



VINACOMPASS

KB 証券 (KBSV) 戦略レポート: ベトナムの不動産市場の見通し。

2023 年 1 月 3 日 - 09:17 午前 | 不動産



KB 証券 (KBSV) は、投資家は、政策に関してより前向きな情報があれば、 Vinhomes、Nam Long、Khang Dien など、大規模な土地用地と健全な財政を持つ企業のプロジェクトを投資先として検討できると考えています。

不動産市場はまだ難しい。

先般発表された KB 証券 (KBSV) の戦略レポートによると、不動産市場は与信制限と金利上昇の影響を大きく受けています。そのため、2022 年第 2 四半期を境に、ハノイ市とホーチミン市の両方で不動産の供給と販売戸数が減少の兆しを見せ始めました。

Biểu đồ 1. Nguồn cung căn hộ tại HN

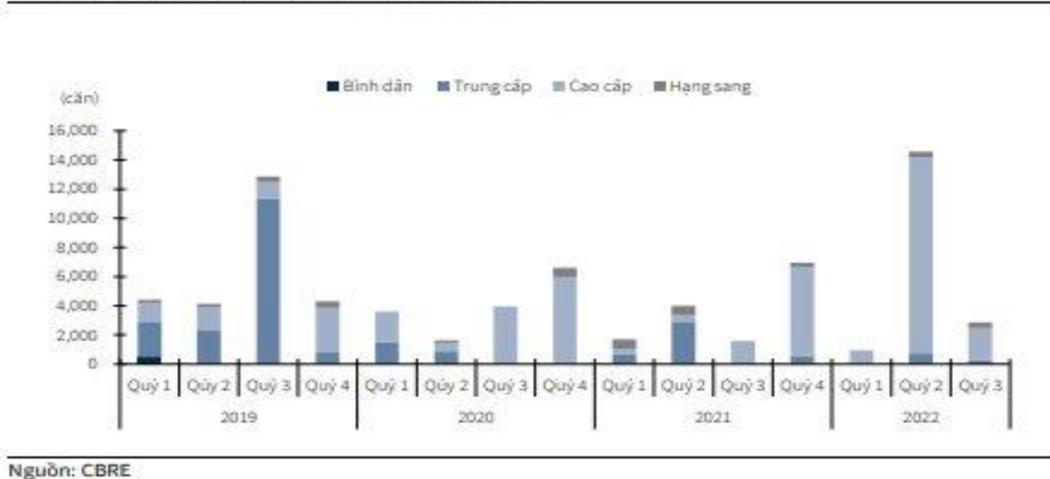


Nguồn: CBRE





Biểu đồ 5. Nguồn cung căn hộ tại TP HCM



具体的に、ハノイでは、第3四半期の販売用マンション(アパート)数は前四半期比22%減の3,640戸となり、販売されたマンション(アパート)数は前四半期比66%減の3,624戸です。ホーチミン市での、供給戸数は前四半期比80%減の2,851戸、販売戸数は前四半期比40%減の6,726戸となりました。

不動産開発への銀行融資の制限や債券発行の管理が厳守化され、マンション(アパート)の新規供給が減少しました。また、住宅ローンの金利も上昇し、住宅購入の需要に影響を与えています。開発許可の法的な問題は依然として進みが遅く、開発会社は新規販売の計画に寄り慎重になっています。一方で2022年第3四半期は、ハノイとホーチミン市の両市場でマンション(アパート)の販売価格は引き続き上昇を続けており、価格の伸びは前四半期と比較してハノイで1%、ホーチミン市で3.4%上昇しました。

KBSV のリサーチによると、市場は困難な時期に突入しており、一部の開発者は住宅販売価格を割引し、住宅購入者を引き付けるために魅力的な支払い方法を提供しており、この2ヶ月で下落傾向に転じています。さらに、2023年の不動産市場は、住宅ローン金利の上昇が予想され、金利上昇がローン需要に影響を与えることから、多くの困難に直面すると考えられています。加えて開発許可の法的な問題には長い時間がかかることが多く、プロジェクトの建設許可の承認と付与のプロセスが引き続き遅れる可能性が高く、多くのリスクを抱えています。最後に、開発会社の不動産融資に関する銀行の与信制限や債券発行の厳粛化により資本確保が更に困難になっています。

