

# ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС В КИТАЕ: ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ

© 2019 Л. НОВОСЕЛОВА

DOI:10.31857/S032150750003343-9

*В статье анализируется состояние жилищного строительства в КНР, отмечается его роль в достижении рекордных темпов роста ВВП и повышения жизненного уровня населения. Исследуются ход и направления реформы, а также емкость и перспективность рынка жилья. Акцентируется внимание на серьезных недостатках жилищной сферы, включая опережающий рост цен и крайне низкий уровень доступности жилья, огромные запасы нереализованных площадей и др. Рассматриваются возможные варианты решения этих проблем.*

*Ключевые слова:* КНР, жилищное строительство, реформа, рынок жилья, доступность жилья

## HOUSING ISSUE IN CHINA: PROBLEMS AND SOLUTIONS

*Lyubov V. NOVOSELOVA, Dr.Sc. (Economics), Chief Research Fellow, Institute of Far Eastern Studies, Russian Academy of Sciences (samanezhev@yandex.ru)*

*The state of residential construction in the PRC is analysed in the article. The author notes the important role of this sector in achieving record GDP growth rates and raising the living standards of the population. The course and directions of the housing reform, as well as the capacity and prospects of the real estate market are examined. The 1988 reforms fostered the privatization of housing, and much of the stock of rental housing was sold to employees of state-owned enterprises at low prices. The next stage of reform between 1993 and 1997 focused on the restructuring of housing construction, and on finance, management, and distribution systems. The 1998 reforms put an end to enterprise-supplied housing and moved to comprehensive market-based housing provision. As a result, a vigorous urban housing market developed. The housing reform has dramatically increased the floor area of residential construction and eased the chronic problem of overcrowding and poor living conditions of many urban residents. However, the achievements of the housing reform have been accompanied by the problems of inequality among income groups and regions in housing consumption, wealth, and affordability. Therefore the author's attention is focused on some serious social and economic problems of the real estate market in China, including speculative housing demand, rapid rise in housing prices, extremely low level of housing affordability, huge reserves of unsold residential space, etc. The author argues that under the current conditions dynamism of the housing construction in China is posing many policy challenges that may threaten the sustainability of economic growth and the stability of the society. Possible solutions to these issues are also considered.*

*Keywords:* China, residential construction, reform, real estate market, housing affordability

**Сфера недвижимости является важнейшим фактором экономического развития в современном Китае. По оценке китайских специалистов, инвестиции в недвижимость обеспечивают более 10% роста экономики, а их удельный вес в формировании ВВП КНР составляет сегодня примерно 15% против 4% в 1997 г.**

При этом особенно стремительный рост наблюдается в жилищном строительстве, на долю которого приходится около 15% валовых инвестиций и 15% численности занятых в городах Китая [1]. Не удивительно, что жилищное строительство, прошедшее в последние десятилетия через ряд последовательных глубоких трансформаций, является одним из основных драйверов феноменального взлета китайской экономики в XXI в.

## ЖИЛИЩНАЯ РЕФОРМА

До 1978 г. единственным собственником жилого фонда являлось государство. Государственные предприятия строили общественное жилье и рас-

пределяли его между своими работниками в зависимости от трудового стажа, должности, состава семьи и т.п. Арендная плата за такое жилье имела символические размеры, не покрывая расходы на его эксплуатацию, не говоря уже о затратах на сооружение. Отсюда низкий уровень инвестиций в жилищное строительство, неудовлетворительное качество и хроническая нехватка жилья. Средняя площадь жилья, приходившаяся на одного человека в городах Китая, составляла лишь 3,6 кв. м [2].

В 1980-е гг., сначала на опытной, экспериментальной основе, а затем (с 1988 г.) и в общенациональном масштабе, стартовала жилищная реформа. Основными ее направлениями были: а) выкуп работниками предприятий занимаемых ими госу-

---

НОВОСЕЛОВА Любовь Владимировна, доктор экономических наук, гл.н.с. Института Дальнего Востока РАН. РФ, 117218, Москва, Нахимовский проспект, 32 (novoselova@ifes-ras.ru)

дарственных и ведомственных жилых помещений по цене равной либо ниже себестоимости; б) значительное повышение квартплаты с выплатой государственных жилищных субсидий для минимизации социальных издержек.

Вырученные средства поступали в специальные внебюджетные фонды районных и уездных правительств, городских управлений недвижимости, предприятий и организаций, которые использовали их для строительства, ремонта и эксплуатации жилого фонда. Тогда же началась и продажа коммерческого жилья по рыночным ценам, однако лишь небольшая (не более 10%) часть населения имела достаточные для его приобретения средства.

