



VINACOMPASS

# Vinhomes, Novaland, Nam Long, An Gia などの大手不動産会社の開発用地確保レース、今後 5 年間で市場の顔が変わる！

2021 年 10 月 19 日



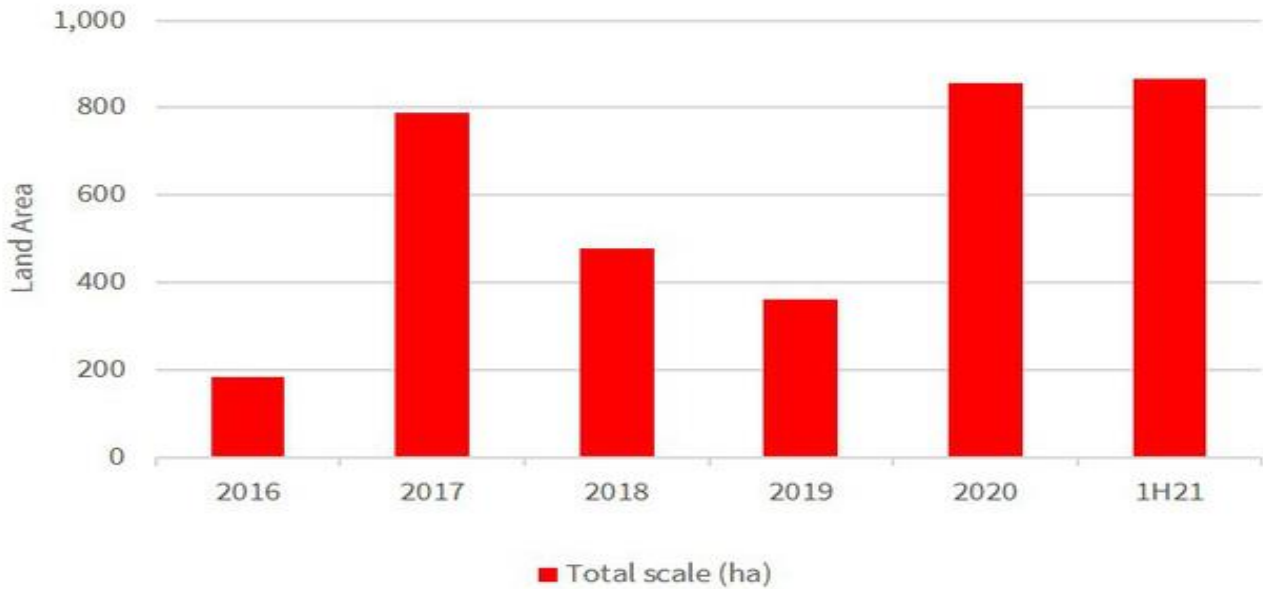
Covid-19 の感染流行は多くの課題を提起しましたが、同時に強力な資本力を持つ不動産開発会社にも機会をもたらしました。

JLL によるとベトナムの不動産開発会社の、ビジネス業績を予測するためには、プロジェクトを開発する能力と長期で土地用地を保有できる資金力の 2 つの要因を考慮する必要があります。

特に、土地財源は、開発会社が長期的に確保できる事を証明するために不可欠です。開発能力は、プロジェクト数と成功した販売率で表されます。しかし、Covid-19 以前の土地用地の不足を考えると、開発会社による土地用地獲得競争は引き続き激戦であり、今後 5 年間で住宅市場の外観が変わると予測しています。

