



VINACOMPASS

ベトナム・ビンズオン省：高級マンション供給の不足が続くー専門家・管理職が集う地域での住宅課題

2025年2月27日 07:59 AM | 不動産ニュース



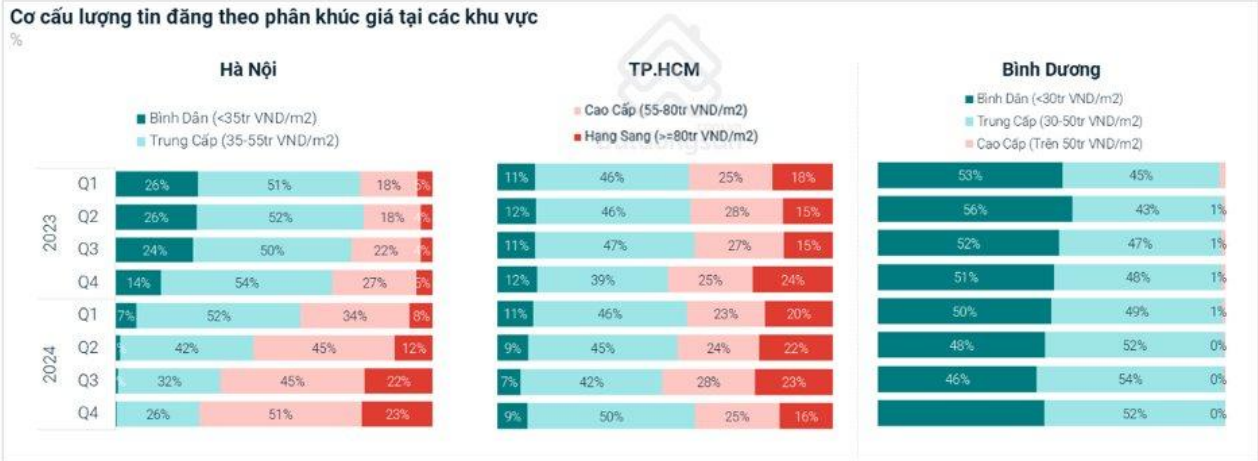
ビンズオン省では、1平方メートルあたり4,500万～5,000万ドン(約27万～30万円)の価格帯のマンションが「高級」な引き渡し基準を持つとされ、賃貸市場において80～90%の入居率を維持している。しかし、近年、住民の生活空間や利便性に対するニーズが高まる中、高品質なマンションの供給が不足している状況が続いている。

高級マンション不足の現状

不動産情報サイト Batdongsan.com.vn による2024年のビンズオン省のマンション市場データによると、2025年にかけて供給が増加する見込みではあるものの、高級感のあるデザインや最新の設備を備えた高品質な住宅は依然として不足している。このような住宅は、専門家や管理職、高所得者層に適した選択肢であるにもかかわらず、十分な数が提供されていない。

同サイトによれば、ビンズオン省は南部の「工業の中心地」として知られ、現在約45,000人の専門家が働いている。そのため、この層の住民は住環境に対する要求が高く、厳格な基準を持っているにもかかわらず、十分な住居の選択肢が提供されていない。





ビンズオン省では高級マンションの供給が不足している (提供: Batdongsan.com.vn)

他都市と比較した高級マンションの供給格差

地域ごとの高級マンションの供給状況を見ると、その差は明確である。Batdongsan.com.vn のデータによると、2024 年第 4 四半期時点で、ハノイとホーチミン市の高級・ラグジュアリーマンションの割合はそれぞれ 74%と 41%であるのに対し、ビンズオン省では著しく少ない。具体的には、1 平方メートルあたり 4,000 万ドン(約 24 万円)以上のマンションは、トゥーダウモット市で 7.16%、トゥアンアン市で 2.36%、ディアン市ではほぼゼロである。

多くの外国人専門家は、「職場に近く、プールやジム、子供向けの遊び場、緑豊かな空間、厳重なセキュリティを備えたマンションを探すのが難しい」と語っている。この供給不足の状況は、今後の高級マンション市場にとって大きな成長機会となる可能性がある。開発業者にとっては、競争力を高め、より多様な住宅製品を市場に投入するチャンスとなる。