На следующем этапе реформы (1993-1997 гг.) правительство акцентировало внимание на коммерциализации жилищного строительства, а также системы распределения и эксплуатации жилья. Наряду с государственными предприятиями в жилищное строительство были допущены частные фирмы. Уровень квартплаты был дифференцирован в зависимости от района, имевшихся удобств, наличия излишков жилой площади и т.п., а вместо городских жилищно-эксплуатационных контор стали формироваться эксплуатационные комитеты владельцев жилья, обеспечивавшие содержание и ремонт жилого фонда на основе самоуправления.

Одновременно правительство приступило к развитию рынка жилья, доступного не только для зажиточных слоев населения. В Шанхае, а затем и в других городах местные власти приступили к созданию общественных фондов жилищных накоплений, которые формировались за счет отчисления на персонифицированные счета средств государственных предприятий и их работников. Индивидуальные взносы определялись местными властями с учетом занимаемой работником должности в размере не менее 5% заработной платы. Работодатель должен вносить в фонд сумму, равную взносу работника.

Аккумулируемые таким образом средства стали использоваться для предоставления пайщикам фондов низкопроцентных кредитов и субсидий на цели приобретения, аренды либо ремонта жилья (для физических лиц), а также на цели его строительства и реконструкции (для юридических лиц). Все это позволило привлечь в сферу жилищного строительства значительные финансовые ресурсы и способствовало постепенному переводу ее на рыночную основу. Тем не менее,

ведущая роль все еще принадлежала традиционной системе общественного распределения квартир [3].

Ближе к концу 1990-х гг., принимая во внимание значительное увеличение финансовых средств, поступавших в сферу недвижимости, правительство стало рассматривать ее в качестве важного инструмента преодоления последствий глобального финансового кризиса и стимулирования экономического роста. В этой связи в 1998 г. решением Госсовета КНР система бесплатного общественного распределения жилой площади была окончательно ликвидирована, и вместо этого создана рыночная система обеспечения жильем [4]. Деятельность фонда жилищных накоплений была распространена на предприятия всех форм собственности (включая совместные и иностранные компании), а его средства стали использоваться исключительно для льготного финансирования индивидуальных пайщиков.

Основной принцип, заложенный в основу реформы, заключается в том, что лица с высокими доходами должны получать жилье на рыночных условиях, а с низкими и средними доходами - по льготным ценам.

## РЫНОК ЖИЛЬЯ

Возникновение в Китае рынка жилья сопровождалось стремительным ростом экономики. В 1999-2010 гг. среднегодовые темпы прироста ВВП КНР составляли примерно 10%, столь же высокую динамику показывали размеры располагаемого дохода городских домохозяйств. Важным фактором развития рынка жилья явилась и быстрая урбанизация - за последние 30 лет численность городского населения КНР увеличилась с 260 до 800 млн человек, городские жители составляют сегодня более 57% населения страны против 45% в 2007 г. и 20% - в начале 1980-х гг. Все это вызывает высокий спрос на жилье и быстрый рост инвестиций в недвижимость.

В 2000-2016 гг. капиталовложения в жилищное строительство увеличились с 759,4 млрд юаней в 2000 г. до 4502,7 - в 2010 г. и 8366 млрд юаней в 2016 г.\* (см. *табл.*). Обогнав США, строительный сектор Китая еще семь лет назад стал крупнейшим в мире. Ежегодно в Китае сдается около 2 млрд кв. м готовых жилых площадей, что составляет почти половину от общемирового показателя.

Площадь продаж городской жилой застройки в

\* На конец августа 2018 г. \$1 был равен 6,82 юаня (*прим. ред.*).

