卡通人物

描述已自动生成Санкт-Петербургский государственный университет

***Ван Вэньфэй***

**Выпускная квалификационная работа**

***Влияние индустрии и рынка недвижимости на развитие России и Китая: экономико-социологический анализ***

Уровень образования:

Направление **39.04.01 «Социология»**

Основная образовательная программа магистратуры

**ВМ.5736.2021 «Социология в России и Китае»**

Научный руководитель:

доктор социологических наук, профессор

кафедры экономической социологии

Петров Александр Викторович

Рецензент:

кандидат социологических наук, доцент,

ФГБОУ ВО «Национальный государственный

университет физической культуры,

спорта и здоровья им. П.Ф. Лесгафта»

**Чудаев Михаил Егорович**

**Санкт-Петербург**

**2023**

**Содержание**

[**Введение 3**](#_Toc132120505)

[**Глава 1. Особенности формирования индустрии и рынка недвижимости в России и Китае: социальные аспекты 4**](#_Toc132120506)

[**1.1. Индустрия и рынок недвижимости имеют решающее значение для социального развития 8**](#_Toc132120507)

[**1.2. Развитие рынка недвижимости в России и Китае: сравнительный анализ 19**](#_Toc132120508)

[**Глава 2. Влияние индустрии недвижимости на социально-экономическое развитие: экономико-социологический анализ 27**](#_Toc132120509)

[**1. Экономико-статистический анализ 27**](#_Toc132120510)

[**2. Социологический анализ 45**](#_Toc132120511)

[**Заключение 133**](#_Toc132120512)

[**Литература 133**](#_Toc132120513)

[**Приложение 1 141**](#_Toc132120514)

**Введение**

В последние десятилетия рост экономики России и Китая положительно повлиял на социально-экономическое развитие обеих стран. По мере роста экономик, российскому и китайскому секторам недвижимости также уделялось все больше внимания. Развитие индустрии и рынка недвижимости внесло важный вклад в экономику обеих стран и повлекло за собой целый ряд социальных и экономических последствий. Влияние индустрии недвижимости на оба наших общества становится все более важным. Индустрия недвижимости также оказывает растущее влияние на общество в целом. Именно поэтому изучение влияния индустрии недвижимости на развитие российского и китайского обществ имеет большое теоретическое и практическое значение как для социологии, так и для социально-экономического развития наших стран.

**Цель исследования** – осуществить экономико-социологический анализ влияния индустрии и рынка недвижимости на социально-экономическое развитие России и Китая. Цель конкретизируется в следующих **задачах**:

1. С точки зрения экономики, мы рассмотрим вклад индустрии недвижимости в экономику России и Китая, влияние сектора недвижимости на занятость в России и Китае, а также роль сектора недвижимости в стимулировании экономического роста в России и Китае.

2. С точки зрения социологии, мы будем углубленно анализировать влияние индустрии недвижимости на социальное развитие Китая и России, влияние сектора недвижимости на процесс урбанизации в Китае и России, а также влияние сектора недвижимости на социальную структуру Китая и России.

3. Будет проанализировано влияние на рынок недвижимости в России и Китае особенностей и проблем развития индустрии недвижимости, а также будут проанализированы тенденции развития рынка недвижимости в России и Китае.

**Эмпирическая база исследования** – анализ данных социально-экономической статистики, полученных российскими и китайскими официальными государственными статистическими агентствами, а также материалы глубинного интервью с экспертами рынка недвижимости в России и Китае.

**Глава 1. Особенности формирования индустрии и рынка недвижимости в России и Китае: социальные аспекты**

Индустрия недвижимости является важной опорой в развитии российского и китайского рынков и способствует поддержанию стабильности рынка. Влияние сектора недвижимости на развитие российского и китайского рынков рассматривается ниже по следующим направлениям.

1. Размер рынка и рост сектора недвижимости

Сектор недвижимости является важной частью российского и китайского рынка, а его размер и рост также оказывают значительное влияние на развитие рынка. В Китае сектор недвижимости является крупным рынком, и, по данным Национального бюро статистики Китая, объем продаж в секторе недвижимости в Китае в 2019 году превысил 15 трлн. юаней, увеличившись на 7,7% по сравнению с прошлым годом. Сектор недвижимости является крупным, и его доля на рынке относительно велика, что оказывает положительное влияние на развитие и стабильность рынка. Рынок недвижимости также является важным рынком в России, где размер рынка недвижимости превысил 13 трлн. рублей в 2019 году, увеличившись на 4,7% в годовом исчислении[[1]](#footnote-1)1.

2. Вклад индустрии недвижимости в другие отрасли промышленности

Развитие отрасли недвижимости не только способствует развитию собственной отрасли, но и оказывает стимулирующее воздействие на развитие других отраслей. В Китае развитие сектора недвижимости привело к развитию промышленности строительных материалов, мебели и отделки, что оказало положительное влияние на увеличение занятости, экономический рост и повышение уровня потребительского спроса. В России развитие сектора недвижимости также способствовало развитию смежных отраслей, таких как строительство и ремонт, а также развитию секторов финансирования и страхования недвижимости.

3. Влияние сектора недвижимости на урбанизацию

Поскольку урбанизация продолжает прогрессировать, влияние сектора недвижимости на урбанизацию становится все более важным. В Китае развитие урбанизации породило большой спрос на городское жилье, и развитие сектора недвижимости удовлетворило этот спрос. В то же время сектор недвижимости также внес свой вклад в развитие урбанизации, поскольку строительство городов невозможно без развития сектора недвижимости. В России сектор недвижимости также вносит важный вклад в развитие урбанизации по мере ее ускорения.

