

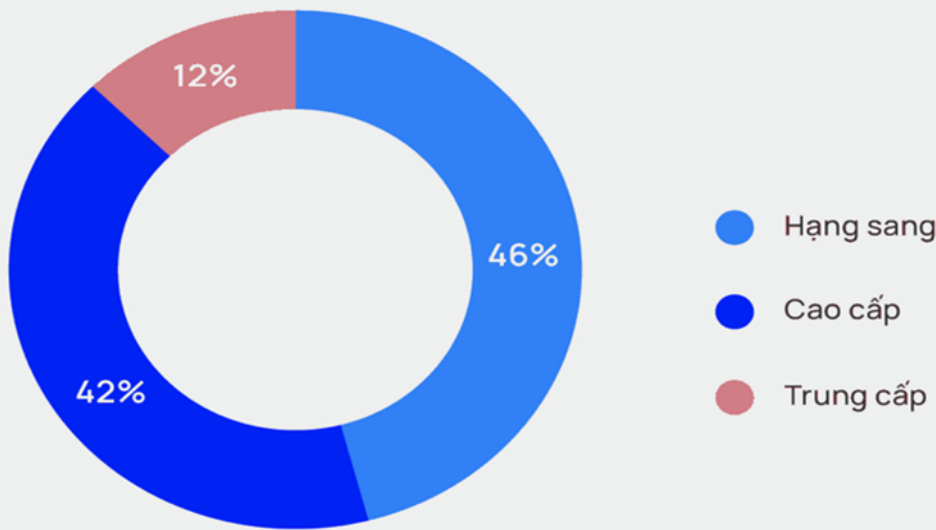


VINACOMPASS

ベトナム、世界で最も急速に増加する富裕層の国に—高級不動産市場の新たな成長サイクルに期待。

2025 年 3 月 12 日 - 09:07 AM | 不動産

Dự báo nguồn cung mở mới theo phân khúc tại TP.HCM năm 2025



Định nghĩa phân khúc:

Hạng sang (120 - 290 triệu đồng/m²)

Cao cấp (60-120 triệu đồng/m²)

Trung cấp (35 - 60 triệu đồng/m²)

Đơn giá không bao gồm VAT & phí bảo trì.

Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng OneHousing.

参照元: CAFE.VN

New World Wealth および Henley & Partners の報告によると、ベトナムは純資産 100 万米ドル以上の富裕層の増加率が世界で最も高い国の一つであり、2013 年から 2023 年の 10 年間で 98%増加した。

今後 10 年間で、ベトナムの個人資産総額は 125%増加すると予測されており、これは世界最速の成長率となる。この爆発的な成長は、ベトナム経済の強さを示すだけでなく、生活スタイルや投資嗜好に対する高い期待を持つ新たな社会階層の形成を反映している。

Henley & Partners の調査では、純資産 100 万米ドル以上の富裕層は、一般的にビジネス環境が良好で税制優遇があり、生活の質が高く、投資機会が豊富な国に移住する傾向があることが





VINACOMPASS

分かった。急成長を遂げるベトナム（過去 10 年間の GDP 成長率は年間平均 6～7%）は、東南アジアの戦略的な立地と相まって、国際的な富裕層にとって魅力的な移住先となる可能性が高い。

この状況下で、富裕層向けの不動産市場は単なる住居の提供にとどまらず、所有者の地位、ビジョン、ライフスタイルを象徴する資産としての役割を果たし、世界のエリート層を代表する存在となることが求められている。

高級不動産が今後もホーチミン市場を牽引

高級・超高級不動産のグローバルプラットフォーム「Christie's International Real Estate (CIRE)」における S&S Group の全製品リスト発表イベントにおいて、同社の COO であるトゥ・レ氏は、ベトナムの富裕層の間で高級ブランド不動産の需要が拡大していると述べた。

富裕層にとって、高級ブランド不動産は単なる資産ではなく、次世代へ継承する「遺産」としての側面も持つ。大規模投資家は、長期的なポートフォリオの分散戦略の一環として高級ブランド不動産を選択する傾向にある。グローバル経済が不安定な状況において、高級不動産は資産価値を保ちつつ、安定した価格上昇が期待できる安全な投資手段として注目されている。

