

- タイトル : 不動産市場の開発販売状況及びその課題
- 掲載月 : 2014年12月
- 国・地域名 : ベトナム
- 情報提供者: Viet Economic Research & Advisory Corporation

### 不動産市場の開発販売状況及びその課題

不動産市場は、◇1993年～1994年、◇2001年～2002年、◇2007年～2008年の3回にわたってバブル期を迎えている。2006年～2007年に株式市場が大いに盛り上がり、株式投資で多額のキャピタルゲインを獲得した投資家が不動産市場に資金を投入したこと、対ベトナム FDI が急増し、主に不動産分野に集中したことなどにより、不動産物件が急上昇した。

これと高インフレとが相まって、国民の正常な生活が脅かされたことから、当局は市場安定化に向けて金融引締め政策を開始。これを受け、不動産市場の取引が停滞して取引価格は2008年に約▲10%低下し、下落の一途を辿った。その後も、金融機関における不動産向け融資の規制に関するベトナム国家銀行(中央銀行)の規定をはじめ、不動産市場の回復を阻害する幾つかの規定が公布されたため、不動産市場は2008年から現在まで「氷河期」が続いている。

不動産案件の投資総額のうち、銀行からの借入金が70%と圧倒的な割合を占めており、自己資本で賄っているのは30%程度という状況から、金融引締め政策により多くの案件は中止されたままとされている。不動産開発業者の多くが実際の需要にマッチしていない大型高級物件の開発を中心に行っていたことも、需給のアンバランスを生じさせた原因の一つとして考えられる。

かつては、まだ完成していないにも関わらず物件が完売するケースも少なくなかったが、今はすっかり風向きが変わった。現在、中低所得者向け分譲マンションが相次いで販売されて買い手市場となっており、購入者の選択肢が格段に広がったことから、開発業者は価格だけでは顧客を引き付けることができず、商業施設や専用駐車場、幼稚園などマンションに付随する施設の充実にも心がけるようになっている。

ベトナムでは、開発業者が案件の土地使用料を納付済みであるか、投資許可書があるか、認可された設計通りに建設されているかなど、マンションの法的根拠も購入決定に影響する重要な要素の一つとなっている。これらに不備があった場合、マンションを購入しても当局から「住宅所有権証明書」の発給を受けられず、物件転売や戸籍登録などに影響が出るためだ。また、不動産市場のバブル期には出資の形で物件を購入する方法が流行っていたが、今では廃れている。

なお、建設省によると、2014年5月20日時点の不動産在庫額(推定)は、前年第1四半期末から約▲35.0%減の83兆5190億 VND だった。このうち、ハノイ市の在庫額は11兆 VND(同▲36.0%減)、ホーチミン市は15兆8040億 VND(同▲45.0%減)となっており、特に中小型物件に対する需要が堅調だ。成約率が最も高いのは販売価格が1m<sup>2</sup> 当たり1500万 VND を下回る物件で、在庫が殆どなくなっているという。

小型物件の売れ行きが良くなっている背景には、◇物件価格がピークから大幅に下がったこと、◇マクロ経済が安定していること、◇インフレが抑制されていること、◇不動産向け貸出金利が低下傾向にあること、◇2013年6月から低所得者向け住宅開発・購入向けの低利融資枠30兆 VND)が実施されていること、などがある。

各社が年初4か月に竣工した低所得者・ワーカー向け住宅案件数は98件(3万6380戸)で、内訳は、◇低所得者向け住宅:35件(1万8950戸)、◇ワーカー向け住宅:63件(1万7430戸)となっている。2014年6月現在、建設中の低所得者・ワーカー向け住宅案件の概要は以下の通り。

	案件数	戸数	投資総額
低所得者向け住宅	90 案件	5 万 5000 戸	27 兆 5600 億 VND
ワーカー向け住宅	39 案件	2 万 7000 戸	6 兆 8500 億 VND
合計	129 案件	8 万 2000 戸	34 兆 4100 億 VND

相場があまり動かないのは、投機目的の場合には都合の良いことではないだろうが、好条件が揃っている今、不動産を購入する絶好のタイミングだと多くの人々が捉えており、不動産開発者側から見ると、需要にマッチした手ごろな価格帯の物件を提供するならば、勝算は十分あるといえよう。

