

චීනයේ දේපොල බුබුල පුපුරායාමේ සලකුණු

Signs that China's property bubble is imploding

ජෝන් වැන් විසිහි
2012 ජනවාරි 04

චීනයේ යෝධ දේපල සමපේක්ෂන “බුබුල” පුපුරා යාමට පටන් ගෙන තිබෙන බවට සාධක ගොනුවෙමින් තිබේ. ප්‍රතිපලය වනු ඇත්තේ, රටේ බැංකු පද්ධතිය අස්ථාවර වීම, එහි ආර්ථික වර්ධනය මන්දගාමී වීම හා 2008 ගෝලීය මූල්‍ය අර්බුදය ඇරඹුණු තැන් පටන් වර්ධනයේ ප්‍රධාන මූලාශ්‍රය ලෙස චීනය මත රඳා පැවති ලෝක ආර්ථිකය මත ඇතිකරන දැඩි බලපෑමයි.

එක්සත් ජනපදයේ ෆොර්ට් එෆෙයාර්ස් සඟරාව පසුගිය මාසයේ මෙසේ අනතුරු අඟවා තිබුණි. “හදිසි, තියුණු මිල වැටීම්, චීනය පුරා දේපොල වෙලඳපොලවල් බිඳ දමනු ඇත.” නොවැම්බරයේ පමනක් බීජිංහි අලුත් නිවාස මිල ගනන් සියයට 35න් වැටී ඇති බව කාර්මික දත්ත ගෙනහැර දක්වමින් එය පෙන්වා දුන්නේය. එසේම දේපොල ගොඩනැගීමේ යෙදී සිටින අය බීජිංහි මාස 22ක ද ඡන්හයිහි මාස 21ක ද නොවිකිනී ඇති ඉදිකිරීම් රැස්කරගෙන සිටී.

බීජිංහි සුප්‍රකට ෂිංහුවා විශ්වවිද්‍යාලයේ ශාස්ත්‍රාලිකයෙකු ලිවූ ලිපියක මෙසේ සඳහන් විය. “දේශීය ඉඩම් හිමියන්, චීන සමපේක්ෂකයින් හා ජාත්‍යන්තර ආයෝජකයින් යන සියල්ලෝම දැන්, මෙම වසරේ මුල සඳහන් කල ‘රටේ ලොකුම බුබුල,’ ලෝකයේ වඩාත්ම බලාපොරොත්තු සහගත ආර්ථිකයක පමනක් නොව, ජාත්‍යන්තරව ද ජනිත කරනු ලබන බරපතල ප්‍රතිවිපාක ගෙන එමින් පුපුරා යාම පිලිබඳව කනස්සල්ලට පත්ව සිටිති.”

නිවාස ඉදිකිරීම් මගින් උත්තේජනය කල රටේ වානේ නිෂ්පාදනය 2010 වසරේ දී ටොන් මිලියන 627ක් විය. එය ලෝක නිෂ්පාදනයෙන් සියයට 44.3ක් විය. එරට, ලෝක සිමෙන්ති නිෂ්පාදනයෙන් සියයට 60ක් හෙවත් ටොන් බිලියන 1.87 ක් නිපදවීය. ලෝකයේ පොලොව හාරන යන්ත්‍ර හා බුල්ඩෝසර් වැනි ඉදිකිරීම් යන්ත්‍රෝපකරනවලින් සියයට 43ක් ම පැමිනියේ චීනයෙනි. සමපේක්ෂන නිවාස උත්පානය, 2010 වසරේ ලෝක නිෂ්පාදනයෙන් හතරෙන් එකක් නැතහොත් ඒකක මිලියන 18.2ක් වන චීන රථවාහන සඳහා ඉල්ලුම ද ප්‍රසාරනය කරමින් නාගරික මධ්‍යම පන්තිය කරන වියදම දැවැන්ත ලෙස ඉහල නැංවීය.

