

УДК 332.83; 338.82

**БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА НА ФОНІ ЕКОНОМІЧНОГО ЗРОСТАННЯ КИТАЮ**

В. Р. Сердюк, Лі Дань

*У статті наведені результати основних показників розвитку економіки Китаю, досліджено стан будівництва житла, приведено узагальнення досвіду шляхів вирішення житлової проблеми.*

*В статье приведены результаты основных показателей развития экономики КНР, исследовано состояние строительства жилья, приведены обобщения опыта путей решения жилищной проблемы.*

*The results of the main indicators of economic development of China, examined the state of housing, given lessons learned ways to solve the housing problem.*

**Вступ**

Китай привертає увагу багатьох не тільки своєю давньою історією та самобутньою культурою, а й тим, що ця країна є однією з найбільших світових держав. Сьогодні китайська економіка має найвищі темпи розвитку в світі. За двадцять років соціально-економічних реформ Китайська Народна Республіка (КНР) перетворилася на потужну країну, що динамічно розвивається. Успіхи розвитку КНР виражаються в постійному збільшенні обсягів виробництва в різних галузях промисловості та економіки. Той факт, що Китай є однією з провідних світових держав майже у всіх сферах життя, вже не піддається сумніву.

Багато хто називає Китай «великим будівельним майданчиком», на якому реалізуються здавалося б нереальні проекти. Американський журнал "Бізнес Уїк" назвав Китай «Вогнищем будівельних інновацій» і склав рейтинг найбільш інтригуючих і грандіозних об'єктів будівництва в Китаї: головний стадіон Олімпійських ігор «Пташине гніздо» в Пекіні; Національний плавальний центр «Водяний куб» (Пекін); Новий термінал Пекінського міжнародного аеропорту; державний концертний зал (Пекін); сучасний комплекс „Мома” (Пекін); проект ”Комуна Велика Стіна”; Світовий фінансовий центр у Шанхаї; проект першого у світі «екологічного міста Дунтань» (в перекладі на українську – Східний берег) на острові Чунмін під Шанхаєм; великий міст Дунхай (в Шанхаї).

Населення КНР зросло до 1,3 млрд. В країні налічується 119 міст-мільйонерів. У 36 містах чисельність постійно зареєстрованих жителів перевищує 2 млн осіб. Вікова структура населення: 0-14 років – 21,4 %; 15-64 років – 71 %, 65 років і старше – 7,6 %. Постійно 100-150 млн. сільських жителів мігрують між містом і селом у пошуках роботи. Політика «одна дитина на сім'ю» дала змогу різко скоротити темпи зростання населення [1].

Сьогодні Китай – найбільша швидко старіюча країна світу. Чисельність робочої сила становить 760,8 млн. чоловік. З них 49 % задіяно у сільському господарстві, 22 % – в промисловості, 29 % – у секторі послуг. Безробіття – 9,8 % в містах і 20 % з урахуванням сільської місцевості. Територіальний устрій Китаю складається з 23 провінцій, 5 автономних регіонів і 4 муніципалітетів.

**Мета роботи.** Оцінка стану та узагальнення досвіду будівництва житла в контексті стрімкого зростання економіки КНР.

**Результати досліджень.** У 1978 році Ден Сяопін (Deng Xiaoping) розпочав експеримент – будівництво ринку. У результаті чого до 2000 року ВВП країни збільшився в 4 рази, що дозволило вивести з бідності сотні мільйонів чоловік. За паритетом купівельної спроможності в 2004 році Китай був другим за величиною економікою світу, хоча за доходами на душу населення він значно відставав від інших країн. Секторальний склад ВВП: сільське господарство – 13,8 %, промисловість та будівництво – 52,9 %, послуги – 33,3 %.

В кризові 2008-2009 роки економіка КНР дещо зменшила темпи зростання ВВП (рис. 1) [2].

