

МЫ ЗА ЦЕНОЙ НЕ ПОСТОИМ

Власти КНР борются с кризисом, стимулируя спрос на внутреннем рынке

КИТАЙ ПОКАЗЫВАЕТ МИРУ ПРИМЕР ПРЕОДОЛЕНИЯ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА. Правительство КНР в конце прошлого года приняло решение направить 4 трлн юаней (примерно \$588 млрд) в качестве инвестиций в ведущие отрасли промышленности. Более двух третей этой суммы прямо или косвенно способствует развитию СН-рынка. Аналитики уверяют, что эти меры уже принесли положительный эффект. Некоторые из них считают, что, несмотря на уникальность китайской модели экономики, другие страны, в том числе и Россия, могли бы позаимствовать у КНР некоторые механизмы оживления стройиндустрии. Их оппоненты указывают на солидный дефицит бюджета, с которым Китаю предстоит разбираться в будущем.

текст | Дарья Балабошина

Госсовет КНР разработал программу улучшения экономической ситуации в стране в конце прошлого года. Она направлена главным образом на восстановление строительной, промышленной и сельскохозяйственной отраслей, а также на повышение уровня доходов населения и, как следствие, покупательского спроса.

Простые шаги

Из бюджета КНР на реализацию программы напрямую предполагается выделить не все 4 трлн юаней, а лишь 1 трлн 180 млрд юаней. На остальную сумму будут выпущены государственные облигации или выданы банковские кредиты. Директивный план, изданный Госсоветом КНР, предписывает, на какую сумму необходимо выпустить облигации в каждой из провинций. Предполагается, что ценные бумаги будут приобретены на внутреннем рынке частными лицами и коммерческими организациями. Распоряжаться полу-



Прирост инвестиций в недвижимость КНР в этом году, по прогнозам, составит 10-15% по сравнению с 2008 г.

ченными от продажи облигаций средствами будет Правительство КНР. Надо сказать, что выпуск государственных облигаций — регулярная практика для Китая. В 2008 году их было выпущено на 5,3 трлн юаней.

Кроме того, власти Китая разрешили банкам выдавать больше кредитов, отменив 70-процентную планку допустимого соотношения кредитов и депозитов. Как рассказал «СНИПу» Виля Гельбрас, профессор экономики Института стран Азии и Африки МГУ им. М.В. Ломоносова, ежегодно китайские банки выдают грандиозный объем займов (в 2008 году — 30 трлн юаней), поэтому участие в правительственном «плане 4 триллионов» не станет для них колоссальной нагрузкой. Правительство Китая также снизило ставку рефинансирования Народного банка (по функциям является аналогом ЦБ) до 3% годовых, а среднюю банковскую учетную ставку по кредитам — до 5,58% в год. Это, несомненно, создало дополнительные условия для успешного

исполнения правительственной программы.

При разработке «плана 4 триллионов» Китай исходил из следующих реалий: неразвитость сельской инфраструктуры, резкое падение экспорта и массовое возвращение рабочих из городов в родные деревни. Вся программа нацелена на ликвидацию этих проблем. Как сообщил «СНИПу» Евгений Колесов, генеральный директор консалтинговой компании Optim Consult International, работающей в Китае, более трети выделяемой правительством на восстановление экономики суммы — около 1,5 трлн юаней (\$220,6 млрд) — предназначено для строительства железных дорог, автомобильных магистралей, аэропортов, а также расширения электроэнергетической системы в стране. Помимо этих инвестиций, 1 трлн юаней (\$147,1 млрд) планируется направить на восстановление районов, пострадавших от землетрясения в мае 2008 года. Еще 370 млрд юаней (\$54,41 млрд) предназначено для строительства жилья в деревнях и социально-бытовой инфраструктуры в городах. И наконец, 400 млрд юаней (\$58,8 млрд) должно быть направлено на возведение жилья для малообеспеченных слоев населения.

Одними из первых оживление строительного рынка почувствовали на себе производители стройматериалов. Увеличение спроса они начали отмечать еще в декабре прошлого года, когда «план 4 триллионов» только начал

Новый рост

ПО ДАННЫМ АН ДОКИ, стоимость жилья в Китае варьируется от \$500 до \$10 тыс. за м². Самая дорогая недвижимость — в городах Шанхай, Гуанчжоу, Гонконг, Нанкин и Тяньцзинь. Квартиры в маленьких городах наиболее дешевые, но часто не оснащены отоплением и другими коммуникациями. Доля новых квартир в целом по Китаю составляет 25% всего предложения. Среди строящегося жилья 10% — элитная недвижимость, 35% — объекты бизнес-класса и 55% — объекты эконом-класса.