## 分譲マンション市場の状況

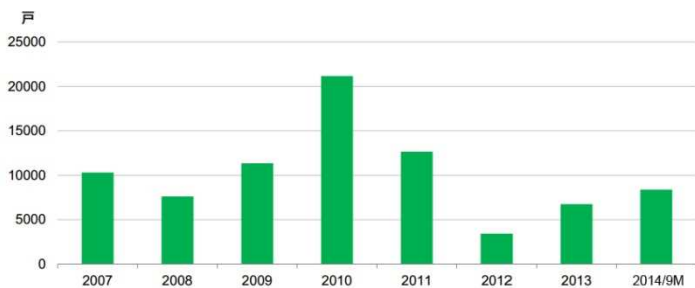
### 【ホーチミン】

CBRE ベトナムによると、2014年年初9か月における新築分譲マンション供給戸数は8393戸で、2013年通年の供給戸数を上回った。売却率は約50%だった。分譲マンションの販売が好調な要因として、◇販売価格が手ごろな水準に設定されていること、◇銀行預金の金利が低下傾向にあること、◇居住用住宅に対する需要が堅調であること、などが挙げられる。

銀行預金の金利が低下傾向にあることで、賃貸を目的とするマンションへの投資が魅力的になっている。マンション賃貸から得られる利益は、年4%~6%で安定している。居住用住宅に対する中低所得者の需要を認識した不動産開発業者各社が小型物件の開発に注力し、販売物件構成の中で中低所得者向け住宅の割合を拡大させたことが、売却率の上昇につながったと見られている。

なお、ホーチミン市建設局のデータによると、2014年年初9か月に売却された新築マンション戸数は7000戸で、在庫戸数は前年末から半減の7000戸となっている。

新築分譲マンション供給戸数

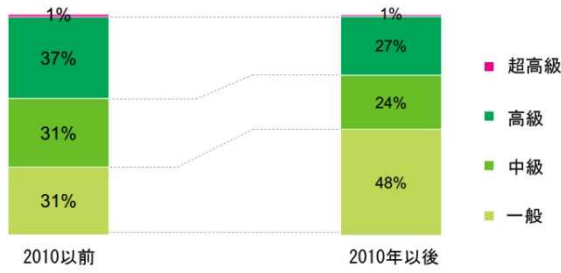


新築分譲マンションの寝室数別構成比率の変遷



グループ1: 超高級・高級、グループ2: 中級・一般

新築分譲マンションのクラス別売却戸数



新築分譲マンションのクラス別売却戸数



◇超高級:>3000USD/m2、◇高級:1500~3000USD/m2、◇中級:800~1500USD/m2、◇一般:<800USD/m2 ソース:CBRE ベトナム

【ハノイ】

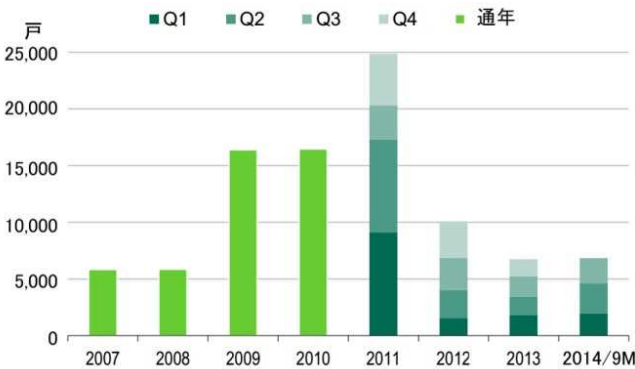
ハノイ市でも分譲マンションの売れ行きが回復しつつある。売却状況が良好なのは、投資主の信頼度が高く、工事が順調に進んでいる立地の良い物件で、居住目的の購入だけでなく、投資のための購入も戻りつつある。今年第3四半期の新規発売状況は例年と異なり、雨季であるにも関わらず活況だった。

CBRE ベトナムによると、第3四半期に6案件の2202戸の新築分譲マンションが市場に投入されており、このうち中低所得者向け物件が大半となっている。2014年年初9か月における新築分譲マンション供給戸数は、2013年通年の供給戸数を上回った。