Российский и китайский рынки недвижимости превратились в крупное глобальное место для значительных инвестиций и торговой деятельности. Развитие этих рынков продвигалось и облегчалось с точки зрения двусторонней торговли между Россией и Китаем и поддерживало развитие каждой страны. С макро-перспективы развитие российско-китайского рынка недвижимости стало важным видом финансовой и экономической деятельности, который сыграл важную роль в содействии экономическому росту в России и Китае. Кроме того, развитие российско-китайского рынка недвижимости также будет способствовать инвестиционному сотрудничеству между Россией и Китаем и стимулировать развитие местной экономики. Таким образом, развитие китайско-российского рынка недвижимости имеет большое значение и важность для продвижения двусторонней торговли между Китаем и Россией, а также стимулирования экономического роста и сотрудничества между Китаем и Россией. Оно может способствовать экономическому взаимодействию между двумя странами и положительно влияет на будущее развитие.

Из приведенного выше анализа видно, что китайско-российский рынок оказывает значительное влияние на развитие отрасли недвижимости. Экономическое развитие и увеличение инвестиционной лихорадки, а также улучшение условий государственной политики привнесли новые возможности в отрасль недвижимости. В будущем развитие российского и китайского рынков будет продолжать способствовать развитию отрасли недвижимости, принося больше инвестиционных возможностей и создавая большую ценность для инвесторов.

**1.1. Индустрия и рынок недвижимости имеют решающее значение для социального развития**

Сектор недвижимости - это очень важный сектор экономики, который играет важную роль во всем мире[[2]](#footnote-2)2 . Ниже перечислены

некоторые причины, по которым сектор недвижимости так важен с разных точек зрения.

1. Экономическое развитие

Сектор недвижимости является важным фактором экономического роста, который включает в себя ряд аспектов, таких как строительство и недвижимость. Рост сектора недвижимости не только принес стране большое количество рабочих мест, но и создал множество новых предприятий и отраслей. Например, застройщики недвижимости, строительные компании, брокеры по недвижимости, службы уборки помещений, производители мебели и т.д. - все это отрасли, которые возникли благодаря сектору недвижимости. В то же время сектор недвижимости является важным каналом для стимулирования внутреннего спроса. Благодаря развитию сектора недвижимости можно стимулировать ряд видов экономической деятельности, таких как потребление и увеличение инвестиций, что важно для сбалансированного развития макроэкономики страны.

Таким образом, развитие сектора недвижимости может способствовать развитию всей национальной экономики[[3]](#footnote-3)3.

2. Развитие строительной отрасли

Индустрия недвижимости неотделима от строительной отрасли. Застройщики недвижимости нуждаются в строительных компаниях для возведения домов и зданий. При этом строительная отрасль получает широкие возможности для стимулирования экономического роста и создания рабочих мест. Развитие строительной отрасли, в свою очередь, способствует развитию индустрии недвижимости, поскольку она предлагает более высокое качество строительства и более привлекательный дизайн.

图表, 条形图

描述已自动生成

*Источник: [Электронный ресурс].* URL: https://ruxpert.ru/Статистика: Строительство\_жилья\_в\_России (дата обращения 3.03.2023)

Примечания по периодам:

1938-1941 - включен не весь 1941 год, а только первое полугодие;

1941-1945 - включен не весь 1941 год, а только второе полугодие;

В 2021 г. на территории Российской Федерации за счет всех источников финансирования построено 1204,6 тыс. новых квартир общей площадью 92,6 млн.кв. мет. ров, что составило 112,7% к соответствующему периоду предыдущего года. Максимальный прирост темпов введенного жилья по сравнению с уровнем предыдуще го года за последние семь лет наблюдался в 2014 г. - на 18,2%, в 2015 г. ввод общей площади жилья увеличился всего на 1,4%, начиная с 2016 г. темп ы по строительству снизились на 6,0%, в 2017 г. - на 1,3%, в 2018 г. - на 4,5%.

В 2019 г. ввод общей площади жилья увеличился на 6,2%, в 2020 г. - на 0,2%., в 2021 г. - на 12,7%. В расчете на 1000 человек ввод общей площади жилья вырос с 409 кв. Метров в 2010 г. до 635 кв. Метров в 2021 г., по сравнению с 2020 г. увеличился на 74 кв. метра. В жилищном фонде в 2021 г. в среднем на одного жителя приходилось 27,8 кв. Метров общей площади жилых помещений против 22,6 кв. Метров в 2010 г. В я нваре-ма нваре-мае 2022 г. введено 509,7 тыс. новых квартир общей площадью 44,5 млн.кв.метров, что составило 154,6% к январю-маю 2021г.

Таблица. ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2010 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Январь -май 2022 |
| Введено в действие жилых домов, тысяч | 201,6 | 239,1 | 283,0 | 286,1 | 259,5 | 253,8 | 242,4 | 285,8 | 308,0 | 383,4 | 196,1 |
| Введено в действие общей площади жилых помещений,  млн.м 2 | 58,4 | 70,5 | 84,2 | 85,3 | 80,2 | 79,2 | 75,7 | 82,0 | 82,2 | 92,6 | 44,5 |
| в % к предыдущему году | 97,6 | 107,2 | 118,2 | 101,4 | 94,0 | 98,7 | 95,5 | 106,2 | 100,2 | 112,7 | 154,6 |

*Источник:* О ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ в 2021 году [Электронный ресурс]. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Analt\_zap\_Jil-ctroit\_RF\_2021 (дата обращения 4.03.2023)

3. Потребности в жилье

Существует постоянный спрос на жилье. Сектор недвижимости может удовлетворить потребности людей в жилье, поскольку он может предоставить все типы жилья, от квартир до вилл, от квартир для холостяков до больших семейных домов. Кроме того, сектор недвижимости может обслуживать и коммерческие объекты, такие как офисы, магазины и фабрики.