С начала кризиса произошла коррекция цен на «перегретых» рынках Пекина (-55%), Шанхая (-38%), Шенчжэня (-33%) и др. Однако нынешним летом она уступила место новому росту цен. По данным Государственного статистического управления КНР, в июне цены на недвижимость в 70 крупных и средних городах Китая выросли на 0,8% по отношению к маю. В июле рост усилился. Например, как сообщает Shanghai Daily, в Шанхае цены на квартиры в новостройках в июле подскочили на 20%. При этом объемы продаж жилья в городе снизились на 8%.

реализовываться. «По данным Национального института транспортного планирования и дизайна в КНР, чтобы завершить строительство сети одних только автомобильных дорог, потребуется еще как минимум 17 млн тонн стали, 153 млн тонн цемента и 32,3 млн тонн асфальта», — сообщает

замедление роста. «С января 2008 года по январь 2009 года оборот в сфере стройматериалов составил более 1 трлн юаней (около \$147 млрд) — на треть больше, чем годом ранее. А ведь половину этого периода захватил кризис», — конкретизировал Барнинец. При этом по его данным, с января

ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В КИТАЕ ПОСТОЯННО УВЕЛИЧИВАЮТСЯ. ПРИ ЭТОМ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ УЖЕ ПЕРЕСТАЛИ ПАДАТЬ И ВОЗОБНОВИЛИ СВОЙ РОСТ

Евгений Колесов (см. также «Пути сообщения»). По мнению Валерия Барнинца, генерального директора агентства недвижимости Doki, промышленность стройматериалов в Китае не теряла в объемах производства ни на одном из этапов кризиса, наблюдалось разве что небольшое

по июнь текущего года рост оборота в этой сфере составил около 10% по сравнению с I полугодием 2008 года. Почти все стройматериалы, которые производятся в Китае, теперь потребляются на внутреннем рынке, в то время как раньше значительная их доля шла на экспорт. Впрочем, это касается

Пути сообщения

ПО ИНФОРМАЦИИ ЕВГЕНИЯ КОЛЕСОВА, генерального директора консалтинговой компании Optim Consult International, работающей в Китае, именно в кризис начато строительство скоростных автомагистралей, соединяющих Пекин и город Чжухай в провинции Гуандун, а также китайские провинции Хэнань и Хунань, Фуцзянь и Чжэцзян. Кроме того, ускорено строительство железных дорог между городами Наньнин и Гуанчжоу, Ухань и Гуанчжоу, Харбин и Далянь. На длиннейших китайских реках Чжуцзян, Янцзы, Сянцзян и Нэньцзян активно строятся новые мосты. «Коммуникации в этой стране устроены таким образом, что даже между провинциями зачастую отсутствуют каналы быстрого сообщения. Поэтому строительство мостов и дорог имеет большое значение для

Китая. Развитие этой сферы, несомненно, будет стимулировать экономику регионов», — добавляет Евгений Колесов. Кроме того, начато возведение и реконструкция аэропортов в городах Куньмин, Чунцин, Наньнин и других населенных пунктах. В провинции Сычуань, пострадавшей от землетрясения, по словам заместителя руководителя Центра социально-экономических исследований Китая и Северо-Восточной Азии Института Дальнего Востока РАН Андрея Островского, восстанавливают дороги, расширяя их с одной до трех полос в каждом направлении. «В этой провинции уже успели заново воссоздать и туристическую инфраструктуру, что позволило возобновить поток туристов. А также построили аэропорт на высоте 4 тыс. м над уровнем моря», — рассказывает Островский.

Доступ ограничен

ВЛАСТИ КНР предъявляют повышенные требования к иностранным компаниям, которые хотят работать на китайском строительном рынке, отмечают в AN Doki. В частности, иностранная компания должна быть зарегистрирована в этой стране, полностью внести уставной капитал на счет в китайском банке и вкладывать в каждый строительный проект минимум 30% собственных средств. Такие же правила применяются и к СП.

и продукции многих других отраслей китайской промышленности.

