



VINACOMPASS

「不動産大手企業の在庫数兆ドン: 最も多く在庫を抱える企業は？」

2024年11月15日 - 11:02 AM | 不動産

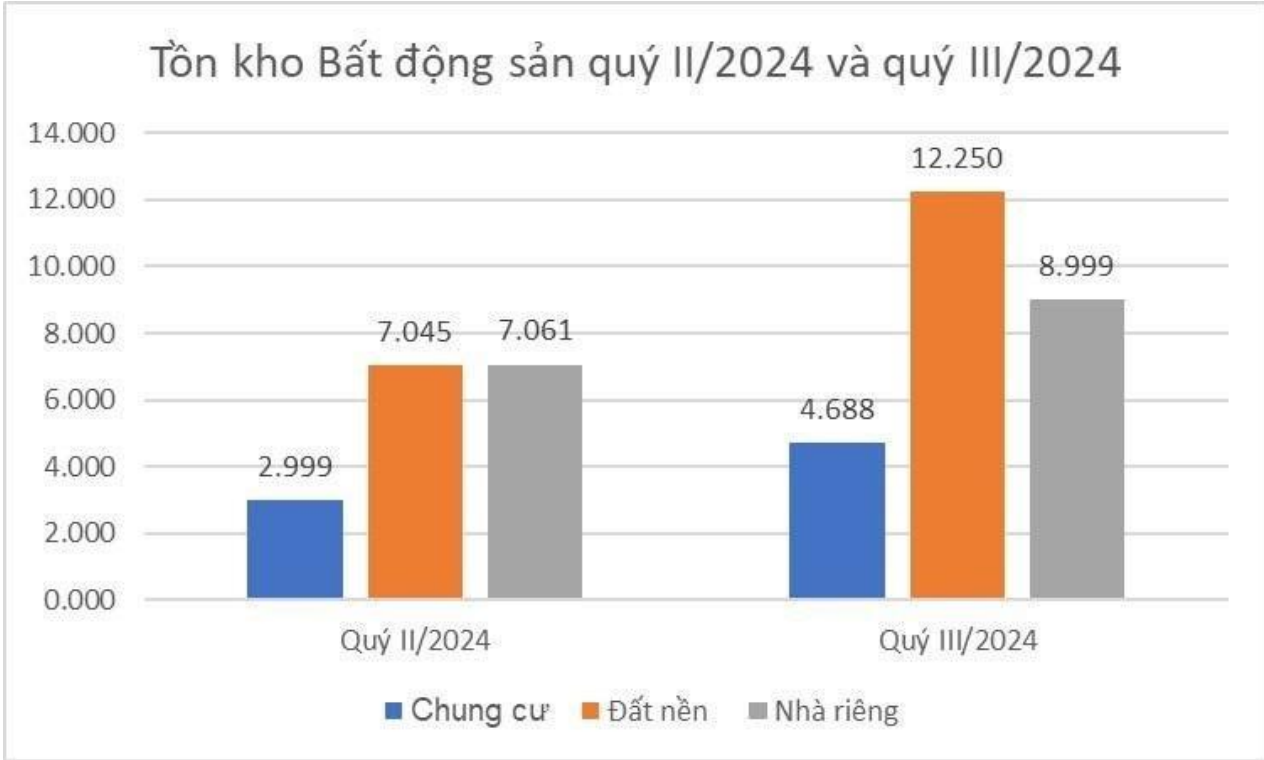


2024年9月30日時点で、不動産大手企業の在庫量は引き続き増加し、Novaland、Nam Long、Khang Dienなどの企業では在庫が総資産の50%以上を占めています。

在庫の増加

建設省の報告によると、2024年第3四半期の全国での不動産在庫は約25,937件に達し、前四半期比で52%増加しました。この在庫は法律に基づき取引可能な状態にあるものの、まだ取引されていないプロジェクトが該当します。そのうち、マンション4,688戸、一戸建て12,250戸、土地8,999区画があり、特に一戸建てと土地は第2四半期比で150.6%増加しています。





企業別の在庫状況

2024年第3四半期の財務報告書によると、9月30日時点で在庫が過去最高水準に達し、資産構成においても高い割合を占めています。69の上場不動産企業(住宅用不動産)の在庫総額は約4,700億ドンに達し、前年末比約10%増加しています。





