



VINACOMPASS

# ベトナムではこれまでの高インフレは不動産市場にどのような影響を与えたのか？

2021年11月25日



インフレリスクは、多くの投資家に特に関心のある話題となっています。彼らにとって、それは不動産市場の動きを予測するための重要なシグナルの1つであり、資産収支を左右する原因となるからです。

現在、専門家や投資家の間では、インフレ上昇への懸念があります。経済エコノミストの Le Dang Doanh 博士は、人々や企業を支援するための大規模な経済政策が開始されると、2022年のインフレ率が大幅に上昇すると予測しています。したがって、多額の現金が流通することになります。Doanh 氏の見解は、多くのエコノミストや投資家も予測しています。もちろん、インフレ率が高まると、不動産市場にも大きな影響を与えます。

過去10年間の不動産市場を振り返ると、高インフレは不動産価格と投資家心理に大きな影響を与えてきました。

2006年から2008年にかけて、キャッシュフローは株式市場に急激に流入しました。2007年の初頭は、株式市場はピークに達しました、その後、高インフレにより株価が急落し、自由落下し始め、2007年3月の1170ポイントのピークから、VN-Indexは2007年4月に





VINACOMPASS

900 ポイント近くまで低下し、2008 年 6 月には、VN-Index はわずか 366 ポイントになり、急速に下落しました。

株式市場が下落すると、一部の投資家はこの市場を放棄して不動産市場に目を向けました。心理的な状況に加え、高インフレの流れは、この大型投資市場に多額の資金を注ぎ込むことにつながりました。これにより不動産市場に多額の資金が投入されたことで不動産価格が急騰し、多くの場所で住宅価格が高騰しました。

ホーチミン市の一部の地域での住宅価格は、2007 年初頭から 2008 年初頭にかけて、100～150%の上昇を記録しました。それに伴いマンション(アパート)価格も急激に上昇しました。

高い不動産投機からの利益は、多くの投資家を引き付け続けており、資金力や投資経験の乏しい投資グループも参加し、高い仮想需要は価格を上昇させ続け、住宅市場のブームにつながりました。この期間中、直接投資と間接投資の両方を含む銀行信用と外国投資の資本が不動産市場で記録されました。統計によると、2007 年だけで、不動産への外国直接投資は 80 億米ドルでした。不動産への融資残高は、融資総額の約 10%を占めています。価格が急上昇すると、不動産バブルが形成されます。しかし、不動産市場は 1 年しか継続せず、インフレ抑制のための金融政策で下落し始めました。2008 年後半から、住宅市場危機の影響と米国の不安定な金融システムにより、ベトナム経済は高インフレに直面しましたが、その後、2009 年にかけて、市場は落ち着きを取り戻し、徐々に回復の兆しを見せました。

インフレに対処するために、政府と中央銀行は不動産に注入されるキャッシュフローを管理するための措置を講じました。12%の上限預金金利が見直され、多くの信用機関が金利を引き上げました。不動産への資金源を引き締める政策の影響により、投資家(開発会社)は資本に苦労し、投機家は流動性の低下に直面しました。多くの投機家は、地価の急落に伴い、物件を売り払い、市場を離れなければなりませんでした。

2009 年には、いくつかの景気刺激策が発表され、市場はやや緩やかになりました。しかし、2010 年に入ると、市場は、横ばいの状態が続き、前向きな兆候は見られませんでした。2011 年までに、インフレ率は再び 18.13%に上昇し、2008 年以来の最高値を記録しました。2012 年には、インフレ率は 6.81%に低下しました。この期間は、多くの事業が損失を出した事が記録されています。一方、中央銀行は、インフレを抑制するために、信用保証を引き締め、公共投資を削減する政策を実施しました。この政策の影響により、市場はほぼ凍結し、住宅価格も多くの市場で下落し、流動性も低下しました。2013 年には、インフレ率は 6.04%となり。同時に、多くの不動産刺激策が実施され、市場の再加熱に貢献しました。

2014 年から 2019 年にかけて、不動産市場は回復し、需要と供給および取引の前向きな指標を記録しました。これはまた、ベトナムのインフレ率が一桁台にとどまっている期間でもあります。





VINACOMPASS

参照元: CAFE.F.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 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