Жилищные россыпи

«Кризисный» Китай напоминает собой одну большую стройку, уверяют очевидцы. Строительство жилья экономкласса является одной из приоритетных задач,

более просторной квартиры, предоставляя дешевые ипотечные кредиты (2-4% годовых), различные субсидии и скидки.

Подогреваемый таким образом внутренний спрос помогает строительному сектору развиваться и преодолевать кризис. Объемы строительства жилья в стране постоянно увеличиваются. При

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КИТАЙСКИХ СТРОИТЕЛЕЙ РЕГУЛИРУЕТСЯ ГОСУДАРСТВОМ ПУТЕМ УСТАНОВКИ ДИРЕКТИВНЫХ ПЛАНОВ ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ. ДЕВЕЛОПЕРЫ ПОЛУЧАЮТ БОЛЬШОЙ ГОСЗАКАЗ И ДЕШЕВЫЕ КРЕДИТЫ. ЕСТЕСТВЕННО, НИКАКИХ СПОРОВ ОТНОСИТЕЛЬНО ЦЕНЫ ВЫКУПА ЭТОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КИТАЕ, В ОТЛИЧИЕ ОТ РОССИИ, НЕ ВОЗНИКАЕТ

поставленных китайскими властями задолго до осени 2008 года. В стране развернута национальная рекламная кампания под лозунгом «Покупай квартиру в Китае!». Если жилье китайской семьи, согласно социальным нормам, имеет «недодобор» по квадратным метрам на человека, то власти всячески подталкивают ее к покупке новой,

этом цены на недвижимость уже перестали падать и возобновили свой рост (см. также «Новый рост»). Правда, даже при условии общего подъема рынка они вряд ли будут расти запредельными темпами. Законодательство Китая запрещает инвестиционные покупки: приобрести жилье на внутреннем рынке может лишь тот, кто в нем

Ситуация под контролем

ИНВЕСТИРОВАВ В ЭКОНОМИКУ огромные суммы, власти Китая установили жесткий контроль за расходованием средств. По данным Института Дальнего Востока РАН, в стране созданы 24 контрольно-ревизионные группы, которые следят за использованием выделенных денег. В их состав вошли представители Центральной дисциплинарной комиссии КПК, Министерства контроля, Госкомитета по делам реформ и развития, Министерства финансов и Государственного ревизионного управления КНР. Кроме предотвращения нецелевого использования и расхищения правительственных средств, в список обязанностей контрольных групп входит и проверка строящихся объектов на соответствие заданным стандартам. Как свидетельствует опыт предыдущих лет, дисциплинарные органы в Китае всегда работали очень организованно. Например, недавно к чиновникам провинции Хунань были применены меры из-за того, что вместо жилья экономкласса на подведомственной им территории строились элитные виллы.

нуждается исходя из социальных норм. Покупка второй или третьей квартиры для сдачи в аренду или перепродажи практически невозможна.

Большинство компаний, работающих на китайском СН-рынке, — государственные или полугосударственные. Их деятельность регулируется путем установки директивных планов по вводу жилья. Китайские девелоперы получают большой государственный заказ и дешевые кредиты. Естественно, никаких споров относительно цены этой недвижимости в Китае, в отличие от России, не возникает. Поэтому выкуп происходит бесперебойно.

В Китае нет практически никаких препятствий для увеличения объемов ввода жилья. Вопреки распространенному стереотипу, Поднебесная не страдает от нехватки строительных площадок. Подобно российским, китайские города обрамлены огромными свободными участками земли. Только у нас почти все они находятся в собственности лендлордов, а там — принадлежат государству и могут быть в любой момент использованы под строительство.

На всей территории Китая в рамках «плана 4 триллионов» предполагается построить 800 тыс. единиц жилья для 2,87 млн малоимущих граждан, и эта работа уже ведется. Кроме того, по всей стране возводятся новые электростанции, школы, поликлиники, реализуются проекты по созданию централизованного водоснабжения и отопления. Жильем и инфраструктурой застраиваются не только крупные поселения, но и самые маленькие, так называемые «города третьего эшелона», а также сельскохозяйственные регионы. В последних ведется строительство в основном малоэтажных объектов. Например, по словам Валерия Барнинца, в провинции Шаньдунь на восточном морском побережье Китая запланировано строительство около 3 млн новых индивидуальных домов (по 270 тыс. домов ежегодно). На реализацию этого проекта, которая началась в кризис, из бюджета в рамках плана «забронировано» 300 млрд юаней.