在庫は主に未完成生産費と事業費、および完了したが売れ残っているプロジェクトの完成品の量として記録。

Doanh nghiệp	Giá trị hàng tồn kho (tỷ đồng)	Tỷ lệ tồn kho/Tổng tài sản	Tồn kho chủ yếu
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	145.428	62.68%	Aqua City NovaWorld Phan Thiết
CTCP Vinhomes	58.034	11.06%	Vinhomes OceanPark 1,2,3 Vinhomes Grand City Vinhomes Smart City
CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	22.449	71.03%	KDC Tân Tạo Bình Trưng Đông
CTCP Đầu tư Nam Long	20.370	68.29%	Dự án Izumi Dự án Waterpoint 1,2 Dự án Akira
CTCP Tập đoàn Đất Xanh	13.829	47.94%	Gem Sky World Gem Riverside
CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	12.853	56.72%	Dự án EverRich 2 Dự án Thuận An 1 và 2 Dự án Bến Thành - Long Hải

出所:2024年第3四半期決算より作成

第3四半期の財務報告書によると、Novaland(NVL)は在庫が145兆4,280億ドンと最多で、企業資産の62.68%を占め、その多くが未完成の建設費です。同社は融資の担保として約58兆ドンの在庫を保有しています。

Dat Xanh(DXG)は総資産の約48%、在庫のほとんどは、11兆3,000億ドン以上の価値を持つ未完成の物件です。

次はナムロン(NLG)で、総資産の68%以上を占め、年初に比べて17%増の20兆3,000億ドンを超えています。在庫は、主にIzumi、Akari、Waterpointフェーズ1-2などの未完成の不動産プロジェクトとなります。

Khang Dien(KDH)も総資産価値の大部分を占め、企業の在庫価値は20%近くに増加しました。

Phat Dat(PDR)も在庫が総資産の50%以上を占めており、在庫は12兆8,000億ドン以上に達しました。この大部分は、土地使用権費用、土地使用税、造成費用、建設費、および進行中の不動産プロジェクトの投資費用です。

唯一、大手不動産事業者の中で Vinhomes(VHM)だけが総資産の約11%と低く抑えられています。





在庫の増加要因

主な原因として、法的な問題や資金調達の困難が挙げられます。市場の低迷や法的な遅延が続き、投資が停滞しており、特に土地使用料に関する手続きの遅れが多くの企業に影響を与えています。この状況は企業の財務計画や資金繰りにも影響し、追加納付の可能性もリスクとなっています。

特にホーチミン市では市場が供給ブーム(2018年)した後、法的手続きの問題がますます深刻になったため、都市部での住宅プロジェクトの承認も減速し始めたことがわかります。これにより、市場の供給は、ホーチミン市などの大都市で、長年にわたって減少しています。

建設省が3月に発表したデータによると、ホーチミン市では、法的解決を待っている143のプロジェクトがあります。ハノイでも、問題を取り除くために待っている246のプロジェクトもあります。言うまでもなく、他の多くの地域では、合法性の観点から解決されるのを待っている多くのプロジェクトがあります。

