建築家のベトナム雑感②　寄稿　小山雄二氏

ベトナムの不動産事業と建設事業を考える

動き出した住宅実需

日本レベルの品質、現地で実現できるか

前回、これまでのキャピタルゲイン狙いの投資家と富裕層向けの住宅開発事業が激減し、ホーチミン市の住宅開発は大きな転換点にある、と書いた。リーマンショック以後、不動産価格はピーク時から三〇%以上も下落し、価格はまだ回復する気配はないが、市民の住宅需要の強さもあって都心部の不動産価格は高止まりしていると言われる。

しかし、ベトナム国内での実需の底堅さを睨み、住宅開発に新たな投資が集まり始めており、本格的とは言えないまでも給与所得者向けの住宅建設が始まっている。一方で、国民の消費は依然として拡大を続けており、経済成長率は最近のピーク時の八・四六%から下がったものの、二〇一一年五・八九%、今年も五%台が予想され、インフレ率も相変わらず高水準だ。

一戸建て住宅志向が強いベトナム市民

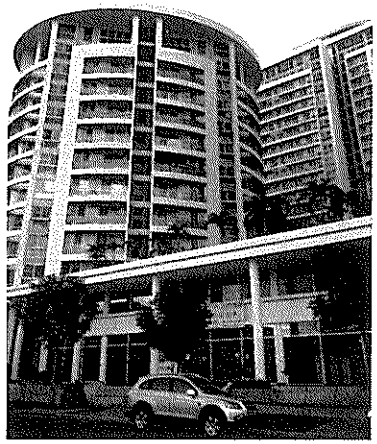
それに合わせて給与も上がってきており、大学卒でバイリンガルなホワイトカラー層の給与は五〇〇USD(米ドル換算)が目安となっており、そこを狙った住宅供給が増えつつあると聞く。彼らは、四万～五万ドルで五〇㎡～六〇㎡の住宅を購入するという。

ただ、その場合はマンションではなく戸建て住宅を選択するといわれる。理由は、マンションの購入は契約自体に金銭的なトラブルが多いこと。さらに建築の質が悪くメンテナンスもない共同住宅では、修理も出来なければ処分も難しいからである。

バイク通勤・通学はもう限界

若い世代に聞いてみると、「不動産屋は信用できないし、建設の品質は悪い。管理はめちゃくちゃだし、メンテナンスは全くない。大金をはたいて年収の十倍もするマンションは買えない」という言葉が返ってくる。とは言え、都心近くには新築一戸建ての住宅はなく、購入するにしても通勤にはバイクで一時間近くかかる郊外で取得するしかなくなっている。

彼らも一時間の通勤を続けることは苦になるという。傍目から見れば活気があるように思えるベトナムのバイク洪水だが、雨期である六月から十月まではまさに地獄だそうである。今回は一週間余りの滞在だったが、毎日のように、突然の雨で右往左往するバイクを見ていると気の毒になった。



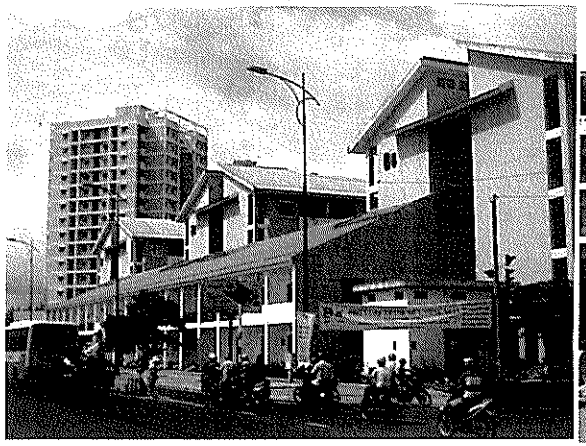
富裕層向けのマンション(フーミーフン地区)

都市近郊のマンション市場をみる

そうなれば、これからの住宅は都心部のマンションしか選択肢はなくなる。地下鉄建設が計画されている地域では、数は少ないがすでに住宅建設が始まっている。計画では価格は四万ドル～五万ドル、日本円で三百万～四百万円。勤労者でも上位の年収六千ドルの所得層をターゲットにしている。面積は五〇～六〇㎡である。

