

不動産市場から見る 2 大都市の小売市場

ベトナム小売市場は 9,000 万人の人口、経済発展を背景として諸外国から注目を集めている。特に 2015 年から WTO 約定により、2015 年以降 100%外資での小売企業設立が認められた影響もあり、外国からの投資が増え、市場はさらに加速するだろう。

2 大都市の小売市場概況を不動産視点から見ることも可能だ。Cushman & Wakefield 社の発表によると、2016 年 Q1 時点で一定規模以上の小売向け商業ビルは、ハノイ 49 施設（15 年 Q2 比 8.9%増）、ホーチミン 131 施設（同 12.9%増）となる。「首都ハノイよりもホーチミンの方が商業活動はより活発」とよく言われるが、この施設数の差もそれを裏付けているだろう。

2016 年 Q1 の 1 m²当たりの平均賃貸価格は、ハノイ「全体 41 ドル（15 年 Q3 比 7%増）、中心街 119 ドル（同 19%増）、非中心街 38 ドル（同 8%増）」、ホーチミン「全体 57 ドル（同 5%減）、中心街 105 ドル（同 2%増）、非中心街 42 ドル（同 11%減）」であった。両都市共に 1 m²当たり 200 ドルを超えるケースもあり、GDP と比較して賃貸料は安価とは言えない。また、両都市を比較し安価なのは、全体ではハノイ、中心街ではホーチミン、非中心街ではハノイとなっている。

16 年 Q1 の空室率を見ると、ハノイ「全体 11.6%（15 年 Q3 比 3.5 ポイント減）、中心街 2%（同 6.1 ポイント減）、非中心街 12%（同 3.4 ポイント減）」、ホーチミン「全体 8.3%（同 0.8 ポイント増）、中心街 14%（同 4 ポイント増）、非中心街 7%（同増減なし）」であった。両都市の空室率を比較すると、全体ではホーチミンよりもハノイの方が高く、またハノイでは中心街が低く、ホーチミンでは非中心街が低いという特徴がある。中心街の平均賃貸価格について、ホーチミンよりもハノイの方が高価なのは、ハノイ中心街に小売用スペースが少なく空室が少ないことの影響がある。

両都市では小売向け不動産市場の施設数、賃貸価格、空室率に違いが見られた。一般消費者をターゲットとしたサービス、小売企業（特に日本を含めた外資）は、消費がより大きいと言われるホーチミンを最初の投資地として選びやすい傾向があるが、それも影響しているのかもしれない。今後も、小売市場、小売向け不動産市場ともに拡大していくことはまず間違いないが、両都市で異なる発展、ステップを刻んでいく可能性は高い。



時点	ハノイ				ホーチミン			
	小売向け 商業ビル (施設)	総面積 (㎡)	空室率 (%)	平均賃貸 価格/㎡ (USD)	小売向け 商業ビル (施設)	総面積 (㎡)	空室率 (%)	平均賃貸 価格/㎡ (USD)
Q2/2015	45	722,609	N/A	37.7	116	937,100	N/A	59.7
Q3/2015	46	715,999	15.1	38	119	960,500	7.5	59.6
Q4/2015	48	853,327	12.3	40.8	126	1,070,670	7.5	57.7
Q1/2016	49	866,330	11.6	40.6	131	1,106,000	8.3	56.6