

## 房价に関するいくつかの考察

1. 北京の Lianjia に掲載されている中古住宅の数は、2019 年 3 月末には 5.8 万戸でしたが、2020 年 1 月初めには 8.8 万戸に増加しました。この 9 ヶ月間で 4 万戸が新たに追加され、ほぼ倍増しました。したがって、北京の多くの富裕層が住宅を売却しているという事実は間違いないありません。
2. 政府は土地を収用し、それを不動産開発業者に売り、開発業者はそれを一般大衆に販売します。2008 年の金融危機後、国は多くのお金を印刷し、市場に投入して、不動産とインフラを大々的に発展させました。大量のお金を印刷する背後には、すべての人の富が薄められているという事実があります。現在の繁栄する中国は、何億もの住宅ローンの返済と 14 億人の富の薄まりの上に築かれています。もちろん、他の多くの国も同じような状況です。しかし、中国の経済発展は非常に急進的です。このような行動の結果はどうか、時間が答えてくれるでしょう。
3. 家を売るとき、市場価格に基づいて価格を設定し、3 ヶ月や半年ほど待って売れるかどうかを確認します。もし売れなければ、価格を下げます。そのため、住宅価格のトレンドはすぐには見えてきません。現在、多くの人が家を売ろうとしていて、市場の供給が需要をはるかに上回っています。私たちは 1 年や 2 年待つことができます。1 年経っても売れない場合、すぐに売り急ぐ人が現れ、大幅に値下げするでしょう。
4. 不動産が経済の支柱となると、一般市民が余裕資金を住宅購入に充てるため、新しい製品やサービスを消費するための資金が不足し、イノベーティブな産業は非常に困難な状況に陥ります。また、伝統的な実業も激しい競争に直面し、前進が難しくなります。
5. 都市部での消費の大部分は不動産に貢献しており、住宅価格が高い地域ではあらゆる消費も高くなります。個人の日常消費において、一部は家賃に、一部は飲食、地元のサービス、交通などに使われ、これらの価格の中にも家賃のコストが含まれています。誰もが住むための家を必要とし、住宅ローンを組むか家賃を払うかのどちらかです。そのため、生活を維持するために、彼らは高い給料の仕事を得なければなりません。企業や店舗にとっては、製品やサービスの価格を上げて、会社や店舗を維持する必要があります。したがって、住宅価格が高い地域では、何を消費しても高くなります。
6. この 20 年間、すべての中国人は不動産価格の急騰を目の当たりにしてきました。そして、無意識のうちに、家を買うことが最も信頼できる投資であり、他のものは価値を保たないと考えています。しかし、20 年では見えない法則、一つの時代では見えない法則もあります。経済学の法則は破綻していませんが、中国ではそれが現れるまでにより長い時間がかかるだけです。

7. 中国の不動産総額は、ヨーロッパとアメリカの不動産総額を合わせたものよりも高い。現在の中国の住宅価格では、一般的なサラリーマンがローンを完済するのに 30 年かかるのに対し、アメリカでは 10 年から 15 年である。
8. 人々の余剰資金が不動産購入に集中し、人々がお金を持たなくなると、消費は縮小します。一人の消費は、他の人の収入です。誰もが節約して支出を削減すると、企業は利益を得ることがますます難しくなり、次々と倒産し、失業者が増えます。中には住宅ローンを支払えなくなる人も出てきて、一部の銀行は負債が高すぎて破綻し、経済危機が訪れます。
9. 中国政府には、確かに多くの賢い人々がいます。しかし、アメリカ政府もこの 100 年間に非常に多くの賢い人々を抱えてきましたが、それでも彼らは毎回の経済危機を免れることができませんでした。私たちは大躍進や文化大革命などの過ちを犯しましたが、今の中国は改革開放からわずか 40 年で、資本主義を長く施行していないため、経済的に過ちを犯さないことは難しいでしょう。
10. 周りの友人から聞いた話では、北京を離れる人がますます増えている。90 年代生まれの人たちは、最初はここで働くことが素晴らしいと感じていた。インターネット企業が多く、しかし数年経つと、あまりお金が貯まらず、希望も見えないことに気づく。一年の家賃だけで 3 万から 5 万、飲食や娯楽も高く、節約しても一年の消費は 10 万元以上になる。2014 年に北京のインターネット企業で働き始め、5 年間働いて、年収は 15 万から 35 万に上がったが、それでもこの数年で貯金は約 50 万程度。これは非常に努力した 90 年代生まれの例だ。北京で 5 年間働いても、貯金が 10 万に満たない若者は多い。旅行や、配信者が勧める様々な良いもの、新しい電子製品など、お金は本当にすぐになくなる。一部の賢い人たちはインターネット起業に参加したが、それも酷く搾取され、チームを養うのに金がかかり、まじめに稼ぐのは非常に難しい。年を取ると、結婚や子供を持つことを考え始め、北京にはそれほど良いところもなく、未来に希望がないので、去っていくのだ。
11. 中国では、ToC（消費者向け）を経験して初めて、一般の人々がそれほどお金を持っていないことを知り、ToB（企業向け）を経験して初めて、中小企業がそれほどお金を持っていないことを知ります。大企業に頼りたいと思っても、大企業も今は厳しい状況で、リストラが多く行われています。政府に頼りたいと思っても、コネがなければなかなか難しいです。
12. 都市で店を開くのも難しく、店舗の賃貸料は大きなコスト支出であり、競争も激しいです。
13. 一般的な人々にとって、幸福感は個人の経済状況と密接に関連しています。借金がないことは心の安らぎをもたらします。高額な住宅ローンは誠実な人々に大きなストレスを与え、夫婦間の喧嘩が増え、人々を精神的に追い詰めます。もし失業の打撃に直面したら、それは非常に苦痛なことです。前の分析でも述べたように、このリスクは非常に大きいです。市場経済の中では、鉄の飯碗（安定した仕事）など存在しません。どんなに先進的で使いやすい製品でも、一軒の家に比べて人々の心を動かすことができるでしょうか。皆のお金

が住宅に縛られていると、会社が利益を上げるのは非常に難しくなり、失業のリスクが非常に高くなります。

14. 破産を何度も経験し、多くの出来事を経ることで、人はより保守的になります。バフェットは、ここ数年で初めて Apple 株に投資しましたが、それ以前はコカ・コーラやバンク・オブ・アメリカといった非常に保守的で伝統的な株を買っていました。テクノロジー製品の更新サイクルが速いため、彼はリスクを冒すことを恐れていたのです。以前は彼があまりにも臆病だと思っていましたが、経験を積むことで、これが真の知恵であると理解しました。89 年の人生が彼に教えたのは、安定が何よりも重要だということです。
15. もし実際の状況を理解せずに、深く何かをやろうとすると、最初に思っていたほど素晴らしいことが分かり、最後には「カットされたネギ」になってしまいます。私たちは経済学者でも金融の専門家でも政治学者でも権力者でもないので、簡単に「カットされたネギ」になりやすいです。すべてのチャネルを通じて、情報と現状を全面的に理解しないと、簡単に混乱してしまいます。また、自分の目を信じて、自分や周りの人たちを見て、今の社会がどうなっているか、みんなが幸せに暮らしているかを見るべきです。私が見ているのは、大多数の一般市民が生活のために奔走していて、とても大変だということです。
16. 未来が平穏でありますように。