## Основные показатели развития жилищного строительства в КНР (2000-2016)

|                                                                     | 2000   | 2010    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    |
|---------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Инвестиции (млрд юаней), в т.ч.:                                    | 3291,8 | 25168,4 | 44629,4 | 51202,1 | 56200,0 | 60646,6 |
| - жилищное строительство                                            | 759,4  | 4502,7  | 7487,1  | 8061,5  | 8024,8  | 8366,0  |
| Доля жилищного строительства (%)                                    | 23,1   | 17,9    | 16,8    | 15,8    | 14,3    | 13,8    |
| Площадь городской застройки (млн кв. м), в т.ч.:                    | 1516,9 | 7063,8  | 12270,5 | 12518,9 | 11940,0 | 11723,6 |
| - жилищное строительство                                            | 944,4  | 3765,9  | 5731,2  | 5943,2  | 5798,6  | 5775,2  |
| Доля жилищного строительства (%)                                    | 62,3   | 53,3    | 46,7    | 47,5    | 48,6    | 49,3    |
| Ввод объектов недвижимости в городе и деревне (млн кв. м), в т.ч.:  | 1819,7 | 2785,6  | 3499,0  | 3550,7  | 3509,7  | 3121,2  |
| - жилищное строительство                                            | 1345,3 | 1746,0  | 1933,3  | 1925,5  | 1797,4  | 1714,7  |
| Ввод объектов недвижимости в городах (млн кв. м), в т.ч.:           | 805,1  | 1754,3  | 2572,3  | 2647,8  | 2656,6  | 2324,7  |
| - жилые дома                                                        | 548,6  | 868,8   | 1073,8  | 1087,8  | 1003,6  | 984,2   |
| Доля жилищного строительства (%)                                    |        |         | 41,7    | 41,1    | 37,8    | 42,3    |
| Площадь продаж коммерческой застройки (млн кв. м), в т.ч.:          | 186,4  | 1047,6  | 1305,5  | 1206,5  | 1285,0  | 1573,5  |
| - жилищное строительство                                            | 165,7  | 933,8   | 1157,2  | 1051,9  | 1124,1  | 1375,4  |
| Продажи коммерческих площадей (млрд юаней), в т.ч.:                 | 393,5  | 322,9   | 8142,8  | 7629,2  | 8728,1  | 11762,7 |
| - жилищное строительство                                            | 5272,1 | 4412,1  | 6769,5  | 6241,1  | 7277,0  | 9906,4  |
| Средняя рыночная цена 1 кв. м жилых помещений (юани/кв. м), в т.ч.: | 1948   | 4725    | 5850    | 5933    | 6473    | 7203    |
| - г. Пекин                                                          |        |         |         |         |         | 28489   |
| - пров. Гуандун                                                     |        |         |         |         |         | 10936   |
| - пров. Хунань                                                      |        |         |         |         |         | 4330    |

Источники: China Statistical Yearbook 2017. Beijing. 2017. Table 10-16, 10-2, 10-7, 19-10, 19-11, 19-12.

2017 г. составила 1694 млн кв. м против 701 млн кв. м в 2007 г. и 130 млн кв. м в 1999 г. При этом 10% этих площадей реализуется в четырех крупнейших городах Китая (города «первой линии» - Пекин, Шанхай, Гуанчжоу, Шэньчжэнь); еще почти 50% приходится на провинциальные центры и другие крупные города (города «второй линии»).

Средние и малые городские поселения («третья» и «четвертая» линии) обеспечивают оставшиеся более 40% продаж [1, р. 4]. Наиболее активное развитие строительства наблюдается в Вос-

точном Китае, на долю которого приходится свыше 85% строительной активности, постепенно увеличивается доля Западного Китая. Одновременно эпицентр строительных работ постепенно сдвигается из городов «первой линии» (например, Пекин, Шанхай) в города «второй линии» (Чэнду, Чунцин и т.д.) [5]. Так или иначе, с учетом прошедшей приватизации жилья 83,7% китайских семей имеют в собственности квартиру (данные за 2013 г.), в т.ч. 12% семей владеют двумя и более квартирами [6].

Городское жилье делится на несколько кате-

горий. К категории *коммерческого жилья* относятся квартиры и загородные дома, реализуемые населению по свободным рыночным ценам. Так называемое *доступное жилье* приобретается семьями с доходами ниже средних по ценам на 20-25% ниже рыночных цен за счет предоставления компаниям-девелоперам существенных налоговых льгот, льгот по строительству инфраструктуры, приобретению земельных участков. Цена на такие квартиры только на 10% выше себестоимости, требования к отделке ниже, чем для коммерческого жилья, а их размеры ограничены площадью в 60-80 кв. м.

*Государственное арендное жилье* ориентировано на лиц с низкими доходами и используется местными властями для сдачи в аренду с возможностью получения арендаторами от государства ежемесячной жилищной субсидии. Наконец, для беднейших семей, имеющих менее 5 кв. м жилой площади на человека, государство строит *социальное жилье*, передаваемое в аренду за крайне низкую (5% от рыночного уровня) плату. Общее соотношение рыночного и субсидируемого государством жилья (включая выкупленные в рамках приватизации квартиры) составляет примерно 40:60.

