

Ю. Ю. Погудина

ПОЯВЛЕНИЕ ФЕНОМЕНА «ГОРОД-ПРИЗРАК» В ПРОЦЕССЕ УРБАНИЗАЦИИ КИТАЯ

Санкт-Петербургский государственный университет,
Российская Федерация, 199034, Санкт-Петербург, Университетская наб., 7/9

В данной статье рассматривается сравнительно новый феномен в экономике Китая — так называемые города-призраки. Город-призрак в мировой практике небызвестное явление, однако в реалиях Китая оно приобретает свои специфические особенности. В стране, где огромная масса населения не может позволить себе покупку жилья и вынуждена жить в поселениях трущобного типа, появились вновь выстроенные современные города, однако они остаются пустынными. В данной статье делается обзор основных призрачных городов Китая и рассматриваются причины появления этого феномена. Библиогр. 13 назв.

Ключевые слова: Китай, урбанизация, города-призраки, население.

“GHOST-CITIES” AS AN EMERGING PHENOMENON IN THE PROCESS OF URBANIZATION IN CHINA

Yu. V. Pogudina

St.Petersburg State University, 7/9, Universitetskaya nab., St.Petersburg, 199034, Russian Federation

In this article the author focuses attention on the new phenomenon in the process of urbanization in PRC — the so-called “ghost cities”. Ghost cities in the world practice are a well-known fact, but in China they acquire a new, China-specific meaning. A huge amount of Chinese population cannot afford buying a house due to high real estate prices. Many people live in poor conditions on one hand, but at the same time one can witness newly built modern towns and districts which are still uninhabited. Middle class Chinese invest money in such a property, although they still live in their usual houses with well developed infrastructure around. According to the statistics of The National Electricity Company of China, about 65 million flats show zero indications on electricity meter. In the present article an attempt is made to make the review of ghost cities which are found nowadays in the country. The author also touches upon the reasons of such phenomenon appeared in the process of urbanization in China. Refs 13.

Keywords: China, urbanization, ghost cities, population.

В настоящее время в Китае идет процесс интенсивной урбанизации и формирования городских агломераций; происходит рост крупных и сверхкрупных городов, которые привлекают огромные массы населения. Урбанизация в Китае характеризуется самыми высокими темпами среди развивающихся стран. В конце 2007 г. доля городского населения Китая составила 43%. В 2011 г. впервые в многовековой истории Китая число городских жителей превысило отметку в 50% [1]. Процесс урбанизации в Китае происходит как под контролем правительства, т.е. «сверху», так и самопроизвольно. Большинство новых китайских горожан — это вчерашние сельские жители, приехавшие в мегаполисы в поисках лучших условий жизни. Наряду с ростом экономики и улучшением экономических показателей урбанизация влечет за собой ряд проблем, которые до сих пор остаются нерешенными.

Под строительство городов изымаются обширные и, как правило, лучшие природные и сельскохозяйственные территории; ухудшается экологическая обстановка в городах, ощущается недостаток воды для промышленных и бытовых нужд; про-

исходит срастание городов в конурбации, что еще более ухудшает экологическую обстановку и порождает новые проблемы.

Почти полвека в китайских городах главное место занимало социальное жилье, сдаваемое в аренду. Его обеспечивало либо государство, либо государственные предприятия-работодатели. Острая нехватка жилья, перенаселенность в жилых домах, а также отвратительные жилищные условия были для городов всеобщей и обычной проблемой. За последние двадцать лет китайские города пережили беспрецедентную приватизацию жилья, а китайское правительство продает государственный арендный жилой фонд по сниженным ценам, подталкивая застройщиков к созданию нового частного жилого фонда.

В связи с ростом внутренних и внешних инвестиций в китайских городах начался невиданный строительный бум. По данным Economist Intelligence Unit, за первое десятилетие XXI в. Китай построил примерно в два раза больше домов, чем сегодня имеется в Британии, или примерно столько же, сколько в Японии [2].

