



VINA COMPASS

不動産 M&A、ベトナムは外国人投資家の「資金を注ぎ込む」市場になる準備ができている。

2022 年 3 月 25 日 - 16:31 | 不動産



ベトナムの不動産 M&A(合併・買収)市場には、外国投資を誘致する多くの機会があります。Savills によると、M&A 市場は 2022 年も質と量で成長し続けると予想しています。「外国人」投資家の魅力を高めるためには、市場がその可能性を最大限に引き出し、規制や制限を克服する必要があります。

昨年、ベトナムでの M&A 市場は多くの実施数が見られました。建設省によると、不動産事業は 310 億米ドル強の外国投資資本登録があり、その中で、昨年実施された資本払い込みは 26 億米ドルとなり、2020 年と比較して 16 億米ドル減少しています。これは、コロナ禍の中で市場にはまだ法的要件手続きを満たしていないプロジェクトがまだ多くあることを示しています。

感染流行により規制されていた海外からの入国が 3 月 15 日から緩和され、コロナ以前の入国条件に戻りつつあります。この制限緩和により外国人投資家の入国も増加し M&A 取引を加速させ、不動産投資活動が増加するでしょう。移動の制限が取り除かれると、投資家は直接プロジェクトを視察したり、市場を調査が可能になり、投資判断がし易くなります。これにより、外国からの直接投資 (FDI) のプロセスが短縮され、M&A 取引の成功率が増加するでしょう。





VINA COMPASS

ベトナムの不動産業界は、M&A 活動の勢いを生み出し、今年は海外投資家から魅力的な市場となる機会に直面しています。外国人投資家の関心を示す肯定的な兆候がある反面、市場の利点と限界を注意深く探ることが事業の成功を達成することを助けます。

ベトナムは FDI を引き付ける魅力がある。

Savills によると、ベトナムには多くのマクロ要因があり、外国の個人や組織が投資活動に参加するための魅力的な環境を作り出すのに役立っています。さらに、企業を支援し、パンデミックを制圧するための政府措置は、経済活動を安定させ、社会保障を確保しました。これらは、ベトナムに投資する外資企業 (FDI) の信頼を構築する 2 つの要因であると考えられています。

マクロ要因に関しては、ベトナムの経済は他の国々と比較して着実かつ持続的に成長しています。Focus Economics によると、ベトナムは今年も経済成長をリードし、2023 年まで拡大すると見込まれています。ベトナムでのインフラ整備と交通システムのネットワークは、都市周辺地域や隣接する省との移動が容易になり、不動産の流動を向上させます。投資計画省によると、2022 年初頭から、政府は約 350 兆 VND 規模で史上最大の社会経済的回復政策と開発プログラムを公式に承認しました。特に、インフラ整備には 100 兆 VND 以上が投資されています。これは「波及効果」の原動力として機能し、衛星地域に多くの開発の機会を提供します。その中で、海外からの (FDI) 事業は、ハノイやホーチミン市のような大都市に集中するだけでなく、他地域も含め投資規模を拡大することができます。また、住宅事情もベトナムを外資にとって魅力的な投資先に行っている側面です。具体的には、他の国々と比較して、若くて豊富な労働力と競争力のある人口形成を持っています。さらに、都市化率の高さは、社会経済的發展にとって好ましい条件を作り出し、多くの新しい都市開発プロジェクトが生み出されています。肯定的なマクロ要因に加えて、政府からのタイムリーな支援は、ベトナムに投資する際の FDI 企業の信頼を強化するのに役立つ前提条件の役割を果たします。パンデミック禍の中、政府は困難を取り除き、事業を維持させるために、多くの企業支援策を出しました。これらの政策には、人や商品の移動を容易にすることが含まれます。経済政策に加えて、ワクチン接種率の向上も迅速に展開されました。ワクチン接種のスピードと規模を急速に拡大した成果で、ベトナムは世界で最も高いワクチン接種率を持つ 6 カ国の 1 つになりました。これは、外国企業がベトナム市場の回復に信頼を抱く基礎となります。

Savills Hanoi の投資部門の責任者である Le Thi Phuong Lan 氏は、次のように述べています。「今年に入っても依然としてベトナムは前向きな M&A 活動を記録し続けています。特に、不動産事業は、登録投資資本金総額が約 15.2 億 USD で、市場シェアの 30.4%を占め、業界全体で 2 位にランクしました。これらの数字は、ベトナムでの不動産開発プロジェクトにおける外国企業のニーズと期待を部分的に表しています。」しかし、ベトナムがもたらす機会と可能性とは逆に、ベトナムでの M&A 活動にはまだ一定の制限があります。これにより、海外 (FDI) 企業はより慎重になり、M&A 市場の発展を妨げています。





VINACOMPASS

ベトナムの M&A 市場の潜在的な障壁。

第一に、土地の法制度はまだ複雑です。住宅法、土地法、不動産事業法など、法律の多くの規定にはいまだ矛盾があります。これにより、まだ解決策が見つからない目詰まりや多くの無駄が発生しています。長年にわたる政府の制度改革にもかかわらず、これらの欠点は M&A 取引の発展を妨げる要因となっています。

取引構造に関しては、ほとんどの外資系企業は合併事業での展開を考えています。このモデルによると、彼らは主要な意思決定力を保持し、ベトナム側の投資家はプロジェクトの法的実務を支援します。しかし、商慣習や法制度の違いにより、両者の交渉には時間がかかり、M&A 後の段階で対立が生じることも多々あります。

M&A 市場はベトナムでは比較的新しい概念であるため、多くの企業、特に中小企業はこのプロセスに対して十分な準備ができていません。大規模なプロジェクトを所有する企業の場合、プロジェクト計画段階からの合理的な問題を具体的に計画しておらず、投資資本の注入や資本の移転に多くの困難をもたらしています。また、買い手と売り手は異なる価格設定アプローチを取っており、プロジェクトの予想価格に違いが生じます。これは、双方間での適切な価格調整の交渉を困難にすることにつながります。

Lan 氏によると、「ベトナムの M&A 市場は、他の国に比べて多くの利点がありますが、それでも外国人投資家にとって多くの潜在的な課題があります。M&A 取引は複雑なため、関係者は慎重に調査する必要があります。ビジネスの長期的な価値を見出すための詳細な計画が必要になります。Savills はベトナムの外国人投資家のニーズと懸念を理解しており、目先の収益性に加えて、M&A 取引の長期的な価値を提供し、取引の成功率を高めるのに貢献しています。」不動産市場は外国投資資本を誘致するための多くのインセンティブを持っていますが、法制度の矛盾と制限が企業の M&A に取り組む姿勢を制限しています。しかし、このパンデミック禍の中での規制緩和は投資ニーズのある企業が自由に入国も含め移動できる状況が、これからのベトナム市場を動かし続ける絶好の機会となるでしょう。

参照元: CAFEF.VN





VINACOMPASS

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