4. содействие урбанизации со стороны сектора недвижимости

Поскольку процесс урбанизации продолжает ускоряться, сектор недвижимости играет важную роль в движении процесса урбанизации. Растущее городское население требует большого количества жилья и коммерческой земли, и индустрия недвижимости играет важную роль в этом отношении. В то же время, сектор недвижимости эффективно содействует строительству городской инфраструктуры и улучшению управления городом посредством развития различных типов земель, таких как коммерческие, промышленные и жилые земли, улучшая качество города и закладывая прочную основу для городского развития.

5、 Индустрия недвижимости для повышения уровня благосостояния граждан

Развитие индустрии недвижимости не только вносит важный вклад в экономическое развитие и урбанизацию, но и играет жизненно важную роль в повышении уровня жизни нации. Индустрия недвижимости предлагает широкий спектр различных типов жилья, таких как квартиры, виллы, таунхаусы и кондоминиумы, для удовлетворения потребностей людей разного уровня. В то же время индустрия недвижимости также предоставляет ряд коммерческих и промышленных объектов и другие виды услуг в сфере недвижимости, чтобы обеспечить потребителям более высокое качество жизни.

В заключение следует отметить, что сектор недвижимости играет важную роль в экономике, благосостоянии и урбанизации, является важной силой для экономического развития страны и социального прогресса, важным средством обеспечения права людей на жизнь и улучшения среды обитания, а также важной гарантией гармоничного развития общества.

**Важность сектора недвижимости для стабильного экономического развития страны**

Сектор недвижимости имеет огромное значение для стабильного экономического развития страны. Как один из важнейших видов инвестиций в основной капитал, сектор недвижимости может эффективно стимулировать экономический рост, содействовать инвестициям, улучшать занятость, стимулировать социальное потребление, увеличивать доходы государства, повышать жизнеспособность внутренней экономики, стабилизировать социальную ситуацию и гарантировать стабильное экономическое развитие страны[[4]](#footnote-4)4.

Сектор недвижимости является одним из наиболее важных компонентов валового внутреннего продукта страны, а также важным источником налоговых поступлений. Я подробно проанализирую важность сектора недвижимости для нормального развития экономики страны следующим образом.

1、Повышение внутреннего спроса и содействие экономическому росту

Индустрия недвижимости — это комплексная отрасль, охватывающая многие сферы, такие как развитие недвижимости, строительство, финансы, логистика и продажи, и оказывающая большое стимулирующее воздействие на развитие и рост смежных отраслей и предприятий. В то же время развитие индустрии недвижимости может стимулировать большой объем потребления, увеличивая внутренний спрос в стране и ускоряя экономический рост. Во время спада экономического цикла индустрия недвижимости может руководствоваться определенными политическими мерами для стабилизации рынка недвижимости, что способствует экономическому подъему.

2. стабилизация общества и повышение уровня жизни людей

Развитие индустрии недвижимости оказывает непосредственное влияние на социальную стабильность и улучшение условий жизни людей. С повышением уровня жизни людей постепенно растет спрос на жилье и коммерческую землю. Поэтому развитие индустрии недвижимости может стимулировать строительство большого количества жилья для решения жилищных проблем жителей, а также строительство различных коммерческих объектов для повышения качества жизни и индекса счастья жителей. Кроме того, индустрия недвижимости может удовлетворить потребности в жилье различных групп населения, предоставляя различные формы жилищных услуг, например, аренду жилья, чтобы уменьшить такие проблемы, как нехватка жилья и жилищная бедность, тем самым повышая уровень и качество жизни жителей и стабилизируя общество.

3. Повышение налоговых поступлений для поддержки общественных услуг

Сфера недвижимости является одним из основных источников налоговых поступлений в бюджет страны, включая различные виды налогов, такие как корпоративный подоходный налог, налог на доходы физических лиц, налог на добавленную стоимость земли и налог на имущество. С развитием сектора недвижимости налоговые поступления растут, и эти налоговые поступления могут быть использованы для поддержки развития и улучшения государственных услуг страны, включая образование, здравоохранение и социальное обеспечение, тем самым повышая уровень благосостояния и государственных услуг для всех.

4. Содействовать урбанизации и оптимизировать городскую структуру

Развитие индустрии недвижимости может способствовать процессу урбанизации и оптимизации городской структуры. С ускорением процесса урбанизации темпы урбанизации растут, а масштабы городов расширяются, выдвигая более высокие требования к городской инфраструктуре и общественным услугам. Индустрия недвижимости может стимулировать городское строительство и постоянную оптимизацию городских функций посредством крупномасштабного развития недвижимости, удовлетворяя постоянные требования и ожидания людей в отношении городской жизни.