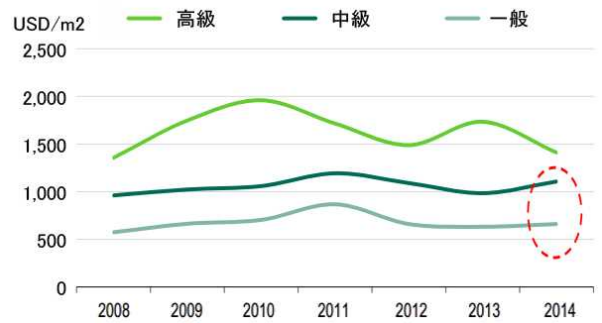
有名ウェブサイトや不動産専門サイトなどで物件広告が急増しており、これまでの数四半期中で最も高い水準となっている。また、割引や懸賞、優遇貸付プログラムなどのプロモーションが強化されている。

なお、新規発売マンション価格と転売価格は、共に若干上昇している。新規発売価格が上昇していることから、不動産開発業者が市場を以前より楽観視していることが窺える。2014年第4四半期中のマンション価格及び売却率は、更に回復すると見込まれている。

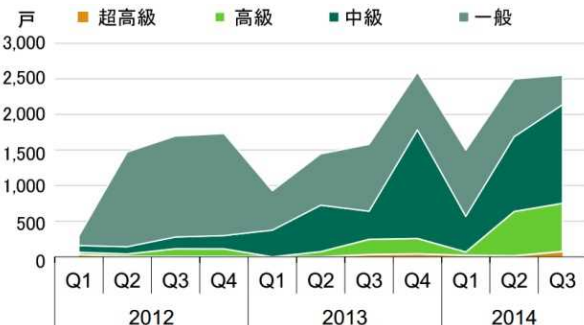
新築分譲マンション供給戸数



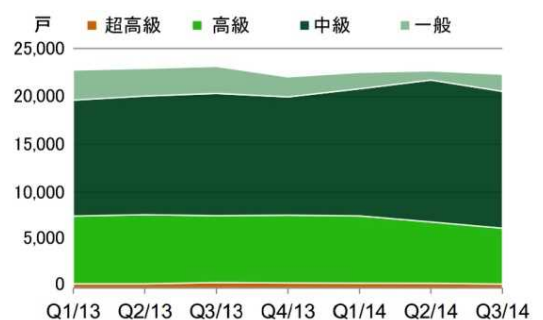
新築分譲マンションのクラス別販売価格の推移



新築分譲マンションのクラス別売却戸数



新築分譲マンションのクラス別在庫戸数



◇超高級:>2500USD/m2、◇高級:1500~2000USD/m2、◇中級:800~1500USD/m2、◇一般:<800USD/m2 ソース:CBRE ベトナム

【ホーチミン】

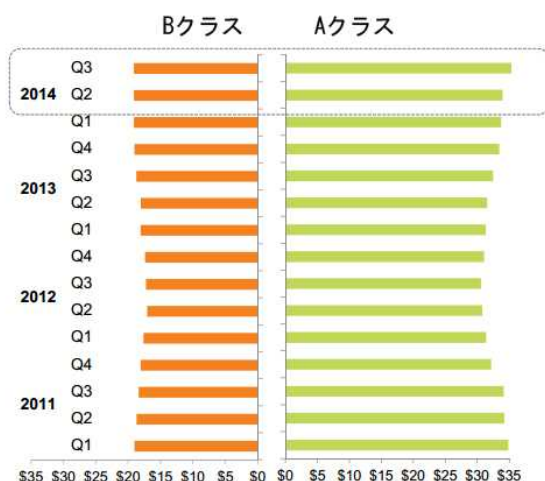
新規供給面積が限られている中で、2014年第3四半期にAクラス・Bクラスの賃貸オフィスの空室率は共に低下傾向を維持している。賃貸料は、一部の物件では上昇傾向が窺えたが、概ね安定している。2012年には中心地から多少離れていても価格が手ごろでスペースにゆとりのあるオフィスへと移転する傾向が強まったが、2013年以降は、中心地での賃貸料が下がったことから、立地条件の比較的良好な中心地のオフィスへ回帰する傾向が窺える。

建設中のオフィス案件の大部分は、自社ビルとしての建設や賃貸先が既に決まっている物件で、今後の新規供給面積は限られているため、供給増により賃貸料が低下する見込みはなく、価格は安定する見通しだ。