Эти новые дома намного больше и качественнее чем те, которым они пришли на смену. Жилая площадь на душу населения в городах увеличилась с 4 квадратных метров в 1980 г. до 31,5 квадратных метра в 2010 г., хотя это гораздо меньше, чем в США (65 квадратных метров на человека). 75% семей в городах и поселках (85% семей по всей стране) в 2010 г. являлись собственниками жилья, в то время как в 1980-е годы такие семьи составляли всего 20%. Темпы приобретения жилья в собственность в Китае выше, чем во многих развитых странах [3].

Между тем цены на жилье в городах резко и серьезно подскочили: с 2000 по 2010 гг. в среднем по стране они выросли на 250%. Соотношение цен на жилье и доходов людей показывает, что квартиры в стране непозволительно дороги. В крупных городах типа Пекина или Шанхая скромная квартира может стоить многие миллионы юаней, а аренда обходится в тысячи юаней. По этой причине жилищный вопрос для большинства семей с низкими и средними доходами оказался основным.

Активное строительство стало одним из локомотивов экономики Китая. Государство, охотно финансируя различные проекты, обеспечивало процветание и многим смежным отраслям экономики, что в конечном итоге оказывало прямое влияние на рост ВВП и на уровень урбанизации в стране.

Однако щедрое инвестирование строительства в конце концов вызвало и определенный негативный обратный эффект. Китайцы возводят так много жилья, что на рынке появился очевидный его переизбыток, при этом данное явление не повлияло на динамику роста цен на недвижимость в стране. В некоторых городах Китая целые районы построены фактически «про запас», с опережением спроса, а квартиры и дома в них не могут на протяжении довольно долгого времени найти своих жителей.

В процессе интенсивного процесса урбанизации страны появился новый феномен — так называемые города-призраки. Город-призрак в мировой практике неизвестное явление. Определяется оно как хозяйственно освоенная, пригодная для жизни, отстроенная местность, в которой по тем или иным причинам никто не живет. В основном это заброшенные города или поселки. Например, Централья в США (здесь под землей горит уголь, а удушливые испарения и дым выходят через трещины в земле). Или Виттенум, расположенный в Австралии: в этом городе жили и работали шахтеры и горнодобытчики; позже выяснилось, что из-за отравляющего влияния асбеста стали умирать люди. Есть и загрязненные радиоактивными

осадками территории, превратившиеся в зону отчуждения (трагедия Чернобыля и Фукусимы). Что же касается Китая, то здесь смысл термина «город-призрак» парадоксально противоположен мировому опыту. Зачастую причиной того, что жилища пустуют, оказывается не бедствие, а бедность. Позволить себе проживание в новых роскошных кварталах может лишь тот, чей жизненный уровень заметно превышает установленную среднюю планку.

В 2011 г. Государственная электросетевая корпорация КНР обнародовала данные по 660 городам — в 65 млн квартир никто не пользовался электричеством, т. е. они пустуют. Такого количества жилья достаточно, чтобы переселить, как минимум, 200 млн человек [4]. Уже в 2010 г. в Китае насчитывалось более 12 городов-призраков. Города-призраки в Китае строятся с соблюдением правил градостроительства, они большие и хорошо продуманные по своей планировке. При этом жителей в них нет. Фотографии таких городов можно найти на картографических серверах в Интернете. На них видны офисные небоскребы, огромные жилые комплексы, правительственные здания, при этом улицы и дороги остаются пустынными; создается даже впечатление, что эти города полностью заброшены.

Так, например, в городе Хуэйчжоу в провинции Гуандун есть район Дая, который занимает площадь более 20 кв. км. Возводится этот город уже несколько лет, при этом там пустует 70% жилой площади, административные и торговые здания. Жители соседнего мегаполиса Шэньчжэнь купили в этом городе квартиры только потому, что в Шэньчжэне недвижимость стоит в пять раз выше. Покупки делались исключительно в инвестиционных целях. Покупатели рассчитывали, что цены на недвижимость в городе вырастут. И действительно, с момента постройки города цены на жилье там выросли в два раза. Квартиры все уже давно проданы, но в них практически никто не живет.