5、Содействие научно-техническим инновациям и усиление развития отрасли

Развитие отрасли недвижимости также может способствовать технологическим инновациям и повышению уровня развития отрасли. С постоянным развитием технологий развитие индустрии недвижимости также уделяет все больше внимания технологическим инновациям, включая применение различных новых строительных технологий, таких как интеллектуальная архитектура и зеленое строительство, что повысило эффективность и качество строительства. В то же время это также способствовало развитию технологических инноваций в сфере финансирования и логистики недвижимости, что заставляет всю отрасль развиваться в более интеллектуальном и эффективном направлении.

В Китае руководящий принцип, согласно которому "недвижимость является основой национальной экономики Китая", принципиально не изменился за последние несколько десятилетий, и местные органы власти будут участвовать в крупномасштабном развитии и строительстве недвижимости, полагаясь на инвестиции в недвижимость для стимулирования местного экономического развития и прямого пополнения местной казны за счет доходов от продажи земли и налогов, и сборов с недвижимости.

Глядя на темпы роста инвестиций в недвижимость в последние годы на рисунке 1, можно с уверенностью сказать, что экономическая функция и мотив прибыли до сих пор остаются основополагающими движущими силами реформы жилищной системы в Китае, в то время как в России этого драйвера не существует.

Рисунок 1: Совокупная стоимость и рост завершенных инвестиций в развитие недвижимости по всей стране, 2016–2020 годы (Единицы измерения: триллион юань ей, %)

(Голубой) Совокупная стоимость завершенных инвестиций в развитие недвижимости (трлн. юаней) Темпы роста (%)

图表, 条形图

描述已自动生成

*Источник: [Электронный ресурс].* URL: https://baijiahao.baidu.com/s?id= 1693086067754895289&wfr=spider&for=pc (дата обращения 5.02.2023)

В российских жилищных реформах рынок жилья рассматривался не как фактор и цель экономического роста, а скорее, как "социальный стабилизатор". Во время финансового кризиса 1998 года реформа системы аренды государственного жилья была приостановлена, что позволило группам населения с низкими и средними доходами пользоваться низкой арендной платой, коммунальными услугами и расходами на отопление, характерными для бывшей советской системы, так что реформа жилищной системы в России не была обусловлена экономическими интересами.

Подводя итог, можно сказать, что значение индустрии недвижимости для стабильного экономического развития страны невозможно переоценить. Сфера недвижимости может играть важную роль в стимулировании внутреннего спроса, содействии экономическому росту, стабилизации общества, повышении уровня жизни людей, увеличении налоговых поступлений, поддержке общественных услуг, содействии процессу урбанизации, оптимизации городской структуры, продвижении научно-технических инноваций и повышении уровня развития отрасли. Поэтому правительство должно сформулировать целенаправленную политику, направленную на здоровое и упорядоченное развитие отрасли недвижимости, чтобы лучше служить устойчивому развитию национальной экономики и обеспечить сильную поддержку устойчивому развитию национальной экономики.[[5]](#footnote-5)5

**1.2. Развитие рынка недвижимости в России и Китае: сравнительный анализ**

Развитие рынка недвижимости в Китае и России заметно отличается, но есть и много общего. Они обе являются одними из самых быстрорастущих экономик в мире, и сектор недвижимости является важной частью экономического развития обеих стран.

В последние десятилетия обе страны достигли больших успехов в экономическом развитии. Существует ряд сходств и различий в их развитии[[6]](#footnote-6)6.

**1. Сходства**

Во-первых, и Китай, и Россия имеют огромный потенциал для развития недвижимости. Темпы экономического роста Китая были одними из самых высоких в мире, а Россия богата природными ресурсами, и обе страны имеют огромные возможности для развития рынка недвижимости. Кроме того, государственная политика в обеих странах придает большое значение развитию сектора недвижимости, особенно китайское правительство, которое ввело ряд мер по поддержке развития рынка недвижимости, таких как смягчение условий покупки жилья и смягчение условий предоставления кредитов.

1. Регулирующее воздействие государства на рынок

Рынки недвижимости как в России, так и в Китае подвержены государственному вмешательству. Правительство приняло ряд законов и нормативных актов для регулирования рынка недвижимости и регулирования спроса и предложения на рынке недвижимости, контролируя предложение земли и продажу домов.

1. Оба имеют политику ограничений на покупку и продажу

Для того чтобы избежать образования пузыря на рынке недвижимости, и в Китае, и в России была принята политика ограничения покупок и продаж. В Китае некоторые города приняли политику ограничений на покупку, что означает, что они ограничивают количество домов и размер домов, которые могут приобрести покупатели, а также политику ограничений на перепродажу, что означает, что покупателям запрещено перепродавать свои дома в течение определенного периода времени. В России правительство приняло ряд аналогичных мер, таких как ограничение покупки недвижимости иностранцами и ограничение покупки вторых домов.

1. У всех наблюдаются циклические колебания на рынке недвижимости

Как российский, так и китайский рынки недвижимости подвержены циклическим колебаниям. По мере изменения рынка с точки зрения спроса и предложения, а также государственной политики, цены на рынке недвижимости колеблются. В Китае, в частности, влияние циклических колебаний более выражено из-за важности рынка недвижимости и огромного размера рынка[[7]](#footnote-7)7.

**2. Различия**

Существуют также значительные различия в развитии рынка недвижимости между двумя странами. Во-первых, рынок недвижимости Китая намного больше и быстро развивается в последние годы, в то время как рынок недвижимости России развивается относительно медленно. Во-вторых, китайский сектор недвижимости имеет более гибкую политику и большее вмешательство государства в рынок недвижимости, в то время как в России более свободный рынок с меньшим вмешательством государства в рынок недвижимости. Кроме того, китайский сектор недвижимости поддерживается государственной политикой, и оптимизм инвесторов сильнее, в то время как российский рынок недвижимости считается менее стабильным, и инвесторы с меньшим энтузиазмом относятся к инвестированию.