Городской жилищный фонд Китая насчитывает 261 млн жилых единиц общей площадью 20,9 млрд кв. м, средняя площадь городской квартиры превышает 90 кв. м. Среднедушевая обеспеченность жильем в городах Китая (32,9 кв. м, 2012 г.), в целом, соответствует уровню стран с нарождающимися рынками, а во многих городах заметно превосходит его. С точки зрения дизайна, отделки и внутреннего оборудования жилых помещений, у представителей среднего класса Китая сегодня практически нет заметных различий с жильем американских или европейских семей [3].

Имеются, однако, и существенные нюансы. Если дома и квартиры могут находиться в частной собственности их покупателей, то земельные участки под постройками предоставляются государством в аренду на срок до 70 лет, хотя и с возможностью последующего продления. К тому же за пределами городского среднего класса жилищная ситуация выглядит порой не столь однозначно.

К концу первого десятилетия XXI в. 20% городских и сельских семей проживало в помещениях, находившихся в плохом или очень плохом состоянии; 34% жилых домов не имело кухонь и санузлов; 28% семей проживало в квартирах без водопровода. Даже в городе примерно 15% семей не имело бытовых удобств в виде душа или ванной комнаты [7]. Таким образом, несмотря на внушительный рост ввода жилья, жилищная пробле-

ма во многом сохраняет свою остроту, подстегивая тем самым спрос на рынке недвижимости.

Строительство отнесено в КНР к лицензируемым видам деятельности, и для получения лицензии компания должна подтвердить наличие соответствующего профессионального опыта и компетенций. Выдача лицензий относится к ведению Министерства жилищного строительства и развития городов и сельских районов. Оно же отвечает за управление и надзор за деятельностью строительных организаций, включая нормативное регулирование их деятельности, контроль за соблюдением строительных правил и нормативов, проведение конкурентных торгов и т.д.

В КНР действует 95 тыс. компаний по строительству недвижимости. Среди них доминируют частные китайские фирмы, составляющие 88% общего числа строительных организаций [5, р. 14]. Собственный капитал компаний-девелоперов составляет от 20 до 30% всего объема их инвестиций, остальную часть средств компании привлекают преимущественно в виде банковских кредитов. Аналогичным образом финансируется и приобретение жилья на рынке. Ведь цены на него постоянно растут, а предоставление льготных кредитов фондами жилищных накоплений носит ограниченный характер, поскольку работодатели всячески стремятся минимизировать и даже обнулить свои взносы в капитал фондов, рассматривая их как дополнительную финансовую нагрузку, уменьшающую конкурентоспособность [8].

Участниками ипотечного кредитования являются 18% китайских семей. Основными кредиторами выступают ведущие государственные банки. Размер первоначального взноса при приобретении первого жилья, как правило, составляет 20-30% его стоимости и 40-60% для второго жилья. Процентная ставка колеблется в зависимости от изменения базовой учетной ставки Народного банка Китая и в последние годы составляет от 2,75% (при сроке кредита менее 5 лет) до 3,25% (свыше 5 лет) [10].

Более 80% жилья приобретается в процессе строительства (за год и более до ввода в эксплуатацию). Повышение процентных ставок и других условий получения государственной ипотеки при необходимости применяется властями в качестве инструмента регулирования рынка недвижимости во избежание его спекулятивного перегрева и появления эффекта ценового «пузыря».

Кроме этого, правительством используются и такие меры, как сокращение площади земельных участков для жилищного строительства, повышение платы за их застройку, увеличение доли доступного жилья в реализуемых проектах, ограни-

чение продаж вновь приобретенной недвижимости, ограничение количества квартир, приобретаемых «в одни руки» и т.д. Если же, наоборот, на данном этапе экономического цикла требуется оживить рынок, происходит смягчение ограничительных мер государства на рынке недвижимости. При перепродаже квартир на вторичном рынке с разницы между стоимостью их приобретения и продажи уплачивается подоходный налог в размере 20%; взимаются налог на сделки, гербовый сбор, государственная пошлина и т.д.

## ДАЛЬНЕЙШИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

В 2014 г. Госсовет КНР принял Национальный план урбанизации нового типа (2014-2020 гг.), ориентированный на обеспечение качественного устойчивого роста с учетом потребностей как городского, так и сельского населения КНР. К 2020 г. предполагается увеличение численности городских жителей еще на 100 млн человек с доведением их доли в населении страны до 60%. Это открывает поистине грандиозные перспективы перед сектором жилищного строительства.