В провинции Хэнань в городе Чжэнчжоу построили новый район Чжэндун. Это один из крупнейших городов-призраков в Китае и один из крупнейших «пузырей» на рынке китайской недвижимости. Район начали строить в 2003 г., но до сих пор он заселен не более чем на 40%. Однако чиновники опровергают такую информацию, утверждая, что в настоящее время район заселен на 90% и там проживают 300 тыс. человек. Но данные Национального Бюро статистики свидетельствуют о том, что уровень заселения района составляет только 7,5% от планируемого количества жителей, а к 2020 г. туда предполагается заселить 4 млн человек [5].

Чэнгун, город-спутник 6-миллионного Куньмина, рассматривается как основной резерв для расширения соседнего мегаполиса. Чэнгун фактически уже готов, а желающих жить в нем постоянно пока немного, хотя сюда уже и вынесены некоторые государственные учреждения, включая администрацию Куньмина.

Но самый известный китайский «город-призрак» — Канбаши в северокитайской провинции Внутренняя Монголия. Здесь в 2003 г. китайские власти объявили о строительстве в черте городского округа Ордос фактически нового населенного пункта, рассчитанного на 1 млн человек. Ордос является самым богатым городом Китая, ВВП на душу населения там превышает в два раза пекинский уровень, поскольку в городе находятся месторождения природного газа и угля. Местное правительство имеет достаточно средств, чтобы продолжать их вкладывать в строительство района, лишь бы только деньги остались в регионе. Канбаши был построен как удаленный от центра район Ордоса. Возвели его примерно за семь лет, и сегодня,

несмотря на то что планы по заселению района жителями потерпели явную неудачу, темпы строительства в Канбаши не снижаются, даже наоборот. За прошедшее десятилетие в строительство этого района было вложено, по оценкам информационного агентства Bloomberg, около \$161 млрд, однако жилья пока возвели треть от запланированного (на 300 000 жителей), а живут в новом городе сейчас более 100 000 человек [6].

В Канбаши уже перенесены правительственные учреждения городского округа Ордос из соседнего Дуншэна. Перед администрацией создана огромная площадь Чингисхана, которую сразу украсили произведениями монументального искусства, подчеркивающими этническое своеобразие региона. К государственным учреждениям добавились и прочие общественные здания, каждое из которых представляет собой отличный образец современной архитектуры.

Жилые кварталы нового города по-прежнему безлюдны, а дороги пустынные. Однако жилье в городе раскупается, причем еще на стадии строительства или до его начала. Обычно владельцы этих квартир работают в старой части Ордоса, там же и живут, многие вообще живут в других городах, а работают в Ордосе. В свои квартиры они навещают изредка. По всей видимости, покупки квартир в Канбаши носили инвестиционный характер.

Примечательно, что жилье в таких поселках, как Канбаши, относится к высокому классу. Видимо, инвесторы в какой-то степени рассчитывают на то, что в поселках когда-то заработает инфраструктура. А это будет означать, что цены на недвижимость значительно вырастут и инвестиции оправдаются. Государство в этих городах строит не только жилье бизнес- и премиум-класса, но и бюджетное жилье, хотя оно чаще всего остается нераскупленным, поскольку инвестиционной ценности, с точки зрения покупателей, не представляет.

Есть ли перспективы у Канбаши и прочих китайских «городов-призраков»? Или они, подобно памятнику, увековечат искусственно вызванный государственный инвестиционный бум?

Как отмечают эксперты, большинство «городов-призраков» не такие уж и призраки. Многие китайцы, получив возможность приобретать недвижимость, используют ее как объект инвестиций. Проживая в уже состоявшихся городах и районах, они часто владеют дополнительной квартирой, а порой и не одной, в районах-новостройках, т. е. значительная часть жилья в безлюдных «призраках» все-таки имеет владельцев.

К тому же существование такого количества пустующего жилья легко объясняется тем, что китайское государство по своему обыкновению просто задало грандиозный темп строительству. Имея в своем распоряжении гигантские объемы свободных финансовых средств, оно предпочитает вкладывать их в инфраструктурные проекты и возведение недвижимости, понимая, что со временем эти расходы будут оправданы. Именно поэтому в стране в настоящее время идет такая активная работа по строительству автомобильных и железных дорог, современных деловых кварталов и зачастую даже новых городов, над которыми работают лучшие мировые архитекторы.