Savills のデータによれば、過去 10 年間で高級ブランド不動産市場は世界全体で 180%以上、アジア太平洋地域で 230%、ベトナムでは 210%の成長を遂げた。経済のグローバル化と発展の加速に伴い、富裕層は世界各国の主要都市における象徴的なブランド不動産への投資を強めている。

OECD（経済協力開発機構）の予測によると、2030 年までにベトナムの中間層人口は 5,600 万人に達し、世界第 18 位となる見込みである。また、2026 年にはベトナムの中間層の割合が全人口の 26%に達するとされている。

イギリスのコンサルティング企業 Knight Frank によると、2023 年から 2028 年の間、ベトナムの超富裕層人口は世界で最も急速に増加する国の一つとなり、アジアでは 5 位に位置する見通しだ。この傾向は、富裕層が高級不動産、乗り物、ラグジュアリー消費財などの高級品市場に関心を寄せることを意味している。

高級不動産のコレクションは、富裕層のライフスタイルと投資嗜好を反映

Masterise Homes の南部ビジネス開発部長であるグエン・ティ・ミン・フォン氏は、「高級不動産のコレクションは単なる趣味ではなく、富裕層のライフスタイル、投資嗜好、社会的地位を反映するもの」と述べた。ベトナムの安定した経済成長の中で、高級不動産市場は持続的な成長の可能性を秘めている。

現在、ベトナムの高級ブランド不動産は総供給量の 1%未満に過ぎず、主に一等地に集中している。このため、投資家は早期に市場に参入し、高い利益率を狙う傾向がある。ベトナムの高級ブランド不動産価格は、バンコクやシンガポールに比べて依然として低く、例えばバンコクでは平均価格が 1 m²あたり 8,500 米ドル、シンガポールでは 23,026 米ドルであるのに対し、ホーチミン市やハノイではこれより 30～50%低い水準にとどまっている。





VINACOMPASS

2025年3月11日、東南アジア最大の高級不動産開発企業である Masterise Homes は、S&S Christie's International Real Estate (S&S CIRE) と正式に提携し、同社が開発する全高級・超高級不動産を Christie's International Real Estate (CIRE) のグローバルプラットフォームにリストアップすることを発表した。

この発表により、Masterise Homes が開発する以下のプロジェクトが CIRE のグローバルネットワークに登録された:

- **Grand Marina, Saigon:** JW Marriott および Marriott ブランドの高級レジデンスとして世界最大規模のプロジェクトで、ホーチミン市 1 区の歴史的遺産 Ba Son の敷地内に位置する。
- **The Rivus:** 世界的デザイナー Elie Saab が手掛ける超希少な邸宅群で、ベトナム初の認定ヨットハーバーを擁する (ホーチミン市・トゥードゥック市)。
- **SOHO 商業タウンハウス:** トゥードゥック市の大規模都市開発プロジェクト「The Global City」内に位置。

高級不動産市場は今後も拡大、持続可能な開発が鍵

ベトナム不動産仲介協会 (VARIS) の調査データによると、ここ数年、高級不動産プロジェクトの数が増加しており、8,000 万 VND/m² (約 3,200 米ドル/m²) 以上の高級アパートメント、デュプレックス、ペントハウス、豪華ヴィラが都市部で増加している。金融コストや土地取得コストの上昇により、低・中価格帯のプロジェクト開発では利益が確保しにくくなり、高級住宅市場への需要がますます高まっている。

2024 年には、高級不動産の供給が新規不動産供給の 25% を占め、成約率は 64% に達した。一部の顧客は、希少な物件や一等地の不動産を確保するために「追加料金」を支払うケースも増えている。今後も高級不動産市場は強い需要が続くと予想される。

バトドンサン南部エリア責任者のディン・ミン・トゥアン氏は、高級・超高級アパートメントの需要がホーチミン市やハノイだけでなく、フンイエン、ハイフォン、ビンズオン、ドンナイといった都市圏に広がりつつあると指摘した。

一方で、持続可能な成長を実現するためには、開発者は品質や革新性に注力し、顧客の高度なニーズに応えることが求められている。

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

