

ЩОДО ПРОБЛЕМ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ КИТАЮ

Г.М. Широкий, головний консультант відділу нових викликів центру зовнішньополітичних досліджень НІСД

Висновки

1. Ситуація довкола «China Evergrande Group» продемонструвала відсутність дієвих механізмів контролю за нарощуванням боргів будівельними компаніями. Для вирішення цієї проблеми у Китаї було запроваджено заходи стримування надмірного запозичення будівельними компаніями коштів, але це, в свою чергу, загрожує і вже спричинює погіршення фінансового стану деяких девелоперів, зокрема компанії «China Evergrande Group».

2. Можна припустити, що навіть найбільш песимістичний прогноз розвитку ситуації з компанією «China Evergrande Group» не призведе до тяжких наслідків для китайського ринку нерухомості, оскільки Китай вже запровадив відповідні заходи та вживатиме додаткових у разі необхідності порятунку галузі, крах якої може викликати ланцюгову реакцію і поширитися на інші сектори економіки, а також призвести до негативних соціальних наслідків. Задля врегулювання ситуації з компанією «China Evergrande Group» може бути запропонована реструктуризація боргів, продаж акцій, активів, відшкодування частини боргів коштом засновника, націоналізація тощо.

3. У будь-якому разі роль ринку нерухомості як внутрішнього драйвера розвитку економіки КНР опинилася під питанням.

4. У випадку колапсу «China Evergrande Group» найбільше постраждають іноземні інвестори, які вклали кошти на власний ризик і найбільш ймовірно не розглядатимуться як сторона, якій компенсуватимуть втрати.

5. У зв'язку з тим, що будівельна галузь є одним з ключових секторів китайської економіки, яка, до того ж, тісно пов'язана з багатьма іншими

секторами економіки, глибока криза у компанії «China Evergrande Group» може дещо вплинути на економічне зростання Китаю.

6. Наявна потреба у посиленні моніторингу економічної ситуації в Китаї та роботи з прогнозування і розробки заходів щодо забезпечення від наслідків, спричинених можливою нестабільністю на ринку нерухомості, підсиленою втратами економіки від її пристосування до вимог політики вуглецевої нейтральності, перебоїв в енергопостачанні, зростання цін на сировину, паводків, спалаху нового штаму COVID-19 «Дельта», несприятливим зовнішнім середовищем (торговельні суперечки, санкції) та загалом ймовірною зміною пріоритетів у економічній політиці Китаю, націлених на подолання нерівності у доходах.

Ринок нерухомості – один з важливих секторів економіки Китаю, розвиток ситуації на якому впливає на економічне зростання в самому Китаї та зумовлює наслідки для інших країн.

За деякими оцінками, сектор нерухомості у Китаї у вартісному вимірі досяг приблизно 55 трлн дол. США, що майже у чотири рази перевищує ВВП Китаю. З урахуванням будівництва та інших товарів і послуг, пов'язаних з нерухомістю, щорічна діяльність у секторі нерухомості становить близько 29 % ВВП Китаю, що значно перевищує 10-20 %, притаманні більшості розвинених країн^{1,2}.

Політика Китаю у сфері нерухомості

Розвиток будівельної галузі у Китаї розглядався як один із драйверів економічного зростання після світової фінансової кризи 2008 р. Купівля нерухомості вважалася китайськими споживачами надійною інвестицією, що призвело до будівельного буму та зростання цін на нерухомість (рис. 1). Будівельний бізнес, збільшуючи обсяги житлового і комерційного будівництва, ставав все більш масштабнішим і, водночас, більш ризикованим, оскільки будівельні компанії значно збільшували боргові зобов'язання, які суттєво перевищують вартість їх власного капіталу, та розширювали сфери діяльності.

¹ За даними Світового банку у 2020 р. ВВП Китаю становив 14,7 трлн дол. США.

² Див.: URL: <https://www.theguardian.com/world/2021/oct/15/chinas-booming-real-estate-market-could-spell-trouble-for-the-economy>



Рис. 1. Індекс реальних цін на житлову нерухомість у Китаї.

Джерело: <https://fred.stlouisfed.org/series/QCNR628BIS>.

На думку західних експертів такий стан речей був спровокований тим, що після обмеження кредитування банками, введеного з метою запобігання перегріву економіки, девелопери стали більш активно використовувати інші джерела фінансування будівництва: за рахунок активних передпродажів об'єктів нерухомості, коштів американського ринку облігацій, короткострокових запозичень³.

Але проблеми, пов'язані із забезпеченням виконання боргових зобов'язань, наростали і стали системними. З огляду на це, Пекін був змушений запровадити коригуючі заходи – «червоні лінії»⁴ для забудовників, які полягали у політиці стримування використання кредитів для фінансування будівництва, зменшення залежності від попередніх продажів і короткострокового фінансування.

