

## **ПУТИ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРОБЛЕМ В КИТАЕ**

Питание, одежда, транспорт и жилье имеют главное значение в жизни любого народа. Журнал «Экономическое возрождение России» регулярно освещает проблемы развития жилищно-коммунального комплекса России [7], [4], конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг [5], реконструкции жилого фонда [2], вопросы управления жилищной сферой [3], проблемы ценообразования в жилищно-коммунальном хозяйстве [6] и реализации специальных жилищных программ [1].

Иметь собственный дом – мечта каждого китайца, это особенно актуально для людей, живущих в больших городах. Большинство китайцев, если не получают дом в наследство, зарабатывают на него своим трудом, а цены на недвижимость непрерывно растут. Покупка квартиры – одна из любимых тем разговоров китайцев. Может быть, ни в какой другой стране мира цены на недвижимость не менялись столь драматично, как в Китае.

В 2008 г. средняя цена на коммерческое жилье в КНР составила 3 тыс юаней/м<sup>2</sup> (около 400 долл.), увеличившись на 8,1 % по сравнению с 2007 г., а в крупнейших городах (Пекин, Шанхай) цена на коммерческое жилье намного выше. Например, в 2008 г. средняя цена на коммерческое жилье в Пекине составляла 8154 юаней/м<sup>2</sup> (около 1080 долл.), она увеличилась на 15,4 % по сравнению с 2007 г., а в Шанхае – 8850 юаней/м<sup>2</sup> (около 1180 долл.), увеличившись на 14,3 % (см. таблицу). В том же 2008 г. среднегодовые доходы городского населения в КНР составляли 13500 юаней (1776 долл.), в Пекине и Шанхае – 21300 и 24500 юаней, увеличившись на 10,1 и 12,5 % по сравнению с 2007 г. (см. таблицу). Очевидно, что темпы роста доходов населения уступают росту цен на коммерческое жилье, особенно в больших городах. В 12 крупных китайских городах (Пекине, Тяньцзине, Шанхае, Чунцине, Даляне, Циндао, Сямэне, Шэньчжэне, Ханчжоу, Ухане, Чэнду и Сиане) уровень цен на коммерческое жилье намного выше ожидаемого потребителями. Согласно итогам обследования, проведенного в этих городах, 64,2 % опрошенных считают цену на жилье в пределах 2000...5000 юаней/ м<sup>2</sup> приемлемой. Среди них 24,1 % ратуют за 3000...4000 юаней/м<sup>2</sup>; 22,5 % опрошенных назвали 2000...3000 юаней/ м<sup>2</sup>; 17,6 % приемлют 4000...5000 юаней/м<sup>2</sup>. С учетом межрегиональных различий критерии потребителей в определении цены на жилье неодинаковы, но в целом ожидаемые ими цены намного ниже цен реальных сделок в тех городах, где они живут.

Согласно данным Минстроя КНР 2008 г., цена жилья с удобствами в Шанхае в 15 раз превышала годовой доход семьи со средними доходами, а в Пекине – в 12 раз. Если за рубежом цена средней квартиры примерно равна зарплате среднего служащего за 3–5 лет, то в Китае стоимость квартиры для рядовых горожан составляет 15...25 годовых зарплат. Исследования в 2008 г. показали, что 20% городских жителей в Китае не имеют своего жилья, почти 60% жителей не могут купить коммерческое жилье, в больших городах эти показатели еще хуже. Если государство не урегулирует эту ситуацию, большинство жителей никогда не смогут решить жилищную проблему.

Из-за чрезмерно быстрого роста цен на жилую недвижимость в Китае увеличивается разрыв между богатыми и бедными районами, а также между богатыми и бедными слоями населения. Значительный рост цен на жилую недвижимость, особенно в крупных и средних городах страны, означает, что богатство в форме денежных средств и основных фондов сосредоточивается в районах с развитой экономикой и благоприятной средой проживания, у малочисленной группы людей с высокими доходами, в основном спекулянтов и бизнесменов, занимающихся жилой недвижимостью. Граждане с низкими доходами не успевают за быстрорастущими ценами на жилье, их платежеспособность в данном секторе снижается, все большее количество людей оказываются не вовлеченными в рынок жилья.

---

<sup>1</sup> Предприниматель, Пекин, Китай. E-mail.:zy\_sp@yahoo.com.cn127

## Среднегодовые доходы, средняя цена на коммерческое жильё в городах Китая в 2008 г

Город	Среднегодовые доходы(юань)	Цена на 1 м кв(юань)
Пекин	21300	8154
Шанхай	24500	8850
Тяньцзинь	15900	6750
Чунцин	12150	2560
Гуанчжоу	20800	6545
Шэньчжэнь	24760	9384
Ухань	13500	4860
Наньцзин	18540	6470

В 2008 г. в Китае средняя жилая площадь на одного человека составила 25,77 м<sup>2</sup> (в городе – 23,87 м<sup>2</sup>), увеличившись почти на 80 и 70 % по сравнению с 1992 г. Однако примерно 6,4% китайских семей проживают в стесненных условиях, где на человека приходится менее 8 м<sup>2</sup> жилой площади. Особенно напряженное положение с жильем сложилось в двух городах центрального подчинения – Пекине и Шанхае, в южных провинциях – Гуандуне и Хайнane из-за большого количества мигрантов, а также в северных провинциях, где из-за более высокой стоимости жилья доля семей с жилой площадью менее 8 м<sup>2</sup> на человека заметно выше среднего показателя по стране.

