

日欧米が不況からの回復に手間取るなか、中国はすでに巡航速度と言われる成長を達成し、むしろ不動産バブルやインフレが心配される状況だ。

とくに、不動産価格の上昇は顕著だ。政府統計では、2月の全国平均不動産取引価格は、1年前に比べて10・7%上昇した。しかし、北京や上海の友人たちは、この1年で、住宅価格は、5割から10

中国不動産バブル

東京大教授 伊藤 隆敏



割上昇しているという。政府統計は信用できるのか？ まず全国平均価格なので、都市によりバラつきがあるだろう。また、新築か中古かの違い

もあれば、場所（地区）、最寄り駅や通勤時間）や築年数の考慮も必要になってくる。

政府統計のなかでも、都市別、新築中古別、などの内訳は発表されていない。

北京や深圳（しんせん）

の比較的小規模の住宅という内訳をみると、不動産価格上昇率は19%程度と全国平均よりも高い。ちなみに、海南島では50%も値上がりしている。

さらに政府統計の問題がある。価格が高騰すると、同じ都市の中でも、より遠い場所の物件数が増えるので、全体の平均価格は、質を考慮した真の価格上昇率よりも低くなる。

ちょうど日本の80年代後半のバブルで起きたように、都心での価格高騰が続くと、価格上昇は、ど

んどん郊外や地方へ波及する。同様のことが今の中国でも起きているようだ。不動産価格の中国政府統計は実勢を過小評価しているのは明らかだ。

不動産バブルを放置するのは、中国にとっては、大きなリスクである。日本経済が不動産バブルの破裂により大きな打撃を受けたことは、中国も当然知っているはずだ。では、中国はなぜ、強力な金融引き締めによって、バブルの更なる膨張を防ごうとしないのか？ これを次回検討する。