



Goldman Sachs предупреждает о новых пузырях

Высокие цены на недвижимость в материковом Китае, Гонконге и Сингапуре свидетельствуют о перегреве азиатских экономик. Аналитики из Goldman Sachs считают, что основные причины роста цен заключаются в резком увеличении спроса со стороны инвесторов и населения, которые используют мягкие кредитные условия для покупки жилья. Чтобы избежать чрезмерного раздувания пузырей, Goldman Sachs предлагает китайцам укрепить национальную валюту и усилить контроль над рынком недвижимости.

В декабре цены на недвижимость в 70 городах Китая выросли на 18%. Среди причин роста цен аналитики из Goldman Sachs называют рекордные объемы банковского кредитования - 1,3 трлн долл., часть которых ушла на рынок недвижимости. Стоимость жилья в Гонконге находится на самых высоких уровнях за 12 лет. По данным ипотечного агентства Centaline Property Agency, в прошлом году она выросла на 29%. Росту цен на недвижимость в Гонконге способствовали низкие ставки по ипотеке, нулевые ставки по депозитам и приток покупателей с материкового Китая. Глава администрации Гонконга Дональд Цанг еще в конце 2009 года высказал опасения по поводу перегрева местной экономики. По его мнению, фондовый рынок и цены на недвижимость выросли до уровней, которые не соответствуют фундаментальным показателям спроса и предложения.

Лихорадка на рынке недвижимости наблюдается и в Сингапуре, где за год было зафиксировано рекордное количество сделок. По данным агентства CB Richard Ellis, осенью резко выросла доля проданных объектов премиум-класса с 38,2% в октябре до 60,3% в ноябре. Кроме того, сингапурские инвесторы потянулись в Китай. Вчера крупный сингапурский девелопер CapitaLand сообщил, что приобрел у гонконгской компании Orient Overseas (International) порт-фель недвижимости на материке (в Шанхае, Куньшане и Тяньцзине) стоимостью 2,2 млрд долл.

Угрозу обвала рынка недвижимости увидел глава отделения Goldman Sachs в Китае Фред Ху. Он заявил вчера, что в связи с продолжающимся ростом китайской экономики существует необходимость в мониторинге цен на недвижимость в Китае, Сингапуре и Гонконге на предмет признаков надувания пузырей. Чтобы избежать новых серьезных

проблем, Goldman Sachs, в частности, рекомендует властям КНР повысить курс национальной валюты. В то же время укрепление юаня позволит руководству Китая уменьшить инфляционное давление на рынок недвижимости.

Вместе с тем некоторые экономисты полагают, что возможный обвал на рынке недвижимости Китая окажет положительное влияние на экономику, так как снизит цены на жилье и расширит возможности потребителей. "В отличие от американского или британского рынка недвижимости при покупке дома по ипотеке покупатель вносит часть стоимости (30-50%), а процентная ставка по кредиту обычно ниже, чем на Западе. Кроме того, в Китае высока норма накоплений населения. Учитывая оба фактора, китайские банки более защищены от обвала рынка недвижимости, а упавшие цены сделают жилье более доступным для китайцев", - сказал РБК daily профессор экономики лондонской CASS Business School Хуайнань Чжао. А вот экономики Гонконга и Сингапура не застрахованы от серьезных последствий падения цен, так как используют западную модель финансирования ипотеки.

МАКСИМ ШАХОВ