期待される新プロジェクト「The Emerald 68」

ビンズオン省では、高級マンション市場に新たな期待が生まれている。その一例が、Le Phong グループと Coteccons による「The Emerald 68」プロジェクトである。このプロジェクトは、日本の大手管理会社である Anabuki が運営を担当する予定である。

Le Phong グループは、法的手続きが完了した「クリーン」な土地を複数所有しており、その大部分がビンズオン省に集中している。一方、Coteccons は、高層建築物の施工に強みを持ち、ベトナム最高層の「Landmark 81」をはじめとする多くの複雑なプロジェクトを手掛けてきた。さらに、同社は設計・コンサルティング分野でも活躍しており、こうした要素が「The Emerald 68」の品質、スケジュール、法的保証の面での強みとなっている。

「The Emerald 68」は、ビンズオン省における希少な高級マンションプロジェクトでありながら、その価格は 1 平方メートルあたり約 5,000 万ドン(約 30 万円)と、比較的手の届きやすい水準に設定されている。このプロジェクトは、洗練されたライフスタイルを求める若者や、ビンズオン省、ホーチミン市、近隣地域で働く専門家・管理職層をターゲットにしている。

また、25 以上の施設を備えたモダンな共有エリアと洗練されたデザインにより、将来的な資産価値の上昇が期待される。これにより、長年にわたってビンズオン省で高品質な住居を求めていた専門家層の住宅問題を解決する可能性がある。





VINA COMPASS

ホーチミン市の「Thu Duc 市」に隣接する立地の良さも、このプロジェクトの大きな魅力である。ホーチミン市 1 区の中心部までわずか 11.5km でアクセス可能であり、ホーチミン市、Thu Duc 市、Di An 市、Thu Dau Mot 市といった 4 都市の主要施設へも容易に移動できる。このため、居住だけでなく、賃貸投資や転売の観点からも大きなメリットがある。

ビンズオン省のインフラ整備と不動産市場の未来

Batdongsan.com.vn の代表者によると、今後、ビンズオン省への人口流入はさらに加速すると予想されている。その要因の一つが、交通インフラ整備の進展である。

例えば、国道 13 号線の拡張プロジェクト(Binh Trieu 橋～ビンズオン省の境界まで)が 2025 年末に着工予定で、総投資額は約 1 兆 3,851 億ドン(約 830 億円)に達する。このインフラが 2027 年～2028 年にかけて完成すれば、都市の景観を一新し、交通の利便性が飛躍的に向上する。ビンズオン省全体、特にトゥアンアン市は、このインフラ整備の恩恵を大きく受けることになる。

さらに、Thu Duc 市の環状道路 2 号線が 2027 年に完成予定であり、トゥアンアン市を通るホーチミン道路も 2025 年から順次開通する予定である。これにより、ビンズオン省の住民はホーチミン市へのアクセスが向上するだけでなく、自身の住むエリア内で質の高いサービスを楽しむようになる。すでに、AEON モール・ビンズオン、Song Be ゴルフ場、150 以上の学校など、トゥアンアン市の生活インフラは充実している。

投資の好機としてのビンズオン省不動産市場

現在、ビンズオン省の高級マンションの価格は、ハノイやホーチミン市より 30～200%低い水準にある。これは、投資家にとって市場への参入がしやすく、かつ高い収益性が期待できることを意味する。

特に、1 平方メートルあたり 4,500 万～5,000 万ドン(約 27 万～30 万円)のマンションは、賃貸市場で 80～90%の入居率を誇り、2 ベッドルームの賃貸価格は月額 1,500 万ドン(約 9 万円)である。一方、ハノイやホーチミン市では、8,000 万～9,000 万ドン(約 48 万～54 万円)/m²のマンションでないと同レベルの賃貸収益が得られない。

今後、大手不動産開発企業による新規プロジェクトが相次いで登場し、高級マンション供給の不足が解消される見込みである。これにより、ビンズオン省の持続的な発展と不動産市場の魅力がさらに高まるだろう。

参照元: CAFEF.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

