



VINACOMPASS

ベトナムの不動産市場から撤退した外資

2021年6月15日 - 不動産



ベトナムでの不動産開発投資における最大の障壁は、投資家が依然としてこの国の不動産市場と取引の透明性に懸念を抱いていることです。そのため、準備段階で多くの外国人投資家が事業を止めています。

事業進展が進まず苦慮。

長年にわたり、ベトナムの不動産は外国人投資家にとって良い投資先と考えられてきました。しかし、不動産に数十億ドルを注ぎ込んでいるものの、事業が進まず苦慮している企業が多くあります。

外資企業の撤退で最も衝撃があった順では、Alpha King 社（香港企業）です。

これまで、ホーチミン市の不動産市場は、Alpha King 社の急な撤退を説明することができません。2018年、香港（中国）企業の不動産開発業者が現れ、即座にホーチミン市の一等地にある一連の大規模な不動産プロジェクトを買収しました、その際、南部の不動産市場は「大きな驚きとショック」を受けました。Alpha King のプロジェクトの共通点は、Coteccons、CBRE 等の有名企業と協力協定を結び、非常に高い販売価格を発表してから事業を停止した事です。Alpha King 社はホーチミン市内で3つのプロジェクトを立ち上げました、1つ目は Centennial Saigon (1区 2 Nguyen Huu Canh St.)、2018年に開始された同社のベトナムで最初のプロジェクトであり、販売価格は3億3,100万 VND/平米を超え、不動産市場に驚きをもたらしました。2つ目が Alpha City (1区 87 Cong Quynh, St.) 販売価格2億2000万 VND/平米超の発表の際も再び驚きを起こしました。3つ目は Alpha Town (1区、289 Tran Hung Dao, St.) 35階建





VINACOMPASS

でのグレード A のオフィスビルです。当初の計画では 2021 年第 2 四半期から随時完了引渡を行う予定でしたが、途中で頓挫し、現在はホーチミン市に拠点を置くベトナムの不動産会社に譲渡されています。

次に衝撃だったのが、このプロジェクト。

ホーチミン市 ビンタイン区 Binh Quoi-Thanh Da 都市開発プロジェクトも大きな期待をもたらしましたが撤退しました。投資会社は Emaar Properties PJSC (アラブ首長国連邦) になります、この会社は 2015 年末、地場企業である Bitexco Group とコンソーシアムにより、ホーチミン市人民委員会によって、任命されました、総資本は約 307,000 億 VND でした。3つのフェーズに分かれており 2016 年から 2030 年にかけて完了する予定でした。このプロジェクトは、まだ 2016 年の土地利用計画に含まれており、Emaar Properties PJSC 社の撤退により、用地の買収と投資の実施に対する補償を行うことができません。



エマール・プロパティーズ PJSC (アラブ首長国連邦) もビン・クオイ・タン・ダの都市部プロジェクトから突然撤退した。





他には。

- Vinaland (VinaCapital の不動産投資ファンド) に関連する Merrytime International Ltd、Paradim Overseas Ltd、および Bate Assets Ltd は、NovalandGroup の Co.Aqua City の資本の 100% に相当する 8,450 億 VND の出資資本を譲渡しました。さらに、Vinaland は My Gia プロジェクト (Nha Trang、Khanh Hoa) の残りの資本をベトナムの不動産企業に売却し、この譲渡から 590 万ドルの現金を受け取りました。投資ファンド VinaLand Limited と VinaCapital Vietnam Opportunity Fund Limited (VinaCapital 傘下) もドンナイの Dai Phuoc Lotus プロジェクトの全株式の売却を発表しました。
- サンフロンティアベトナム株式会社 (韓国のサンフロンティアグループ) は 2017 年にダナン のひよりガーデンタワー高級マンションプロジェクトを開始したが、今年に入り、Danh Khoi Group が 100% の資本を購入し、正式にこのプロジェクトの投資家となった。
- Hongkong Land と Sumitomo Realty & Development の合弁会社も、ホーチミン市 1 区 Dong Khoi 164 のプロジェクトに対し、ホーチミン市への補償と用地の整理にかかる費用と時間を修正できなかったという理由で 4 年間調整した後、撤退しました。
- Thai Son 合弁会社 (国内企業 4 社と外国人投資家 2 社を含む) は、Tran Hung Dao-Nguyen Thai Hoc-Pham Ngu Lao、1 区の交差点にある 55 階建ての商業センタープロジェクトを返還しました。追加の補償と用地整理にかかる費用が大きく、資本を回収する速度が遅くなった為。

