

ベトナム賃貸オフィス市場とニュープレーヤーの台頭

急速な経済発展に伴い、ベトナム国内の企業数は年々増加を続けており、2015年末時点では約55万社と発表されている。今後5年間で100万社に達し、その半数はハノイやホーチミンに拠点を置くことが予想されている。

企業数が増加すると、必然的にオフィススペースが必要となり、それに伴い地価が高騰する。ハノイ、ホーチミンの2大都市の地価は特に高く、中心地区で1平米当たり7,000ドルのような場所も存在している。

ハノイでは日系や韓国系のITや金融サービスのテナントが多く、中心商業地区に新たに利用できる土地が少ないため、資本が街の西側に移行している。一方、ホーチミンでは米系やシンガポール、香港系のIT・金融サービスに加え、製造業のテナントが多く、新たな資本が都心部に投じられている。ハノイのオフィス用の総土地面積が120万平米程度であるのに対し、ホーチミンでは240万平米程度であった。2017年には両都市ともに16万平米程拡大すると見られている。

オフィスの賃貸価格は、平均すると、ハノイに比べホーチミンの方が高い。最上級のグレードAオフィス（CBREがロケーション、面積、建築構造などによりオフィスを3段階で評価）の賃貸価格は、ハノイで1平米当たり月28ドル程度に対し、ホーチミンでは36ドル程度になる。また、2番目に高いグレードBオフィスは、ハノイが月18ドルに対し、ホーチミンは20ドルとなっている。オフィス占有率は両都市間で大きな差はなく、80%程度となっている。今後、オフィスの占有率は増え続け、数年後には供給が需要に追い付かない状況が想定される。

こういった状況を反映してか、ベトナム国内でコワーキングスペースが人気を得ている。小規模な企業や若い起業家などがオフィスを開設する際に利用している。コワーキングスペースを提供している企業の中で、特にハノイのToongやホーチミンのDreamplexは最も成功したコワーキングスペースとして知られている。両社に共通するのは場所を提供するだけでなく、レクリエーション施設やケータリングサービスなどの付加価値の提供を行っている。2015年末にはサンダー・ピチャイ氏（Google CEO）がハノイのToongを訪れ、コワーキングスペースを利用するベトナムの若い起業家と交流を深めている。また、その半年後にはオバマ大統領（2017年1月現在）が、ホーチミンのDreamplexを訪問するなど、メディアでも多く取り上げられている。

ベトナムの賃貸オフィス市場は、オフィス需要の高まりから益々加熱していくことが予想される。今後、この市場への参入を目指す海外資本やToongやDreamplexなどの成功モデルが牽引役となり、コワーキングスペース拡大へと繋がることが期待される。

参照：

1. CBRE, "Market Insights Quarter 3 - 2016"
2. Savills, "Market Brief Quarter 3 - 2016"
3. Colliers International, "Quarterly Knowledge Report Quarter 4 - 2015"
4. Ministry of Natural Resources and Environment, "Land Price Report 2015"