Вместе с тем, несмотря на усилия государства по регулированию сферы недвижимости, ситуация на рынке далека от равновесной и подвергается серьезным системным искажениям. Со стороны спроса сказывается приобретение зажиточной частью населения жилья впрок. Недвижимость рассматривается населением КНР в качестве привлекательного инвестиционного инструмента для сохранения и приумножения своих сбережений, размеры которых достигают 80% ВВП. В этих условиях порядка 10-16% имеющегося жилья в Китае, по оценке, является условно-избыточным.

Со стороны предложения действует такой мощный фактор, как постоянное повышение местными администрациями цен на участки земли, выделяемые под строительство. Интерес муниципалитетов здесь очевиден, ведь средства, получаемые ими от продажи прав на пользование земельными участками, формируют около половины доходной части местных бюджетов [11]. Это делает местные органы власти активными и весьма влиятельными игроками на рынке недвижимости.

Как первое, так и второе обстоятельство способствует появлению серьезных дисбалансов в развитии сектора недвижимости. В частности, по мнению некоторых экономистов, цены на жилье в стране в среднем завышены на 20-30%, а в городах первой линии, где спрос на жилье растет особенно быстро - на 50% и более.

Рост цен на жилье из года в год опережает рост

доходов населения. Если в 1991 г., исходя из данных ГСУ КНР, средняя цена 1 кв. м городского коммерческого жилья составляла 796 юаней, то в 2016 г. она составила 7203 юаня, что превышает \$1100. В результате, более 70% жителей городов не имеет достаточных средств для покупки коммерческого жилья.

Что касается субсидируемого государством доступного жилья экономического класса, то в силу низкой (3%) маржи оно является малопривлекательным для частных застройщиков. В результате предложение такого жилья весьма ограничено и к тому же концентрируется главным образом в крупных мегаполисах, имеющих большие финансовые возможности [12].

Результатом всего этого является крайне низкий уровень доступности жилья в Китае. По данному показателю, рассчитываемому как отношение средней стоимости жилья к среднему располагаемому доходу домохозяйства за год, Китай находится в самом конце мировой «табели о рангах». В этих условиях в последние годы наблюдается быстрое нарастание запасов нереализованного коммерческого жилья [13].

В период с декабря 2011 по февраль 2016 гг. размеры готового, но не проданного коммерческого жилья увеличились почти в три раза - с 272 до 739 млн кв. м [14]. Особенно быстро фонд нераспроданных площадей увеличивается в городах третьей и четвертой линий, где его доля доходит до четверти всего имеющегося жилья. Это ведет к появлению все новых незаселенных городских районов и даже целых «городов-призраков». Значительные масштабы жилья, находящегося в стадии строительства, чреватые дальнейшим усугублением ситуации.

Опережающий рост цен на жилую недвижимость в крупных и средних городах ведет к тому, что все большая часть национального богатства в виде денежных средств и основных фондов концентрируется в районах с развитой производственной базой и благоприятной средой проживания, у малочисленной группы лиц с высокими доходами. В отличие от этого спрос, предъявляемый на рынке недвижимости со стороны малоимущих граждан, отстает от роста цен на жилье, их платежеспособность падает, все больше людей фактически оказываются не имеющими доступа к рынку жилья.

В конечном итоге, высокая динамика цен на жилую недвижимость в Китае оборачивается растущим разрывом между богатыми и бедными регионами страны, а также между зажиточными и низкодходными слоями населения. Так, если в январе 2016 г. размеры ипотечной задолженности

в годовом исчислении, в целом, по стране увеличились на 42,5%, то в Пекине и Шанхае - на 199,2% [15].

Перед государством, таким образом, стоит двоякая задача: необходимо ограничить рост цен, а значит и спрос на жилую недвижимость в крупнейших городах, и одновременно - «подогреть» конъюнктуру рынка и тем самым стимулировать продажи жилья в небольших городских центрах. Следствием такого положения является регионализация государственной жилищной политики и рынка жилья, все большая диверсификация принимаемых мер с ориентацией на местные особенности [16].

