



VINACOMPASS

## 大手開発会社はパンデミック明けのブレイクスルーを見据えて開発用地取得を拡大しています。

2021年8月23日



多くの不動産開発会社は、パンデミック明けのブレイクスルーを見据えて、小規開発モデルから大規模開発モデルへの切り替えを検討しています。

ベトナム不動産仲介業者協会の報告によると、2020年から、ハノイ、ホーチミン市、ダナン、ニャチャンなどの大都市でのプロジェクト開発のための土地取得の動きは活発で、それに伴い土地価格は上昇しています。

多くの投資家(開発会社)は、中央高地地域、中央沿岸地域、北西部地域の中心地近郊、またはハノイとホーチミン市の周辺都市などでプロジェクトを開発するための大規模な土地を探すようになり、Covid-19 流行終息後の長期戦略を準備し、中長期的な成長目標を達成するために、株主総会で土地資金の拡大承認を得たり、計画拡大の承認準備を行っています。多くの企業は、市場の拡大をさらに進めて行く事を検討しています。

Nova land Group の 2021 年定時株主総会によると、第 1 四半期までに、5,400ha を超える土地取得を行っており、プロジェクト開発費用は約 450 億米ドルと推定されています。現在、バリア ブンタウ、ドンナイ、ビントゥアンで実施中の 3 年経過後の成果に基づき、ラムドン、ニントゥアン、カーンホア、フーイエン、ビンディンで土地購入の為に資金拡大を検討するとしています。計画では 2030 年までに 10,000 ヘクタール追加し総計 15,000 ヘクタールに拡大し、開発





VINACOMPASS

に備えます。同社によると、3つの主要プロジェクトである Nova World Ho Tram(バリア・ブントウ)、Nova World Phan Thiet(ビントウアン)、Aqua City(ドンナイ)が当初の計画より5年早く進み、今後3年間で収益と利益が確定します。

An Gia Groupの報告によると、2021年から2026年の間で、11のプロジェクトを実施する予定です。市場に供給される物件総数は、21,488戸で、プロジェクト数はこれまでの2倍、物件数は8.48倍となり、商業フロア面積は前年よりも8.97倍増加しています。2021年の利益の減少は上記11のプロジェクト費用に充填されており、今後も追加の資本拡大も含め長期にわたり成長率を維持していくと予想されます。現在、同社は103ヘクタール(上記11事業)の土地を所有しており、ホーチミン市での土地使用割合は47.5%を占めています。資本規模では、同業界の上場企業と比較すると最下位に位置し、株式は2兆2,770億VNDとなり、土地所有も業界平均に比べて低くめです。6月30日時点での、資本金(定款資本金)は8,275億VND強です。計画によると、2021年下半期に、既存の株主に1:1の比率で資本倍増することを提案します、実施されると1兆7,370億VND強に達します。発行による収入は、投資資本を補い、土地所有を拡大することを目的としています。また、ホーチミン市ビンチャン地区で複合施設のプロジェクト(27ヘクタール)をM&Aで取得しました。プロジェクトの中には7,000~8,000の低層マンションと商業ビルも含まれています。現在、プロジェクトに関連する法的手続きが完了しており、2022年初頭に市場に投入する予定です。

2021年度An Giaの単体での計画では、3600戸(8,000億VND)の販売を見込んでいます。販売およびサービス提供による売り上げは36,000億VND、親会社の税引後の利益は5,000億VNDを見込んでおります。上半期の売上高は6,030億VNDとなり、前年同時期の10倍である。親会社の税引後の利益は1,950億VND強です。企業の総資産は11兆9,260億VNDに達し、年初と比較して22%増加する見込みです。





VINA COMPASS

Hung Thinh Land 社は豊富な資金力でホーチミン市郊外及び周辺省に 4,500 ヘクタールの土地を確保しています、今後、ビンディン、カーンホア、ビントゥアン、ラムドン、ドンナイ、ビンズオン、バリア ブンタウ等に拡大していく予定です。この事業では、土地を確保する事で、今後 10 年間で持続可能な成長と発展を確保することができます。ただし、次年度以降も土地確保を拡大し続け、開発分野を多様化し、競合他社に追いつくために多くの省でのインフラ整備を実施しながら進めて行く必要があります。

ホーチミン市に拠点があるナムロングループはホーチミン近郊や周辺省で約 700 ヘクタールの土地を保有しており、昨年より周辺地域でより多くの土地を確保するために年間 2 兆 VND を費やしています。現在は、ホーチミン市、ドンナイ、ロンアン、ビンズオン、カントーを含む南部の主要経済都市や省の 6 つの潜在的な市場に大規模な土地確保実施をしており、ハイフォンとハノイでも計画しています。2030 年までの 10 年間の計画では、土地取得と住宅開発を 2 つの中核事業と位置付けており、特に 2019 年から 2020 年にかけて、土地所得の為に M&A(合併・買収)を実施し、企業の収益は数兆 VND となった。

ナムロン社の取締役会会長である Nguyen Xuan Quang 氏は、2030 年までに、ナムロン社は統合不動産会社として、都市部の統合開発、一般所得者向けの、「手頃な価格の住宅開発」の発展を目指しており、毎年数十億米ドルの収益を達成するよう目標設定していると述べています。

サイゴン不動産合資会社は、引き続きホーチミン市の商業施設と伝統的な市場の開発に加えて、バリア ブンタウ、ホアビン、ビントゥアンでプロジェクトを実施することを期待されています。同時に、観光産業が盛んで、不動産市場が有望な地方や都市への投資プロジェクトを捜し続けています。

FLC のような不動産大手も中央高原市場を積極的に開拓しています。Sun group はフーコックとクアンニンに焦点を当てていましたが、サパで大規模プロジェクトを開発するために戻ってきました。また、VIN グループは、ハノイ郊外の大都市圏を拡大することを計画しています。

専門家によると、2021 年は柔軟性を持って率先的に進む年であるため、企業の計画は長期的なビジョンを示し、自社開発により専念しています。これらの計画は、2022 年以降の不動産事業の収益性と供給構造の爆発的な成長を開くと予想されています。

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 LANDMARK3 L3-02-05

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

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