1. Различные этапы развития рынка

Рынок недвижимости в Китае является более зрелым, чем в России. Китайский рынок недвижимости развился раньше и в гораздо больших масштабах в результате реформ рынка недвижимости, начавшихся в стране в начале 1990-х годов. В отличие от этого российский рынок недвижимости относительно молод, его масштабное развитие началось в начале 2000-х годов.

1. Различные размеры рынка

Китайский рынок недвижимости даже больше, чем российский. Китай является одним из крупнейших рынков недвижимости в мире, и на сектор недвижимости приходится очень большая доля ВВП страны. Российский рынок недвижимости относительно невелик и не составляет такой большой доли ВВП, как китайский.

1. Различные структуры рынка

Существуют также значительные различия в структуре рынка недвижимости между Россией и Китаем. В Китае рынок недвижимости более концентрирован, большое количество застройщиков сосредоточено в некоторых наиболее развитых городах и регионах. В то же время, на китайском рынке недвижимости существует много крупных компаний, таких как Vanke и Bi Guiyuan. Российский рынок недвижимости, с другой стороны, является относительно фрагментированным, с большим количеством мелких застройщиков и брокеров в силу исторических и географических факторов.

1. Различные потребности рынка

Существуют также некоторые различия в спросе на недвижимость в Китае и России. В Китае спрос на рынке недвижимости сильнее из-за большей численности населения и более быстрой урбанизации. В то же время рынок недвижимости в Китае также сталкивается с влиянием таких факторов, как старение населения и изменения в структуре семьи, которые оказывают влияние на спрос на рынке недвижимости. В России, с другой стороны, спрос на рынке недвижимости относительно стабилен из-за меньшей численности населения и более медленной урбанизации.

1. Различные способы финансирования рынка

Существуют также некоторые различия в способах финансирования рынков недвижимости в России и Китае. В Китае, в связи с большим размером рынка, каналы финансирования относительно более диверсифицированы. Помимо традиционных банковских кредитов, существуют также различные методы финансирования, такие как рынки капитала, корпоративные облигации и REITs. В России же рынок недвижимости относительно однороден в плане финансирования, полагаясь в основном на банковские кредиты и акционерное финансирование.

1. Различная динамика развития рынка

Существуют также различия в динамике развития рынка недвижимости между Россией и Китаем. В Китае развитие рынка недвижимости является одним из наиболее важных факторов содействия экономическому росту и поддержания стабильности. Рынок недвижимости также является одной из ключевых отраслей, поддерживаемых правительством Китая, которое постоянно проводит политику, направленную на содействие развитию рынка недвижимости. В России, с другой стороны, рынок недвижимости имеет относительно однородную динамику, зависящую от таких факторов, как рыночный спрос и инвестиционная среда.

图形用户界面, 应用程序

描述已自动生成

*Источник:* [Электронный ресурс]. URL: https://journal.open- broker.ru /analitika/obzor-stroitelnoj-otrasli-v-rossii/ (дата обращения 7.02.2023)

2021 год стал одним из самых плодотворных для строительной отрасли в России. Согласно данным Правительства РФ, за прошлый год было введено 92,6 млн м2 жиль. я, что является абсолютным рекордом для страны и отрасли.

Региональное распределение инвестиций в развитие недвижимости в Китае в 2020 году (Единица измерения: триллион юаней, %)

图表, 饼图

描述已自动生成

*Источник:* [Электронный ресурс].

*https://baijiahao.baidu.com/s?id=1693086067754895289&wfr=spider&for=pc* (дата обращения: 7.02.2023)

Северо-Восток: 0,45, 3,8%

Западный регион: 3,27, 23,1%

Центральный регион: 2,88, 20,4%

Восточный регион: 7,46, 52,7%

Существуют определенные риски, связанные с развитием недвижимости как в Китае, так и в России. Китайский рынок недвижимости быстро растет, и существует риск, что цены будут расти слишком быстро, в то время как российский рынок недвижимости подвержен таким рискам, как низкая доходность инвестиций и нестабильные цены.

В заключение развитие недвижимости в Китае и России имеет существенные различия, но также и много сходства. Они оба имеют большой потенциал для развития, и государственная политика уделяет большое внимание развитию рынка недвижимости, но существуют и определенные риски. В будущем, как китайский, так и российский рынки недвижимости будут продолжать развиваться, а государственная политика будет и дальше проводиться для поддержки развития рынка недвижимости и реализации интересов большего числа инвесторов[[8]](#footnote-8)8.

**Глава 2. Влияние индустрии недвижимости на социально-экономическое развитие:экономико-социологический анализ**

**1. Экономико-статистический анализ**

**1.1. Влияние сектора недвижимости на экономический рост в России и Китае**

Сектор недвижимости является важной частью экономики России и Китая и оказывает значительное влияние на экономический рост обеих стран.[[9]](#footnote-9)9

Влияние сектора недвижимости на экономический рост в России и Китае будет обсуждаться в нескольких аспектах.

1. важность сектора недвижимости для роста экономики России и Китая

Развитие экономики России и Китая, несомненно, является основным двигателем экономического роста для обеих стран, и сектор недвижимости играет чрезвычайно важную роль в этом процессе. Поскольку и Китай, и Россия обладают большими земельными ресурсами, развитие недвижимости способствует созданию рабочих мест, стимулированию инвестиций, росту потребления и привлечению иностранных инвестиций, среди прочего.