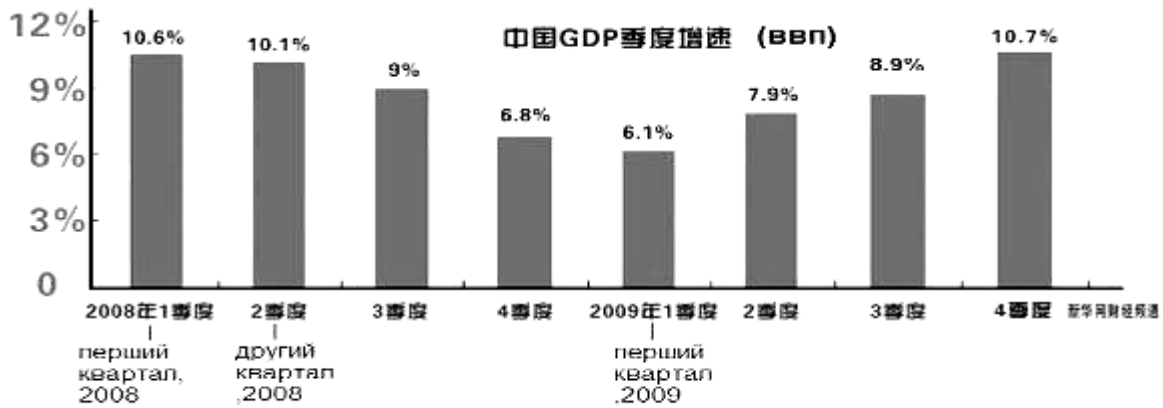


Рис. 1. Динаміка зростання ВВП КНР в 2008-2009 роках

Економіка КНР в останні 30 років постійно зростає і зараз займає 3 місце в світі за величиною номінального ВВП (після США і Японії). За даними МВФ розмір ВВП у 2008 році становив \$ 4402 млрд. За ВВП з урахуванням паритету валют Китай на 2-му місці в світі (за даними МВФ \$ 7916 млрд. в 2008 році), поступаючись тільки США (рис. 2). За підрахунками експертів Інституту соціології при Академії суспільних наук Китаю до кінця 2010 року середньодушовий ВВП у Китаї наблизиться до 4 тис. дол. [1].

В КНР створюються сприятливі інвестиційні умови для вітчизняного та іноземного бізнесу, тим самим залучаються на ринок іноземні компанії. Найбільш привабливими для іноземних інвестицій у сфері нерухомості стали Пекін, Шанхай, Гуанчжоу.

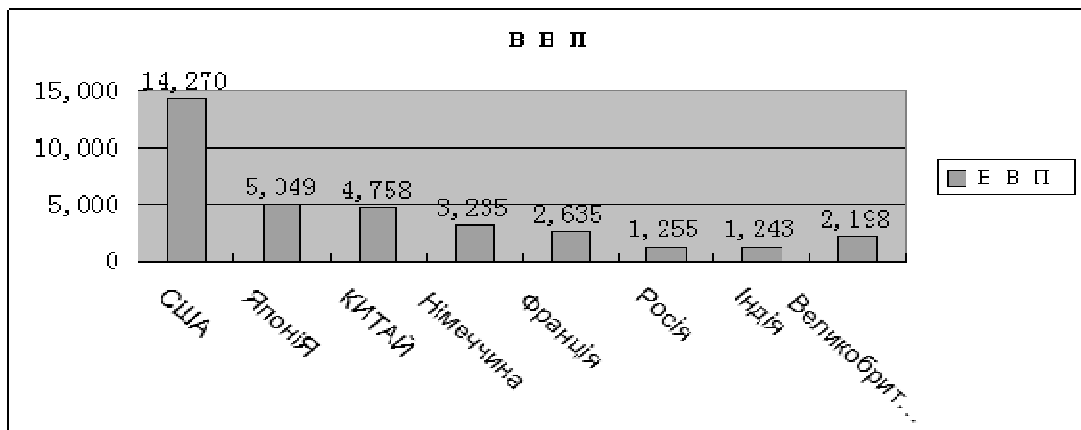


Рис. 2. Порівняльні показники ВВП країн світу

В Китаї успішно вирішується житлова проблема, саме будівництво стало рушійною силою зростання економіки країни. Такі фактори, як індустріалізація, урбанізація, використання енергії навколишнього середовища, основані на знаннях економіки та інформаційних технологій значною мірою вплинули в повсякденному житті на людей і підняли більш високі вимоги до будівництва житла [2].

Зарубіжні економісти підкреслюють, що на сьогоднішній день капітальне будівництво в Китаї розвивається швидкими темпами завдяки відкритості економіки Китаю, особливо підкреслюючи, що інвестиційні умови та довгострокові перспективи прибутковості і стійкості китайського ринку нерухомості є найбільш сприятливими, чим викликають зростання капіталовкладень і спричиняють реалізації різних містобудівних проектів.

