



# 大手不動産開発会社が抱える過剰な在庫、資産の60%を抱える企業も存在する。

2023年6月7日 - 16:33 | 不動産

一部の不動産事業者は総資産の60%を超える過大な在庫比率を記録しており、この指標は不動産事業者がキャッシュフローの観点からキャピタルが枯渇に陥るリスクを警告するものである。

## 大量の在庫

上場不動産会社10社(主に住宅やリゾート開発)の2023年第1四半期の財務諸表の統計によると、2023年3月31日時点の在庫総額は290兆 VND を超え前年末に比べて僅かに増加しました。中でも Novaland は、Vinhomes の 2.7 倍にあたる約 164 兆 VND の在庫を抱える最も在庫を抱える企業で、2022 年末と比較して、在庫は 1.2 倍に膨らみました。

実際、2019 年以降、Novaland の在庫は継続的に増加しています。その理由は、多くの地域で数千ヘクタール規模のメガシティの展開を推進したことから来ていると言われています。これにより、2019 年末時点での在庫 57 兆 2000 億 VND から 2020 年末は 87 兆 VND 近くまで急増し、2021 年末に 110 兆 VND を超えた理由である。2022 年から 2023 年初頭までは市場全体がほぼ「凍結」状態に陥り、Novaland のプロジェクトも流動性が鈍化しました。



次に在庫を抱えているのは Vinhomes (VHM) で、在庫総数は 61 兆 VND です。2022 年末と比較して、6%減少しました。主に、Vinhomes Grand Park、Vinhomes Smart City、





VINACOMPASS

Vinhomes Ocean Park、Vinhomes Ocean Park2(The Empire プロジェクト) Vinhomes Ocean Park3(The Crown プロジェクト)およびその他、進行中のプロジェクト(建設中)の販売物件も含まれます。

調査リストに記載されている住宅不動産企業 10 社のうち、Dat Xanh Group Joint Stock Company (DXG) も 16 兆 VND を超える大量の在庫を抱える企業のリストに名を連ねています。このうち、既存の不動産商品の在庫は約 1 兆 6,000 億 VND に達しています。建設中のプロジェクトも含めると、在庫は最大 13 兆 VND 近くに達します。

Khang Dien Housing Trading and Investment Joint Stock Company (KDH) の在庫は、建設中の未完成のプロジェクトが 99% を占めています。カンフック - タンタオ区の住宅センター(5 兆 4,000 億 VND)、ドアン・グエン - ビンチュンドン(3 兆 3,000 億 VND)、カンフック - アンズオンブオン(6,080 億 VND)となっています。

Nam Long 投資会社(NLG)も同様に、Izumi プロジェクト(8 兆 6,280 億 VND)、Southgate プロジェクト(3 兆 6,620 億 VND)、Vam Co Dong プロジェクト(1 兆 4,820 億 VND)などの未完成のプロジェクトで 16 兆 VND を超える在庫を抱えています。

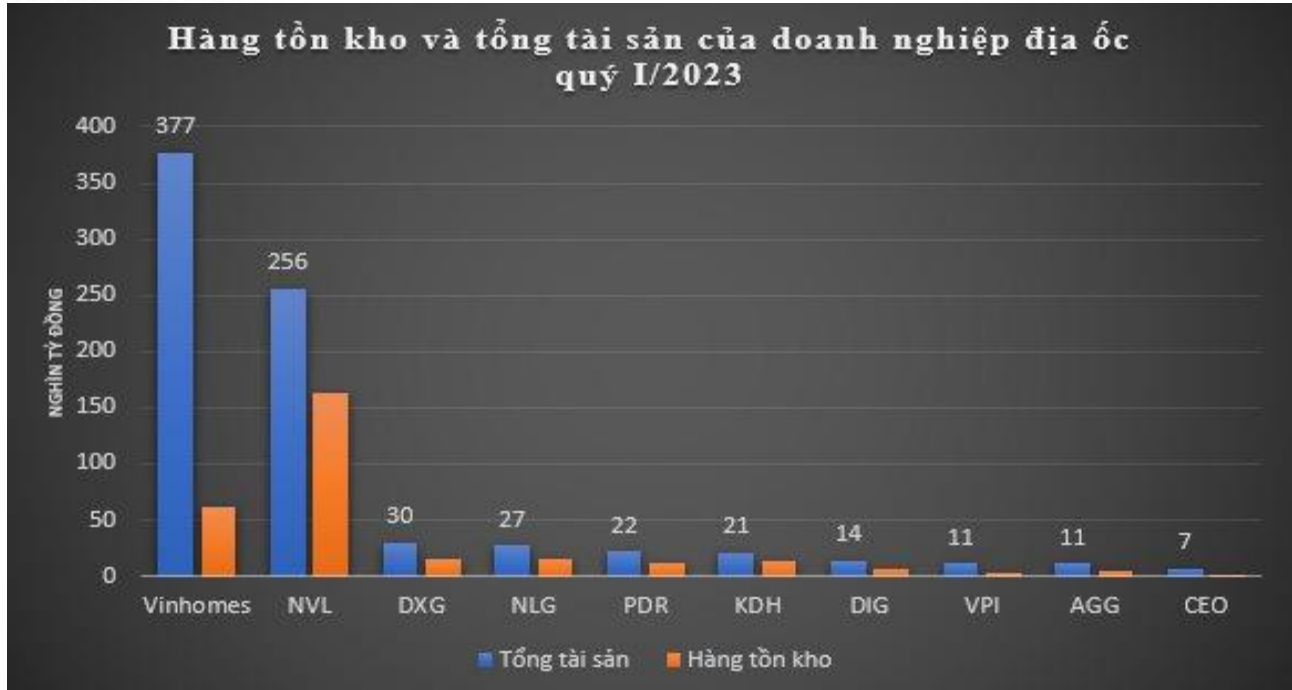
Phat Dat 不動産開発株式会社(PDR)も、昨年末から変わらず 12 兆 VND を超える在庫を記録しています。そのほとんどは、The EverRich2(3 兆 5,970 億 VND)、Tropicana Ban Thanh Long Hai プロジェクト(1 兆 9,940 億 VND)、Binh Duong Towe(1,521 億 VND)、Phuoc Hai プロジェクト(1 兆 5,210 億 VND)などの未完成のプロジェクトです。

