

## ベトナム宿泊施設への投資傾向

岡山県ベトナムビジネスサポートデスク(I-GLOCAL Tran Bao Tran)

### 1. はじめに

近年ベトナムの観光産業は急速に発展し、国内外の観光客数が増加している。これに伴い、大型ホテルやリゾートホテルに加え、中小規模の宿泊施設に対するニーズも高まっている。今後、さらなる国内外の投資家による投資の増加、それによる宿泊施設の開発加速が見込まれている。本レポートでは、投資の傾向と、近年注目される海水浴観光について述べていく。

### 2. ベトナム宿泊施設への投資傾向

#### 2.1. ベトナム宿泊施設に対する投資の見通し

ベトナム観光総局の統計によると、2017年の年初3ヶ月間で、ベトナムを訪問する外国観光客数は前年同期比28%増と、他諸国と比較し高く成長している。2016～2030年度を実施時期とするビーチリゾートの計画・運営プロジェクトの申請も多く、現在までに200件以上が認可された。世界有数のホテルグループも参加するため、2016年から2030年にかけてのベトナムのリゾート、ホテル、レストラン及び旅行サービス市場は活況が予想されている。

総合不動産サービス会社 JLL は 2020 年までに、ベトナムの観光産業は著しく成長し、観光客は 2,000 万人（2016 年の 2 倍）に達し、売上高は約 250 億 USD になる見通しと予想している。

また、総合不動産サービス会社 CBRE も現在ヴィラやリゾート、ビーチホテルは収益性が高く、多くの投資家を誘致していると述べ、ダナン市では 2016 年に 5,000 件以上のホテルが市場で売買されたことを例に挙げており、同社は 2017 年末にかけてもベトナム観光産業に投資する企業が増えていくと予想している。

#### 2.2. 人気コンテンツ：海水浴について

ロンドン証券取引所に上場している総合不動産サービス会社 Savills の統計によると、年間のベトナム観光客のうち 70%が海水浴を楽しむことがわかった。アジア北東部や欧州の観光客は冬季の休暇にあわせて、暖かいベトナムに旅行する傾向が強い。またオーストラリアや南半球からの観光客は夏（南半球の冷涼な時期）の休暇を利用してベトナムを観光することが多い。これらを背景として、海水浴が旅行コンテンツとして人気を博している。今後も海水浴の人気は高まると見込まれている。

2016 年、欧州 5 ヶ国のビザ免除政策によって、ベトナムを訪問する観光客数は急増した。2015 年比でイタリア 28%、スペイン 27%、イギリス 23%、ドイツ 19%、フランス 11%の観光客が増加した。観光総局の統計によると、2016 年にベトナムを訪問したアジア北東部諸国の観光客数（中国、日本、韓国、香港、台湾等）は 550 万人に達し、ベトナムにおける外国人観光客のうち 55%を占める。特に中国（270 万人）と韓国（150 万人）が多い。

こういった背景から、ベトナムで宿泊施設が急増することが見込まれており、積極的な投資が進むと考えられる。

### 3. 中級ホテルの今後の展開

先述の通り、ベトナムにおける人気旅行コンテンツは海水浴である。この傾向から、国内外の観光客誘致を目指し、南北 3000km 以上にわたるベトナム海岸沿岸に宿泊施設を建設することは正攻法と言える。

宿泊施設は近年になって、ハノイやホーチミン市といった大都市だけでなく、サパ、タムダオ、ダラット等の冷涼な地域、およびクアンビン、クアンニン（ハロン湾）、ダナン、ニャチャン、フーコック島といった自然豊かな地域に建設されている。これまで、ベトナムへの観光客の観光地滞在時間は短い傾向にあり、また気候が涼しい観光地には夏季のみ観光客が訪問する傾向が強かった。ところが最近になって、観光客はゆっくり休息をとり、ビーチに近いホテル、リゾート地を選択し、長期（10~15 日）で宿泊する傾向が出てきた。

海水浴旅行に関しても同様のことが言える。従前は、国内観光客は短期の海水浴旅行、あるいは休日のみ旅行する傾向が強かった。現在はその状況が変わりつつあり、ビーチリゾートへの長期滞在の傾向が強くなっている。海水浴旅行に関しては、国内観光客は夏休みに旅行し、また、北半球の外国人観光客は冬休みに暖かいベトナムで海水浴を楽しむことが多く、これによりビーチリゾートの収容率が保たれている。

総合ホテル不動産コンサルティングサービスを手掛ける Cushman & Wakefield 社によると、ベトナムにおける宿泊施設と言えば、リゾート地、5つ星ホテルが多いが、将来3つ星ホテルが数多くオープンする可能性があるとして述べている。リゾート向けの不動産が増加する見込みであるが、長期滞在希望者の増加に伴い、滞在費用が5つ星ホテルに比べ安い、3つ星ホテルが多く開発されていくことになると予測される。

#### 4. 終わりに

宿泊施設をはじめとするベトナム旅行関連の不動産は国内外の投資家にとって魅力的な投資先となっている。投資や経営戦略策定に際し、参考にしていただければ幸いである。

#### 5. 参考資料

- 5.1. ベトナム観光総局：統計データ
- 5.2. Dantri ニュース：ベトナム宿泊施設の見通し（2017年1月9日）  
<http://dantri.com.vn/kinh-doanh/huong-di-nao-cho-bat-dong-san-nghi-duong-tai-viet-nam-20170109143607.htm>
- 5.3. Nhipcaudautu ニュース：宿泊施設への投資気運、高まる（2017年10月16日）  
<http://nhipcaudautu.vn/thi-truong/bat-dong-san/don-dap-dau-tu-khach-san-3320629/>
- 5.4. ベトナム観光総局：ベトナム宿泊施設への投資（2017年4月28日）  
<http://www.vtr.org.vn/dau-tu-va-kinh-doanh-khach-san-tai-viet-nam.html>
- 5.5. Baoconghuong ニュース：宿泊への投資が著しく増加（2017年4月25日）  
<http://baoconghuong.com.vn/dau-tu-va-du-lich-khach-san-se-phan-trien-manh-trong-thoi-gian-toi.html>
- 5.6. Novaland ニュース：ベトナム海水浴宿泊施設の長期的な潜在性

<https://www.novaland.com.vn/bat-dong-san-khach-san-nghi-dung-viet-nam-co-nhieu-tiem-nang-phat-trien-dai-han>