

Zeng Chao

ON THE FACTORS OF DEVELOPMENT OF REAL ESTATE MARKET IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

Zeng Chao – a postgraduate student, Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Saint-Petersburg; e-mail: zengchao@yandex.ru.

Present-day China is facing one of the most crucial socio-economic challenges, that is a housing problem which resulted from the lack of affordable housing with the population size constantly increasing. The development of residential real estate market in China should contribute to the solution of the problem. However, this market is under the influence of various factors that need to be taken into account. In this regard, classifying real estate market development factors appears to be quite an urgent issue. The article has consistently examined five groups of factors that have impact on real estate market in China: political and legal, economic, social, natural and geographic, scientific and technical.

The following research methods were used in the course of the study: a study of various sources of information; method of abstraction; analysis and synthesis; method of classification.

The research has resulted in generalization of the main groups of factors that affect the development of residential real estate market in PRC, with the essence of each factor being revealed, and the analysis of their impact in the context of solving the given problem using the example of China being completed.

The research results obtained by the author, were also presented in the form of diagrams and corresponding tables.

Keywords: residential real estate market; development factors; housing policy in China; the People's Republic of China.

Цзэн Чао

О ФАКТОРАХ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КИТАЙСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Цзэн Чао – аспирант кафедры управления ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», г. Санкт-Петербург; e-mail: zengchao@yandex.ru.

В настоящее время решение жилищной проблемы является одной из наиболее важных социально-экономических задач, стоящих перед КНР, поскольку доступного жилья не хватает, а численность населения продолжает увеличиваться. Развитие рынка жилой недвижимости в КНР должно способствовать решению жилищного вопроса. Однако этот рынок находится под воздействием различных факторов, влияние которых необходимо учитывать. В связи с этим вопрос классификации факторов развития рынка жилой недвижимости в КНР представляется весьма актуальным.

В статье последовательно рассматриваются пять групп факторов, оказывающих влияние на рынок жилой недвижимости в КНР: политико-правовые, экономические, социальные, природно-географические и научно-технические.

В процессе работы были использованы следующие методы исследования: изучение различных источников информации, метод абстрагирования, метод анализа, метод синтеза, метод классификации.

В результате проведенного исследования были обобщены основные группы факторов, оказывающих влияние на развитие рынка жилой недвижимости в КНР, раскрыта сущность каждого фактора, а также проведен анализ их влияния в разрезе решения обозначенной проблемы на примере КНР. Результаты исследования, полученные автором, также были представлены в виде схемы и соответствующей таблицы.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости; факторы развития; жилищная политика в Китае; Китайская Народная Республика (КНР).

В настоящее время решение жилищной проблемы является одной из наиболее важных социально-экономических задач, стоящих перед КНР. Особенно остро эта проблема проявляется в больших городах, например в Пекине и Шанхае, поскольку доступного жилья не хватает, а численность населения в них продолжает увеличиваться. Развитие рынка жилой недвижимости в КНР должно способствовать решению жилищного вопроса. Однако этот рынок находится под воздействием различных факторов, влияние которых необходимо учитывать. В связи с этим вопрос классификации факторов развития рынка жилой недвижимости в КНР представляется весьма актуальным.

Среди основных групп факторов, оказывающих влияние на рынок жилой недвижимости в КНР, можно выделить следующие (см. рисунок):

- 1) политико-правовые факторы;
- 2) экономические факторы;
- 3) социальные факторы;
- 4) природно-географические факторы;
- 5) научно-технические факторы.

К политико-правовым факторам относятся:

1. Административная политика, связанная с реализацией национального пла-

на, жилищных программ, введением ограничений на приобретение жилья мигрантами и влияющая на структуру и функции рынка жилой недвижимости.

2. Налоговое законодательство. В настоящее время в КНР отсутствует налог на жилую недвижимость с физических лиц, хотя государственный совет КНР уже планирует применение этого налога. Для компаний-застройщиков, строящих жилье для социального найма, существует льготное налогообложение.

Например, согласно документу Министерства финансов «Налоговая политика для доступного жилья, жилья по социальному найму и арендного жилья», компании, которые занимаются строительством и продажей доступного жилья, могут быть освобождены от налогов на землю в том случае, если добавленная стоимость проданного жилья не превышает 20% от себестоимости жилья. Организации, занимающиеся строительством и арендой жилья социального найма, также могут быть освобождены от налогов на использование земли.

Кроме того, в целях развития арендного рынка государством предусмотрены определенные льготы для физических лиц, сдающих своё жильё в аренду, а также но-



Группы факторов развития рынка жилой недвижимости в КНР

вая система личной жилищной информации, применяемая в 70-ти городах и лежащая в основе наблюдения за рынком жилой недвижимости.

