



У Китая есть свои проблемы, одна из которых – пузыри на рынке недвижимости

Я уже много раз писал, что оценки экономики Китая, которые приводятся в прессе, в т. ч. и со ссылкой на «раскрученных» экспертов, одновременно и существенно занижают, и существенно завышают ее роль в мире. Так, информация о том, что недавно экономика Китая по ВВП вышла на второе место в мире, обогнав Японию, не совсем корректна: если рассматривать реальный сектор, то Китай – уже давно первый. А финансовая надстройка сегодня – скорее минус, чем плюс, даже если она дает большой вклад в ВВП. Но, с другой стороны, у Китая есть и серьезные проблемы, одна из которых – пузыри на рынке недвижимости, раздувшиеся в связи с попытками его властей стимулировать внутренний спрос для того, чтобы компенсировать падение спроса внешнего.

Напомню, что одной из первых наших работ по теории кризиса была оценка межотраслевого баланса (МОБ) США, сделанная в 2001 году, которая показала масштаб структурных искажений экономики этой страны и доказала невозможность бескризисного выхода из сложившейся ситуации. Но в США, несмотря на существенные искажения, статистика все-таки существует в достаточно большом объеме и, поскольку структурные показатели (в частности, МОБ) в современной монетаристской «тусовке» не считаются важными, они не подверглись существенной правке, в отличие, скажем, от данных по инфляции.

В Китае ситуация иная: там статистика рассматривается как важное оружие в идеологической борьбе, которая продолжается. Напомним, к примеру, что во время последнего визита «товарища Ху» в США на приеме в Белом доме китайский пианист, проживающий в США, исполнил мелодию из широко распространенной в Китае песни времен Корейской войны, в которой об американцах говорится, мягко говоря, не совсем хорошо. Американцы в тот момент, может быть, этого и не заметили, чего нельзя сказать о китайцах, для которых это – важный сигнал и руководство к действию... Так вот, статистика – это оружие, поэтому враг не должен знать правды о китайской экономике, но ему нужно впаривать информацию, которая, по мнению китайского руководства, его ослабляет.

Но, тем не менее, есть данные, которые скрыть не то чтобы совсем невозможно, но достаточно трудно. И вот в прессе со ссылкой на China Daily появились данные, что в первую неделю февраля продажи недвижимости в Шанхае упали на 96% по сравнению с аналогичным периодом 2010 года в связи с политикой китайского правительства по охлаждению перегретого рынка жилья в стране. При этом со ссылкой на китайских экспертов там пишут, что инвесторы просто перенесли свое внимание с жилой недвижимости на коммерческую. Так, с 1 по 8 февраля в Шанхае было продано всего 70 новых объектов. Около половины из них – недвижимость площадью от 90 до 140 кв. м, порядка 30% – меньше 90 кв. м и 20% – площадью более 140 кв. м. В январе потребители предпочитали квартиры большего размера.

Ключевым фактором, повлиявшим на поведение инвесторов, стало введение налога на дорогое жилье и на вторую приобретаемую собственность. Кроме того, частично на спад продаж повлияли зимние праздники. Тем не менее, следующим шагом правительства, считают эксперты, должно стать охлаждение рынка коммерческой недвижимости, поскольку инвесторы и любители спекуляций теперь обратятся именно к таким объектам. Для их покупки требуется 50% авансового платежа (в отличие от

60% для жилья), и больше никаких ограничений не предусмотрено.

Напомним, что 28 января в Китае впервые ввели налог на недвижимость для владельцев частного жилья в рамках правительственных мер по охлаждению перегретого рынка и борьбе с инфляцией. Пилотный налог введен в экспериментальном порядке в двух китайских мегаполисах – Шанхае и Чунцине. По заявлению властей, если эта мера окажется эффективной, подобный налог на недвижимость будет введен повсеместно. Теперь в Шанхае собственникам, проживающим в новых элитных домах и квартирах, или семьям, которые владеют общей площадью жилья более 200 кв. м или 70 кв. м на человека, придется платить налог в размере от 0,4 до 0,6%, а в Чунцине – от 0,5 до 1,2%. Точный размер ставки будет зависеть от стоимости недвижимости. Поступления от нового налога правительство Китая планирует использовать для обеспечения граждан доступным жильем и «сокращения разрыва между богатым и бедным населением».

Кроме того, недавно власти Китая объявили о еще одной мере регулирования рынка жилья. Банкам страны было поручено увеличить размер первоначального взноса для покупателей второго жилья с текущих 50 до 60%, а с 2010 года в Китае действуют такие ограничительные меры для стабилизации цен на рынке недвижимости, как ужесточение норм строительства, отмена вида на жительство для иностранных покупателей жилья и запрет на покупку третьей квартиры.

В общем, меры достаточно разумные, хотя и с разной эффективностью. Но нас-то волнует масштаб проблем китайской экономики, а потому вернемся к первой цифре, которая приведена в настоящем тексте. Рынок жилой недвижимости упал за год на 96%, т. е. в 25 раз. Да, конечно, одна неделя – не показатель, да, есть и другие сектора недвижимости, да, у этого показателя достаточно высокая волатильность – но все равно результат ошеломительный. Получается, что не 20, не 40, не 60% рынка, а

существенно больше – чисто спекулятивный сегмент.

Напомним, что обвал рынка недвижимости в России в 2008 году был вызван в т. ч. резким сокращением притока спекулятивных денег (цены перестали расти) на фоне низкого конечного (т. е. для собственного использования) спроса. Но тогда в России объем спекулятивных операций и близко не подходил к масштабам Шанхая. Да, конечно, весь Китай по отношению к Шанхаю куда больше, чем Россия по отношению к Москве, так что и денег может собирать больше. С другой стороны, это в России Москве нет альтернативы, а в Китае – есть, и много. Еще нужно учесть, что эксперимент в Китае проводится только в двух городах, так что можно попытаться перевести деньги в другие места... Поскольку точные ответы на все возникающие вопросы дать трудно, то можно только отметить, что все эти факторы на конечный спрос влияют мало, а вот на спекулятивный – еще как. И общий вывод, сделанный ранее, говорит об одном: объем пузыря на рынке недвижимости Китая существенно перерос российские масштабы.

Китай, разумеется, будет с ним бороться, и даже, скорее всего, победит. Но от этого проблема спекулятивного капитала как такового никуда не денется, так или иначе он будет подрывать экономику страны. А его ликвидация невозможна, поскольку он создается самим правительством Китая, которое вынуждено компенсировать падающие экспортные потоки. Так что, как я уже неоднократно говорил, у Китая есть свои проблемы, причем существенные.

Источник: [Fintimes.km.ru](http://Fintimes.km.ru)