Жилищные условия далеки от приемлемых. Так, 34% жилых домов не имеют кухонь и уборных, 27,7% китайских семей проживают в квартирах без водопровода. При этом в городах водопровод имеется в 96,5% квартир, в поселках – 82,3%. В 41% жилых домов отсутствуют ванная комната или душевая. В квартирах и домах 28% китайских семей отсутствуют не только ванные комнаты, но и обычный душ. Даже в городе примерно 15% семей не имеют таких элементарных бытовых удобств, как душ или ванная комната, не говоря уже о поселках или деревне. В китайских домах редко встречается система единого отопления с горячей водой, которой пользуется лишь 4% китайских семей (в городе – 10%). Вместе с тем санузел имеется в домах у подавляющего большинства китайских семей, только 14,1% китайских семей не имеют дома санузла. В домах (или квартирах) 32% китайских семей (в городах 74,5%) существует отдельная система унитаза со сливом воды. В сельской местности в домах 73,6% семей имеется другая отдельная система санузла и лишь 13,4% семей имеют отдельную систему унитаза со сливом воды.

Жилищная проблема остро стоит перед 70% китайских семей, 20% семей проживают в жилье, которое находится в плохом или очень плохом состоянии. Решению жилищной проблемы может способствовать реализация следующих предложений:

1. Улучшение и совершенствование жилищного кодекса. Жилищный кодекс (ЖК) и государственные законы выступают в качестве правовой базы, на основе которой принимаются законы и иные нормативные правовые акты субъектов КНР. Жилищный кодекс является наиболее полным и кодифицированным законодательным актом, регулирующим жилищные отношения в КНР. В ЖК правовые нормы систематизированы по отдельным институтам жилищного законодательства. Однако нормы ЖК регулируют в основном отношения, складывающиеся в связи с использованием помещениями. В нем уделяется недостаточно внимания регулированию жилищных отношений в частном и других фондах, не нашли отражения разнообразные формы приобретения жилья в собственность. В настоящее время, содержание жилищного кодекса КНР уступает тенденция развития жилищного рынка. Мы рекомендуем создать новую норму по обязательному предоставлению минимального набора жилищных услуг в населенных пунктах КНР, гарантирующую стандартный уровень жизнеобеспечения граждан. Номенклатура жилищных услуг должна в обязательном порядке включать предоставление электроэнергии, питьевой воды, тепловой энергии или энергоносителей любому пользователю услуг жилищного хозяйства во всех населенных пунктах на территории КНР в заданный срок, с установленным качеством и по доступной цене.

2. Поддерживать крупнейшие строительные организации (включая зарубежные), строящие дома с квартирами эконом-класса, путем уменьшения цен земельных участков и ставки налога на прибыль до 20 % (в настоящее время – 33 %).

Строительство квартир эконом-класса позволяет обеспечить жильем семьи сосрединными и низкими доходами, снизить нагрузку на центральную и местную власть. В 2010 г. в Китае предполагается построить около 150 млн квадратных метров квартир эконом-класса, что обеспечит жильем около двух миллионов семей. Цена такой квартиры только на 10% выше ее себестоимости, правительство сильно ограничивает ее дальнейший рост.

3. Повышение качества коммунальных услуг на базе модернизации объектов коммунальной инфраструктуры и привлечения частного бизнеса и частных инвестиций в эту сферу.

4. Устранение спекуляции на жилищном рынке (с 2006 г. началось увеличение ставки антиспекуляционного налога на продажу на 10 %) за счет:

- повышения процентных ставок по кредитам при покупке второго жилья для каждой семьи;
- запрета банкам выдавать предпринимателю кредит не меньше 35%, а физическим лицам 20% от себестоимости строительства;
- повышение налоговых ставок на дорогое жилье в крупных городах, где цены на жилье растут быстрее всего, чтобы поставить заслон массовому строительству дорогой недвижимости;
- запрета продажи квартир в недостроенном здании.

5. Предоставление малообеспеченным семьям льготных кредитов для покупки первого жилья (снижение аванса до 20% от цены жилья, выдача кредита на 30 лет, снижение процентных ставок по кредитам).

6. Предоставление семьям с низким доходом квартир с невысокой арендной платой или жилья в собственность по доступной цене; семьям со средним уровнем дохода - возможности купить коммерческую квартиру по ограниченным ценам или снять квартиру с низкой арендной платой. Жилищная проблема семей с высоким уровнем дохода разрешается ими самостоятельно рыночным путем.

7. Усиление контроля за соблюдением права на рынке земли.

История общественного развития свидетельствует, что земля всегда играла существенную роль в экономическом и социальном положении человека, что обуславливало во все времена и для всех народов борьбу за права обладания ею.