3. Денежно-кредитная политика, особенностями которой заключаются в следующем:

- во-первых, государственный банк предоставляет льготные ипотечные кредиты для покупателей и инвесторов. Например, при первичной покупке жилья покупатель может получить кредит по процентной ставке, которая на 20 % ниже стандартной. В целях стимулирования инвестирования в недвижимость строительным организациям, строящим доступное жилье и жилье, предоставляемое по социальному найму, предоставляется возможность получить кредит по ставке, которая на 10% ниже стандартной;

- во-вторых, Центральный банк осуществляет постоянное наблюдение за состоянием рынка жилой недвижимости и способствует сохранению его стабильности посредством денежной политики.

Таким образом, все перечисленные выше меры являются эффективными способами государственного регулирования рынка жилой недвижимости в КНР [6].

4. Финансовая политика заключается в предоставлении государством финансовой поддержки для строительства жилой недвижимости с помощью:

- создания жилищно-сберегательного фонда для финансирования приобретения жилья;

- создания городского инвестиционного фонда для финансирования строительства доступного жилья и реконструкции городов.

Упомянутые финансовые меры способствуют увеличению инвестиционной активности и предложения на рынке недвижимости.

Кроме того, эффективному развитию рынка жилой недвижимости, помимо совершенствования законодательной базы способствует борьба со спекуляцией и коррупцией за счет ужесточения мер со стороны Правительства КНР.

Среди экономических факторов можно выделить:

1. Развитие урбанизации и расширение границ городов, связанные с притоком инвестиций, созданием новых рабочих мест, развитием транспортной и социальной инфраструктуры, что способствует увеличению спроса на жилье.

2. Денежные доходы населения и уровень жизни в городах намного выше, чем в сельской местности, что позволяет городскому населению улучшать свои жилищные условия.

3. Повышение уровня инфляции непосредственно влияет на покупательную способность населения, снижая ее.

4. Объем инвестиций на рынке жилой недвижимости влияет на объем предложения. В КНР в связи с благоприятным инвестиционным климатом в первой половине 2013 года приток иностранных инвестиций составил более 10 млрд. долларов, что на 10 % больше по сравнению с 2012 годом [3].

5. Высокий экономический потенциал городов способствует увеличению объемов жилищного строительства.

К социальным факторам относятся: прирост населения; состав семьи; потребительские предпочтения и особенности культуры общества и др.

По данным шестой переписи населения, в период с 2000 года по 2010 год численность городского населения КНР увеличивалась на 20 млн. чел. ежегодно. Так, в 2000 году численность городского населения составляла 455,94 млн. чел., а в 2010 году – уже 655,74 млн. чел. [4]. Исходя из норматива жилищной обеспеченности (30 м² на человека), спрос на жильё составлял 600 млн. м². Согласно прогнозу на 2015 год, численность городского населения в КНР будет больше, чем численность сельского населения и приблизится к 800 млн. чел. [1], поэтому спрос на жильё в китайских городах продолжит повышаться.

Что же касается состава семьи, то в 1982 году на каждую семью в КНР приходилось 4,4 чел., в 2013 году значение этого показателя снизилось до 3,1 чел. [2]. В связи с этим можно сделать вывод о том, что в ближайшем будущем ожидается рост спроса на мало- и среднегабаритные

квартиры.

Как уже было отмечено выше, потребительские предпочтения и особенности культуры общества также являются важным социальным фактором развития рынка жилой недвижимости. В настоящее время в КНР большинство населения считает, что для создания семьи необходимо наличие собственного жилья. Кроме того, значительная часть населения улучшает жилищные условия за счет кредитов, займов у родственников (особенно молодые семьи). При этом они стараются купить жилье комфорт-класса, поэтому спрос и стоимость жилья повышаются.

Природно-географические факторы также играют важную роль в развитии рынка жилой недвижимости в КНР. К таким факторам можно отнести климат, рельеф, природные условия, экологическую обстановку, наличие топливно-энергетических ресурсов, возможность стихийных бедствий и др.

КНР занимает третье место в мире по территории и первое место по численности населения. На севере Китая достаточно холодный климат. Кроме того, эта территория богата природными ресурсами и здесь более развита тяжелая промышленность. На юге Китая, особенно в прибрежных городах с теплым климатом, более развита легкая промышленность и туристическая индустрия. В связи со спецификой климата, ростом численности населения и природными условиями юг Китая характеризуется более высоким спросом и ценами на жильё, чем север.

На западе Китая более суровые природные условия, рост численности населения гораздо меньше, чем в других регионах, поэтому эта территория недостаточно развита. Кроме того, южный и центральный районы Китая подвержены наводнениям, что, в свою очередь, также оказывает влияние на инвестиционную активность в рамках обозначенных территорий.