ඕස්ට්‍රේලියාවේ හා බ්‍රසීලයේ යපස් හැරීමේ සමාගම් ද ජර්මනියේ හා ජපානයේ යන්ත්‍රෝපකරන නිෂ්පාදන සමාගම් ද වැනි සැලකිය යුතු ගෝලීය සංගත, චීන දේපොල වෙලඳපොලෙහි තියුණු වැටීමක් සිදුවූහොත් පලමුවෙන්ම පහර කනු ඇත. යුරෝපයේ හා ලෝක ආර්ථිකයේ අනෙකුත් ක්ෂේත්‍රවල බලාපොරොත්තු වන අවපාතය මතට එකතු වන තවත් කම්පනයක් සේ චීනය එල්ල සිටියි.

වත්මන් දේපල බුබුලේ මූලයන් වැටී ඇත්තේ 2008-09 ලෝක පරිමාන මූල්‍ය අර්බුදය තුලය. මිලියන 23ක් වන චීන සංක්‍රමනික කම්කරුවන්, විශේෂයෙන් ම අපනයන ක්ෂේත්‍රයේ කම්කරුවන්ගේ, රැකියා අහිමිවීමත් සමග සමාජ අසහනය සමනය කිරීමේ මංමුලා සහගත උත්සාහයක් ලෙස චීන ස්ටැලින්වාදී තන්ත්‍රය, ඩොලර් ට්‍රිලියන ගනනක ලාභ නය, වෙලඳපොල වෙත මුදා හැරියේ ය. කෙසේ වෙතත් ප්‍රමුඛ ප්‍රතිපලය වූයේ ඉදිකරන්නන්, ප්‍රදේශීය ආන්ඩු හා කාර්මික සමාගම් වැල නොකැඩී ලබාගත් නය දේපොල වෙලඳපොලේ සමපේක්ෂනයට යෙදවීමයි.

ඉදිකිරීම් උත්පානයෙන් මෙහෙයවුණු, දැනට චීන දල දේශීය නිෂ්පාදිතයෙන් සියයට 50කට පමන වග කියන ප්‍රාග්ධන ආයෝජන, ප්‍රධාන අර්බුදයකට මුල්වී ඇත. පසුගිය වසරේ මුල් දහ මාසය තුල, විකුණා තිබෙන වර්ග මීටර් මිලියන 709ට සාපේක්ෂව වර්ග මීටර් බිලියන 3.6ක වපසරියකින් යුත් බිම් කොටස් ඉදිකිරීම් සඳහා යොදාගනු ලැබ තිබුණි. මේ මගින් පෙන්වුම් කලේ වෙලඳපොලට කඩාවැදීමට නියමිතව තිබූ දැවැන්ත අධි ධාරිතාවයකි.

ඒ සමග ම, නොදැරිය හැකි නිවාස, චීනයේ දේශපාලනිකව බෙහෙවින් උනුසුම් ප්‍රශ්නයක් බවට පත්ව ඇත. පසුගිය වසරේ මුල පැවති මිල ගනන් මත පදනම් කල විට බීජිංහි වේගන ලාභියෙකුට සාමාන්‍ය තත්වයේ නිවසක වටිනාකම ගෙවා නිම කිරීමට වසර 36ක් ගත්වනු ඇත. සිංගප්පූරුවේ මෙය 18 වසරක් ද නිව් යෝර්ක්හි 12 වසරක් හා ෆ්‍රැන්ක්ෆර්ට්හි වසර 5ක් ද වේ.

එහෙත් ගනන් බලා ඇති නිවාස ඒකක මිලියන 65ක් “නිසලව” එනම් හිස්ව තබා ඇති අතර, ඒ අනාගතයේ දී තවත් ඉහල මිල ගනන්වලට විකිනීමේ සමපේක්ෂනය හේතුවෙනි. මෙම සමාජ අනාර්ථකතාවය

වඩාත් කැපී පෙනෙන අයුරින් ප්‍රකාශ වන්නේ කුඩා නගරවල ය. මොන්ගෝලියාව අභ්‍යන්තරයේ ඕර්ඩෝස් වැනි නගරයක පසුගිය සිව් වසර තුළ දේපොල අයෝජනයේ වර්ධනය සමාන්‍යයෙන් වසරකට සියයට 69ක් බව වාර්තාවී තිබෙන අතර වර්ධනයේ ජාතික අගය සියයට 27.6ක් පමණකි. සමපේක්ෂකයින් හිස් හා නිම නොකළ තට්ටු නිවාස අතහැර දමා යාම නිසා ඕර්ඩෝස්හි විශාල කොටසක් සොහොන් බිම් බවට පත්ව ඇත.

