

УДК 69(510)

**ОСОБЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
В КИТАЕ****Карнаухова Д.О.***НИУ «Московский государственный строительный университет», Москва,**e-mail: dasha1998k@gmail.com*

В этой статье поднимаются вопросы решения жилищной проблемы. Для примера рассмотрена модель Китая. За достаточно короткий период правительство страны смогло значительно улучшить жилищные условия граждан с небольшим достатком за счёт строительства социального жилья, привлечение к его строительству инвесторов и обеспечение кредитования граждан на выгодных условиях. Власти Китая кардинально изменили всю систему, отказавшись от жилья предоставляемого предприятиями, провозгласив коммерциализацию недвижимости. Помимо этого был создан Фонд жилищных сбережений, благодаря которому процесс накопления средств на покупку жилья стал происходить гораздо быстрее. Такую модель развития можно применять для решения жилищных вопросов в развивающихся странах, в том числе в России, в силу её эффективности и сравнительно коротком сроке реализации.

Ключевые слова: сектор недвижимости, Китай, кредитование, развивающиеся страны, социальное жильё

THE MAIN FEATURES OF CONSTRUCTION OF REAL ESTATE IN CHINA**Karnaukhova D.O.***National Research University Moscow State University of Civil Engineering, Moscow,**e-mail: dasha1998k@gmail.com*

This article raises issues of solving the housing problem. The model of China development is considered as an example. In a fairly short period of time, the government has been able to significantly improve the housing conditions of citizens with low incomes through the construction of social housing, attracting investors to its construction and providing credit to citizens on favorable terms. The Chinese authorities have radically changed the whole system, abandoning the housing provided by enterprises, declaring the commercialization of real estate. In addition, a housing savings Fund has been established, which has made the process of accumulating funds for the purchase of housing much faster. This development model can be used to address housing issues in developing countries, including Russia, because of its effectiveness and relatively short implementation period.

Keywords: China, estate sector, credit financing, developing countries, social housing

Китай, как известно, является одной из самых густонаселённых стран мира, численность населения по данным на 2018 год составляет 1 430 075 000 человек при общей площади страны 9 596 961 км² [1]. Площадь эффективной, то есть приходной для хозяйственного освоения, территории составляет всего 6,0 млн. км², всю остальную площадь занимают горные массивы, что при такой большой популяции является достаточно серьёзной проблемой.

Понятие коммерческое жильё в Китае появилось не так давно. Вплоть до недавнего времени жители получали жильё от предприятий, на которых должны были отработать определённый срок, достигнуть нужного возраста или же дослужиться до установленной должности. До 1978 г. все жильё строилось предприятиями и распределялось между работниками в зависимости от выслуги лет и состава семьи. Эта практика официально была запрещена в 1998 году. Поскольку жильё предоставлялось бесплатно, у предприятия или учреждения не было особой мотивации к улучшению жилищных условий работников. По данным ста-

тистики, средняя площадь, приходящаяся на одного жителя, составляла около 4 кв. м (для сравнения, в Москве это примерно 19 кв. м на человека). Условия проживания тоже оставляли желать лучшего. Работнику предоставлялось помещение из двух комнат площадью чуть больше 30 кв. м с общей кухней и ванной на несколько семей. Такое положение дел заставило власти всерьёз задуматься о реформировании системы и 8 августа 1988 года правительство приняло решение о коммерциализации жилья в Китае. [2]

В течение последних трёх десятилетий рынок недвижимости в Китае значительно расширился; ушла в прошлое система распределения жилья, на её смену пришли жилищные субсидии, выплачиваемые ежемесячно. С 1978 г. по 1998 г. в стране проводилась приватизация: за символическую плату можно было приобрести в собственность жильё, предоставленное предприятием. Активные реформы жилищного сектора начались после Азиатского финансового кризиса 1997 г., когда государство стало рассматривать сектор недвижимости как один

из драйверов экономического роста. Помимо этого банковская система претерпела изменения – китайцы получили возможность покупать жилье в рассрочку. Как правило, ипотечные кредиты выдаются сроком на 5 лет при условии предоплаты 30–40% от стоимости, при средней процентной ставке 6,5% годовых.

Теперь строительство стало перспективной отраслью для инвестирования. В стране начался строительный бум. За счет этого достаточно сильно увеличилась доля собственных квартир в жилом фонде, улучшились условия проживания. С 1998 года в КНР наблюдается устойчивая тенденция к увеличению жилой площади на душу населения. Сейчас она достигает более 30 м² на человека, что почти в 10 раз превышает площадь в жилье, предоставляемом работникам в прошлом. [3] С 1 июля 2006 г. любой проект строительства рыночного жилья должен предусматривать строительство небольших квартир (до 90 кв. м), в том числе доступного жилья, в размере не менее 70% всей площади проекта. Средняя стоимость квартир для малообеспеченных граждан ниже рыночной в 6,5 раз. Например, цена квадратного метра в Пекине варьируется от 2000–3000 \$, когда квадратный метр в квартирах эконом – класса обойдется китайцам от 700–1000 \$ [4].

В марте 2014 г. Правительство КНР приняло Программу урбанизации на 2014–2020 гг., в которой основной акцент делается на строительство доступного жилья за счет средств федерального бюджета. На данный момент просматриваются высокие темпы ее реализации, уже сегодня численность населения городов превысила население деревень и, по данным экспертов, эта тенденция будет продолжаться ближайшие 20 лет [5].