И здесь весьма показателен пример вышеописанного Канбаши. Город буквально стоит на богатейших месторождениях природного газа и угля, которые в свое время начнут активно разрабатываться, и чем ближе этот момент, тем больше жителей

будет проживать в Канбаши. Если в 2007 г. там проживало около 30 тыс. человек, то сейчас уже более 100 тыс., и пусть город до сих пор производит впечатление безлюдного, динамика увеличения количества его жителей положительная [7].

Существует множество догадок по поводу того, зачем строились эти города. В частности, есть объяснения, что Китай переселяет граждан из городов, в которых есть риск экологической катастрофы, либо что в ожидании экономического коллапса западного мира китайцы готовят резерв жилья для возвращения своей диаспоры из Америки, Европы и Австралии.

Здесь следует рассуждать в более прагматичном ключе. Как известно, КНР считается сегодня одним из государств-лидеров, экономическим гигантом. Не секрет, что сами китайцы гордятся своим не столь давним переходом от аграрной экономики в эру большой урбанизации. Китайская урбанизация — процесс глобального масштаба ввиду взаимосвязи с мировой экономикой, также он имеет принципиальное значение для самой китайской нации в связи с ключевой ролью процесса расширения и усовершенствования городов в деле модернизации и индустриализации страны. Китайцы называют урбанизацию «двигателем глобального экономического роста». По мнению экспертов, темп урбанизации в КНР определяется мировым спросом на китайскую рабочую силу и продукты ее производства.

Строительство новых городов и расширение уже имеющихся стало девизом экономического роста Китая. Территории, еще недавно числившиеся исключительно аграрными, все чаще приобретают статус пригородных окраин — крестьянам теперь гораздо ближе везти свой товар до ближайшего мегаполиса. Процесс приближения города к деревне путем расширения, расползания городов по прежде глухим аграрным захолустьям привлекает немало инвесторов, в том числе и спекулянтов, и это одна из внешних причин, по которым появляются новые города-призраки.

В то время как большинство государств мира имеют по одному крупному мегаполису, как, к примеру, Лондон в Великобритании или Бангкок в Тайланде, Китай позиционирует себя как страну с несколькими городами-гигантами и эффективной системой управления ими, включая спутниковую навигацию. Сейчас в Китае пропагандируется идея строить «урбанистические кластеры», или скопления очень больших городских агломераций [8, с. 46–77]. И Китай в этом отношении настойчиво продвигается вперед. Однако при этом определенные городские районы остаются незаполненными, вследствие чего носят ярлык «городов-призраков».

Судя по снимкам из космоса, Китай не скрывает масштабов градостроительства [9]. Например, в Пекине и многих крупных городах идет строительный бум: возводятся кондоминиумы, офисные высотки, роскошные отели, торговые центры, небоскребы. Не так давно в китайской столице появился еще один «призрак» в черте самого мегаполиса. Это перестроенная, загроможденная торговыми центрами улица южнее центральной площади Тяньаньмень, которая пустует в буквальном смысле слова и выглядит абсолютно невостребованной. Одной из главных проблем китайской экономики остается государственный, а не рыночный контроль. Другими словами, инвестиционные решения принимаются согласно политическим потребностям, а не реальным требованиям рынка. В Пекине местные власти, возможно, видят в кварталах-призраках южнее площади Тяньаньмень свое воплощение светлого будущего: потрясающие современные торговые центры стоят вдоль широкого бульвара. Они буквально сравнивали с землей зону длиной больше километра, заставив

уйти оттуда сотни жителей, для того чтобы построить центры, которые, кажется, не нужны никому. Из 14 таких проектов 12 остаются пустыми. Государство продает площади тем, кто будет дальше сдавать или перепродавать их. Но никакого четкого плана нет. В итоге инвесторы, вложившись на начальных этапах, теперь не знают, что делать с нераспроданным жильем: похоже, все, кто мог вложиться в недвижимость, уже это сделали, но доля их оказалась далека от ожидаемой [10].