2. Рост цен на жилье стимулирует экономику России и Китая

Рынок недвижимости в Центральной России был горячим в последние годы, и в результате цены на жилье выросли, что дало толчок экономическому росту. По мере роста цен на жилье росла и уверенность инвесторов, готовых вкладывать больше денег, что в дальнейшем послужило двигателем экономического роста в Китае и России.

3. сектор недвижимости способствует развитию международной торговли и инвестиций

Развитие сектора недвижимости в России и Китае также в определенной степени способствовало развитию международной торговли и инвестиций. Развитие рынка недвижимости в России и Китае настолько широко, что это привлекает многих иностранных инвесторов, которые будут вкладывать средства в различные проекты в сфере недвижимости, тем самым способствуя развитию торговли и инвестиций между Россией и Китаем.

4. Сектор недвижимости вносит вклад в социально-экономическое развитие

Сектор недвижимости не только приносит прямую экономическую выгоду экономике России и Китая, но и оказывает важную поддержку социально-экономическому развитию. Благодаря развитию сектора недвижимости можно создавать рабочие места, расширять каналы занятости и содействовать устойчивому социально-экономическому развитию, тем самым помогая усилить экономический рост в России и Китае.

5. Налоговый вклад от сектора недвижимости

Сектор недвижимости, как важный источник налоговых поступлений, также оказывает положительное влияние на фискальные доходы как России, так и Китая. В Китае сектор недвижимости является важным источником налоговых поступлений от личных налогов, земельных концессий, платы за управление недвижимостью и т. д. В 2019 году общая сумма налогов и сборов, уплаченных сектором недвижимости, превысила 1,6 трлн. юаней, причем большая доля налоговых отчислений приходится на такие налоги, как земельные концессии, налоги на имущество, налоги на бизнес и корпоративные подоходные налоги. Сектор недвижимости также является важным источником налоговых поступлений в России, где российское правительство получает доход за счет сбора налогов на имущество, которые включают налог на недвижимость, земельный налог, налог на имущество и т. д.

6. Вклад в экономический рост

Сектор недвижимости является важной частью национальной экономики Китая и России и одной из ключевых областей, стимулирующих экономический рост. Развитие сектора недвижимости не только стимулирует развитие строительной и смежных отраслей, но и приведет к росту потребления и инвестиций, придавая новый импульс экономическому развитию страны. Развитие сектора недвижимости также будет способствовать процессу урбанизации и развитию инфраструктуры, а также содействовать трансформации и модернизации экономики России и Китая[[10]](#footnote-10)10.

7. Аспекты экономической среды

Экономическая среда в Китае и России также сильно отличается. Экономическая среда в Китае более стабильна, государственная политика очень благоприятна для развития индустрии недвижимости, рынок недвижимости относительно стабилен, поэтому индустрия недвижимости развивается относительно быстро. Экономическая среда в России относительно нестабильна, а государственная политика менее благоприятна для развития индустрии недвижимости, чем в Китае. Рынок недвижимости также относительно нестабилен, поэтому индустрия недвижимости развивается медленнее.

8. Вклад в международное сотрудничество

Развитие сектора недвижимости также может способствовать развитию международного сотрудничества между Россией и Китаем. По мере углубления экономического и торгового сотрудничества между Китаем и Россией и продвижения инициативы "Один пояс, один путь" между Китаем и Россией, растет сотрудничество в секторе недвижимости. Российские и китайские компании сотрудничают в области развития недвижимости, управления недвижимостью и финансирования недвижимости, чтобы способствовать взаимовыгодной и беспроигрышной ситуации для экономики России и Китая[[11]](#footnote-11)11.

С экономической и социологической точки зрения, на развитие сектора недвижимости в Китае и России в разной степени влияет политика, социокультурная и экономическая среда, причем в Китае сектор недвижимости развивается быстрее, а в России медленнее.

Поэтому, способствуя развитию отрасли недвижимости, необходимо также уделять внимание предотвращению рисков и усилить регулирование для обеспечения устойчивого развития отрасли недвижимости

В целом нельзя игнорировать важность сектора недвижимости для экономического и социального развития Китая и России. Здоровое развитие сектора недвижимости способствует экономическому росту, увеличению занятости и улучшению социальной и культурной среды, а также открывает больше возможностей для международного сотрудничества между Китаем и Россией.

**2. Влияние сектора недвижимости на занятость населения**

**Обзор российского и китайского секторов недвижимости**

Сектор недвижимости как в России, так и в Китае является важной частью экономики. В Китае сектор недвижимости является одной из ключевых отраслей, поддерживающих экономический рост страны. Согласно данным Национального бюро статистики Китая, в 2019 году добавленная стоимость в сфере недвижимости страны составила 6 693,4 млрд юаней, что на 7,6% больше, чем в прошлом году, и составляет 6,1% от валового внутреннего продукта. В России сектор недвижимости также является важной частью экономики страны. Согласно данным, опубликованным Федеральной службой статистики РФ, добавленная стоимость российского сектора недвижимости в 2019 году составила 4,6 трлн. рублей, что составляет 6,3% от ВВП.

Сектор недвижимости - это важный экономический сектор, который включает в себя широкий спектр аспектов, таких как строительство, продажа и аренда жилья. В России и Китае развитие сектора недвижимости стало одним из ключевых столпов, поддерживающих экономическое развитие обеих стран.

