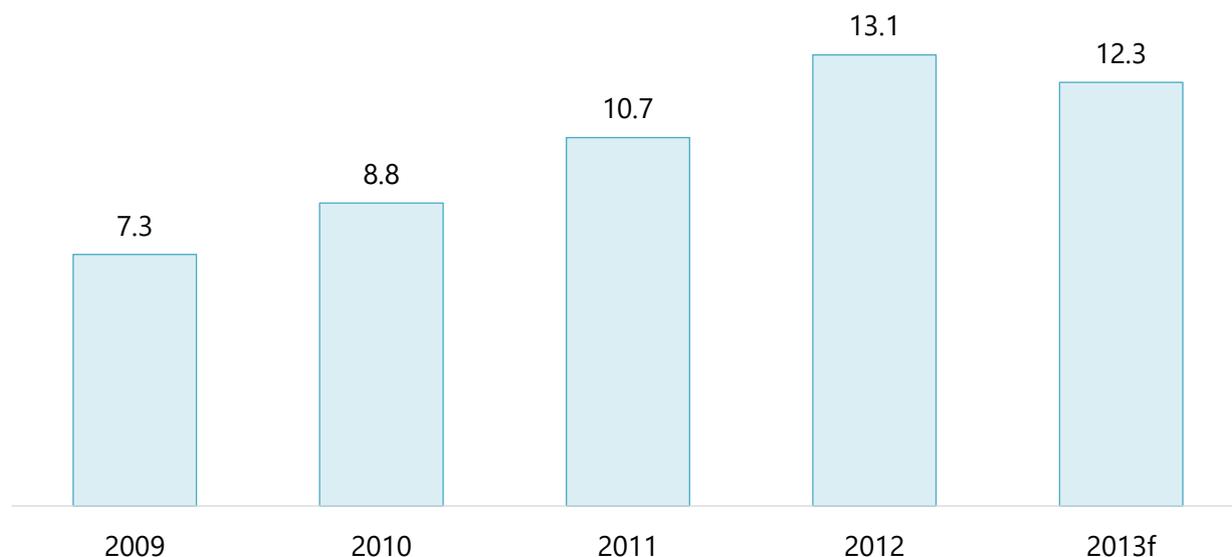


外資企業とベトナムホテル市場

ベトナム政府観光局によると、2013年1月から9月までのベトナムへの外国人旅行者は、前年同期比13.1%増の約549万人であった。ベトナムの観光産業の成長は、ホテル市場にも大きく影響を及ぼしている。

ベトナムのホテル・レストランの売上推移（十億ドル）



資料：General Statistics Office

外国人旅行者の増加により、高級ホテルや良質なサービスに対する需要が高まっている。観光、文化、経済の中心であるハノイ、ホーチミン、ダナンが旅行者の主な目的地であり、そのため、これらの都市は高級ホテルの開発地域にもなっている。2012年第3四半期において、この3都市の3つ星、4つ星、5つ星ホテルの平均稼働率は、それぞれ51.4%¹、53.9%、58.1%であり、平均客室単価はそれぞれ約36ドル、66ドル、108ドルであったが、近年、この3都市を中心にホテル事業への参入が増えている。理由は宿泊ニーズの高まりだけではない。2009年のリーマンショック以降、ベトナムではホテルを含む不動産価格の低下が続いている。不動産を所有するベトナム人投資家は債権を手放したが、対照的に、外国人投資家にとっては絶好の投資機会となった。安価な労働力、需要の増加、不動産価格の低下がベトナムホテル市場に活気を与えている。

2013年上半期にいたっても、ホテルの売買は多く行われた。例えば、Lotte Hotel & Resort（韓国）は6,200万ドルで、VinaCapital（ベトナム）からホーチミン市にある5つ星ホテル、レジェンドホテルの70%の株式を取得した。レジェンドホテルの買収については日本のホテル事業者や不動産業者にも話は来ていたが、決断できず日本企業の大規模投資の実現には至らなかった。

¹ ダナンは除く

M&A 以外にも、外国人投資家によるホテル事業への新規参入も行われた。Marriot International（米国）は、2013年、ハノイに総投資額2億ドルで450の豪華な客室を備えた5つ星ホテルを開業する。また、Intercontinental Hotel Group（英国）は、2013年には359室を備えたハノイインターコンチネンタルハノイランドマーク72を開業する。ベトナム市場に新規参入する日系企業も現れた。2013年2月、東横インはベトナムに100軒の3つ星ホテルを展開する計画を発表した。まず、今後3年から5年間で10~20棟の3つ星ホテル（1,500~3,000㎡の敷地、10~12階建て）の展開を目指している。

ベトナムの3都市における高級ホテルの平均稼働率・客室単価（2012年第3四半期）

レベル	3つ星	4つ星	5つ星
平均稼働率（%）	51.45	53.88	58.13
平均客室単価（ドル）	35.75	66.22	107.61

資料：Commercial Real Estate Services

高級ホテルと外資企業の台頭は、観光産業の成長を助ける重要なインフラとなり、観光客のさらなる増加が期待される。観光客の増加は今後も続くと思われているが、ホテルの建設はハノイ、ホーチミンの中心街など限られた範囲に集中している。供給数の急増はホテル市場の競争を激化させるだろう。