

今、ベトナム・ホーチミンが熱い 勝部日出男

今年2月から3月にかけて、ハノイ、ダナン、ホーチミンを巡ってきた。更に6月にも発展著しいホーチミン市に再訪、投資家とともに不動産会社訪問や各種不動産を見て回った。ベトナムとはもう20年近い付き合いで、ベトナムを訪れる度にその著しい発展進化に驚き、その活気に元気をもらう。

今回は10数年の友人である超有能なベトナム人パートナーがアレンジしてくれた。その彼は、一昨年ベトナムの経済政策調査・立案・提言・審議する政府外郭団体の審議委員となり、ベトナムの経済発展計画に通曉している。彼の語る2035年までのベトナム、特にホーチミン都市圏の発展計画には驚き、桃の木、山椒の木だ。2035年とはベトナムの生産労働人口が減り始める年で、それまでに超高度成長を進め、高速道路・地下鉄・港湾・空港・新幹線建設等のインフラを整え、ロジスティック国家としてアジアどころか世界の先進国となる。その中核がホーチミンの発展計画だという。

ホーチミン市

現在ベトナムは人口1億人を超え、ベトナム経済の約4分の1を占めるホーチミン市は、7月1日から63省・市再編成により34省・市となり、ホーチミンは周辺を取り込んで人口1300万人、東京を超える人口となる。

る。いずれ2000万人人口のアジアの交易ハブ、世界最大級の都市となるという。10年後には日本の人口も超えるのではないかとと思われる勢いである。

そんなホーチミンの都市計画のコンセプトは、中心部の高密度再開発、サイゴン川東岸新都市部の国際複合開発（金融街、トランプタワー、高級住宅スマートシティ）と郊外部の中核都市環状形成とされる。



中心部高密度再開発



新都市部国際複合開発



郊外中核都市形成

中心部及び新都市部のマンション価格は相応に高いが、郊外中核都市形成地区のマンションは若い夫婦でも買やすい価格50〜60㎡LDKで1300〜1500万円程度で購入できる。将来地下鉄等の公共交通機関が通る地域に開発が進み、上記右のマンション物件は予約販売開始2時間で完売したりしている。中心部や新都市部は業務都市化と高級マンション・複合施設都市化し、若い勤労世帯は郊外へ移していく政策でもあるようだ。

ビンググループ

最大企業ビンググループは2018年にベトナム最高層複合タワーと高層マンション群を開発し、公園、学校、病院、スーパー、ホテル、オフィス、ショッピングモール等を含むまちコミュニティが出来上がっている。メトロ駅が計画されている周辺郊外には、イオンなどのショッピングセンター、モール、学校、病院などを含めたスマートシティ、自

然たつぷりのECOシティ等、まち開発プロジェクトがいくつもあり、周辺不動産価格も上昇しつつある。



ザ・ランドマーク 81

「より良い生活のために、すべての人々のために」
VINGROUP ホームページ (Trang chủ - Tập đoàn Vingroup) より



ランドブリッジ

更に興味深いのは、ベトナムは海に面した国という特色を活かした交易ロジスティック国家としての発展を企図していることだ。それ故に国際港湾整備を急ピッチで進め、特にホーチミンを戦略的港湾としてアジアの一大ハブ港へと構想中である。マレー半島のタイ南部最狭部分に運河又は陸橋を建設して太平洋とインド洋をショートカットして結ぶという構想が実現（障害は多いが）



日本経済新聞 電子版 (2023年11月27日) より

すると、ホーチミンは地政学的に最も有利なハブ港湾地域となる。また新国際空港の建設計画もあり、アジアの中核交易ハブ国際都市に変貌してゆくことが未来予想図である。

こうした10年間の経済大躍進のために、不動産関連規制の緩和・改革、金融緩和・規制改革をすすめており、在外ベトナム人からの投資及び外国直接投資(FDI)の呼び込みにも積極的だ。税制優遇や経済特区の設置、ビザの簡素化などにより、多くの国からの企業進出を促している。日本企業による製造業・不動産投資や韓国・シンガポール企業の不動産開発、中国企業のインフラ投資など、多国籍なプロジェクトが進行中であり、また、アジア開発銀行(ADB)や世界銀行、JICAなど国際機関との連携による大型インフラ案件や環境プロジェクトも数多く実施されている。

ラム書記長及びチン首相の新体制の極めて積極的な経済大躍進政策(GDP年率8〜9%)は、バブルをも辞さず、様変わりするベトナム、ホーチミンを予感させるものである。(完)