Отдельно хотелось бы рассмотреть стоимость недвижимости в разрезе категорий жилья. Для этого мы использовали данные агентства "Этажи ". На сайте представлена ценовая аналитика рынка недвижимости в зависимости от количества комнат в квартире.

图形用户界面, 应用程序

描述已自动生成

Источник [Электронный ресурс]: URL: https://bankstoday.net/last-articles/iz-rublej-v-dollary-i-snova-v-rubli-kak-menyalis-tseny-na- zhile-za-poslednie-30-let (дата обращения 1.03.2023)

Как видно по графику, стоимость жилья за последние 8 лет в России выросла, за исключением пансионатов. В среднем рост цен на 1 квадратный метр квартир сост авил 22,5%.

Наибольшим спросом в 2020 году пользуются однокомнатные квартиры. Реже всего покупают четырехкомнатные. В отношении пансионатов - резк ое уменьшение числа запросов на покупку и, как следствие, снижение стоимости одного квадратного метра площади (на 26%) наблюдается с 2013 года.

В среднем по России цена 1 квадратного метра жилья равна 65,5 тысяч рублей.

На основе изменений цен на жилье в стране и темпов роста ИПЦ, ВВП и предложения М2 в 2001-2020 годах можно провести простое сравнение между ростом цен на жилплощадь. ье и тремя темпами инфляции за 20 лет:.

-Средний рост цен на жилье в стране > темпов инфляции1 (рост ИПЦ)

-Рост средних цен на жилье > темпов инфляции2 (рост М2 - рост ВВП)

-Рост средней цены на жилье < темпа инфляции3 (рост М2)

Сравнение цен на жилье и основных экономических показателей в Китае, 2001-2020 гг.

图表, 折线图

描述已自动生成

*Источник* [Электронный ресурс]: URL:https://www.xiaoxinys.cn/327781.html (дата обращения 1.03.2023)

*Красный: Среднегодовой рост цен на жилье*

*Синий: индекс cpI*

*Зеленый: годовой темп роста M2*

*Желтый: уровень инфляции (рост М2 - ВВПзенг)*

В первые два десятилетия этого века темпы роста цен на жилье в Китае в основном оставались в пределах колебаний ИПЦ (нижний предел) и М2 (верхний предел), п ричем траектория темпов инфляции (темпы роста М2 - темпы роста ВВП) переплеталась и была несколько сильнее кривой темпов инфляции. По мере замедления эк ономического роста Китая и дальнейшего сокращения денежной массы наблюдается общая тенденция сближения кривых работ различных экономических показ ателей, при этом инфляция цен на жилье становится все менее волатильной по отношению к ВВП, росту М2 и темпам инфляции.

На протяжении последних 20 лет рост цен на жилье в Китае в значительной степени опережал темпы инфляции в обычном международном понимании (рост ИПЦ и М2 - р ВВП), но все еще был значительно ниже темпов роста денежной массы. Десятилетия быстрого экономического развития Китая поддерживались масштабной э миссией денег. Хотя в первые два десятилетия рост цен на обычные потребительские товары в Китае был невысоким, обесценивание банкнот все равно глубоко о щущалось населением. Вследствие быстрой инфляции цен на активы, вызванной массовой эмиссией денег, население вряд ли могло претендовать на существенный ный рост благосостояния в первые два десятилетия без качественных базовых инвестиций в активы. В Китае увеличение предложения М2 - единственный способ сказать, что богатство действительно сохраняется и ценится.

**Влияние российского и китайского секторов недвижимости на занятость населения**

1. Китайская сторона

В Китае индустрия недвижимости является трудоемким сектором, и ее вклад в занятость очень значителен. Согласно данным, опубликованным Национальным бюро статистики Китая, в 2019 году в сфере недвижимости по всей стране было занято более 32 миллионов человек, что составляет 3,8% от всего занятого населения страны. Помимо тех, кто непосредственно занят в сфере недвижимости, этот сектор также задействован в ряде областей, таких как строительство, логистика, финансы и продажи, и поэтому вносит важный вклад в создание рабочих мест в экономике в целом.

1. Российская сторона

Сектор недвижимости также является трудоемкой отраслью в России, и его вклад в занятость также не является незначительным. Согласно данным, опубликованным Федеральной службой статистики РФ, в 2019 году в российском секторе недвижимости было занято 1,87 млн. человек, что составляет 2,5% занятого населения страны. Сектор также прямо или косвенно влияет на ряд отраслей, таких как строительство, финансы, продажи и логистика, и поэтому вносит важный вклад в создание рабочих мест в российской экономике в целом.

Влияние ситуации с трудоустройством.

Во-первых, сектор недвижимости вносит очень значительный вклад в ВВП и налоговые поступления как России, так и Китая. В Китае сектор недвижимости стал одной из опорных отраслей национальной экономики, составляя более 15% ВВП. По данным Национального бюро статистики, в 2019 году сектор недвижимости Китая внес более 3 трлн. юаней в налоговые поступления на внутреннем рынке, что составляет около 7% от общего объема налоговых поступлений страны. Аналогичным образом, в России сектор недвижимости является важной частью экономики: объем рынка российского сектора недвижимости достиг 1,6 трлн. рублей в 2019 году, что составляет 7,8% ВВП России, по данным Российского агентства по регулированию рынка недвижимости. Высокие показатели сектора недвижимости не только важны для стабильности и развития экономик обеих стран, но и создают огромные возможности для трудоустройства в сфере недвижимости: от строителей до агентов по недвижимости, от дизайнеров до компаний по продаже жилья, от ремонтников до инвесторов.