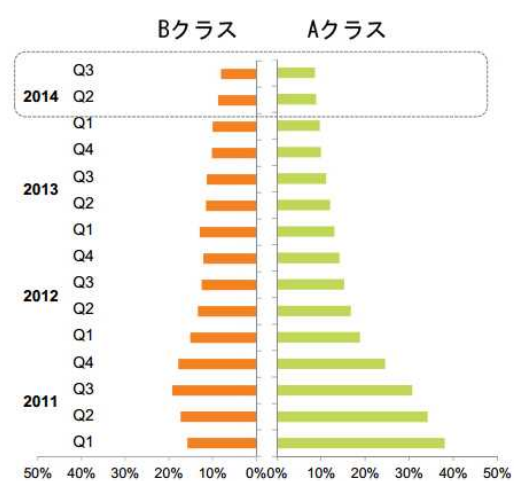
賃貸オフィス供給面積の推移



平均月額賃貸料(USD/m²)



空室率



ソース: CBRE ベトナム

2014年の賃貸オフィス市場では、サイゴンエアポートプラザやSSGタワー、プリンス・レジデンスなど、一部の賃貸オフィスビルで50年の長期契約を提示するというこれまでに殆ど見られない新しい賃貸プランが登場したことが注目を集めている。安定した収入を確保できるという点でこのような長期賃貸契約はオフィスビルの開発業者にとって有利だが、賃貸先が他のテナントに転借することが認められているため、賃貸先がライバルになる可能性もある。

なお、賃貸先企業を出身国・地域別で見ると、◇米国:29%、◇欧州:23%で、1位、2位の欧米で全体の半分を占める。以下、◇ベトナム:19%、◇香港:7%、◇日本:6%、◇その他:16%と続く。



## 【ハノイ】

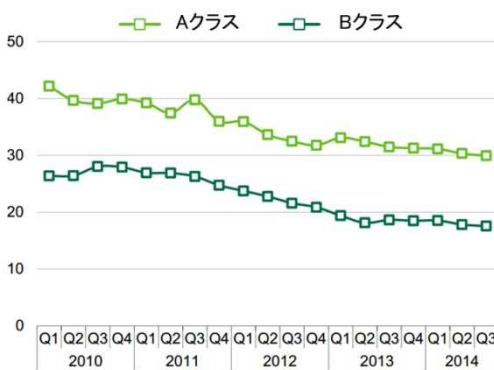
高級不動産コンプレックス「ロッテセンター・ハノイ」案件が開業したため、ハノイ市における2014年第3四半期のオフィス供給面積は大きく増加した。

第4四半期に開業する賃貸オフィスビルの面積は少ないが、2015年にかなりの面積が市場に新規投入される見込みで、2015年末時点の供給面積は約130万m<sup>2</sup>に達する見通しだ。

賃貸オフィス供給面積の推移



平均月額賃貸料(USD/m<sup>2</sup>)



空室率



ソース: CBRE ベトナム

CBRE ベトナムによると、Aクラス・Bクラスの賃貸オフィスビルの平均月額賃貸料は共に低下しており、前期比でそれぞれ▲1.3%、▲1.2%となっている。オフィス賃貸料はこの5年間下落傾向にある。

なお、Aクラスの空室率は35%で、Bクラスの空室率を大きく上回っており、空室率はこの5年間上昇傾向となっている。なお、第3四半期における空室面積は34万m<sup>2</sup>で、クラス別内訳を見ると、◇Aクラス:40%、◇Bクラス:60%となっている。

## 小売スペース市場の状況

### 【ホーチミン】

中心地における小売スペース賃貸料は、2013年第1四半期から2014年第2四半期までほぼ横ばいだったが、ホーチミン市1区中心地のグエンフエ通りにあるサイゴンタックストレードセンター(THUONG XA TAX)が、同市都市鉄道(メトロ)1号線(ベンタイン～スオイティエン間)の市民劇場駅建設に伴い閉鎖された。これを受け、元々極めて高い水準にある中心地の小売スペース賃貸料は、第3四半期に入って上昇に転じた。