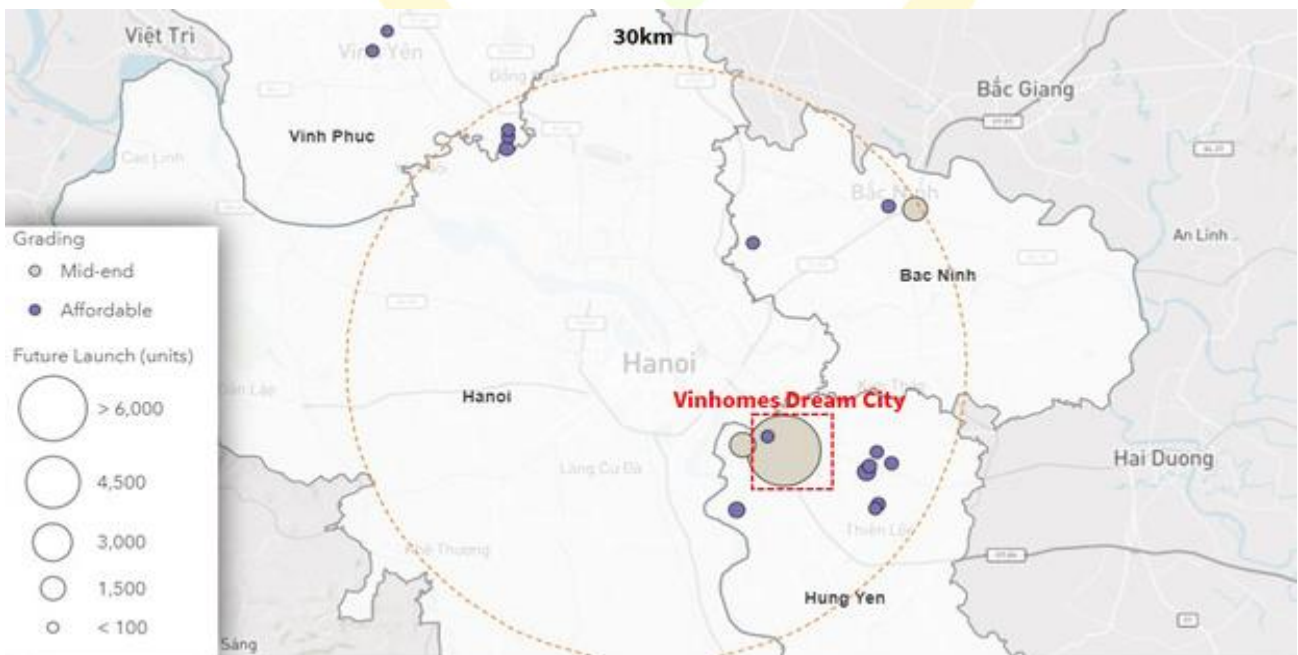
Covid-19 は多くのビジネスに深刻な影響を与えていますが、ベトナムの不動産市場は依然として大規模な土地取引で活気に満ちています。土地面積(ha)別の取引規模は、2020 年から 2021 年 6 月の間に大幅に増加しています。





ベトナムにおける不動産取引の規模 (ha).

JLLによると、ホーチミン市やハノイなどの大都市の土地用地はますます不足しているが、地価は絶えず上昇している。多くの投資家はこの傾向をすぐに把握し、衛星省、中央近隣地域、さらには中央高地などの潜在的な新しい投資先に移動しました。過去2年間の注目すべき取引は次のとおりです。2021年初頭、ベトナム最大の不動産開発業者の1つである Vinhomes (HOSE: VHM) は、ハノイ東部の衛星地域、フンイエンの市街地にある Đại An アーバンエリアにある販売用マンションと将来形成される土地用地の両方を買収したと発表しました。Vinhomes Annual Report 2020によると、この取引の推定値は3兆1,000億 VND (1億3,400万米ドルに相当)です。



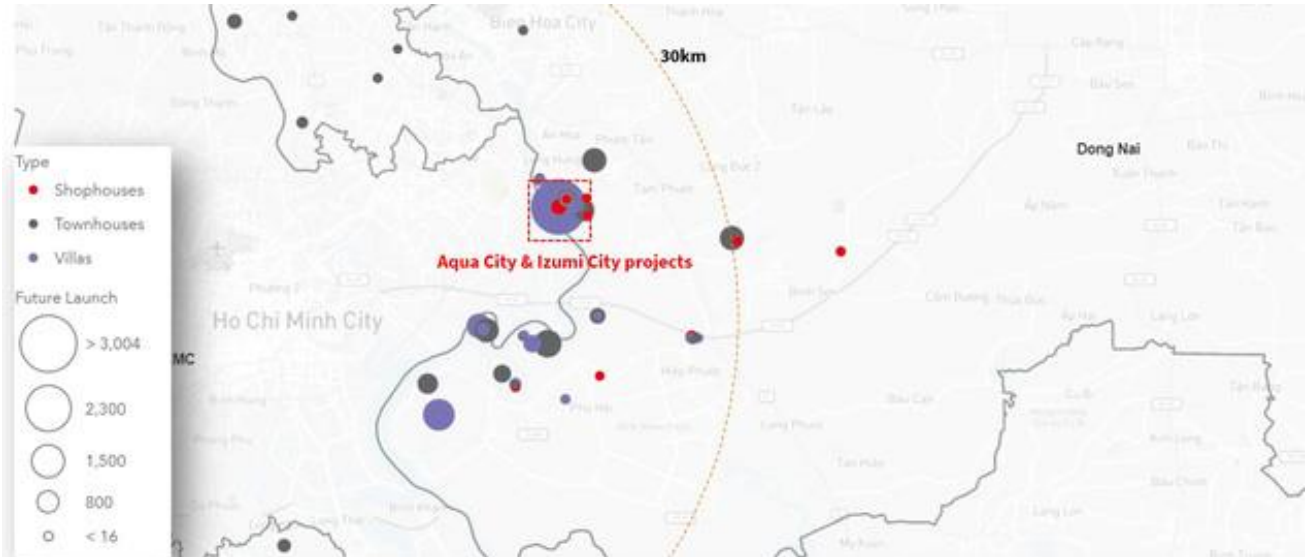
ベトナムの不動産開発会社のビジネスの業績を予測するためには、2つの要因を考慮する必要があります。