2010 අවසාන භාගයේ බීජනය, පිම්වලින් ඉහල නගින නිවාස මිල කරනකොට ගෙන ඇතිව තිබෙන මහජන නොසංසුන්තාවය සමහන් කිරීමේ අරමුණෙන්, බැංකු නය දීම හා නිවාස අයිතිය මත සීමාවන් පැනවී ය. මෙම පියවර මගින් සිදුවූයේ, ඉහල නය ඇපකර ඉල්ලා සිටින වෙනත් මූල්‍යාශ්‍රයන් වෙත බොහෝ ව්‍යවසායකයින් හරවා යැවීම හා වර්ධනය වන මූල්‍ය අස්ථාවරත්වය උග්‍ර වීම පමණි. චීනයේ ප්‍රධාන අපනයන වෙළඳපොලවල් වන එක්සත් ජනපදය, ජපානය හා යුරෝපීය සංගමයේ ප්‍රකෘතිමත් විමක් නොමැතිකම නිසා, වර්ධනය වන ආර්ථික අර්බුදය ගැඹුරු වෙයි.

චීන නිර්ධනයේ කේන්ද්‍රස්ථානයක් වන චෙන්ෂෝහි ව්‍යාපාරිකයෝ වසරකට සියයට 150ක් තරම් ඉහල පොලියක් අය කරන පාතලයේ සැක කටයුතු නය ව්‍යාපෘතීන්ගෙන් බෙහෙවින් නයට ගෙන තිබේ. දේපොල විකුණා දැමීම, කුඩා හා මධ්‍යම තරමේ ව්‍යවසායකයින් විශාල සංඛ්‍යාවක් අතුගා දමමින්, ප්‍රතික්‍රියා වැලක් මුදාහැරීමේ තර්ජනය ගෙන එයි. පසුගිය වසරේ දී නය බරිත ව්‍යවසායකයින් 80කට වැඩි සංඛ්‍යාවක් නගරයෙන් පලාගොස් ඇති අතර සපත්තු කම්හලක හිමිකරු වහලයෙන් බිමට පැන මරනයට පත් විය.

දේපොල වෙළඳපොල බිඳ වැටීම, අසහනයේ නව මූල්‍යාශ්‍රයක් බවට පත්ව තිබේ. පසුගිය සති අන්තයේ දී කුඩා අයෝජකයින් දහස් ගනනක්, තම දුක් ගැනවිලි බීජං නායකත්වයට දැනුම් දීමේ උත්සාහයක යෙදෙමින්, අන්යැන්ගේ නගරයේ දුම්රිය පලෙහි විරෝධතාවක නිරත වූහ. දේපල හා අනෙකුත් ව්‍යාපෘතීන් මත පදනම් වූ අසාර්ථක තක්කඩ් ආයෝජන ක්‍රමයන් තුළ, ඔවුන්ගේ ඉතිරිකිරීම් අතුරුදහන්වී ඇත. ඔක්තෝබරයේ පටන්, ඉහල ප්‍රතිලාභ පොරොන්දු වෙමින් තැන්පත් කරුවන් මත් කිරීම මත රැඳුණු, එවන් බොහෝ ව්‍යාපෘති පවත්වාගෙන ගියවුන්, එය හෙලිදරව් වීමත් සමග පලාගොස් ඇත.

පසුගිය සතියේ චීන මහ බැංකුව විසින් ප්‍රකාශිත මේ වසරේ පලමු කාර්තුව පිලිබඳ අනාවැකි තුළ, 2008 උත්තේජක පැකේජයේ කොටසක් ලෙස, දේපොල ක්ෂේත්‍රයේ හා යටිතල ව්‍යුහයේ ආයෝජන සඳහා

