

韓国の建設・住宅・不動産市場の 今後の成長戦略に対するNRIの提言

主催：野村総合研究所 2010年11月27日 会場：ロッテ ホテル ソウル

野村総合研究所（NRI）のソウル支店は、定期的に毎年2回程度、ソウルにおいて韓国の大手企業向けの経営セミナーを開催している。

2008年秋の金融危機以降、韓国では、日本のバブル後と同じ轍を韓国も踏むのではないかという議論があり、それを克服するための国外市場の開拓と新規事業の発掘が、各企業の最大の経営 이슈（課題）になっている。こうした背景もあり今回のセミナーは、日本の建設・住宅・不動産業界の最新動向および今後の方向性を紹介するとともに、韓国の建設・住宅・不動産市場の見通しを述べ、各建設会社や投資家、ディベロッパーなどに対して成長戦略を提案した。併せて、国外不動産投資に積極的な韓国投資家向けに、東京市場の魅力についても紹介した。

■講演①「日本の建設・住宅・不動産業界の現状と今後の方向」（NRI事業戦略コンサルティンググループ上席コンサルタント・馬場功一）

日本の国内建設投資は2009年度時点で、1992年度の約50%まで縮小し、住宅市場やマンション販売戸数も、中・長期的には減少トレンドで推移している。建設・住宅・不動産市場の低迷は一時的なものではなく、人口・世帯構造の変化、ストックの充足および嗜好の変化など構造的な要因によるものである。

建設・住宅・不動産事業者の持続的成長のためには、戦略の再構築が必要である。

市場縮小期においては、拠点統廃合、組織再編、プロジェクトマネージャー制の導入などの構造改革も有効であり、国内市場だけではなくBRICs（ブラジル、ロシア、インド、中国）をはじめ、今後の成長を期待できる国外での事業展開も有望である。

■講演②「韓国の建設・不動産業界の今後の見通しおよび成長戦略」（NRIソウル支店事業開発コンサルティンググループチーム長・崔慈玲）

韓国の建設・住宅・不動産市場の大きな特徴は、建設会社中心の住宅分譲事業（上位建設会社の売り上げ全体の約30%が住宅）という点である。不動産開発もハイリスク・ハイリターン型が多く、それらは建設会社の保証で進められてきた。しかし、韓国の建設産業は市場規模も成長率も下がり、建設会社の営業利益も低下している。同時に、人口の減少、高齢人口や単独世帯の増加などにより建設・住宅・不動産市場の構造変化も予想される。そのため同市場の中心は新規需要から代替需要へ、また量より質へのニーズが高まる。こうした変化に合わせ、NRIは、今後の企業の成長戦略として、総合ディベロッパーやグローバル市場への投資を提案した。

■講演③「不動産投資市場としての東京」（NRIコンサルティング事業企画部長・立松博史）

東京は、GDPと人口規模で世界最大の都市であり、経済の伸びしろを見ても、アジアでナンバーワンである。国外投資に活発な韓国投資家は近年、これからのグローバルコア市場として東京に関心をよせている。羽田空港の国際化に伴い東京市場の吸引力がさらに高まる可能性も大きく、老朽化オフィスの増加によるビジネス機会もある。また、今後、不動産売却を検討せざるをえないプレーヤーが複数見られることも投資機会を増加させると予想できる。

.....
本セミナーについてのお問い合わせは下記へ

野村総合研究所ソウル支店 崔慈玲（チェジャリョン）
電話：(+82) -2-399-0681
電子メール：j-choi@nri.co.jp