Итоги: пока промежуточные...

По данным агентства недвижимости Doki, рост инвестиций в китайскую строительную отрасль в I и II кварталах 2009 года составил соответственно 3,5% и 3,9% по сравнению с аналогичными периодами прошлого года. (На инвестиции в строительство приходится около 25% от всех капиталовложений в экономику КНР.) Общий объем инвестиций в рынок недвижимости по итогам 2008 года составил \$352 млрд, в этом году ожидается прирост на уровне 10-15%. Если учесть, что в Китае около 80 млн жителей заняты в сфере строительства или недвижимости, то эффект от стимуляции этих отраслей получается достаточно значимым. «Безусловно, «план 4 триллионов» является на сегодняшний день самым обсуждаемым, причем не только в Китае, но и во всем мире. По сути, история не наблюдала его аналога ни в одной другой стране», — отмечает Евгений Колесов.

О конкретных результатах, к которым приведет выполнение правительственного плана, можно будет судить позднее. Есть опасение, что осуществление огромных денежных вливаний спровоцирует дефицит государственного бюджета КНР в размере 750 млрд юаней, то есть около 3% бюджета. Правда, как объяснил «СНИПу» Виля Гельбрас из ИСАА МГУ им. М.В. Ломоносова, дефицит государственного бюджета — обычное дело для Китая на протяжении уже более чем 10 последних лет. А вот аргумент в пользу «плана 4 триллионов» — это огромный стабилизационный фонд и золотовалютные запасы Китая. (Второй показатель является самым большим в мире и достигает, по данным на июнь 2009 года, \$2,132 трлн.)

Возможен ли экспорт?

Может ли Россия придумать для выхода из кризиса свой аналог «плана 4 триллионов» и главное — нужно ли ей это делать? Некоторые аналитики считают, что российскому правительству тоже целесообразно было бы определить ряд инвестиционных проектов в сфере

промышленности, строительства жилья и инфраструктуры. Но возникает вопрос, где взять средства на их осуществление? Увеличение денежной массы в стране при нынешней нестабильности рубля было бы нежелательно. (Да и юань, строго говоря, еще может пострадать от инфляции, хотя пока этого не происходит.)

К тому же стоит задуматься о проблемах, которые возникли у

своих заработков в банки или на фондовый рынок, потому что боится завтра остаться без работы. За I полугодие 2009 года ВВП вырос на 7,1%, но 88% этого роста обеспечено капиталовложениями, а не промышленным производством. Деньги не всегда доходят до реального сектора», — описывает ситуацию Виля Гельбрас. Он также напоминает, что в Китае не принято обсуждать отрицательные эко-

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОГРОМНЫХ ДЕНЕЖНЫХ ВЛИВАНИЙ МОЖЕТ СПРОВОЦИРОВАТЬ ДЕФИЦИТ ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТА КНР В РАЗМЕРЕ 750 МЛРД ЮАНЕЙ, ТО ЕСТЬ ОКОЛО 3% БЮДЖЕТА

Китая уже сейчас. «На внутренний рынок влили очень много денег, но цены на повседневные товары все равно продолжают падать. Население КНР несет большую часть

номические показатели, а тем более «выносить сор из избы». Между тем, как только правительство разрешило банкам выдавать больше кредитов, финансовые учреждения тут же нарастили их объем, и довольно большая доля этих денег поступила на фондовый рынок — в результате фондовые индексы резко скакнули вверх. Недавно власти снова попросили банки снизить объем выдачи кредитов, опасаясь новых «пузырей» в финансовой системе и на рынке недвижимости.

Одним словом, если России и стоит предпринять что-то подобное «плану 4 триллионов», то эта программа должна быть менее масштабной и рискованной. Кроме того, при ее формировании необходимо учесть, что большинство девелоперских компаний в России, в отличие от КНР, находятся в частной собственности. Правда, в ближайшей перспективе ситуация может в корне измениться, ведь сегодня, по сути, происходит национализация российского СН-сектора (через прямые покупки госбанками девелоперских активов и получение залогов). Если существенная часть строительного рынка действительно перейдет под государственный контроль, то реализация программы, аналогичной китайскому «плану 4 триллионов», станет для нашей страны более актуальной.



«Кризисный» Китай напоминает собой одну большую стройку