2023年には、満期を迎える不動産社債が120兆4,000億VNDあります。信用制限の中で債券の元本と利息の支払いは企業には大きな圧力となり、プロジェクトの許可の遅れと相まって、市場への供給不足による流動性に影響を与える可能性があります。これにより不動産市場に対するネガティブな情報を反映して、不動産株は年初に比べて大幅に下落しました。

2023年不動産事業の展望

Vinhomes、Nam Long、Khang Dien など、大規模な土地用地と健全な財政を持つ企業は引き続き投資を続行する。





Vinhomes(VHM)は、2016年から2022年第3四半期までの期間、すべての市場でマンション市場シェアを維持し続けており、現在約27%で、最大1億6,800万平米開発用地を確保しています。2022年第3四半期の売上高はThe Empireプロジェクトでの高層分譲15,600戸を販売し、同期間164%増、総契約額は17兆7,000億VNDで、ローエンドクラスの小売取引を含めて33%増加しました。2022年10月、The Crownプロジェクトでは、第1段階で売りに出された800/1000ユニットが3日で完売されました。

2023年の、Vinhomesの推定売上高は98兆6,000億VNDと予想され、主にThe Empire、The Crown、Wonder Parkのプロジェクトによるものです。The Empireプロジェクトでは、合計12,600戸のマンション約45%が2023年に引き渡されると計画されています。KBSVは、2022年と2023年の純利益はそれぞれ30兆1,440億VND(22%減)と32兆8,350億VND(9%増)に達すると推定しています。



Nam Long (NLG)の場合、2022年第3四半期に、Akari City(8,600億VND)とSouthgate(6,520億VND)の2つのプロジェクトから450戸のマンションを1兆5,120億VNDで販売しました。当初計画である約3兆7,000億VNDを下回りましたが、22年9月までの累積の売上高は、Mizuki Park、Akari City、Izumi City、Southgate、Can Thoプロジェクトにより9兆9,220億VNDに達し、同期間比95%増に達しています。

2022年の第4四半期、Nam Longは既存のプロジェクトであるMizuki Park、Akari City、Southgate、で引き続き販売を行っています。Izumi City、Can Tho、Paragon、Đại Phước、の各プロジェクトについては、2023年に延期されました。KBSVは、新規のプロジェクト計画に基づいて、2022年と2023年の売上高がそれぞれ11兆9,150億VND(前年比75%増)および9兆9,870億VND(16%減)に達すると推定しています。





VINACOMPASS

Khang Dien (KDH) に関しては、600 畝以上の開発用地を所有しており、すべてホーチミン市にあり、ホーチミン市のトゥドゥック市エリアと西部エリアに集中しています。2023 年から 2024 年にかけて、Khang Dien は小規模プロジェクトの Clarita-The Privia-The Solina の販売を開始する予定です。これらのプロジェクトは、大規模な開発用地のライセンス許可を待っている間、中期的な販売と利益を確保する事が目的です。KBSV の見立てによると、2023 年の総売上高は約 4 兆 3,040 億 VND(54% 増)、2024 年には 7 兆 2,360 億 VND (68% 増) になると推定しています (推定売上高には Doan Nguyen プロジェクトは含まれていません)。

Khang Dien は現在、Tan Tao 住宅地 (330 畝)、Le Minh Xuan 工業団地 (110 畝)、Phong Phu 2 住宅地 (130 畝) の 3 つの大規模プロジェクトに投資しています。これらのプロジェクトは、Khang Dien が長期的な利益成長を確保するのに役立つと期待されています。KBSV によると、2022 年と 2023 年の税引後利益は 1 兆 2,540 億 VND(4% 増)と 1 兆 3,370 億 VND(7% 増)に達すると推定しています。

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

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-12

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

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