問題要素を理解する必要があります

計画投資省の統計によると、今年最初の 5 ヶ月間で、新たに登録された FDI プロジェクト数と資本調整は前年同期間に比べ減少しました。具体的には、投資登録証明書が付与された新規プロジェクトが 613 件 (同期間比 49.4% 減少)、投資資本調整に登録された FDI プロジェクト 342 件 (同期間比 21.6% 減) が発生しました。外国人投資家の資本拠出と株式購入はここ数ヶ月で急激に減少し続け、全体で 1,422 件 (同期間比 59.7% 減少)、拠出資本総額は 13 億 1,000 万米ドル (同期間比 56.3% 減) に達した。不動産セクターは、総登録資本 10 億 5000 万米ドルとなり落ち込みました。

Savills Vietnam の投資部門シニアディレクターである Su Ngoc Khuong 氏によると、ベトナムの不動産に関しては、法務、財務能力、コーポレートガバナンス能力の 3 つの主要な問題があります。クオン氏は、ベトナム市場への参入について、外国人投資家から日々連絡と、提案を受けているが、プロジェクトはしばしば確定していない法的要素を持っているので、これは容易ではないと言いました。





VINA COMPASS



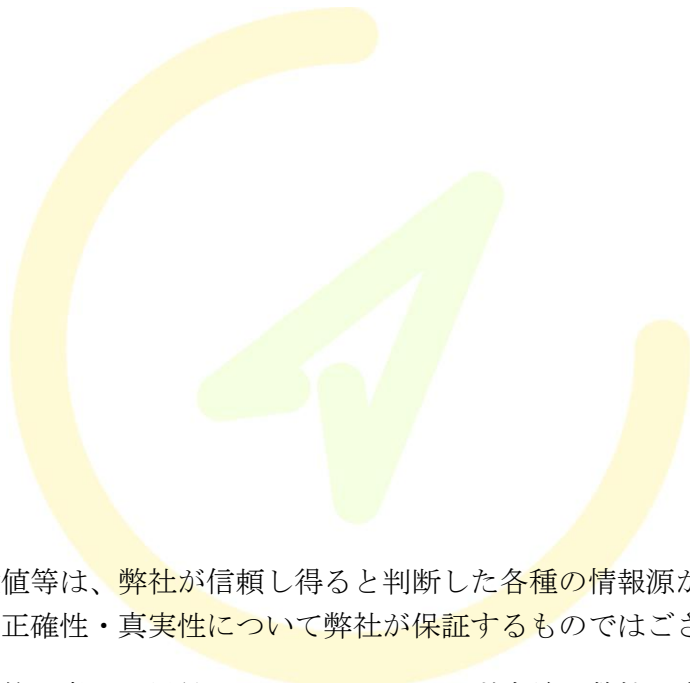
不動産における FDI の最大の障壁は、投資家が依然として我が国の不動産業務と取引の透明性に懸念を抱いていることです。

「ベトナムの不動産市場は急速に成長しており、法的枠組みが追いついていないことも理由ですが、別の部分は、国の機関が依然として外国人投資家に驚いているように見えます。法的手続きは長年行き詰まっており、潜在的な外国人投資家は疲れ果てています。したがって、プロジェクトの法的問題点を取り除き、投資家にとって有利な条件を作り出すための手続きをクリアすることは、すべての国内外の投資家にとって不可欠です」と Khuong 氏は述べています。

エコノミストの Le Minh Hoang 氏は、最近の不動産市場では、外国人投資家同士又は、外国人から国内企業へ多くの譲渡や譲受、M&A 取引を目撃していると述べた。ただこれは、投資家にとって市場の変化に合わせながら資金を回転させる必要がある為、この動きはそれほど驚くべき事ではなく、重要なのは成長した国内企業も、投資ライセンスの延長、土地の開拓、または新しい投資ライセンスの申請に時間と費用の浪費を避けるために、外国投資家からプロジェクトを買い戻したいということです。「これは正常なことです。ベトナムの不動産が外国人投資家にとって魅力的でなくなったからではありません。しかし、不動産の FDI に対する最大の障壁は、外国人投資家が依然として我が国の不動産業務と取引の透明性に懸念を抱いていることだ」と述べた。

出展元：CAFEF.VN





本書作成にいた資料・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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所：028-36361188 Web: www.vinacompass.com

