



VINACOMPASS

ホーチミン市・ドンコイ通りが引き続き世界で最も賃料が高い商業エリアの一つに。

2024年11月21日 - 09:24 AM | 不動産



クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド(Cushman & Wakefield)によると、2024年もホーチミン市のドンコイ通りはベトナムで最も賃料が高い商業地としてランクインし、世界ランキングでも14位を維持しました。

最新の報告書によれば、ドンコイ通りにおける商業スペースの賃料は月額 330USD/m² に達し、コロナ前と比較して 32% 増加しましたが、2023 年同期比では 6% 減少しています。この減少は主にベトナムドン(VND)の対ドル(USD)の為替変動が原因とされています。

ドンコイ通りの魅力

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドの CEO、ブイ・チャン氏は、ベトナムにおける高級小売市場が急成長しており、多くの国際的ブランドが注目していると述べました。ドンコイ通りはホーチミン市中心部に位置し、多くの高級ホテルや観光名所に近接していることから、潜在的な高所得層の顧客を引き付ける要因となっています。

したがって、数多くの高級ブランドがこのエリアを店舗展開の拠点とし、ブランドイメージを確立する場として選んでいます。この通りに店舗を構えることは、ターゲット顧客との接点を増やすだけでなく、ブランドの高級感やステータスを維持・向上させる効果もあります。





Xếp hạng trên toàn cầu 2024	Tên đại lộ và thị trường	Giá thuê (USD/ft ² /năm)	Giá thuê (USD/m ² /tháng)	Tăng trưởng theo năm
1	Via Montenapoleone, Milan	\$2,047	\$1,836	11%
2	Upper 5th Avenue (49th to 60th Sts), New York	\$2,000	\$1,794	0%
3	New Bond Street, London	\$1,762	\$1,581	13%
4	Tsim Sha Tsui (cửa hàng trên phố chính), Hong Kong	\$1,607	\$1,441	7%
5	Avenue des Champs Élysées, Paris	\$1,282	\$1,150	10%
6	Ginza, Tokyo	\$1,186	\$1,064	25%
7	Bahnhofstrasse, Zurich	\$981	\$880	1%
8	Pitt Street Mall, Sydney	\$802	\$719	0%
9	Myeongdong, Seoul	\$688	\$617	3%
10	Kohlmarkt, Vienna	\$553	\$496	5%
11	Đường Tây Nam Kinh, Thượng Hải, Trung Quốc đại lục	\$522	\$468	1%
12	Orchard, Singapore	\$468	\$420	2%
13	Kaufinger/Neuhauser, Munich, Germany	\$393	\$353	0%
14	Đông Khởi, TPHCM, Việt Nam	\$368	\$330	-6%
15	Ermou, Athens, Greece	\$356	\$319	0%

2024 年に世界で最も高価な小売大通りのランキング。ソース: クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

世界の高級商業地ランキング

2024 年の「世界で最も賃料が高い小売エリアランキング」によると、ミラノのヴィア・モンテナポレオーネ通りがニューヨークのアップーフィフスアベニューを超えて世界 1 位に輝きました。ヴィア・モンテナポレオーネの賃料は過去 2 年間でほぼ 3 分の 1 増加し、月額 1,836USD/m²に達しました。一方、フィフスアベニューは 2 年連続で 1,794USD/m²の水準を維持しています。

供給が限られている中で小売業者からの強い需要に加えて、モンテナポレオーネ通りはドルに対するユーロの上昇からも恩恵を受けました。

ロンドンのニューボンドストリート(1,762USD)は、香港の尖沙咀を超えて 3 位にランクインしましたが、尖沙咀でも賃料の堅調な伸びが見られます。賃料の年間成長率が 10% を記録したパリのシャンゼリゼ通りが 5 位、東京の銀座は前年比 25% 増加で 6 位にランクインしました。

ベトナムの商業市場の動向

ベトナムで最初の商業施設が開業したのは、ハノイのチャングエンプラザとホーチミン市のタックス商業センターです。これにより、30,000m²規模の小売スペースが提供されました。現在、ハノイのチャングエン通りの賃料は 300USD/m²で、コロナ前と比較して 50% 増加し、昨年同期と比べても変動はありません。この通りはアジア太平洋地域の小売市場ランキングで 18 位に位置づけられています。

1996 年から 2019 年にかけて、ベトナムの商業市場には毎年平均 97,000m²の小売スペースが新たに供給されていました。特に 2013 年から 2019 年の 6 年間で急成長を遂げ、年間平均 195,000m²が追加供給されました。しかし、直近 5 年間では特に中心部における供給が停滞しており、賃料上昇の要因となっています。2024 年第 3 四半期時点で、ホーチミン市とハノイ市の小売スペース供給総量は約 256 万 m²に達しました。

物理店舗の重要性

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドによれば、高級品から大衆向けブランドに至るまで、多くの小売業者が戦略的な立地での物理店舗に積極的に投資しています。これにより、製品の展



VINACOMPASS

示や顧客との接点を強化しています。多チャンネル戦略において電子商取引が重要な役割を果たしていますが、実際には物理店舗こそが顧客との接点として重要視されています。そのため、主要な商業地の空室率は非常に低く、高額な賃料にも関わらず多くの小売業者が契約を結び、店舗を維持しています。

参照元: CAFE.VN



本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