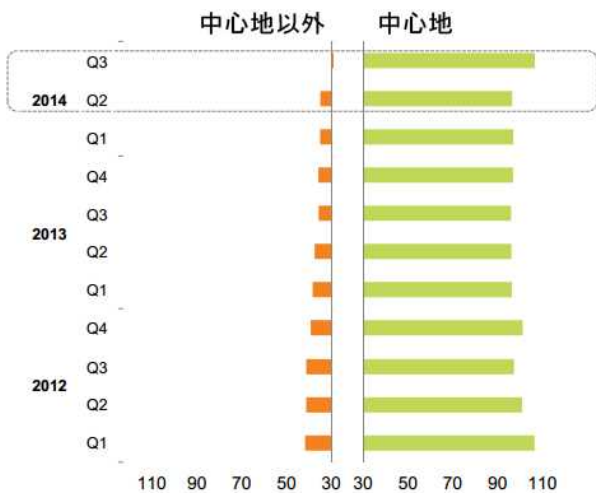
CBRE ベトナムによると、2014年第3四半期における中心地の平均月額賃貸料は前年同期比+6.7%上昇の1m<sup>2</sup>当たり110USDだった。一等地では月額賃貸料が1m<sup>2</sup>当たり200USDに達するケースもあるという。一方、中心地以外の地域では平均月額賃貸料が第3四半期も下落している。

今後2年間に開業する商業施設は7か所あるが、その大半は中心地から離れている。CBRE ベトナムによると、多くの海外小売業者がベトナムへの進出計画を積極的に進めていることから、中心地での小売スペース賃貸料は今後も上

昇傾向を維持する可能性が高いと予想されている。

世界貿易機構(WTO)の約定により、ベトナムの小売市場が 2015 年に完全に開放されるため、今後海外の小売業者の進出は更に活発化すると予想される。なお、現在の小売スペース供給面積は約 80 万 m<sup>2</sup> 余り。

小売スペースの平均月額賃貸料(USD/m<sup>2</sup>)



新規契約面積と空室率

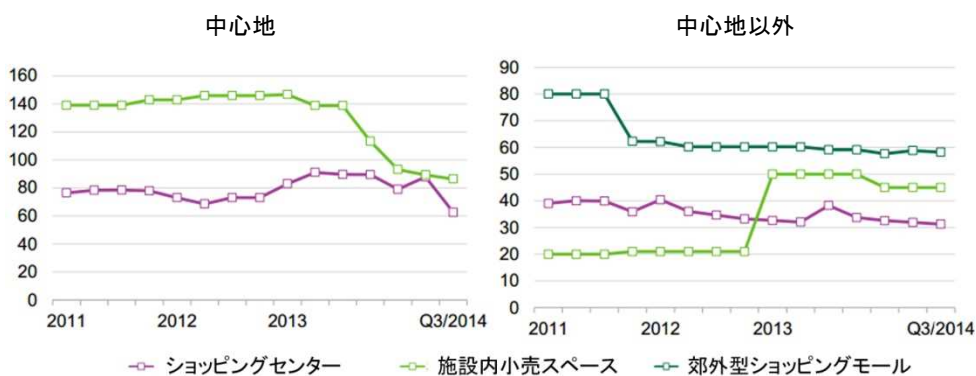


ソース:CBRE ベトナム

## 【ハノイ】

CBREによると、第3四半期の平均賃貸料は更に低下し、中心地が前月比▲13.9%、中心地以外では同▲2.0%となっている。市中心部では、大規模商業施設「チャンティエン・プラザ」の賃貸料が最高水準となっているが、同期に2階と3階の改修が行われていることが市場全体の平均賃貸料を押し下げた。独立店舗に対抗するため、一部商業施設では賃貸料を引き下げているが、中心地の賃貸料はまだ極めて高い水準にある。

1階部分の小売スペースの平均月額賃貸料(USD/m<sup>2</sup>)



ハノイ市で 2014 年第 4 四半期に供給される新規小売スペース案件数は 8 件で、その総面積は 6 万 m<sup>2</sup> の見通し。その後更に 36 万 m<sup>2</sup>(14 案件)が供給される予定で、このうちビンググループ(Vingroup)が建設しているドンダー区の商業施設「ピンコム・ドンダー」の床面積が 6 万 m<sup>2</sup> 余りとなっている。供給量が増えて市場競争が激しくなっていることから、第 4 四半期以降の賃貸料は引き続き下落すると見込まれている。なお、同市の小売スペース供給面積は現在約 60 万 m<sup>2</sup> 余りとなっている。