На рынке земли объектом торговли является право принадлежности земли, т. е. либо право собственности на нее, либо право пользования ею, либо то и другое вместе взятое. В континентальном Китае земля не может быть объектом купли-продажи, следовательно, нет рынка собственности на нее, а право собственности может возникнуть как непостоянное, переходное. Однако в качестве объекта сделки может выступить право пользования. Поэтому, когда в Китае говорят о рынке земли, речь идет главным образом о переходе права пользования землей.

Право пользования включает реальное право пользования, право аренды и право залога. В абсолютном большинстве случаев в Китае на рынке приобретается право пользования землей, находящейся в государственной собственности.

В настоящее время на рынке земли существует много проблем, например, быстрый рост на цене землепользования, иррациональная эксплуатация земли и т. д. Для усиления контроля на рынке земли следует принять следующие меры:

- вернуть землю, которая оставалась незанятой в течение двух лет после приобретения лицензий;
- преследовать в судебном порядке застройщиков, манипулирующих ценами на землю и информацией;
- запретить продажу, принадлежащей государству земли под точечную застройку;
- согласовывать застройку в официальных планировочных зонах с генеральными планами;

- если для строительства объектов необходима земля в пределах планировочной зоны, заявка должна быть утверждена официальными органами, отвечающими за городское планирование;

- осуществлять контроль и мониторинг за строительством и использованием земель, процессом строительства и завершением работ.

Такие события, как Олимпиада в Пекине и мировой финансовый кризис, не могли не отразиться на ценах на недвижимость: если до Олимпиады они росли, то после ее проведения и с наступлением мирового кризиса темпы стали снижаться. Аналитики отмечают, что небольшое снижение цен на жилье затронуло 70 крупнейших городов Китая.

Однако большинство экспертов не склонны видеть в сложившейся ситуации грядущий спад на рынке жилой недвижимости. По их мнению, в ближайшие два-три десятилетия урбанизация КНР будет продолжаться, а цены на жилье – стабильно расти.

### Список литературы

1. *Асаул, А. Н.* Состояние и перспективы инвестиционно-строительной деятельности в РФ/ А. Н. Асаул // Экономическое возрождение России. – 2008. – № 2 (16). – С. 3–9.

2. *Дроздов, И. В.* Эффективность вариантов реконструкции городской жилой застройки / И. В. Дроздов, О. А. Малафеев, Л. Г. Паршина // Экономическое возрождение России. – 2008. – № 3 (17). – С. 63–67.

3. *Круглик, С. И.* Управление жилищной сферой современных городов России / С. И. Круглик // Экономическое возрождение России. – 2007. – № 2 (12). – С. 33–38.

4. *Лавров, С. Н.* Трудности ипотечного кредитования на пути решения жилищной проблемы / С. Н. Лавров // Экономическое возрождение России. – 2005. – № 1 (3). – С. 27–32.

5. *Руткаускас, Т. К.* Методы исследования емкости и конкурентной среды рынка жилищно-коммунальных услуг (на примере Екатеринбурга)/ Т. К. Руткаускас // Экономическое возрождение России. – 2005. – № 4 (6). – С. 32–37.

6. *Тесалова, Ю. Н.* Проблемы ценообразования в жилищно-коммунальном хозяйстве / Ю. Н. Тесалова // Экономическое возрождение России. – 2007. – № 1 (11). – С. 72–76.

7. *Толкачев, О. М.* Проблемы развития жилищно-коммунального комплекса и пути их решения/ О. М. Толкачев // Экономическое возрождение России. – 2009. – № 3 (21). – С. 8–14.

### The list of the literature

1. *Asaul, A. N.* Status and prospects of investment and construction activities in Russia /A. N. Asaul // Economic revival of Russia. – 2008. – № 2 (16). – P. 3–9.

2. *Drozdova, I. V.* The effectiveness of options for the reconstruction of urban residential development / I. V. Drozdova, O. A. Malafeev, L. G. Parshina // Economic revival of Russia. – 2008. – № 3 (17). – P. 63–67.

3. *Kruglik, S. I.* Managing housing modern cities in Russia/ S. I. Kruglik // Economic revival of Russia. – 2007. – № 2 (12). – P. 33–38.

4. *Lavrov, S. N.* Difficulties of mortgage lending in the way of solving the housing problem/ S. N. Lavrov // Economic revival of Russia. – 2005. – № 1 (3). – P. 27–32.

5. *Rutkauskas, T. K.* Methods of research capacity and the competitive environment of the market housing and communal services (for example Ekaterinburg)/ T. K. Rutkauskas // Economic revival of Russia. – 2005. – № 4 (6). – P. 32–37.

6. *Tesalova, Y. N.* The problems of pricing in the residential, commercial / Y. N. Tesalova // Economic revival of Russia. – 2007. – № 1 (11). – P. 72–76.

7. *Tolkachyov, O. M.* Problems of development of a housing-and-municipal complex and way of their decision/ O. M. Tolkachyov // Economic revival of Russia. – 2009. – № 3 (21). – P. 8–14.