Уже сегодня, например, в ряде малых и средних городов местные власти вынуждены выкупать у девелоперов простаивающие квартиры и передавать их населению в рамках льготных программ [17]. Кроме того, в конце 2016 г., чтобы «охладить» рынок недвижимости в крупнейших городах, минимальный первоначальный взнос при приобретении здесь первого жилья был увеличен до 50% и до 70% - для покупателей второго жилья. В феврале 2017 г. в ряде крупных городов введен запрет на приобретение новых квартир одиночными гражданами. В сентябре 2017 г. в 8 крупных городах «второй линии» введены административные ограничения на сделки с недвижимостью. При продаже вновь приобретенного жилья минимальный срок владения им увеличен до 2-5 лет.

Однако контрольно-ограничительные меры способны дать лишь временный эффект, ибо в жизни всегда находится множество способов для их обхода. Имея избыток свободной ликвидности, например, спекулянты недвижимостью активно вступают в сговор с лицами, не подпадающими под введенные ограничения, приобретают на их имя жилье и делают прибыль от его последующей перепродажи.

Что касается авансового платежа при покупке недвижимости, то его фактические размеры могут быть эффективно снижены вплоть до 5% стоимости жилья за счет привлечения заемных средств у компаний-девелоперов, различных агентств недвижимости, небанковских финансовых институтов и т.п. [18]. В результате, цены на недвижимость вновь начинают расти.

Поэтому в КНР ставят вопрос о выработке институционального механизма, способного урегулировать соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости и тем самым стабилизировать его на долгосрочной основе. Исходя из политических установок руководства страны, а также принимая во внимание содержание дискуссий, ве-

дущихся в КНР по данному вопросу, основные компоненты такого механизма выглядят следующим образом.

1. Совершенствование жилищного законодательства. В настоящее время действующие в КНР нормативно-правовые акты регулируют в основном отношения, складывающиеся в связи с эксплуатацией жилого фонда, и оставляют в стороне разнообразные формы приобретения жилья в собственность, а также специфические вопросы регулирования жилищных отношений в частном и других секторах. В этой связи китайские специалисты указывают на необходимость совершенствования правового регулирования отношений в жилищной сфере и, в частности, введения в законодательство новой нормы, предусматривающей обязательное предоставление во всех населенных пунктах КНР минимального набора жилищных услуг (водо- и энергоснабжение, отопление) с установленным качеством и по доступной цене. Тем самым недвижимость рассматривается не просто как товар, но как жилище, наличие которого жизненно необходимо для любого человека. Как неоднократно отмечал председатель КНР Си Цзиньпин, «дома - чтобы жить в них, а не чтобы на них спекулировать» [19].

2. Развитие экологически безопасного («зеленого») строительства. В 2015 г. в Китае выпущен Национальный стандарт оценки «зеленых» зданий с тем, чтобы способствовать повышению качества строительства за счет внедрения экологически чистых технологий, управленческих инноваций и т.д. На сегодняшний день более 80% строящихся в Китае зданий не относится к разряду энергосберегающих. На долю «зеленых» зданий пока приходится лишь малая часть застройки [5, р. 11].

3. Расширение строительства некоммерческого жилья для семей со средними и низкими доходами. В соответствии с Национальным планом урбанизации нового типа, основной акцент делается на строительство доступного жилья за счет средств государственного бюджета. При этом предусматривается возможность предоставления малообеспеченным семьям дополнительных льгот при покупке первого жилья (уменьшение авансового платежа до 20% от цены жилья, выдача кредита на 30 лет, снижение процентных ставок по ипотеке). Обеспечение социальным жильем должно быть увеличено почти в два раза, достигнув 23% [5, р. 7].

4. Развитие рынка арендного жилья. В частности, весьма перспективно выглядит развитие аренды качественного жилья. Сегодня арендный рынок ориентирован на жильцов с низким уровнем дохода и не имеет существенного развития.

Чтобы стимулировать строительство недвижимости под аренду, государство предоставляет земельные участки с огромными скидками и тем самым гарантирует внушительные прибыли девелоперам. В некоторых крупных городах, испытывающих нехватку квалифицированной рабочей силы для высокотехнологичных производств, такие участки занимают до четверти выделяемых под застройку площадей [19].

5. Решение вопроса об установлении налога на недвижимость. В течение многих лет правительство говорит о необходимости введения такого налога, рассчитываемого на основе рыночной стоимости жилья. Это должно побудить владельцев «инвестиционных» квартир продавать или сдавать в аренду пустующее жилье. При этом местные правительства получают дополнительный источник дохода, что позволит в короткие сроки обуздать или хотя бы ограничить их финансовые интересы, связанные с распределением земли [20]. В более долгосрочной перспективе речь, по всей вероятности, должна идти о пересмотре системы межбюджетных отношений в сторону их децентрализации с наделением местных правительств дополнительными источниками финансирования [18].

