



Is real estate a good hedge against inflation in Malaysia?

在马来西亚，房地产是对冲通胀的好工具吗？

2022-04-18 14:18

房地产历来被认为是一种安全的投资，具有强大的通胀抵御能力。甚至被认为是比股票和债券等其他资产更好的投资选择。这是因为房地产不仅满足于增值需求，通胀压力将导致新建房屋的成本增加，进而推高现有的房屋价格。

根据PropertyGuru马来西亚2022年第一季度最新季报研究，随着经济开始从COVID-19疫情中复苏，通胀压力的出现，更多的马来西亚人看好房地产，认为房地产是比股票等其他资产更好的投资选择。

COVID-19如何影响房地产？

然而，我们深知，大宗商品的价格飙升和疫情带来的供应链问题会导致房价上涨。另外，马来西亚的房地产市场长期以来一直受到库存过剩、利率成本上升、信贷能力下降、家庭债务增加、信贷标准收紧和购买力下降的困扰。鉴于这些，人们担心房价会因供需不平衡而下降，并危及经济的实际增长。

在全球范围内，自从Covid-19疫情爆发以来，房价的飙升使房地产市场面临风险。当需求与供给失衡时，由此产生的价格泡沫将导致房价急剧下降。这反过来又会导致房地产市场崩溃，从而对整个经济产生不利影响。此外，通胀压力是经济中的一个担忧因素，通胀压力-经济的一个担忧因素，特别是金融机构和价格下跌的后果-会推高通胀的实际价值。由于通胀压力与房地产价格之间存在负相关关系，公司和家庭将更难有可能拖欠其抵押贷款。这种影响可能会放大，因为作为经济复苏的先行指标，房价的下降会降低利率。加上较低的收入增长前景，央行为平衡对房地产行业施加上行压力，导致房价大幅下跌。

通胀压力与马来西亚的房价指数



© shafiq / 123RF

马来西亚一直是全球采用稳定的通胀指标（图1）。历史显示，1960年代的通胀率相对较低（1961年、1964年、1965年、1968年和1969年出现了一些通胀激增的情况）。随后在1974年和1981年出现了高通胀激增制度。最后在1985年出现了相对平衡的下行路径。此前，除了1998年（5.2%）和2008年（5.4%）由于受到全球金融危机，我国通胀率激增三十多年来一直保持在5%以下的水平。

然而，在过去的几年里，马来西亚出现了通胀激增，通胀率从2017年的3.7%激增到2018年的1.0%和2019年的0.7%。在2020年，我国甚至经历了自1968年以来的第一次通胀激增（-0.41%），有史以来最低的通胀率记录为-1.2%。



图1：马来西亚年度通胀率趋势，1960-2020年。© DOSM: The World Bank.

鉴于房价在通胀期间会上涨，经济增长和房地产市场投资利益之间的同步实施，增强了其具有良好对冲能力。事实上，可以看到马来西亚的房价指数和通胀价格指数（CPI）之间的联动。在过去的三十年里，这两个指数似乎在无止境地上升。除了1998年和1999年以外，马来西亚的房价指数从1995年到2008年每年都在稳步攀升，复合年增长率为5.32%。相比之下，CPI也在同一时期显示上升趋势，尽管复合年增长率相对较低，为2.93%（图2）。这证实了长期来看，房地产的长期通胀对冲能力。

<https://m.glofang.com/news/show.php?itemid=117882>