Construction Investment Development Joint Stock Corporation (DIG) は、2022 年末に比べて 1.01 倍超増加し、最大で 6 兆 VND の在庫を計上しました。ダイフックエコツーリズム都市エリア(1 兆 3,200 億 VND)、ナムビンイエン新都市エリアプロジェクト(1 兆 9,990 億 VND)、P4 ハウザン住宅地プロジェクト(8,000 億 VND)などのプロジェクトが含まれています。

また、2023 年 3 月 31 日の時点で、An Gia Real Estate Investment and Development Joint Stock Company (コード: AGG) の在庫は約 4 兆 1,000 億 VND で、The Song(750 億 VND)、Westgate(3,184 億 VND)、The Standard プロジェクト(3,380 億 VND)、Signal(3,760 億 VND)などのプロジェクトが含まれています。

Van Phu Invest(VPI)の在庫も約 2 兆 VND を記録し、CEO Group Joint Stock Company (CEO)の在庫も 1 兆 5,000 億 VND 近くでした。





総資産に占める在庫の割合に関しては、現在、Novaland が調査対象の不動産事業グループの中で最も高い割合を示しており、64%近くとなっています。次は Khang Dien で、最大 61% という数字が記録されています。総資産に対する在庫比率が 50% を超える企業は、Phat Dat(56%)や Nam Long(57%) などもあります。

建設投資開発株式会社の数字は 44% です。総資産に占める在庫の割合が大きいと言うことは、資金繰りが困難な状況で資本詰まりに陥りやすく不動産事業にとってリスクを警告する指標となっています。一方で、総資産に対する在庫の割合は、Vinhomes で 10%、Van Phu Invest で 17%、CEO グループで 22.3% に留まっています。

### 供給の問題を取り除き、需要を改善させます。

不動産市場の見通しがあまり明るくない中で、不動産事業の在庫指標をどう判断するかは不動産会社にとっても課題です。

ベトナム不動産仲介業者協会(VAR)が最近発表した報告書では、需要が大幅に減少していることが指摘されています。この分野での主な原因は、魅力のない古いプロジェクトによる粗悪な製品にあると考えています。また、預金金利や不動産ローンの金利が高いことも需要減少の原因となっており、不動産市場に対する顧客の信頼の低下と、経済的に困難を抱えている顧客が多数いることが、不動産購入者にとって意思決定の障害になっているとのことです。需要が減少し、流動性が低下すると、不動産ビジネスは「陳腐化した商品」が増加する状況に直面します。供給の面でも、多くのプロジェクトが法的手続きの混乱に巻き込まれて「凍結」され、プロジェクトが未完成になっており、これも企業の在庫が増加する理由の一部です。

多くの専門家は、法的規制に関連する障害を取り除く政策と貸出金利引き下げの動きにより、今後供給が改善され、需要が増加し、市場の流動性が回復すると予想している。これにより不動産企業の在庫問題は部分的には解決されるだろうと述べています。





VINACOMPASS

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  
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

