngã tư Hoàng Hoa Thám – Cộng Hòa』）。
- 『Tân Sơn Nhất – Bình Lợi』環状線の一部が開通，ホーチミン市北部の「Thủ Đức」から『Tân Sơn Nhất』空港への交通の便益が上がった（全体の13.6kmの5kmが完成）。
- 第7区から第2区経由で第9区方面行きとなる「東方への環状線」建設工事（投資総額は3,165億ドン）。
- 第2サイゴン橋の建設工事は7月に完成でき，交通渋滞への緩和と都市の景観作りへの貢献ができた。
- 『Hồ Chí Minh – Dầu Giây』高速道路における『Long Thành』橋建設工事が完成，北方への通行時間を短縮し，周辺区域がホーチミン市の経済を発展させる重要な意義がある（投資総額は1.5兆ドン）。

URL：ホーチミン市統計局のHP、4～6ページ（越語のみ）

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

資料名：「2014年1月7日、Savills VietNam・ホーチミン市支店（Savills）による、同市2013年第4四半期（2013年Q4）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年第4四半期は、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787,000㎡であり、2013年第3四半期と比べれば、僅かに0.6%増、前年同期比で3%増（主にイオンベトナムSC『Aeon Celadon Tan Phu』の開設）。2009年～2013年間平均成長率は12%であり、2013年の成長率は、この4年間で最も低い数字である。一方、本年12ヶ月までの売り上げ総額は約607兆ドンであり、前年同期比で8.6%増（インフレを除く）。これは、昨年と比べればほぼ横ばいであるが（2012年の成長率は8.5%）、2011年と比べればやや回復している傾向である（2011年の成長率は7.2%）。しかし、過去の数字と比べればまだまだ乗り越えられなかった。（2010年・2009年の成長率はそれぞれ17.8%と10.8%だった）。この低下な成長に伴って小売産業用建物の供給も減少されており、特に百貨店とデパート。なお、最近スーパーの成長はよい状況であり、今後も高い需要と維持されるだろう。

次に、オフィスビルに関しては、2013年第4四半期に、5件の新規建設物件（C級）が完成され、市場に約10,000㎡強の建設面積を供給し、市場全体のオフィスビルの延べ面積を139万5千㎡と引き上げ、昨年と比べれば6%増と2006年から最も低い数字である。一方、市場の需要が高いため、平均貸し出し率は89%を達成、この4年間で最も好調であり、特にA級とB級建物の家賃はやや値上がり。2013年第4四半期におけるオフィスビルの消費量は約18,000㎡、前年同期比で35%増。このうち、A級とB級の消費は急増で昨年比でそれぞれ1000%と860%増。これから3年間で新たに市場に参入する新規建設総数は36件（401,000㎡）、うち26件は工事中、または完成の準備中であると予測される。

ホテルに関しては、2013年第4四半期、市場に479部屋が参入し、星3～5つ星ホテル92件から市場に12,600部屋強を供給し、第3四半期と比べれば4%増、昨年比で10%増。2013年ホーチミン市の国際来訪者数は4.1百万人を達成、昨年比で8%増であるため、中心部におけるホテルの貸し出し率は74%を占めている。なお、ホテルの宿泊代は過去5年間で最も低くなっており、平均一泊当たり1,851,000ドン。

サービスアパートについては、この4四半期では、市場に参入した新規物件がなく、市場全体に70件（3,930戸）があり、前期比で0.4%減だが（1件で変更があった）、前年同期比で14%増。このシェアの顧客は主に日本・シンガポール・韓国・香港・タイなど外資系に限られているため、アパートの貸し出し率と家賃はほとんど変わらなく、平均家賃は1ヶ月当たり50万ドン/㎡、或いは、4000万ドン/戸（80～120㎡）。なお、最近このサービスアパートは一般レンタルアパートとの競争が激しく、面積が同様であれば、一般アパート（内装付き）のほうはい

つも 20~40%安い (なお、ハウスキーパーを含まない)。

分譲アパートに関しては、2013年12ヶ月まで、市場に約15,300戸があり、昨年比で約5%増。第4四半期には、約1,660戸が売買され、前年同期比で48%増。2013年における売買総数は5,800戸、うちC級アパートの売買率は7割も占めている。しかし、市場全体をみれば、A級・B級アパートが改善されたため、その成長率は133%を達成されたのに対し、C級の成長率は26%しかない。市場の順調を支える重要な要素とは、「工程の厳守」・「投資主の評判」・「効果的な分布」及び「金融支援」。また、2013年における海外からの送金は106億米ドルを達成されたので、今後この資金によって市場へよい影響を与えると期待されている。

最後に、一戸建ての物件に関しては、市場の変動が余りなく、売買が発生したのは主にホーチミン市第7区 Phu My Hung 新都市区である。

2. 建設業制度、入札契約制度の改正動向

2013/12/30日付の「不動産投資」誌によれば、12月25日付政府内閣会議において、首相は、外資系各団体や個人、越橋などに対し、ベトナムにおける不動産の所有期限は50~70年間まで引き上げるよう提案した。

3. 報道情報

| | タイトル、概要 | 日付/掲載紙 | 添付 |
|---|---|--------------------------|-------|
| 1 | <p>12月下旬、都市ガス投資開発株式会社 (PVGas City) は「Phu My Hung 新都市区における天然ガス供給システム (CNG)」建設工事を開始した。本工事は、ホーチミン市人民委員会は、Phu My Hung 連携会社と PVGas City に対し、Phu My Hung における CNG センター及びガス配管システム (21km) の試験設置を合意した 59 兆ドン強のプロジェクトである。</p> <p>工事計画によれば、本工事により、PhuMyHung における 24,853 世帯に安全で安定しており環境に優しく、かつ競争的な価格でガスを供給する。</p> | 2013/12/23 不動産投資誌【越語】 | あり/なし |
| 2 | <p>この程、建設省の報告によれば、現在ベトナムは 770 都市を持ち、特別都市 2 都の他に、1 級都市 14 都、2 級都市 11 都及び 3 級都市 52 都である。しかし、ベトナム人口の半分は都会の 16 都及び特別都市であるハノイとホーチミン市に集中している。さらに、地方から都会への移住は増加傾向であり、都会におけるインフラ整備などは追い付けず、都市の発展も不安定</p> | 2013/12/30 不動産投資誌【越語】 | あり/なし |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>である。従って、2012年～2020年次国家都市開発戦略では、この課題を早急に解決する必要がある。</p> <p>建設省によれば、ベトナムにおける都市開発戦略では、2015年まで及び2020年までの全国における都市化率はそれぞれ35%と45%を目標にされ、うち、特別都市2都の他に、1～4級都市312都、及び5級都市620都の設立を目指している。</p> | | |
|--|--|--|--|

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）

| |
|--------------|
| <p>特になし。</p> |
|--------------|