6. Реформирование системы постоянной регистрации (*хукоу*). Массовый переток населения из сельской местности в городские центры является характерной чертой урбанизации. В настоящее время количество осевших в городах КНР мигрантов составляет 270 млн человек. Это означает, что каждый третий житель китайских городов пребывает здесь без местной прописки, что, в соответствии с правилами *хукоу*, ограничивает доступ к приобретению недвижимости и получению ипотеки. Такая практика, возможно, имеет определенный смысл в перенаселенных мегаполисах, позволяя властям регулировать нагрузку на социальную инфраструктуру. Однако в малых и средних городах необходимо облегчить возможность постоянной местной регистрации для новых горожан и тем самым допустить их к свободной покупке избыточной недвижимости [21].

7. Усиление контроля на рынке земли. Городская земля в Китае находится в государственной собственности и не подлежит купле-продаже. Вместе с тем, объектом сделки может выступать право пользования, включая возможность аренды и залога земли. Юридическими лицами, имеющими возможность пускать землю в оборот, являются местные администрации. Поэтому такие актуальные проблемы на рынке земли, как быстрый рост стоимости землепользования, иррациональная эксплуатация земли и т.д., в значительной ме-

ре связаны с их деятельностью. В Китае обсуждается широкий круг административных мер, призванных сбалансировать ситуацию на рынке земли, включая, в частности, возврат в ведение муниципалитетов земли, не используемой в течение 2 лет; запрещение продажи земли под точечную застройку; разрешение местным органам власти предпринимать сверхнормативный перевод сельскохозяйственных угодий под жилищное строительство в районах со значительным дефицитом жилья и т.д. [7].

\* \* \*

Бурное развитие жилищного строительства способствовало достижению рекордных темпов роста ВВП КНР и повышения жизненного уровня ее населения. Вместе с тем, избыточное предложение коммерческого жилья в последние десятилетия привело к появлению огромных запасов нерализованных площадей. Наряду с этим происходит накопление излишков производственных мощностей в связанных со строительством отраслях промышленности (черная металлургия, производство цемента), а также обостряется ситуация в сельской местности в связи с изъятием пахотных земель под строительство. Все это свидетельствует о том, что прежняя модель экономического роста, основанная на постоянном стимулировании инвестиций и жилищного строительства, по сути дела, исчерпала свой ресурс.

В последние годы руководство КНР стремится осуществить переход от экстенсивного, экспортно ориентированного роста, подстегиваемого опережающей динамикой инвестиций, к новой модели развития, основанной на инновациях, потреблении и услугах, реализовать реструктуризацию экономики в интересах поддержания как экономического процветания, так и социальной гармонии в обществе.

В этой связи жилищному строительству предстоит претерпеть серьезные сущностные изменения, став не только и не столько драйвером экономического роста как такового, сколько инструментом решения сложных социально-экономических проблем стремительно урбанизирующегося общества. Как ожидается, в перспективе, опираясь на возможности государственного регулирования, а равно и на последовательное распространение рыночных механизмов в решении земельных, финансовых, налоговых и других вопросов, жилищное строительство КНР будет во все большей мере ориентироваться на улучшение условий жизни людей, повышение качества строительства, экологической чистоты и социальной стабильности.

