



VINA COMPASS

流行期の M&A 不動産の機会、どの市場が投資家のお金を引き付けますか？

2021 年 9 月 13 日

337A. Bán KS Lê Lai gần Newworld, Q1, 9x20m, Hầm 11 lầu 54p, giá 165 tỷ
LH:0939978679

Hôm nay



Bán KS mặt tiền đường Lê Lai gần Newworld, Q1 DT: 8.9X20m, hầm + 10 lầu + TM + 54P, giá: 165 tỷ. Bán Khách Sạn mặt tiền đường Lê Lai, P. Bến Thành, Q 1. DT: 8.9x20m, hầm + 10 lầu + TM + 54P, giá: 165 tỷ. HĐ thuê 453.... << xem chi tiết >>

30m 10 lầu 54 phòng ngủ
Diện tích: 178 m² KT: 9x20m Hướng: _
Giá: 165 tỷ Đường Lê Lai, Phường Bến Thành, Quận 1, Hồ Chí Minh

330A. Bán hotel TN 700 tr/th ngay N.K Khởi Nghĩa, Q3, 23x25m giá 125 tỷ

Hôm nay



Bán khách sạn thu nhập 700 triệu/tháng. đường Nguyễn Văn Trỗi Tiếp nối ngay Nam Kỳ Khởi Nghĩa Q3. DT: 23 x 25m. Giá: 125 tỷ. Diện tích 573m2 (23m x 25m) bao gồm 1 hầm, trệt lửng 7 lầu + áp mái, hồ bơi trên không. Bán kh... << xem chi tiết >>

20m 10 lầu 45 phòng ngủ
Diện tích: 573 m² KT: --- Hướng: _
Giá: 125 tỷ Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 6, Quận 3, Hồ Chí Minh

323A. Bán thanh lý Hotel 57 tỷ MT Bùi Thị Xuân, Q1, 8 x 22m, hầm 9 lầu LH:0939978679

Hôm nay



Bán khách sạn thu nhập 204.08 triệu/th. MT Bùi Thị Xuân. P Bến Thành. Q1, DT: 7,3 x 22m, hầm - 9 lầu, 32 phòng. Giá: 57 tỷ. Bán gấp khách sạn mặt tiền quận 1. Bán khách sạn đường Bùi Thị Xuân, P. Bến Thành, Quận 1. Vị ... << xem chi tiết >>

20m 9 lầu 22 phòng ngủ
Diện tích: 160 m² KT: --- Hướng: _
Giá: 57 tỷ Đường Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, Hồ Chí Minh

Covid-19 の第 4 波は、ベトナムのホテル市場に多くの課題をもたらしました。しかし、これはこの市場における M&A 活動の絶好の機会です。

投資計画省によると、8 月末までの不動産部門では外国投資 (FDI) を誘致するランキングで 3 位を維持し続け、登録資本金は 16 億米ドル近くに達した。引き続き 3 位を維持しているものの、この数字は、2020 年の同時期にビジネスおよび不動産市場が記録した 28.7 億米ドルの FDI 誘致のレベルをはるかに下回っています。減少の理由は、感染流行の影響で移動が困難になり、現地調査や投資家の意思決定にも影響を与えたためです。

Covid-19 パンデミック時の M&A 状況

国内の不動産企業間の M&A (購入、販売、合併) プロジェクトの波は、パンデミックの間に目覚ましい発展を遂げました。

2021 年第 2 四半期の注目すべき M&A 取引は、ファットダット不動産開発合資会社がビンズオン不動産投資開発合資会社の 99.5% を買収し、ビンズオンタワープロジェクトを所有、



Truong Hai Automobile Group による E-MartVietnam 小売チェーンの買収、Becamex IDC と Central Retail Vietnam の共同開発協定などが行われました。

Savills Vietnam によると、過去 1 年の M&A 活動は減速する傾向がありました。売り手の視点から見た主な理由は、2020 年後半から 2021 年前半にかけて、ベトナムの住宅用不動産の価格が下落しておらず、金融政策の緩和により多くの不動産所有者は景気回復を予想しており、感染流行が過ぎ去った後、市場は強く回復する事を見込んでいる。したがって、彼らは、物件を保持しながら、非常に高い価格で販売し続けています。