VINACOMPASS

南部地域では、手頃な価格の住宅を提供する大手開発業社の1つである Nam Long Group (HOSE: NLG) が、ケッペルランドからドンナイ省の 170ha のプロジェクトの全株式を取得することを発表しました。Izumi City プロジェクトは、Nam Long 社が 65.1%、日本の阪急阪神不動産が 34.9%の株式を保有し共同で開発し、総投資額は最大 18 兆 6,000 億 VND ( 8 億 350 万米ドル) です。



ドンナイ省のヴィラ/タウンハウスの将来の供給予定地、2021-2024

ダナン、ニャチャン、クイニョンなどの中央沿岸都市も、多くの大規模な取引で徐々に活気を増しています。例えば、Danh Khoi Group (HNX: NRC) は、Sun Frontier Investment Co., Ltd から約 0.3ha の面積を所有するダナンのリバーサイドタワーを買収しました。以前、この開発社は、Song Da Nha Trang Joint Stock Company から Nha Trang の ConTanLap 住宅

Novaland (HOSE: NVL)、Phat Dat (HOSE: PDR)、Dat Xanh (HOSE: DXG)、DIC Corp (HOSE: DIG) などの多くの有名な開発会社の 2020 年年次報告書では、将来に備えるために継続的な開発用地の取得を戦略として明記しています。

JLL の調査によると、ベトナムの人口は若く、主に大都市に住んでおり、急速な都市化とインフラの改善が進んでいます。これにより、都市への接続が便利な衛星省への住宅開発が促進されます。これは、プロジェクト地域内に充実した設備を備えた大規模統合プロジェクトとして、または週末のリゾート地として活用されます。賑やかな不動産活動は住宅市場を変えるでしょう。Vinhomes は引き続き大きなシェアで市場をリードしていますが、Novaland や Nam Long などの他の開発社も、拡大し続けポートフォリオで非常に迅速にランキングを上げることができます。プロジェクトの殆どは、持続可能な開発戦略を備えた評判の良い開発社によって行われます。JLL は、住宅市場の次の開発段階では、人々にサービスを提供するために、より多くのより良い品質の製品が提供されると予測しています。

上記の開発社の株価を見てください。すべての株式は VN-Index を上回り、前向きな見通しと新しい資金源を調達する能力を示しています。例えばドラゴンキャピタルグループは An Gia (HOSE: AGG) 不動産の株式約 10% を取得しました。以前、An Gia は 2019 年から 2020 年に最大 41ha の規模で 4 つのプロジェクトの開発用地を取得し、ホーチミン市とビン







VINACOMPASS

ズオン省でさらに 45ha を購入する交渉を続けています。同様に、Nam Long Group は、ドラゴンキャピタル、ピンエリートファンド、キムインベストメントファンドなどの多くの投資ファンドの市場価格よりも約 35%低い 35,000VND /株の価格で株式を発行することに成功しました。

銘柄	2021年04月1日の株価(VND)	2021年08月31日の株価 (VND)	上昇率(%)
VHM	92,000	106,400	15.7%
NLG	29,750	43,500	46.2%
NVL	65,100	104,400	60.4%
NRC	15,200	19,900	30.9%
PDR	51,800	87,900	69.7%
DXG	16,400	22,200	35.4%
DIG	29,550	34,900	18.1%
AGG	29,100	48,000	64.9%

ベトナムに上場している不動産会社の年初に比べて価格が上昇。

JLL の専門家は、ベトナムのように急速に成長している不動産市場にとって、良い土地用地を確保することは、財源だけに基づくのではないと述べました。明確で持続可能なビジネス戦略、長期ビジョン、開発能力、市場に対する深い理解、適切な土地用地へのアクセス能力は、投資家が短期的および長期的に成功するために不可欠です。

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

VINHOMES 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

