

Особенности развития рынка недвижимости Китая

Т. Ю. Полховская, Ян Боян, У Чэнчжи

ФБГОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет»

Экономический рост Китая неразрывно связан с урбанизацией. Эксперты полагают, что эта тенденция сохранится в ближайшие 20 лет: в городах будут создаваться новые рабочие места, которые займут мигранты из сельских районов. Положительное влияние урбанизации Китая на экономический рост приведет к ряду проблем, связанных с (1) режимом землепользования и девелопментом территорий и (2) ростом потребностей в ресурсах и загрязнением окружающей среды. Концентрированная урбанизация Китая позволит максимизировать ВВП на душу населения, более эффективно использовать энергоносители, минимизировать сокращение сельскохозяйственных площадей, создать эффективную систему общественного транспорта, более эффективно контролировать загрязнения окружающей среды, обеспечить достаточное количество квалифицированных специалистов [1].

Рынок недвижимости Китая значительно расширился в течение последних трех десятилетий и стал основным драйвером экономического роста. Начиная с 1978 г. китайское правительство реформирует управление земельными ресурсами и жилищную систему как части общенациональной экономической программы реструктуризации. Центральное правительство начало реформировать систему распределения земельных участков, намереваясь преобразовать социалистическую планово-централизованную модель в экономическую систему с рыночной ориентацией. Вводимая система землепользования заменила коллективную собственность, а государственное прямое распределение и планирование земель уступили рыночной системе распределения, лидирующую роль в которой по-прежнему играет государство, а субъекты экономики арендуют землю на срок от 40 до 70 лет (*grant of the land-use right*). Платное арендное землепользование обеспечивает полную свободу и самостоятельность, а единственным распорядителем земли выступает Государственное управление по земельным ресурсам, в функции которого входят: совершенствование земельной политики, разработка генерального плана использования земли, ее отвод, регистрация, учет и оценка [2, с. 30]. Жилищная реформа нацелена на преобразование городского жилья из актива, предоставляемого государством в качестве поощрения, в актив, который продается и покупается на рыночных условиях с применением рыночных механизмов. Последовательная государственная политика, проводимая в целях стимулирования трансформации, включает отмену административной системы распределения жилья и реформу финансов, предложение земельных участков и реформирование системы налогообложения и создает благоприятные условия работы для девелоперов. Особенности реализации этих трансформационных процессов рассматриваются с точки зрения развития рынка недвижимости в Китае.

Неизменным препятствием к изучению рынка недвижимости Китая являются его фрагментированность, неточность или отсутствие данных. Эта ситуация затрудняет исчерпывающее понимание эволюции китайского рынка недвижимости, которая, по мнению большинства исследователей, делится на три этапа: дореформенный (1947–1977), концептуальный (1978–1988) и экспериментальный (1989–1995).

Экспериментальный период реформ рынка недвижимости в Китае с 1989 по 1995 гг. столкнулся с многочисленными препятствиями: неразвитостью рынка, хаотичными и противоречивыми механизмами регулирования, неадекватной правовой системой и созданием избыточных производств. С целью ликвидации этих барьеров правительством в последующие годы были предложены значительные корректировки (в частности, были приняты Закон о городском планировании (1990) и Закон об управлении городским недвижимым имуществом (1995)).

Неоднозначное определение полномочий в административной системе вызвало разногласия между различными государственными органами, в частности, Бюро

Государственной земельной администрации и Министерством строительства, которые были уполномочены осуществлять надзор за администрированием земли и недвижимости. Кроме того, законодательная система была недостаточно развита, что вызывало сильную зависимость от местного законодательства. Это часто приводит к неразберихе и отходу от политики центрального руководства [3]. Некоторые законы были непрактичны в силу двусмысленности и отсутствия в них четких оговорок о штрафных санкциях. Законодательный процесс отставал от потребностей рынка.

Значительные проблемы на китайском рынке недвижимости связаны с отсутствием прозрачности процедур предложения первоклассных земельных участков, непостоянством административного поведения, недостаточным развитием вспомогательных услуг функционирования рынка недвижимости, отсутствием поддержки вторичного рынка и чрезмерно спекулятивным характером недвижимости.

Очевидно, что многие из этих проблем следует рассматривать в контексте процесса реформ, продолжающихся в Китае. Неопределенность исходов и политических решений, слабое правовое обеспечение, несовершенство механизмов рынка, неструктурированная система управления и его децентрализация могут быть определены в качестве главных проблем.