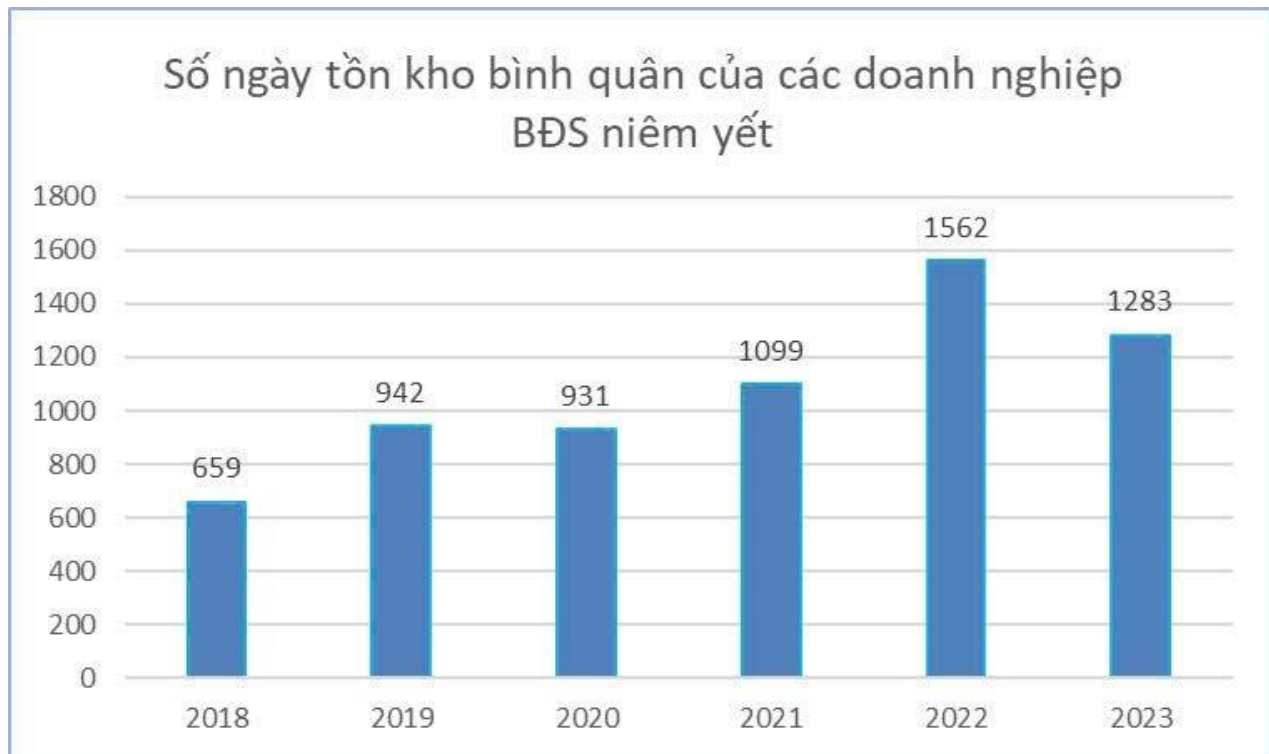
Batdongsan.com.vn のレポートでは、逆説的に、市場が新たな供給を欠いているにもかかわらず、上場不動産企業の在庫は依然として多く、物件が市場の実際の需要と一致していないことを示していると指摘しています。

流動性の低さ、プロジェクトライセンス、法的な絡み合い、プロジェクトの実施と販売開始が遅くなります。これにより、上場不動産企業の平均在庫日数は、非常に長く、憂慮すべきレベルに増加しています。





Wigroup のデータによると、不動産事業の平均在庫回転率は 659 日で、2022 年には 1562 日でピークに達し、2023 年には 1283 日となりました。



現在、在庫の処理に効率を上げているのは Vinhomes だけであり、Vinhomes Ocean Park 2-3 のプロジェクトは買手向けに多くのことをサポートしています。一方、残りの企業にとっては、在庫の日数は本当に憂慮すべきものです。

法的な障害が取り除かれるのを待っている、在庫削減。

憂慮すべき数字だけではなく、不動産市場にも前向きな兆候があります。最近、不動産市場では、多くの販売会社(投資家)が古いプロジェクトを再開し、不動産市場での販売を急いでいます。一部のプロジェクトでは、成約率が改善されており、これにより、在庫の量も削減されています。

問題のあるプロジェクトに対する法的障害の除去も進んでいます。ホーチミン市では、2023 年 5 月から現在までに、問題を抱えた 30 のプロジェクトの解決を進めてきました。そのうち、8 つのプロジェクトが法的な障害から完全に取り除かれ、22 のプロジェクトは規制に従っての継続的にアドバイスを受けています。

しかし、ベトナム不動産ブローカー協会(VARS)によると、土地利用税の「閉塞」によりプロジェクトが実施できない企業がまだまだたくさんあります。多くのプロジェクトは完了していますが、土地使用税に関連する財政債務の完了を待たなければならないため、売却することはできません。地価評価額の決定が遅れている為です。

地価評価額の承認は長期間続き、評価を待っている間、企業は利息コストと機会費用を負担しなければならないため、停滞を引き起こすだけでなく、企業に発生するコストも増加しています。





VINACOMPASS

また、土地利用税の長期間に渡る手続きと予測不可能な価値は、企業が財務的な予測と計画を立てることを困難にし、財政不足や債務返済不能のリスクにさらされています。

土地利用税に関連する不備は、企業と顧客の両方に経済的損失をもたらすだけでなく、不動産市場と経済全般の両方に悪影響を及ぼします。

在庫の増加にもかかわらず価格上昇

在庫が多いにもかかわらず、特にハノイとホーチミン市では、まだ住宅価格が上昇し続けています。2024年第3四半期の一次市場での販売価格は、ハノイで平均6,000万ドン/m²に近づき、ホーチミン市では2019年第2四半期と比較して4,920万VND/m²から6,420万VND/m²に増加しました。この価格上昇の一因として、土地関連コストの上昇や市場に対する低価格住宅の供給不足が挙げられます。

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

VINHOMÉ CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

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

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