Власти Китая искусственно наращивают инвестиционный пузырь, подобно тому, как США его наращивали до 2008 г. В результате строится столько недвижимости, что значительная ее часть просто остается невостребованной. Примером тому может послужить строительство в 2005 г. в городе Дунгуане на юге Китая торгового центра New South China Mall, второго по общей площади торгово-развлекательного комплекса в мире после знаменитого DubaiMall. Огромное сооружение, рассчитанное на 2350 магазинов, с момента своего открытия фактически полностью пустует. New South China Mall был построен на средства местного миллиардера. Расположение, по западным меркам, удачное — прямо в центре дельты реки Чжуцзян между Шэньчжэнь и Гуанчжоу — около 4 млн человек живут в десяти километрах от него, 9 млн — в двадцати, и 40 млн в 95 км. Тем не менее шесть лет спустя торговый центр может похвастаться всего 1% заполняемости, а планировалось, что он привлечет в Дунгуань в среднем 70 тыс. посетителей в день. Хотя Китай считается самым быстрорастущим потребительским рынком на планете, South China Mall демонстрирует уязвимость экономического гиганта. Эксперты признают, что основной причиной краха масштабного начинания стала неосведомленность в сфере лизинга и несовершенная финансовая стратегия [11].

Следует отметить, что строительство в Китае финансируется за счет государственных кредитов, чем пользуются местные власти, получая свою долю из бюджетных денег. Само же правительство стимулирует инвестиционный строительный пузырь, оно же потом пытается искусственно сдержать спекулятивный рост цен на недвижимость.

Еще одна версия происходящего в Китае заключается в том, что китайские власти, пытаясь избежать рецессии, нашли способ поддержать стабильное развитие экономики в виде развития инфраструктуры. За счет этого поддерживаются высокие темпы экономического роста, растет ВВП, население обеспечено работой, происходит урбанизация Китая. С другой стороны, наблюдается рост заинтересованности местных властей в высоких темпах строительства, поскольку их доходы зависят от продаж земельных участков и объектов недвижимости. Соответственно, местные власти любой ценой стараются строить и продавать побольше недвижимости вне зависимости от ситуации с экологией и экономикой. Нередко строительство начинается, а потом прекращается из-за того, что заканчиваются средства. Такая участь постигла город Циншуйхэ, который начали строить в 1998 г. во Внутренней Монголии недалеко от ее административного центра — города Хохот. В 2008 г. строительство вынуждены были прекратить из-за того, что у местной администрации кончились деньги. Виновные были привлечены к уголовной ответственности, но поселение это не спасло, оно все равно необитаемо, и его строительство прекращено [12].

Многие «города-призраки» на самом деле не города, а периферийные (чаще всего) микрорайоны относительно крупных городов. Такие районы есть почти в каждом крупном китайском городе. Скорость строительства в таких районах очень вы-

сокая. Зачастую при полностью возведенной жилой недвижимости в микрорайонах отсутствуют элементарные объекты инфраструктуры. Но если учитывать, что в таких районах никто не живет, никому и не выгодно возводить там инфраструктуру.

По мнению отдельных экспертов, само по себе появление «городов-призраков» — явление для Китая скорее положительное. Сейчас урбанизация и модернизация страны идут полным ходом. Том Миллер, главный редактор «China Economic Quarterly», автор издания «Городской миллиард Китая», склонен полагать, что по мере перенесения правительственных офисов и университетских кампусов в новые районы «призраки» постепенно исчезнут. В пример он приводит Шанхайский район Пудун (Pudong), который с 1990-х до начала 2000-х годов оставался самым большим и самым «призрачным» в стране, а впоследствии превратился в крупный международный торговый узел с населением в пять миллионов человек [10]. Таким образом, считается, что проблема «городов-призраков» априори призрачна, устранима и не может поставить под вопрос эффективность китайской урбанизации в целом. Хотя до сих пор краеугольным камнем проблемы остаются сельские мигранты и их социальная адаптация в городском сообществе.

