

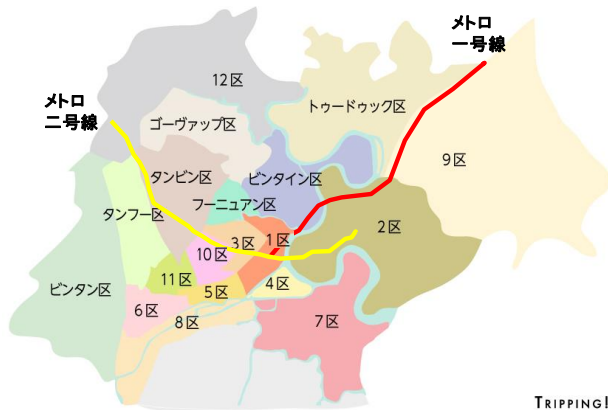


経済成長するベトナム

ベトナムでは2015年7月以降、法改正により外国人でも一定の条件を満たす不動産の取得が可能になった。これを受けて、外国人投資家の参入が解禁され、特にホーチミンにおける高級コンドミニアムの価格が高騰した。

現在、コロナウイルスの影響により世界経済が不透明な中、2020年上半期(1月~6月)のGDP成長率は1.81%とプラス成長を遂げている。ベトナムの経済成長は主に海外からの直接投資(FDI)によるものであり、ODAによるインフラ整備のほか、人件費が上昇した中国に比べコストを抑えることができるため、生産拠点としても注目されている。このような背景から、経済が発展するにつれ、人口は農村部から都心部へ移動し、中間所得者層も増加している。

郊外の人口増加が止まらない



TRIPPING!

2010年から2019年にかけて、ベトナムの人口は、約8,800万人から約9,600万人と9%増加した。その間、ホーチミン市の人口は、約740万から約900万人と21%も増加している。ホーチミン市における区別人口の推移をみると、2016年以降、12区・2区・9区の人口増加が顕著である。

(単位:人)	人口増加率(平均年率)						
	2010年	2015年	2016年	2017年	2018年	2010~2015年	2016~2018年
12区	427,083	510,326	538,800	565,439	602,052	3.9%	5.9%
2区	140,621	147,168	153,142	161,333	170,338	0.9%	5.6%
9区	263,486	290,620	346,637	361,342	384,524	2.1%	5.5%
7区	274,828	310,178	325,024	339,909	349,308	2.6%	3.7%
8区	418,961	431,969	427,044	425,912	425,121	0.6%	-0.2%
10区	232,450	238,558	236,760	235,417	234,665	0.5%	-0.4%
3区	188,945	196,333	193,234	192,352	191,330	0.8%	-0.5%
4区	183,261	186,727	181,179	178,205	175,732	0.4%	-1.5%
5区	174,154	178,615	165,221	161,918	160,066	0.5%	-1.6%
11区	232,536	230,596	219,303	215,278	211,377	-0.2%	-1.8%
6区	253,474	258,945	245,636	239,830	234,982	0.4%	-2.2%
1区	187,435	193,632	169,711	154,622	140,975	0.7%	-8.5%
合計	7,396,446	8,247,829	8,441,902	8,643,044	8,831,865	2.3%	2.3%

※1区~12区のみ記載

出典:ホーチミン市統計局

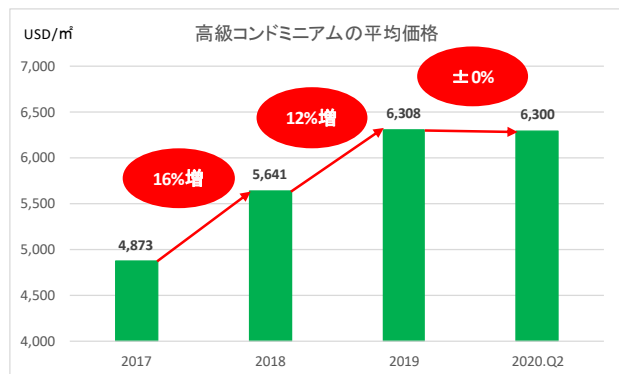
デベロッパーによる都心部(1区)の用地取得は困難な状況下で、特に2区と9区は、メトロ1号線の開通が予定されており、次第に住宅需要が高まっているエリアである。また、メトロによる移動手段の高速化に加え、コロナウイルスによるベトナム企業のコストカットを目的としたオフィスの非集約化(オフィスの一部を郊外へ移転)などが進むことにより、居住エリアも多様化するものと思料される。

エリア別の住宅価格

【1区】

1区はベトナム国内で最も繁華性の高いエリアであり、高層オフィスビルや高級ホテルが立ち並び経済の中心地である。

1 区にある高級コンドミニアム Vinhomes Golden River が2016年に売り出された当初は約 3,000USD/㎡であったが、現在は約 6,000USD/㎡(約 200 万円/坪)、4 年で 2 倍値上がりしたという計算である。しかし、この価格水準でさえ、ホーチミンの高級コンドミニアムの平均価格に達していない。高級コンドミニアムの平均価格の推移は下図のとおりである。



これは需要(主に投資目的)が強い一方、新規供給が少ないためであり、コロナ禍の 2020 年 Q2 においても 6,300USD/㎡と平均価格を下げることなく、横ばいに留まっている。

【2 区】

サイゴン川を挟んで 1 区に隣接する 2 区のうち、トゥーティエムは、特に開発が進んでいるエリアであり、現在進行中の住宅プロジェクトの販売価格は約 5,500~6,500USD/㎡である。同じ 2 区でもピンアン・アンカインになると、約 2,800~3,500USD/㎡、アンフー南部になると約 2,500 USD/㎡である。



【7 区】

1 区から車で 20 分程度の位置にある 7 区は、日本人学校やインターナショナルスクールがあり、特に外国人駐在員からの人気強いエリアである。グレードの高いオフィスビルが建ち並び(予定含む)、周辺の工業団地への利便性も高いことが駐在員にとって魅力のひとつである。

デベロッパーにより販売価格帯は異なるものの、外資が参画するようなプロジェクトについては概ね 2,000~2,500 USD/㎡と把握することができる。1,500~2,000 USD/㎡の中級コンドミニアムも供給されている。

【9 区】

1 区から車で 40 分程度の位置にある 9 区では、Vinhomes Grand park という約 44,000 室からなる大規模プロジェクトが売り出されている。現地販売店によると、2020 年 6 月に予約開始をした区画では、1 万戸に対し約 3 万戸の予約があり、ベトナム人枠(外国人枠 30%を除いた部分)には約 4 倍の応募があったという。価格帯は約 2,000USD/㎡であり、その立地条件・価格帯から投資目的の需要のみならず、ベトナム人による実需(自己使用)も十分強いと推認される。なお、ホーチミン市における住宅需要の 60~70%を占める平均的な住宅価格は概ね 1,500USD/㎡である。

【その他】

郊外においても、ホーチミン市の北側に位置するビンズオン省で東急ビンズンガーデンシティや北東側に位置するドンナイ省で Swan park などの大規模プロジェクトが進行中であり、都市部の一極集中を解消すべく、複数の中核都市が郊外に誕生しつつある。

※換算レートは 1 ドル=107 円、1 ドン=0.0046 円

2020 年 8 月



国際事業部 長浜 健太(ながはま けんた)
kenta.nagahama@daiwakantei.co.jp