Наконец, среди научно-технических факторов можно выделить внедрение новых средств труда, новых предметов труда, применение передовых технологий, проведение НИОКР, выпуск новых видов

строительной продукции и др.

К настоящему моменту появилось достаточно большое количество новых технологий и материалов, которые могут успешно применяться в строительной отрасли. Подобные инновационные технологии позволяют повысить эффективность труда и конкурентоспособность строительных организаций. В КНР для повышения эффективности строительства доступного жилья и снижения его стоимости государство приняло ряд мер, направленных на развитие жилищной индустриализации. Согласно содержанию национального проекта по обеспечению населения доступным жильём в 12-й пятилетке, в Китае до 2015 года должно быть построено более 30 млн. квартир, поэтому новая техника, материалы, технологии играют важную роль в этой сфере.

Одна из наиболее крупных инвестиционно-строительных компаний Китая, «Ванкей» («Vanke»), в начале этого века создала свой научно-исследовательский центр с целью внедрения в строительное производство новых технологий, применение которых позволит сократить срок строительства жилья примерно на 50 %, а строительные ресурсы будут использоваться более рационально. Такой подход полностью согласуется с национальным планом по обеспечению населения доступным жильём, поскольку его применение будет способствовать удовлетворению общественных потребностей и реализации интересов общества.

Таким образом, в результате проведенного исследования все перечисленные выше группы факторов, оказывающих влияние на развитие рынка жилой недвижимости в КНР, а также конкретные факторы по каждой из обозначенных групп были обобщены и представлены в виде таблицы (см. таблицу).

Как уже было отмечено выше, развитию рынка жилищного строительства в КНР уделяют особое внимание. Так, доля строительства в ВВП КНР начиная с 2003 года увеличивается ежегодно более чем на 12% и составляет более 6% от ВВП всего народного хозяйства. Численность работников, занятых в строительстве и соответ-

РЫНОК И УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИМ РАЗВИТИЕМ

ствующих смежных отраслях, составляет более 15% от общей численности населения [5]. В подобной ситуации выявление и исследование основных факторов,

влияющих на развитие рынка жилой недвижимости, является весьма важной задачей.

Факторы развития рынка жилой недвижимости в КНР

№ п/п	Группы факторов	Факторы
1	Политико-правовые	<ul style="list-style-type: none"> – административная политика; – налоговое законодательство; – денежно-кредитная политика; – финансовая политика и др.
2	Экономические	<ul style="list-style-type: none"> – развитие урбанизации и расширение границ городов; – денежные доходы населения и уровень жизни в городах; – инфляция; – объём инвестиций на рынке жилой недвижимости; – высокий экономический потенциал городов и др.
3	Социальные	<ul style="list-style-type: none"> – прирост населения; – состав семьи; – потребительские предпочтения и особенности культуры общества и др.
4	Природно-географические	<ul style="list-style-type: none"> – климат; – рельеф; – природные условия; – экологическая обстановка; – наличие топливно-энергетических ресурсов; – возможность стихийных бедствий.
5	Научно-технические	<ul style="list-style-type: none"> – внедрение новых средств труда; – внедрение новых предметов труда; – применение передовых технологий; – проведение НИОКР; – выпуск новых видов строительной продукции и др.

ЛИТЕРАТУРА

1. В 2015 году в КНР численность городского населения превысила численность сельского населения // Информационное агентство «Синьхуа». URL: <http://news.163.com/10/0703/18/6AMIOJBF000146BC.html> (дата обращения: 30.07.2014)

2. В КНР среднее количество человек в семье уменьшилось // Сайт китайской ежедневной газеты «Гуанмин Жибао»: [сайт]. URL: http://news.gmw.cn/newspaper/2013-12/29/content_2676766.htm (дата обращения: 30.07.2014)

3. Вложение зарубежного капитала в сферу жилой недвижимости занимает большую долю // Kunming Daily: [сайт].

URL: <http://news.163.com/14/0429/07/9QVUH01M00014AED.html> (дата обращения: 30.07.2014)

4. Доклад о Шестой национальной переписи в 2010 году // Национальное бюро статистики КНР: [сайт]. URL: http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201104/t20110428_12707.html (дата обращения: 30.07.2014)

5. Ежегодная статистика КНР. 2012 год // Национальное бюро статистики КНР: [сайт]. URL: <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2013/indexch.htm> (дата обращения: 30.07.2014)

6. Юмин С. Политическая поддержка при покупке жилья // Капитальная индустриализация. 2012. № 6. С. 52–53.