



VINACOMPASS

経済専門家によると 2022 年インフレ率は 4%程に留まり、高インフレは起こらないと予測しています。

2021 年 12 月 10 日



多くの投資家は、インフレ率が急激に上昇したすと、不動産を避難所と見なす傾向が高くなります。

政策的な大量な資金の流入は、経済の回復を刺激するために世界中で大規模に流入され、昨今のサプライチェーンへの混乱の影響も含め、世界中の多くの経済にインフレ傾向をもたらしています。

ベトナムの状況に関して、中央銀行総裁は先の国会で、2022 年のインフレ圧力は非常に高いと述べました。これらのシグナルに直面して、いくつかの地域で不動産市場の盛り上がりを目の当たりにしています。その理由は、多くの人々や投資家にとって、インフレ率が近年よりも高くなるのではないかと懸念であると考えられています。

Batdongsan.com.vn の市場レポートによると、10 月は全国の不動産需要が大幅に回復する傾向にあり、南部の多くの省では前月と比較して 50～90%の回復率でした。ビンズオン、バリア ブンタウ、ロンアン、ドンナイなどのホーチミン市に隣接する省はいずれも住宅需要が最大 50%と力強い成長を記録しており、需要は主に、土地区画、タウンハウス、ミッドレンジマンション(アパート)などに集中しています。





VINACOMPASS

## インフレが高まり、資金は不動産に「避難」する？

需要拡大に向けて経済政策刺激策が開始され、公共投資活動が加速し、原材料とガソリンの価格が上昇し、複雑な感染流行リスクのために生産とサプライチェーンが打撃を受け、混乱した。これは多くの投資家がインフレの上昇を懸念する要因であり、資金を安定的な不動産に移すと考えられています。しかし、専門家によると、2022年の予測インフレ率は依然として政府によって十分に管理されており、上昇が見られるが、心配する必要のないレベルだと述べています。

英国ブリストル大学の講師である Ho Quoc Tuan 博士によると、今後のベトナムのインフレ率は3つの分野に依存します。公共投資、景気回復のスピード、世界的なインフレ状況（特にエネルギー価格）。

しかし、Tuan 博士によれば、2022年のインフレ率は約4%に過ぎず、多くの懸念が提起されているほど高くない可能性があります。「ベトナムのインフレは、それほど恐ろしいものと見なすべきではありません。ベトナムは発展途上国であるため、インフレ率は4~5%は許容範囲内です。もちろん、大多数の人々の生活に影響を与える非常に急激に増加する商品もありますが、経済の一般的な観点からは、それほど恐ろしいインフレではありません」と述べた。

博士は、ベトナムのインフレ問題は心配していないと述べた。したがって、インフレが急速に高まると、不動産を含む住宅資産に資金を投入するという理論は、今日のベトナムには当てはまらない可能性があるとして述べています。

第一に、約6%の預金金利は、インフレ率と比較して依然としてプラスであるためです。第二に、不動産ローンの金利は8-10%であり、インフレ率よりはるかに高い事です。「短期的なインフレ不安の後、人々は不動産が数年前ほど前より急激に上昇しないことに気づき。結果、不動産への資金流入は鈍化します、よって2022年には間違いなく期待ほど利益を得る市場でないと気づくでしょう。」と語った。理由として、不動産市場は多くのリスク要因に直面しており、以下の要因が不動産の流動性に影響を与えます。投資家(買い手)が銀行の債務返済のために物件を放出する事実。政府が債券を発行する準備を強化していること。感染流行はまだ世界的にも収まっておらずこの先、非常に予測不可能であること。







### 金融レバレッジに注意が必要。

過去 10 年間の不動産価格上昇の歴史を見ると、依然として有力な投資市場であり、資金を引き付け続けていることは否定できません。しかし、常にインフレ傾向でなくても、不動産投資で利益を得る可能性はあります。専門家によると、今後のベトナム不動産市場では、低インフレまたは高インフレの状況可では、投資家のキャッシュフローは 2 つの要因に注意する必要があります。第一に、高すぎる金融レバレッジを使用しない、第二に、短期転売目的で購入をしない事である。特に SNS での情報や 新聞ニュース、噂などでの一次的な特定地域での価格上昇熱に煽られ投資の機会を失うような群衆心理にはまり購入すべきではありません。

経済専門家の Huynh Phuoc Nghia 氏は、現在の経済状況では、投資家はあまり心配する必要はなく、不動産への資金の流れを保護する必要があると述べ。「現在の価格上昇熱は、インフレの恐れから資本を不動産に移し価値を維持しなければならないとの心配を利用し、人々に恐怖を植え付けます。その傾向はすでに存在しています。よって、それを利用して利益を上げる人達がいる事も理解し、投資家(買い手)はリスクを認識し、考え方を非常に合理的にしなければなりません」と Nghia 氏は語った。

また、今後の不動産市場で最も懸念される問題は二次流通市場(中古、権利転売)の流動性であり、投資家間の売買取引は非常に貧弱であると考えられています。そして、買い手は初期価格より高く買わなければならないのケースが多く、これは、インフレに向かうと銀行ローンの金利はさらに高くなる可能性があります。したがって、専門家は、投資家は不動産価値の 50%を超える財務レバレッジを使用すべきではないと推奨しています。





VINACOMPASS

「2022年に入ると、人々はより良い選択の機会が増えるでしょう。思ったほどインフレにより不動産市場に資金が流れるという波はありません。なぜなら現在のインフレ率と銀行からの不動産に対する貸付金利を考えると、インフスタイルでの不動産投資は良い選択ではありません」と DinhThe Hien 博士は言いました。

Ho Quoc Tuan 博士によると、少なくとも現時点では 2022 年半ばまではわからないことがたくさんあるため、推奨される財務レバレッジ比率は 50% 未満です。今後の状況政府の経済対策と感染流行の状況しだいでも明確になります。

専門家によると、今後の不動産投資は、良い土地を選択した場合にのみ有益であり、合理的な価格で、上昇する可能性のある地域で取得出来れば利益を得る事が出来ます。そして、これはインフレとはほとんど関係のない話です。

現在、投資家から証券や不動産などの投資市場への資金の流れを目の当たりにしています。専門家はまた、不動産市場への投資の場合、それは常に長期的なキャッシュフローでなければならないことを推奨しています。つまり、投資を 1~2 年以内の短期で考えず、リスク回避も考慮し、収益性を高めるために 3~5 年での投資計画でこの市場に参入する必要があります。



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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