第3四半期における空室率は前期比+1.8P 上昇の 18.7% で、直近 5 年は概ね上昇傾向にある。

なお、賃貸料が比較的高い商業施設は、店の個性を打ち出し易い独立店舗との厳しい競争に晒されているが、市場に新規参入する小売ブランドからの関心を集めている。



ソース: CBRE ベトナム

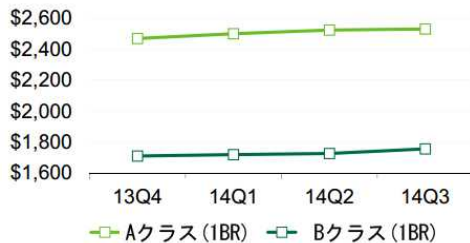
## サービスアパートメント市場の状況

### 【ホーチミン】

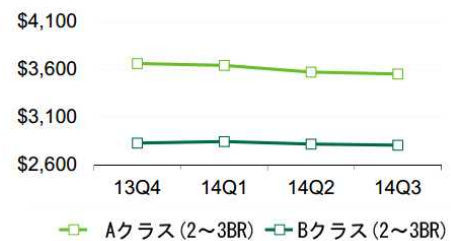
CBRE ベトナムによると、2014 年第 3 四半期は需要増による空室率の低下を受け、1 寝室タイプの小型サービスアパートメントの平均月額賃貸料が A クラス・B クラス共に若干上昇している。一方、2~3 寝室の大型物件の平均月額賃貸料は、契約を維持するために若干引き下げられている。

1 区、2 区、3 区は顧客から最も好まれている地域で、サービスアパート全体の 8 割以上はこれらの区にある。今後の見通しについては、分譲マンションの賃貸向け購入が増えていることから競争が激しくなり、空室率が上昇して賃貸料が下落する可能性があるから見込まれている。

サービスアパートメント(1 寝室タイプ)の月額賃貸料(USD/戸)



サービスアパートメント(2~3 寝室タイプ)の月額賃貸料(USD/戸)



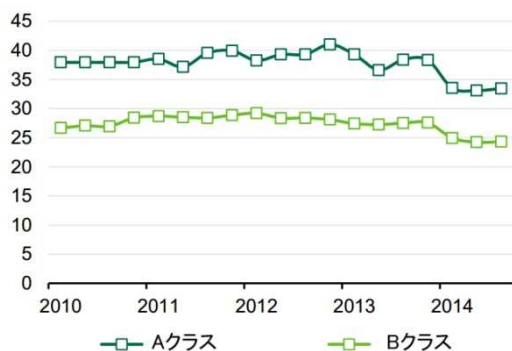
ソース: CBRE ベトナム

第 3 四半期の供給戸数は約 4100 戸余りで、前期から若干増加した。なお、最近では潜在顧客の需要に対応した物件を供給すべく、一部業者が物件の改装を進めている。ナイトライフを楽しめる 1 区では、単身者をターゲットとする物件を増やそうと大型物件を分割する一方、外国人学校が多く所在し緑地も多い 7 区では、家族で駐在する外国人に売り込むべく隣接する 2 戸を合わせて大型物件に改築する傾向が窺える。

### 【ハノイ】

CBRE ベトナムによると、ハノイ市における 2014 年第 3 四半期のサービスアパートメント平均賃貸料は、A クラスが若干上昇したが、B クラスは変わらなかった。A クラスの平均賃貸料が上昇したのは、賃貸料が高水準の高級不動産コンプレックス「ロッテ・センター・ハノイ」のサービスアパートメントが同期に開業したためである。

サービスアパートメントの平均月額賃貸料(USD/m2)



空室率



ソース:CBRE ベトナム

空室率をクラス別で見ると、A クラスが 22%、B クラスが 19%となっている。前期比で A クラスが上昇したのに対し、B クラスは低下した。A クラスの空室率が上昇したのは、「ロッテ・センター・ハノイ」の物件が新たに市場に投入されたためと見られている。

なお、2014 年第 3 四半期の供給戸数は、前期比で+8%増の約 3400 戸余りとなっている。供給戸数の増加に最も大きく貢献したのは「ロッテ・センター・ハノイ」(260 戸)。なお、第 4 四半期における新規供給戸数は約 30 戸(1 案件)となる見通しだ。

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。