Згідно з даними міністерства житлового, міського та сільського будівництва Китаю [3] обсяг будівництва доступного житла з січня по кінець серпня 2009 року склав 47,18 млн. квадратних метрів. На ці цілі було інвестовано 65.9 млрд. юанів (9.69 млрд. доларів). З четвертого кварталу 2008 року і по серпень 2009 в Китаї стартувало будівництво 1,33 млн. квартир,

призначених для здачі в оренду за доступними цінами. Головне завдання - ліквідація старого житлового фонду і бараків на території лісгоспів, держгоспів, вугільних шахт, а також у міських районах.

Відповідно до прийнятої програми на 2009-2011 роки, за ці три роки уряд має забезпечити вирішення житлової проблеми для 7,47 млн. міських сімей з низькими доходами, у тому числі шляхом будівництва житла для здачі в оренду за доступними цінами.

В КНР проводиться цілеспрямована політика збільшення обсягів будівництва доступного житла, під яким розуміють:

- житло (гуртожитки, квартири для сімейних), яке в обов'язковому порядку зводять фабрики і заводи для своїх співробітників і в обов'язковому порядку має кондиціонери та всі побутові зручності;
- житло, яке будує держава для малозабезпечених громадян і здає його в оренду за соціальними тарифами.
- приватне або комерційне житло;
- житло, що купується в особисту власність (квартири і приватні будинки).

Стрімке зростання будівельної галузі пов'язане у тому числі з доступністю іпотечних кредитів, які видаються під 2-4 % на 20-30 років. Рівень інфляції утримується на рівні декількох відсотків. Вартість житла в Китаї залежить від конкретного регіону, і конкретної місцевості. В сільській місцевості можна придбати квартиру за 30-50 доларів за кв. метр. А саме: розкішне житло в китайській столиці продається по 80 тис. юанів (11,8 тис. доларів) за квадратний метр. Динаміка цін за житло наведена на (рис. 3).

Підйом економіки країни, сприяє зростанню кількості міських жителів і збільшенню показника рівня урбанізації. В кінці 2006 року рівень урбанізації становив 43,9 %, до кінця 2007 року – вже 44,9 %, а згідно з прогнозами, міське населення Китаю буде зростати, і надалі стабілізується на позначці середньорічного приросту від 0,8 % до 1 %. Це означає, що до 2010 року рівень урбанізації може досягти 47 %, а до 2020 року складе приблизно 56 %.



Рис. 3. Динаміка зростання вартості житла

У містах континентального Китаю спостерігається бурхливий «будівельний бум». Згідно з даними Дослідницького центру з питань розвитку при Держраді КНР постійно спостерігається тенденція до збільшення житлової площі: якщо в 1998 році на душу населення припадало 18,7 кв.м / люд., то в 2004 році середня житлова площа вже становила 25 кв.м. / люд., в 2006 році житлова площа досягла 27 кв.м./люд, за прогнозом в 2010 році очікується його збільшення до 36 кв.м./люд.

З початку 2010 року уряд підвищив ставки з іпотеки і повернув знятий рік тому податок на продаж житлових будинків протягом 5 років після їх придбання. Передбачається в майбутньому в країні введення податку на купівлю нерухомості. З 2007 року іноземцям заборонено купувати в Китаї більше однієї квартири або будинку саме з метою запобігання спекуляції.

Забудовники з недавніх пір повинні виплачувати 50 % вартості землі протягом 1 місяця при передачі права користування. Наприкінці березня 2010 року банкірам заборонили давати кредити девелоперам, які володіють землею, але нічого на ній не будують або притримують

квартири, не продаючи їх в очікуванні підвищення цін.

Вартість земельних ділянок зросла у 2009 році в середньому на 8,63 %, а з початку 2010 року – на 8,5 % і 11,9 % відповідно під будівництво комерційних приміщень і житла. У січні-березні поточного року в Китаї кількість надаваних земельних ділянок для освоєння нерухомості склало 26,7 тис. га, збільшившись у 2,25 раза в порівнянні з тим же періодом минулого року. За перші три місяці 2010 року в країні було виділено 67,8 тис. га земельних ділянок під забудову - на 67 % відсотків більше, ніж в аналогічний період 2009 року[4].

У масштабах країни земельні ділянки під будівництво житла для малозабезпечених верств населення і під забудову, а також житла площею менше 90 кв. м повинні складати, щонайменше, 70% від загальної площі земельних ділянок під будівництво житла. Місцева влада спростила процедуру для отримання ліцензій на житлове будівництво та сприяє забезпеченню достатніх площ земельних ділянок для запобігання затоваренню і спекуляції на ринку.