一方、買い手の評価と期待は売り手ほど楽観的ではありません。彼らは「待つて行動する」という一般的な考え方で、現時点での投資に対してより慎重です。同時に、多くの理由で、プロジェクトの法的完了の進捗状況も予想よりも遅いです。(不動産取引では、法的な進歩が売却の前提条件です)。もう 1 つの理由は、多くの投資家がプロジェクトを譲渡したいが、投資家、特に外国人投資家に直接アプローチする機会がないことです。または、買い手と売り手は、取引を実行する際の共通の機会をまだ見つけていません。以前は、プロジェクトの M&A の必要性は、ハノイやホーチミン市などの大都市の中心部で多く発生していました。しかし、これらの地域の土地用地はますます不足しており、取引価格が高すぎて、投資モデルとしては、もはや効果的ではありません。したがって、需要と資金は近隣地域に移行する傾向があります。今日の需要を促進する 2 つの主な要因があります。都心部への良好な交通機関への接続と、市場をリードする不動産開発業者の存在です。

Savills Hanoi の投資コンサルティング部門の責任者 Le Phuong Lan 氏は、都市型住宅は投資家から最も多くの注文を受けている市場であると述べました。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、潜在的な市場です。また、ここ 1.5 年で工業団地や物流の需要も急速に増加しています。ベトナムが自由貿易協定に参加したおかげで、多くの分野の大企業がベトナムを目的地に選びました。さらに、既に運営されている不動産の種類には、オフィスビル、好立地の賃貸マンション、等があり、良好な運営・維持管理条件、長期の土地利用期間があり、長期的かつ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にとって常に好ましい投資資産です。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を分散し、多様化したい他の市場の投資家の取引も記録しました。

ホテル市場における M&A の絶好の機会

Ms Lan 氏は、「過去に、感染流行の影響を大きく受けた市場であるにもかかわらず、投資家がホテルやリゾート市場に非常に興味を持っていたのは驚くべきことです。」と述べています。実際、不動産の売却に関するサイトでは、ホーチミン市、ダナン、ニャチャンで販売されているホテルに関する一連の情報が急増しています。

ホーチミン市では、Bui Thi Xuan、Bui Vien、Ly Tu Trong、など観光客が集まる 1 区の多くの通りでホテルが販売されています。具体的には、Bui Vien(パッカー街)の歩行者通りにあるホテルは 72 m²(30 客室)、570 億 VND(平米あたり約 8 億 VND)で販売されています。ダナンでは、Tran Bach Dang, Vo Nguyen Giap, Ho Xuan Huong の通りに位置し、120 ~ 4500 億 VND の間で数多くのホテルが販売されています。上記の状況は、ニャチャンで





VINACOMPASS

も発生しており、絶好のロケーションにある多くのホテルが 200 億～3,000 億 VND の範囲で販売されています。

近年のホテル不動産プロジェクトの買収と合併に関する情報について、Savills Vietnam の副社長の Troy Griffiths 氏は次のように述べています。「小規模ホテルはベトナム市場で圧倒的な数を占めており、オーナーやオペレーターはビジネスを通じて運転資金に大きく依存しています。したがって、このパンデミックの間に多くの困難に直面しており、そこから彼らは逃げ道を見つけなければなりません。パンデミック以前は、ベトナムのホテル・リゾート不動産市場は比較的堅調に推移していたので、外資による M&A が間もなく行われるようになりそうです。」Troy 氏は将来、ホテルとリゾートの不動産市場はベトナムで力強く成長するだろうと予想し、国際的な事業者は、ほぼ完全に搾取された海岸線と共に、全国的に展開されている強力な投資によって証明されるように、ベトナムへの投資に引き続き焦点を当てていると語った。

Ms Lan 氏もまた、「M&A リゾートホテルにとって、今はゴールデンタイムと言えます。パンデミックは、M&A リゾートを運営する機会を提供し、主要な場所、以前は売り手を見つけるのが難しかった合理的な取引価格で過去の良いキャッシュフローを提供します。近い将来、市場はホスピタリティおよびリゾート部門で大きな動きを記録する可能性があります。」語った。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

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

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