В рамках национальной программы по строительству доступного жилья цели на 2015 г. по вводу 4,8 млн квартир и началу строительства 7,5 млн квартир были выполнены досрочно.

С 1991г. поддержка семей с низкими доходами в приобретении жилья оказывается через Фонды жилищных сбережений, который формируется за счет средств работника и работодателя. Работник ежемесячно вносит от 5 до 12% зарплаты на персонализированный счет, данная сумма не облагается налогом. Работодатель вносит сумму равную взносу работника на этот же счет. Работник использует накопленные в Фонде средства на жилищные цели или может получить накопления при выходе на пенсию.

Для иностранных инвесторов возможность вложения капитала в недвижимость тоже может показаться очень привлекательной, однако, как известно, Коммунистическая партия Китая уже долгие годы является правящей. Её идеология не подразумевает существование частной собственности. По действующим правилам, купленная квартира останется вашей на срок до 50 лет, а земельный участок – до 70 лет.[6] На этом правила не заканчиваются, только житель Китая или его гражданин может приобрести недвижимость. Необходимо проживать в КНР более года, чтобы иметь эту возможность. Специалисты по недвижимости советуют оформлять недвижимость на представительства или филиалы иностранных фирм, но они тоже могут приобретать недвижимость только в городе, в котором зарегистрированы. Жилье, предназначенное для малообеспеченных граждан, не продается. К еще одной особенности китайского законодательства относится ограничение на количество купленных квартир. Один иностранный гражданин имеет право купить лишь одну квартиру в КНР. Однако это правило не распространяется на Шанхай. Использование жилья в коммерческих целях тоже запрещается законом. Если иностранец хочет использовать объект в коммерческих целях, причем законно, то он обязан подготовить все документы, которые подтверждают то, что объект покупается и оформляется на его настоящее имя, а также то, что он более года проживал и работал на территории этой страны [7].

Долгие годы реформирования системы жилищного сектора недвижимости привели к тому, что на данный момент в Китае наблюдается галопирующее развитие экономики в этой сфере. Для того чтобы избежать чрезмерного роста цен, но в то же время сохранить интерес инвесторов в Китае были приняты меры для контроля текущей ситуации.

Инструменты контроля рынка недвижимости:

1. Ипотечное кредитование и кредитование застройщиков:

– Ставки по кредитам;

– Минимальная доля первоначального взноса при приобретении первого/второго жилья.

2. Предложение земельных участков:

– Рост цен/арендных ставок за право строительства на земельных участках;

– Сокращение земельных участков для жилищного строительства;

– Увеличение доли доступного жилья в строящихся проектах.

3. Изменение «ценза оседлости»:

– Изменение периода, в течение которого необходимо постоянно проживать в городе и платить налоги, для получения разрешения на приобретение жилья.

– Введение налогов на капитал при покупке недвижимости не в городе постоянного проживания

4. Ограничение количества квартир, которое может приобрести один житель [8].

Так же в Китае ведется активная политика привлечения иностранных инвесторов в строительство. Государство нацелено на преобразование деревень в города, и тем самым дает большую почву для строительства. Высокие темпы развития во всех, возможных для застройки, частях Китая, открывают возможности для реализации новых технологий в возведении объектов недвижимости. Так, например, рисовая солома, в обилии остающаяся как отход после жатвы, активно используется в строительстве дешевых «соломенных домов», которые сейчас пользуются большой популярностью в сельской местности. [9]

Опыт Китая может послужить прекрасной моделью для улучшения работы сектора недвижимости в развивающихся странах. Вместо того чтобы снова и снова ремонтиро-

вать так называемые «хрущевки», китайцы сносят их и возводят новые, более эффективные здания, увеличивая площадь и тем самым улучшая условия проживания своих жителей. Применение этих технологий могло бы существенно помочь и рынку российской недвижимости, повысив уровень жизни не только в городах, но и в селах.

Список литературы

1. Население Китая [Электронный ресурс]. – URL: <http://countrymeters.info/ru/China>.
2. Лю Сяньюнь, Как решают жилищный вопрос в Китае // Газета «Правда» 2013–05–28 Китая [Электронный ресурс]. – URL: <https://kprf.ru/international/new-world/118956.html>.
3. Самосудова Н.В. Обзор современных тенденций развития технологий строительства в Китае // Недвижимость. Экономика. Управление. – 2016. – №2. – с. 69–74.
4. Цены в Китае [Электронный ресурс]. – URL: <http://dalniestrany.ru/tseny-v-kitaye>.
5. Полховская Т.Ю., Ян Боян, У Чэнчжи. Особенности развития рынка недвижимости Китая [Электронный ресурс]. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/osobennosti-razvitiya-rynka-nedvizhimosti-kitaya>.
6. Недвижимость в Китае: особенности покупки [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.zametrami.ru/aziya/kitaj/kvartiry-v-kitae-osobennosti-pokupki/>.
7. Хань Линьфэй, Комплексный анализ рынка недвижимости в Китае [Электронный ресурс]. – URL: http://vasilievaa.narod.ru/7_4_98.htm.
8. Обзор жилищного сектора Китая [Электронный ресурс]. – URL: https://дом.пф/wp-content/uploads/2016/11/jil_sektor_China-.pdf.
9. Мозиас П. Новая нормальность китайской экономики // Мировая экономика и международные отношения. – 2015. – №12. – С. 15–29.