右の写真は、ホーチミン市の中心市街に隣接した二区に建設された低所得者向けの再開発住宅である。従前の密集市街地から立ち退いた住民用の住宅であり面積は四〇㎡以下、日本でいえば低所得者向けの公営の改良住宅といったところだろう。立ち退いた場所には、高額な勤労所得者向けの住宅が建設される予定である。

写真上は、これまで建てられた富裕層向けのマンションである。このような投資的な物件の価格は、中古でも七〇㎡～一〇〇㎡の住戸面積で七万ドル～十万ドル。であれば、二万ドル以上の所得がある一部の人間しか購入できない。キャッシュで購入できる富裕層のマンションと、低所得者向けのマンションの間に広がる勤労所得者向けの住宅市場に注目すべきである。



低所得者向けの再開発住宅

ベトナムの住宅市場概観

ベトナムでは賃貸住宅で家賃を払うくらいなら「貯金するか」「購入するか」のどちらか、だそうだ。しかし、インフレがひどいので無理してでも購入するという意識が強い。

ちなみに、ホーチミン市民の標準的な住宅購入額は、年収の十倍がメドだといわれ、五年で完済する目標を立てるという。一方で都心に住宅需要はあるが供給はない、文句は言うがどこも誰も対応してくれない。そんな状況である。

ベトナムでは日本製品に対する信頼は高く、同時に日本の建設業に対する期待は大きい。業界だけではなく、一般の企業で聞いても評判は高い。ただし、これまで日本のデベロッパーが住宅建設に参加したという話は聞かない。

拡大する住宅需要と建築の品質

敗戦によって四百万戸超える住宅不足の解消で始まった日本の住宅事業。我が国では政府による住宅支援事業が先行したが、ベトナムでは都市に集中する勤労者のための住宅事業はこれからが本番である。「戦後が終わった」といわれた頃、つまり高度経済成長から安定成長に移る一九六〇年代後半から始まった日本のマンション建設ブームがベトナムで始まると考えていいだろう。ベトナム政府も経済発展を持続させるために、住宅需要を刺激するための金利補助政策や税金優遇策を検討しているという話も聞く。

それなら、と日本企業が果敢に住宅事業に打って出ようと考えたとしても、ここで日本レベルの品質保証が可能な住宅の建設ができるかが、大きな問題になってくる。日本でも当初は「金融公庫付きマンション」という品質保証の看板が必要だった。

だとすれば、需要が高まる勤労者向け住宅事業に踏み出すチャンスではないか。ベトナムの住宅マンションが「信用できない、品質が悪い、管理が悪い、メンテナンスがない」ということを裏返せば、日本企業が手を挙げ、「品質を保証します、きちんと管理します」と宣言すれば客が殺到する、と考えていい。

期待される日本の建設技術

勤労者の住宅需要が大きいとしても、ベトナムの建設会社では品質が心もとない、さりとて日本のゼネコンに依頼したら価格が倍以上に跳ね上がる。品質が良くても買える人が限られては事業リスクが高くなってしまう。実需に対応した大規模な不動産事業では致命的でさえある。

「値上がりすれば儲かる」とばかりに品質は二の次で建設されてきた投資的なマンションと違い、居住者である市民の目で住宅が選択される時代がやってきたといっていい。日本企業だけでなく、地元のデベロッパーにしても日本の建設技術が欲しいと考えて当然であろう。

拡大する新たな住宅市場で勝てる建築の品質をベトナムで実現できるかが、ベトナムで成功できるかどうか、不動産ビジネスの鍵を握っている、と筆者は見ている。

しかし、日本の建設業が、特に品質を担保する専門工事業者が直接、ベトナムに進出するにしても様々な壁がある。次回は、ベトナム、とりわけホーチミン市を中心に建設業について報告する。

建築家／芸術工学博士

小山雄二

1978年京都大学大学院工学研究科修了。1981年建築計画事務所「R&D associates」を設立。設計と並行し住宅や商業施設を中心に地域計画をプロデュース。1990年代にはニューヨーク、上海でも活動を展開。1990年代後半から、国や自治体と官民一体の地域活性化事業のプロジェクトマネージメントを担当。現在、ベトナムのホーチミン市で地元デベロッパーのアドバイザーを務める。

建設新聞
2012年7月23日　掲載