



VINACOMPASS

高インフレが発生した場合、不動産に資金を注ぐ必要がありますか？

2021年11月29日



SavillsVietnam のシニアディレクターである Su Ngoc Khuong 博士によると、経済学において、インフレが発生した場合、世界中の投資家が金、石油、不動産などの市場に資金移動します。

インフレ指数は、景気刺激策の開始、公共投資活動の押し上げ、原材料やガソリン価格上昇などの経済変動に応じて上昇すると予測されています。多くの投資家や専門家が、インフレが発生すると、投資家は不動産にお金を入れるべきだと主張している理由です。

SavillsVietnam のシニアディレクターである Su Ngoc Khuong 博士によると、経済学において、インフレが発生した場合、世界中の投資家が金、石油、不動産などの市場に投資先を移す傾向があります。インフレが発生する場合、不動産投資は大きいほど良いと推奨した。実際、多くの投資家は、インフレが発生した場合、資産を維持するため最も安全な不動産市場に資金を移行すべきだと考えています。言うまでもなく、それは「お金を稼ぐ」という投資の方法でもあります。

一方、エコノミストの Dinh The Hien 博士によると、インフレ率が6～10%に上昇すれば、銀行から借り入れしている不動産投資家は最初のリスクに直面します。インフレ率が6～10%に上昇した場合、預金金利が10%に引き上げられる可能性があるかと分析しました。したがって、銀行はインフレを補うために最大14～15%に貸付金利を調整する必要があります。





VINA COMPASS

す。一方、多くの不動産投資家は銀行から少なくとも 30%から 70%のレバレッジをかけ借入れを行っています。インフレが発生した場合、借入している投資家は不動産の売却が完了するまで、多額の金利を支払わなければなりません。インフレによる追加費用を補うために資金補填しなければならず、新たに不動産を購入するための資金は不足します。それでも不動産を購入したい投資家にとっては、関心の高まりとともに日々の費用を負担しなければなりません。そのため、不動産の借入返済の為に、損失を被っても売却を行う必要性が出てきます。

Hien 博士は多くの投資家の事例を引用し、不動産投資資金を銀行から借りている経験豊富な投資家でさえ、債務と貧困に陥っている。彼らでさえ、インフレ率が上がると債務を好転させるのが困難になります。過去 2011 年から 2013 年は高インフレ時期であり、多くの投資家が破産しました。「高インフレに陥ると、経験豊富な投資家も含め多くの投資家が耐えられない、これまでの事例はそれをはっきりと示している」と Hien 氏は付け加えた。

同氏は、インフレが起こった場合、利益性の高い土地投資は単なる仮想インフレであると述べました。つまり、銀行から 100 億 VND 借りた場合、仮想インフレにより住宅価格と賃金が急上昇します。仮想インフレにより 100 億 VND を 100USD 未満と相当すると仮定すると、銀行から借りている資金は紙切れとなります。よって借り手は簡単にローンを返済することができます。このような仮想インフレにより、不動産投資家は利益を得るが、実際、政府は仮想インフレを決して起こさせません。実情では、80 兆 VND の景気刺激政策を準備中ですがベトナムの農産物や工業製品の生産力が良好なため、インフレ率は上昇しないとしました。

また、Su Van Khuong 博士は、インフレ時に金融レバレッジを使用することは非常に危険であると述べました。たとえば、10 億 VND の住宅では、購入者は 3 億 VND しか費やさず、7 億 VND を借り入れます。インフレが発生した場合、金利が高くなるほど、購入者の支払い能力は低下します。

2007 年から 2008 年、2011 年から 2013 年のように高インフレが発生した時期を振り返ると、この指数が急上昇する前に、不動産へのキャッシュフローは大幅に増加しました。しかし、インフレが上昇すると、政府は不動産市場への信用取引を引き締め、インフレを抑制するために公共投資を政策として削減しました。この政策の影響により、市場はほぼ凍結しました。住宅価格は多くの市場で下落し、流動性は低下しました。また、この影響のために、多くの投機家は、債務を「負担」することができなかったため、市場を離れることを余儀なくされました。

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