Національне бюро статистики Китаю повідомило дані про ринок житлової нерухомості країни за 2008 рік. Дослідження фахівців охоплювало 70 найбільших китайських міст. Жорсткий контроль держави за ціноутворенням захищає громадян від ошукування. Ціни на житло в цих населених пунктах виросли за 2008 рік в середньому на 6,5 %. У минулому році темпи росту склали 5,4 %, повідомив керівник Національного бюро статистики Ма Цзянтан [4]. В табл.1 наведена вартість житла в окремих містах КНР, при середній вартості 1 кв. м. в КНР в 2010 році 580-680 дол. США. На сьогодні забезпеченість житлом в містах і селищах міського типу Китаю зросла до 28 кв. м. проти 4,5 кв. м. в 1949 році. В 2008 році площа реалізованих приміщень склала близько 600 млн. кв. м.

Для порівняння, в Україні на одного пересічного громадянина приходиться 22,8 кв. м загальної площі на людину. Цей показник є найбільшим за всю історію соціалістичного і постсоціалістичного періоду розбудови країни. Найбільш вагомим фактором зростання забезпечення населення житлом залишається стрімке скорочення населення. На такому ж рівні є забезпечення населення РФ [5, 6].

Керівництво КНР всіляко прагне розвивати капітальне будівництво і всебічно підтримує його законодавчими актами та економіко-фінансовими важелями. Приватні інвестори, підтримуючи ідеї уряду, так само вкладають величезні кошти в даний сектор економіки. Китайський ринок нерухомості почав формуватися порівняно недавно, але стрімко набрав обертів і став привабливим об'єктом для капіталовкладень, у тому числі іноземних інвестицій. Останні десятиліття відбувається постійне зростання іноземних інвестицій в КНР, причому прямі інвестиції становлять більшу їхню частину.

Голова Державного статистичного управління Китаю пан Се Фучжань оприлюднив такі дані: загальний обсяг інвестицій в основний капітал у Китаї в 2007 році виріс приблизно на 25 % і досяг 1370000000000 юанів (1,9 трлн. дол.) Найбільш привабливою залишається сфера нерухомості, де інвестиції зросли на 30 % у порівнянні з минулим роком, загальний обсяг склав 2,5 трлн. юанів (352 млрд. дол.). Другим за значимістю залишається міське будівництво, де зростання капіталовкладень зафіксовано на позначці 25 %.

Уряд Китаю намагається вживати заходів для приборкання спекуляцій на ринку житлової нерухомості та стримувати темпи зростання цін у цьому секторі. Незважаючи на те, що переважна більшість населення не може дозволити купити собі квартиру або будинок (84,5 % респондентів проведеного Народним банком Китаю опитування назвали ціни "неприйнятними"), вартість новобудов продовжує рости, і попит на цей товар непадає. Китайське уряд підвищив початковий платіж при купівлі в розстрочку другої квартири або будинку з нинішніх 40 % до 50 %. Покупці першого житла повинні тепер будуть сплатити початковий внесок у розмірі не менше 30 % від його вартості, якщо площа такого перевищує 90 кв. м. Таке рішення було ухвалено на нараді Держради КНР, яке пройшло під головуванням прем'єра Веня Цзябао.

Згідно з прийнятою програмою на 2009-2011 роки уряд має забезпечити вирішення житлової проблеми 7,47 млн. міських сімей з низькими доходами, у тому числі шляхом будівництва житла для здачі в оренду за доступними цінами. Китайське керівництво не рефінансує борги будівельних фірм, а стимулює попит населення. Відсутність „пірамід” та ошуканих пайовиків пояснюється тим, що осіб, які здійснюють такі злочини, фізично знищують.

## Середня вартість житла в окремих містах КНР\*

Місто	Середня вартість житла в містах КНР (2010 р.)	
	юанів	дол. США
Пекін	10060	1470
Шанхай	8115	1200
Чжецзян	6144	900
Гуандун	5723	840
Тяньцзінь	5598	820
Хайнань	5441	800
Фуцзянь	4498	660
Цзянсу	3802	556
Ляонін	3575	523
Сичуань	3067	450
Шаньдун	2851	417

\*Примітка: Розраховано авторами на основі статистичних даних КНР станом на серпень місяць 2010 року

Іпотечне кредитування в світі є основним фінансовим механізмом кредитування житла. У Китаї іпотечний кредит коштує від 2 до 4 %. Дається на 20-30 років. Інфляція в 2009 році склала 1,2 %. Очевидно, що саме ці фактори забезпечують успіх Китаю у вирішенні проблеми житла.