Перспективы дальнейшего развития рынка недвижимости Китая связаны с улучшением институциональных и операционных факторов. Продолжающийся высокий темп экономического роста будет усиливаться урбанизацией, сильна китайская традиция владеть жилой недвижимостью (в настоящее время 80% домохозяйств проживают в собственном жилье). Это формирует большой и устойчивый спрос и делает Китай крупнейшим рынком жилья в мире. Уровень цен и доступность жилья являются объектом значительных усилий центрального правительства, которое выработало достаточно успешный набор мер и мероприятий, приводящих к положительным рыночным эффектам [4]. Наиболее наглядно государственное регулирование в сфере девелопмента демонстрирует количество выданных разрешений на строительство (см. табл. 1).

Табл. 1 Выданные разрешения на строительство объектов*

Годы	Всего	Жилье	Промышленность и торговля	Офисы и сервис	Культура, образование	Другое
Площадь объектов, на строительство которых выданы разрешения, 10 000 кв. м						
2000	3 502,00	1 037,00	1 309,00	304,00	263,00	589,00
2001	3 117,00	819,00	1 049,00	243,00	236,00	770,00
2002	2 439,00	792,00	651,00	177,00	263,00	556,00
2003	2 650,00	1 001,00	723,00	266,00	206,00	454,00
2004	2 787,00	1 176,00	709,00	144,00	205,00	553,00
2005	3 103,00	1 333,00	910,00	132,00	171,00	557,00
2006	3 620,00	2 080,00	863,00	231,00	196,00	250,00
2007	3 602,00	2 158,00	708,00	277,00	200,00	259,00
2008	3 271,70	1 841,00	638,00	355,00	206,00	231,70
2009	2 653,50	1 351,80	601,40	258,00	222,70	219,60
Структура площадей, для которых выданы разрешения на строительство						
2000	100%	30%	37%	9%	8%	17%
2001	100%	26%	34%	8%	8%	25%
2002	100%	32%	27%	7%	11%	23%
2003	100%	38%	27%	10%	8%	17%
2004	100%	42%	25%	5%	7%	20%
2005	100%	43%	29%	4%	6%	18%
2006	100%	57%	24%	6%	5%	7%
2007	100%	60%	20%	8%	6%	7%

2008	100%	56%	20%	11%	6%	7%
2009	100%	51%	23%	10%	8%	8%

* рассчитано по APPENDIX 1–12 [5]

Качественное развитие рынка недвижимости Китая является фундаментальным условием экономического роста и эффективного проведения в стране ряда национальных реформ. В этой связи рынок недвижимости является актуальным объектом академического исследования с различных точек зрения: жилищной структуры (*housing structure*), жилищной политики (*housing policies*), методов решения жилищных проблем (*housing problems*), аренды (найма) жилья (*tenure choice*), а также междугородней жилищной мобильности.

Жилищная структура в силу институциональной особенности доминирования государства формируется под влиянием сложных процедур, касающихся различных уровней управления, распределяющих государственное жилье индивидуальным пользователям. Изменения жилищной структуры, появление сектора коммерческого жилья имеют существенные последствия для национального городского девелопмента и территориальной структуры городов. Два десятилетия развития рынка жилой недвижимости привели к рыночно ориентированной системе девелопмента и инвестиций, дополняемой ограниченным участием местных органов власти различных уровней. Формирующаяся структура жилищного рынка вызвала ожесточенные споры на общенациональном уровне, особенно по вопросам роста цен, уровня незанятых жилых площадей в секторе коммерческого жилья, пузыря рынка жилой недвижимости, а также изъянов системы распределения доступного жилья. Это по-прежнему остается сложной проблемой, найти решение которой еще предстоит и правительству, и девелоперам.

Аренда (наем) жилья является еще одним важным вопросом рынка недвижимости Китая. Рыночные механизмы постепенно вытесняют ранее существовавшую социально-ориентированную систему жилищного обеспечения в ходе дальнейшего развития жилищной реформы. На микро-уровне типичные домохозяйства в городах Китая начинают использовать аренду (наем жилья) как в западных странах. На макро-уровне ограничения и возможности определяются не только жилищным фондом и рынком недвижимости, но и консервативным поведением региональных правительств, которые при высокой доли вакантных квартир коммерческого рынка стимулируют потребителей к выбору аренды государственного жилья.