Считается, что именно сельские мигранты являются главной движущей силой самого процесса расширения городов. Однако положение их в Китае пока незавидное. Известно, что они не могут оформить прописку и получать социальные льготы и гарантии. Согласно данным Национального бюро статистики КНР, в 2011 г. число городских жителей в стране достигало 690 млн человек, или чуть более 51% населения. К концу 2012 г. в китайских городах насчитывалось более 700 млн человек, или 52,6% всего населения страны [5]. 250 млн из них — мигранты, не имеющие регистрации. Например, чтобы получить регистрацию в Шанхае, нужно прожить там не менее семи лет.

Получается, что большая часть сельских мигрантов не включена в процесс реальной урбанизации. Китайские сельские жители не чувствуют себя частью городов и преимущественно живут в городских трущобах, пригородах или так называемых поселках городского типа, где при низкой стоимости жилья наблюдается перенаселенность — явление, полностью противоположное феномену «городов-призраков». В таких поселках, конечно, есть магазины, рестораны, рынки, агентства недвижимости и рекрутинговые компании — казалось бы, все нацелено на более-менее достойное проживание в них небогатых выходцев из деревни. Однако социальная инфраструктура оставляет желать лучшего: известна нехватка детских садов, школ, больниц и других объектов [13, с. 97–103]. Местные правительства проявляют заинтересованность в модернизации таких поселков, что существенно ударяет по городским бюджетам и заставляет людей уезжать из этих населенных пунктов в другие места с более доступными ценами на жилье.

Получается, что дальнейший успех китайской урбанизации и эффективность модернизации страны будут зависеть от того, насколько умело правительство сможет преодолеть главные противоречия этого процесса. Ведь, по сути, выбиваться из категории нищих и малообеспеченных в более высокие слои помогает сейчас инвестирование в недвижимость как в один из мощнейших внутриэкономических трендов. Как поступит в дальнейшем Китай? В перспективе видятся два развития сценария: Китай выберет принцип наращивания экономической мощи, продолжая множить «города-призраки» и пуская дело на самотек, или же придумает схему ра-

ционального использования и перераспределения ресурсов, постепенно заполняя пробелы в политике урбанизации страны.

Литература

1. Zhongguo tongji nianjian — 2011. [Статистический ежегодник Китая — 2011]. Пекин, 2012. 912 с.
2. China economy: Demographic profile. 31.07.2012 Economist Intelligence Unit. URL: <http://www.eiu.com> (дата обращения: 30.10.2013).
3. China economy: Ten-year growth outlook. 01.09.2013 Economist Intelligence Unit. URL: <http://www.eiu.com> (дата обращения: 30.10.2013).
4. Website of State Grid Corporation of China. URL: <http://sgcc.com.cn> (дата обращения: 31.10.2013).
5. National Statistic Bureau of China. Statistical Communiqué of the People's Republic of China on the 2012 National Economic and Social Development. URL: <http://www.stats.gov.cn> (дата обращения: 29.10.2013).
6. Website of a news agency Bloomberg. China Housing Boom's Spread to Smaller Cities Poses Dilemma for Government. URL: <http://www.bloomberg.com> (дата обращения: 29.10.2013).
7. Official website of Ordos city. URL: <http://www.ordos.gov.cn> (дата обращения: 28.10.2013).
8. Ding C., Zhao X. Assessment of urban spatial-growth patterns in China during rapid urbanization // Chinese Economy. Vol. 44, N 1. New York. 2011. P. 46–71.
9. Google maps. URL: <http://google.maps.com>
10. Miller T. Time for a reality check on China's ghost cities // Chinadialogue.net URL: <http://www.chinadialogue.net> (дата обращения: 28.10.2013).
11. Wikipedia. URL: http://en.wikipedia.org/wiki/New_South_China_Mall (дата обращения: 28.10.2013).
12. Bristow M. Work stops on Chinese ghost town // BBC. URL: <http://www.bbc.co.uk> (дата обращения: 28.10.2013).
13. Li Gaochan, Lu Kelong. Zhongguo xinxing chengshihua daolu. New urbanization path of China. Beijing, 2011. 183 с.

Статья поступила в редакцию 26 декабря 2013 г.

Контактная информация

Погудина Юлия Юрьевна — аспирант; yuliapogudina@yandex.ru

Pogudina Yulia Yu. — Post-graduate student; yuliapogudina@yandex.ru