Сфера нерухомості – один з рушійних секторів китайської економіки, що дає їй високі показники зростання. Тому влада, швидше за все, буде точково посилювати лише окремі елементи механізму, не чіпаючи в широкому сенсі принципи кредитування і не виводячи величезні суми з сектора, що загрожує серйозним падінням показників економічного зростання. З початку 2010 року уряд підвищив ставки з іпотеки і повернув знятий рік тому податок на продаж житлових будинків протягом 5 років після їх придбання. В недалекому майбутньому в країні буде введено податок на купівлю нерухомості, а розпочнеться така практика з Пекіна. Адже, з 2007 року іноземцям заборонено купувати в Китаї більше однієї квартири або будинку саме з метою запобігання спекуляції. Також забудовники з недавніх пір повинні виплачувати 50 % вартості землі протягом 1 місяця при передачі права користування. Банкірам заборонили давати кредити девелоперам, які володіють землею, але нічого на ній не будують або притримують квартири, не продаючи їх в очікуванні підвищення цін.

За даними Міністерства земельних і природних ресурсів КНР вартість самої землі зросла у 2009 році в середньому на 8,63 %, а з початку 2010 року – на 8,5 % і 11,9 % відповідно під будівництво комерційних приміщень і житла, ціна за кв. м склала в середньому 4822 і 3938 юанів. Але це не зупинило забудовників: у січні-березні 2010 року в Китаї кількість надаваних земельних ділянок для освоєння нерухомості склало 26,7 тис. га, і зросла у 2,25 раза в порівнянні з тим же періодом минулого року. За перші три місяці 2010 року в країні було виділено 67,8 тис. га земельних ділянок під забудову – на 67 % відсотків більше, ніж в аналогічний період минулого року. За даними міністерства, в 2010 році в 30 адміністративних одиницях провінційного рівня країни (за винятком Тибету) планується передати під житлову забудову 180 тис. га земельних ділянок, що буде на 76,46 тис. га більше, ніж у 2009 році.

На рівні Держради були озвучені заходи в податковій сфері з метою регулювання віддачі, одержуваної від інвестування в нерухомість. Місцевій владі наказано спростити процедуру для отримання ліцензій на житлове будівництво з метою забезпечення достатніх площ земельних ділянок та запобігання затоваренню і спекуляції на ринку. Земельні ділянки під будівництво житла для малозабезпечених верств населення і під забудову, а також житла площею менше 90 кв. м повинні складати, щонайменше, 70 % від загальної площі земельних ділянок під будівництво житла.

### Висновки

- Китай є однією з провідних світових держав майже у всіх сферах життя. Будівельна галузь є локомотивом економічного розвитку КНР. Забезпеченість житлом в містах і селищах міського типу Китаю збільшилася до з 4,5 кв. м в 1949 році до 28 кв. м.
- На сьогоднішній день капітальне будівництво в Китаї розвивається швидкими темпами завдяки відкритості економіки Китаю, враховуючи те, що інвестиційні умови та довгострокові перспективи прибутковості і стійкості китайського ринку нерухомості є найбільш сприятливими, чим викликають зростання капіталовкладень і спричиняють реалізації різних містобудівних проєктів.
- До основних причин, які забезпечують стрімкий розвиток економіки в цілому та будівництва зокрема слід віднести: доступність населення до кредитів; жорсткий контроль держави за рівнем інфляції; інвестиційна привабливість економіки КНР для іноземних інвесторів; державна підтримка виробництва продукції для експорту.

### Список літератури

- 1 Електронний ресурс. Режим доступу <http://presscenter.ukrinform.ua/news>.
- 2 Житлове будівництво 21-го століття в акцент на сталому розвитку. Режим доступу. <http://translate.google.ru/translate?hl=uk&langpair>.
- 3 Народ в Китаї буде доступне житло. Електронний ресурс. Режим доступу <http://www.echo.msk.ru/blog/pavelbasanets/629041-echo/>
- 4 Електронний ресурс: <http://www.budshop.com.ua/content/view/3516/386/>].
- 5 Федеральна служба державної статистики Російської федерації Електронний ресурс: <http://www.gks.ru>
- 6 Державний комітет статистики України. Електронний ресурс: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

**Сердюк Василь Романович** – д.т.н., професор, зав. кафедри менеджменту будівництва та цивільної оборони Вінницького національного технічного університету.

**Лі Дань** – студентка Вінницького національного технічного університету.