



VINA COMPASS

近年、M&A が最も多い不動産市場に関して！

2021 年 9 月 1 日



Savills Vietnam によると、M&A(合併・買収)の需要とキャッシュフローは大都市近隣地域にシフトする傾向があります。現在の需要を牽引している主な要因は 2 つあります。都心部への良好な交通機関の接続と市場をリードする不動産開発業者の存在です。

Savills Vietnam の代表によると、投資家(開発会社)、特にベトナムでまだ事業を行っていない新しい外国人投資家(開発会社)は、依然として不動産市場に大きな注目を集めています。移動の難しさを含む多くの理由で、彼らは取引を首尾よく実行することができませんでした。パンデミックが終わると、この投資の波が市場に参入します。今後、成功する取引は、クリーンな土地プロジェクト、明確な合法性、稼働中の完成した不動産で行われます。

これまで、中央地区やハノイやホーチミンなどの主要都市の中心部で M&A プロジェクトの需要が生じましたが、これらの地域の土地財源はますます不足しており、取引価格が高すぎて、財務モデルはもはや効果的ではありません。したがって、需要とキャッシュフローは近隣地域にシフトする傾向があります。現在の需要を牽引している主な要因は 2 つあります。都心部への良好な交通機関の接続と市場をリードする不動産開発業者の存在です。

Savills 香港のデータによると、ベトナムは外国人投資家にとって魅力的な投資先であり続けています。計画投資省によると、今年の上半期では、ベトナムの外国投資総額(FDI)は 152 億 7000 万米ドルに達し、調整後資本は 41 億 2000 万米ドルに達し、資本と株式の購入は 16 億 1000 万米ドルとなりました。投資市場の拡大と多様化を目指す日本、韓国、シ





VINACOMPASS

ンガポールなどの外国人投資家も、収益性を求めてベトナムなどの新興市場やフロンティア市場に目を向けています。

Savills Vietnam によると、都市型住宅は投資家からの注文が最も多い分野です。人口が多く、都市化率が高く、中流階級が急速に成長しているため、これはベトナムの不動産投資家にとって依然として最も収益性が高く、潜在的な分野です。

工業団地とロジスティクスの需要も過去 1 年半の間で急速に増加しています。ベトナムが自由貿易協定に加盟したおかげで、多くの分野の多くの巨大企業がベトナムを目的地として選んでいます。

また、すでに運営されている不動産の種類には、オフィスビル、立地の良い賃貸マンション、維持管理、メンテナンス事業、長期の土地利用などが安定したキャッシュフローを求める傾向がある外国人投資家のための優先投資資産が含まれます。この市場はまた、不動産投資および保有することによってリスクの拡大を防ぐため多様化したいと考えており、他の分野でも事業を行っている投資家の取引を記録しています。「これまで、ホテルやリゾート市場は流行の影響を大きく受けた市場であるにもかかわらず、投資家から大きな注目を集め続けていることは驚くべきことです。ホテルやリゾートの M&A 活動の絶好の時期と言えます。パンデミックは、すでに運営されているリゾートに M&A の機会を提供します。絶好のロケーション、過去の良好なキャッシュフロー、以前は売り手を見つけるのが難しかったが合理的な取引価格で良い過去のキャッシュフローを提供します。これはホテルやリゾートの投資家がキャッシュフローと財政状況を再構築する機会でもあります。近い将来、市場はホスピタリティとリゾート部門で主要な移転を記録する可能性が高い」と savills 代表は述べています。

もう 1 つの傾向は、ヘルスケアとスポーツサービスを組み合わせた住宅およびリゾート不動産プロジェクトの需要の増加です。パンデミックは、不動産購入者の考え方や生活習慣を変えました。これにより、この種のプロジェクトの M&A 取引は、沿岸の観光都市だけでなく、自然と大規模な土地が確保出来る大都市の周辺でも増加するでしょう。

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

VINHOMÉ 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