## Список литературы / References

1. Understanding Residential Real Estate in China. IMF Working Paper. Washington, April 2015, p. 3.
2. Zhou Zhihua. China is Once Again at the Crossroads of Housing Development - <https://ippreview.com/index.php/Blog/single/id/544.html> (accessed 15.07.2018)
3. Как решают жилищный вопрос в Китае. (How housing issues in China are solved) (In Russ.) - <https://kprf.ru/international/new-world/118956.html/print> (accessed 28.07.2018)
4. China's Housing Reform and Outcomes. Cambridge, Massachusetts, 2011, pp. 3-4.
5. The Construction Sector in China. Sector Report. EU SME Centre, Beijing, 2015, p. 10.
6. В 2011 г., в среднем, на одну городскую семью приходилось 1,22 квартиры. (In 2011, on average, one city family accounted for 1,22 apartments) (In Russ.); Обзор жилищного сектора Китая. (Review of the housing sector in China) (In Russ.) - <https://дом.рф/wp-content/uploads/2016/11/Obzor-zhilishhnogo-sektora-Kitaya.pdf> (accessed 14.08.2018)
7. Чжоу Е. Пути решения жилищных проблем в Китае. (Chou E. Ways to solve housing problems in China) (In Russ.) - <http://lib.usue.ru/resource/free/12/s179.pdf> (accessed 15.06.2018)
8. Housing Provident Fund in China - <http://www.fairlabor.org/sites/default/files/documents/reports/may-2015-housing-provident-fund-in-china.pdf> (accessed 20.07.2018)
9. Кучук О.В. Жилищная реформа и современное состояние рынка жилья в Китае. (Kuchuk O.V. Housing reform and the current situation of the housing market in China) (In Russ.) - <https://cyberleninka.ru/article/n/zhilishchnaya-reforma-i-sovremennoe-sostoyanie-rynka-zhilya-v-kitae> (accessed 07.08.2018)
10. Обзор жилищного сектора Китая. (Review of the housing sector in China) (In Russ.) - <https://дом.рф/wp-content/uploads/2016/11/Obzor-zhilishhnogo-sektora-Kitaya.pdf> (accessed 14.08.2018)
11. Ministry of Finance (23 January 2017). Information on national fiscal revenues (In Chin.) - [http://gks.mof.gov.cn/zhengfuxinxi/tongjishuju/201701/t20170123\\_2526014.html](http://gks.mof.gov.cn/zhengfuxinxi/tongjishuju/201701/t20170123_2526014.html) (accessed 07.08.2018)
12. В Китае дорожает квадратный метр. (The cost per square meter in China is rising) (In Russ.) - <http://polpred.com/news/?cnt=77&sector=17> (accessed 12.08.2018)
13. Рейтинг стран по доступности жилья. (Country rating on affordability of housing) (In Russ.) - <http://kakdobratsyado.ru/rejting-stran-po-dostupnosti-zhilya/> (accessed 15.07.2018)
14. National Bureau of Statistics. (17 January 2012). National Real Estate Investment and Market Performance in 2011 (In Chin.) - [http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201201/t20120117\\_12778.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201201/t20120117_12778.html) (accessed 17.07.2018); National Bureau of Statistics. (12 March 2016). National Real Estate Investment and Market Performance: January-February 2016 (In Chin.) - [http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201603/t20160312\\_1330121.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201603/t20160312_1330121.html) (accessed 17.07.2018)
15. People's Bank of China. (18 February 2016). The Monetary and Credit System in Shanghai Operates Stably in January 2016 (In Chin.) - <http://shanghai.pbc.gov.cn/fzhshanghai/113571/3018784/index.html> (accessed 07.05.2016); People's Bank of China (24 February 2016); The Performance of Monetary and Credit System in Beijing, January 2016 (In Chin.) - <http://www.beijing.gov.cn/pbcyyglb/tjsj/t1425395.htm> (accessed 07.07.2018)
16. Zhou Zhihua. China's Housing Development Under the "New Normal". EAI Background Brief № 1055 - <http://www.eai.nus.edu.sg/publications/files/BB1055.pdf> (accessed 05.08.2018)
17. Чубаров И. Проблемы и перспективы китайской урбанизации // Азия и Африка сегодня. 2017. № 7. (Chubarov I. 2017. Problems and prospects of Chinese urbanization // Aziya i Afrika segodnya. № 7) (In Russ.)
18. Zhou Zhihua. China's Latest Housing Boom: A Resurrection of the Old Development Model? - <http://ippreview.com/index.php/blog/single/id/84.html> (accessed 14.08.2018)
19. China is trying new ways of skimming housing-market froth - <https://www.economist.com/china/2018/02/15/china-is-trying-new-ways-of-skimming-housing-market-froth> (accessed 20.06.2018)
20. Подробнее см.: Новоселова Л. Новейшие преобразования бюджетно-налоговой системы КНР в интересах социально-экономического развития страны. Российский экономический журнал, 2016, № 1, с. 76-77. (Novoselova L. 2016. The latest changes in the fiscal system of the PRC with regard to the socio-economic development of the country // Rossiiskiy Ekonomicheskij Zhurnal. № 1) (In Russ.)
21. Premier Li chaired the State Council Executive Meeting, Central Government. 11 November 2015 (In Chin.) - [http://www.gov.cn/guowuyuan/2015-11/11/content\\_2964356.htm](http://www.gov.cn/guowuyuan/2015-11/11/content_2964356.htm) (accessed 13.08.2018)