В центре анализа междугородней жилищной мобильности и методов решения жилищных проблем находятся индивидуальные домашние хозяйства как центры принятия решений. Множество исследований на тему междугородней жилищной мобильности основаны на урбанистике (*urban theory*) и рассматривают жилищную мобильность как пространственный процесс регулирования, при котором жильцы (арендаторы) корректируют свое местожительство, размер, тип, сроки и виды аренды (пользования) жилья при изменении внешних и внутренних условий (обычно финансовых). Сравнивая исследования, проводимые в странах Запада, с исследованиями, проводимыми в Китае, можно установить, что китайский опыт расширяет традиционный западный контекст малоизученными, динамическими и переходными формами. Учитывая размеры страны с точки зрения географической протяженности, численности населения и экономического потенциала, принимая во внимание масштабы и темпы урбанистических преобразований затруднительно достоверно спрогнозировать стратегию девелопмента городских территорий, основываясь на существующих теориях и известных концепциях.

Кроме того, на девелопмент недвижимости в Китае влияют прямые иностранные инвестиции, которые обеспечивают не только источники капитала, но сервис и практический опыт в сфере недвижимости. Поскольку недвижимость локальна и формируется в условиях местного рынка, прямые иностранные инвестиции в недвижимость следует рассматривать как локальную экономическую деятельность. Эффективность иностранных инвестиций в недвижимость находится в прямой

зависимости от экономической динамики, спроса и покупательной способности местного рынка недвижимости. Эффективность деятельности инвесторов на таких рынках требует наличия квалифицированных региональных институтов и методов корпоративного управления. Считается, что девелоперы из Гонконга, Макао и Тайваня более эффективны, чем инвесторы из других стран, с точки зрения прибыльности и доли рынка, потому что имеют глубокое понимание местной культуры и традиций институционального управления.

Достижение успеха в девелопменте недвижимости требует значительной подготовленности и компетентности, понимания соответствующей государственной политики, планирования землепользования, муниципального регулирования, рыночных условий, экспертизы, экономической оценки, потребности в финансовых средствах, контрактных процедур, проектирования зданий, технологии производства строительных работ и маркетинговых стратегий. Кроме того, профессиональный подход к управлению проектами необходим для координации планов и графиков, качества и стоимости. Все это приводит к усилению требований к управленческой экспертизе девелоперов.

Финансирование является одним из самых важных элементов успешного девелопмента недвижимости. Средства, необходимые для проекта девелопмента недвижимости, являются значительными и используются в основном для приобретения земельного участка и строительства. Девелоперы должны иметь доступ к ряду финансовых каналов для обеспечения адекватного финансирования операционной (текущей) деятельности. Финансирование может быть получено из нескольких каналов. Выбор в основном зависит от статуса девелопера и степени риска предлагаемого проекта. На зрелых рынках (США, Великобритания) источниками финансирования являются: страховые и пенсионные фонды, банки, трасты, эмиссия облигаций, внутреннее финансирование. Однако в Китае в условиях ограниченности опций финансирования девелоперских компаний основными источниками финансирования являются банковские кредиты и самофинансирование.

Кроме капитала девелоперы должны обладать другими важными ресурсами: земельным фондом и адекватными, компетентными человеческими ресурсами. Земля является фундаментальным фактором девелоперского бизнеса. В отсутствие адекватных резервов земли девелоперская компания будет терять перспективу, и, возможно, бизнес будет приостановлен. Наличие земли в городах становится все более дефицитным и дорогим, но без запасов земельных участков в городах девелоперы окажутся в невыгодном положении, для чего им необходимо придерживаться надлежащих стратегий приобретения земельных ресурсов.

Рынок недвижимости Китая в настоящее время является гипер-конкурентным и перспективы деятельности девелоперов зависят от того, насколько они будут компетентны в принятии решений, адекватны мерам правительственного регулирования и эффективны в привлечении финансовых ресурсов.

Литература

- 1 Вотцель Дж., Мендонка Л. Городской миллиард // Вестник McKinsey, 2011, № 22. — Режим доступа: www.mckinsey.com/russianquarterly/articles/China/03_0111.aspx?tid=27.
- 2 Пашков В. П. Реформы земельной собственности в России, Белоруссии и Китае // Научный эксперт. — 2010. — № 3. — С. 23–36.
- 3 Law on Management of Urban Real Estate, 1995.
- 4 Полховская Т. Ю. Государственное регулирование системы финансирования недвижимости: опыт Китая // Финансовые исследования. — 2011. — № 2. — С. 15–24.
- 5 Статистический ежегодник КНР, 2010.