Можна припустити, що вжиті заходи спрямовані на те, щоб не допустити колапсу на ринку нерухомості, пригальмувати придбання нерухомості з інвестиційною метою, а отже і зростання цін на неї, що важливо з точки зору забезпечення житлом верств населення з нижчими доходами, а також відповідає ключовій економічній меті Китаю досягти загального процвітання⁵.

Однак, негативні наслідки для економіки Китаю, спричинені пандемією COVID-19, почали загострювати проблеми деяких забудовників, які по суті можуть призвести до серйозної кризи китайського ринку нерухомості.

³ Див.: URL: <https://www.ips-journal.eu/topics/economy-and-ecology/what-the-evergrande-saga-signals-about-chinas-economic-future-5459/>

⁴ Див.: URL: <https://www.straitstimes.com/business/invest/chinas-three-red-lines-for-home-developers-0>

⁵ Див.: URL: <https://www.worldbank.org/en/country/china/overview#1>

Проблеми компанії «China Evergrande Group»

Особливий інтерес викликає діяльність компанії «China Evergrande Group» у сфері нерухомості⁶, оскільки ця компанія є другим за величиною забудовником у Китаї, який реалізує понад 1300 проєктів з 67,8 тис. га земельних ділянок під забудовою⁷. Як зазначається у фінансовому звіті за I півріччя 2021 р., компанія наразі зіштовхнулася з проблемою ліквідності⁸ і це не випадково, оскільки вимоги регуляторів ринку нерухомості до забудовників досить жорсткі.

Як в самому Китаї, так і у світі стурбовані великими загальними борговими зобов'язаннями компанії «China Evergrande Group», які становлять понад 300 млрд дол. США, що складає майже 2 % ВВП Китаю. У результаті акції компанії «China Evergrande Group» знецінилися цього року на більше, ніж 80 % (рис. 2). У зв'язку з невизначеністю щодо фінансового стану та здатності виконувати свої зобов'язання було навіть зупинено торгівлю акціями компанії на Гонконгській біржі, яка відновилася 21.10.2021 після сімнадцятиденної перерви⁹.



Рис. 2. Котирування акцій компанії «China Evergrande Group» на Гонконгській біржі.

Джерело: <https://www.marketwatch.com/investing/stock/3333?countrycode=hk>.

⁶ Компанія China Evergrande Group та її відповідні дочірні компанії займаються переважно будівництвом об'єктів нерухомості, інвестуванням у нерухомість, управлінням нерухомістю, транспортними засобами на новій енергії, готельними операціями, фінансовою діяльністю, виробництвом та продажем води, інтернет-бізнесом та бізнесом у сфері охорони здоров'я в КНР. Наразі, загальні активи Evergrande Group досягли 2,3 трлн юанів, річний обсяг продажів перевищив 700 млрд юанів, при цьому загальний обсяг сплачених податків перевищив 300 млрд юанів.

⁷ Див.: URL: <https://www.scmp.com/magazines/style/celebrity/article/3153971/meet-evergrande-ceo-hui-ka-yan-billionaire-behind-giant>

⁸ Див.: URL: <https://www.evergrande.com/ir/en/reports.asp>

⁹ Див.: URL: <https://www.bbc.com/news/business-58976991>

На позаминулому тижні компанії «China Evergrande Group» вдалося уникнути дефолту, після того як вона перерахувала пропущений платіж за облігаціями на суму 2,03 млрд дол. США незадовго до закінчення 30-денної відстрочки. Офіційна інформація щодо здійснення оплати платежу, призначеного на кінець жовтня, відсутня. Втім, на компанію чекає черговий термін для погашення платежу вже у другій декаді листопада ц.р. Загальна сума позик компанії, термін погашення яких запланований до кінця червня 2022 р., становить 37 млрд дол. США¹⁰.

Водночас, Центральний банк Китаю запевняє, що проблема з борговими зобов'язаннями компанії «China Evergrande Group» є поодинокую і загалом ситуація у сфері нерухомості переважно стабільна. Основними причинами, які вплинули на поточний стан компанії, є необдумана експансія у кілька секторів економіки замість виваженого реагування на зміни на ринку нерухомості та неякісний менеджмент, що і призвело до погіршення фінансового стану забудовника¹¹.

¹⁰ Див.: URL: <https://finance.yahoo.com/news/evergrande-crisis-third-chinas-developers-093000370.html>

¹¹ Див.: URL: http://www.news.cn/english/2021-10/15/c_1310247764.htm