ප්‍රදේශීය ආන්ඩු විසින් ලබාගත් දැවැන්ත නය කන්දරාව වෙත අවධානය යොමුකර තිබේ. "නයෙහි සැබෑ පරිමාව නිල තක්සේරු මගින් පෙන්වන ඩොලර් ට්‍රිලියන 1.69ට වඩා විශාල විය හැකි අතර එම නයෙන් වැඩි පංගුවක් ලඟදීම කල් පිරෙනු ඇත. ප්‍රාදේශීය ආන්ඩුවල ආදායමෙන් සියයට 40කට පමණ වග කියන ඉඩම් අලෙවියේ සෝදා පාලුව, ආන්ඩුවල මූල්‍ය තත්වය අති දුෂ්කර තැනකට පත්කර තිබේ. පසුගිය වසරේ ජනවාරි සිට නොවැම්බර් දක්වා බිම් කට්ටි 24,000ක හිමිකම් අයිතිය විකුණා ඇත්තේ, 2010 එම කාලයේ දී ම තිබූ වටිනාකමෙන් සියයට 30.5ක් අඩුවෙන් එනම්, යුදාන් ට්‍රිලියන 1.18කට ය.

දේපොල වෙළඳපොලේ යටි නැඹුරුව හරස් කිරීමේ අරියෙන් බීජනය, 2015 වන විට සහන මිලට නිවාස ඒකක දශ ලකක්ෂ 36ක් ගොඩනැගීම කෙරෙහි බලාපොරොත්තු රඳවා ඇත. "එක ගලෙන් කුරුල්ලන් දෙදෙනෙකු මැරීමේ" මෙම මූලෝපාය මගින්, අඩු ආදායම් ලාභීන්ට දැරිය හැකි නිවාස සම්පාදනයත්, ආයෝජනයෙන් දිරිගන්වන වර්ධනයකුත් අපේක්ෂිත ය. කෙසේ වෙතත් සමීක්ෂන මගින් පෙන්වන්නේ, දේපොල මිල ගනන් තව දුරටත් පහත හෙලිය හැකි නිවාස ගොඩනැගීමෙන්, බොහෝ ඉදිකරන්නන්ට දිරිගැන්වීම් නොලැබෙනු ඇති බවයි. ඉදිකිරීම් ආරම්භ කරන විට පොලවේ වලවල් ගනිමින් පලාත් පාලන ආයතන ද එවන් ව්‍යාපෘති සංඛ්‍යාව ප්‍රමිතකු ඇතැයි සැක කෙරේ. විශේෂයෙන්ම කුලී පදනමක වන එවන් ව්‍යාපෘතීන්ගේ බැංකු නය, පහල කුලියක් අයකිරීමේ හේතුව මත, එලඹෙන වසරවල බොල් නයෙහි තවත් මූල්‍යාශ්‍රයක් බවට පත්වීමේ බොහෝ සලකුණු දක්නට තිබේ.

2011 වසරේ සියයට 9.3ක්වූ ආර්ථික වර්ධනය මේ වසරේදී සියයට 8.8ක් දක්වා පහත වැටෙනු ඇති බවට චීන මහ බැංකුව ගනන් බලා ඇත. කෙසේ වුවත් පසුගිය සතියේ ප්‍රමුඛ චීන අර්ථශාස්ත්‍රඥයෙකු වන ඇන්ඩ් ෂී, දේපොල බුබුල මගින් නිර්මිත දැවැන්ත විකෘති කිරීම් සැලකිල්ලට ගන්නා කල "නිවැරදි කිරීමක්" 2014 වසර දක්වා පවතිනු ඇති බවත් චීනයේ වර්ධනය අඩකින් එනම් සියයට 4-5ත් තරම් පහත වැටෙනු ඇති බවටත් අනතුරු ඇඟවීය. "2008 ඇති තරම් නරක යයි ඔබ සිතන්නේ නම්, එලඹෙන 2012දී ඔබ ආසන පටි තදකරගත යුතුය" ෂී එසේ ලිවීය.

හදිසි මූල්‍ය අර්බුදයක් ගැන සඳහන් නොකලත්, නාටකාකාර වන එවන් පහත බැසීමක්, ගෝලීය ධනවාදයට ඉමහත් ඇඟවුම් ගෙන එමින්, චීනයේ සමාජ පිපිරීමකට තුඩු දෙන විරූකියාවේ දරුණු නැගීමක් ඇති කරයි.