Во-вторых, сектор недвижимости также оказывает значительное влияние на рынок труда как в России, так и в Китае. В Китае количество людей, занятых в сфере недвижимости, в последние годы постоянно растет, и, согласно данным Китайской ассоциации недвижимости, к концу 2019 года общее количество людей, занятых в сфере недвижимости Китая, достигнет приблизительно 28 миллионов, включая застройщиков, продавцов, работников по обслуживанию недвижимости и многие другие должности. В России, с другой стороны, рынок труда в сфере недвижимости также очень активен, особенно в секторах девелопмента и строительства, причем возможности трудоустройства в этих сферах составляют подавляющее большинство всей отрасли недвижимости в России. В России рынок вакансий в сфере недвижимости в основном расположен в Москве, Санкт-Петербурге и других крупных городах, и количество людей, занятых в сфере недвижимости, постоянно растет. Это также способствует повышению уровня жизни населения. Поскольку развитие недвижимости расширяет возможности трудоустройства, больше людей могут получать более высокие доходы, что, в свою очередь, повышает уровень жизни населения. Кроме того, развитие недвижимости также способствует улучшению инфраструктуры города, обеспечивая более безопасные и комфортные условия жизни для жителей[[12]](#footnote-12)12.

Однако нельзя игнорировать проблемы, которые сектор недвижимости создает для рынка труда как в России, так и в Китае. Во-первых, сектор недвижимости - это очень инвестиционно зависимая отрасль, требующая значительной финансовой поддержки для своего функционирования и развития. В этом контексте рынок занятости в секторе недвижимости также подвержен колебаниям и воздействиям в случае инвестиционных проблем или изменений в рыночной среде. Поэтому отрасль недвижимости будет внимательно следить за изменениями социальных условий в России и Китае, чтобы

адаптироваться и реагировать соответствующим образом[[13]](#footnote-13)13.

**1.3. Влияние сектора недвижимости на инвестиции в России и Китае**

Сектор недвижимости играет важную роль в российско-китайских инвестициях, и его развитие и изменения оказывают значительное влияние на российско-китайские инвестиции[[14]](#footnote-14)14. Влияние сектора недвижимости на российско-китайские инвестиции рассматривается ниже по следующим направлениям.

I. Влияние российских и китайских инвестиций на сектор недвижимости

1). Экономический рост благодаря инвестиционному буму в России и Китае Влияние инвестиционного бума в России и Китае на сектор недвижимости было значительным, и эти инвестиции не только стимулировали сектор недвижимости, но и способствовали экономическому росту. С увеличением инвестиций как из России, так и из Китая, сектор недвижимости переживает бум, внося значительный вклад в экономическую динамику и способствуя экономическому росту.

2. Улучшения в городском и сельском строительстве Российско-китайский инвестиционный бум также улучшил уровень городского и сельского строительства. Российские и китайские инвестиции предоставили достаточно средств для строительства городов и сел, которые были использованы для улучшения инфраструктуры, жилищного строительства и коммунальных услуг.

3. Повышение уровня жизни населения Российско-китайский инвестиционный бум также повысил уровень жизни населения. С ростом российских и китайских инвестиций увеличилось количество объектов недвижимости и было реализовано больше проектов по строительству жилья, что создало большие удобства для местного населения.

**II. Возможные проблемы, возникающие в результате китайско-российских инвестиций**

1. Потенциал возникновения пузыря на рынке недвижимости Российско-китайский инвестиционный бум может привести к образованию пузыря на рынке недвижимости, поскольку инвесторы склонны вкладывать значительные средства в краткосрочной перспективе, что приводит к чрезмерному росту цен на недвижимость и образованию пузыря[[15]](#footnote-15)15.

2. Нестабильность цен на недвижимость Инвестиционный бум в России и Китае также может привести к нестабильности цен на недвижимость, с возможностью того, что инвесторы могут оказаться под влиянием внешних факторов и внезапно сократить свои инвестиции, что приведет к внезапному падению цен.

3、Размер рынка и тенденция развития индустрии недвижимости

Сектор недвижимости является важным рынком, размер и тенденции которого оказывают значительное влияние на российские и китайские инвестиции. Китайский рынок недвижимости велик и стал важным направлением для внутренних инвестиций. Российский рынок недвижимости также растет. С учетом политики Китая "Один пояс, один путь" и российского "Плана развития Дальнего Востока", сектор недвижимости приобретает все более важную роль в российско-китайских инвестициях.

4. Привлекательность сектора недвижимости для инвестиций

Сектор недвижимости является весьма привлекательным для инвестиций в России и Китае. В Китае размер и темпы роста рынка недвижимости привлекают отечественных и иностранных инвесторов, а в России потенциал рынка недвижимости также привлекает внимание инвесторов. Перспективы и доходность инвестиций в сектор недвижимости рассматриваются как один из ключевых факторов привлечения инвесторов в России и Китае.

5. Инвестиционные риски в секторе недвижимости

Существуют также определенные риски, связанные с инвестициями в сектор недвижимости в России и Китае. В Китае такие факторы, как регуляторная политика и колебания цен на рынке недвижимости, могут представлять определенные риски для инвестиций, в то время как в России политические и экономические риски также могут создавать определенную неопределенность для инвестиций в сектор недвижимости. Поэтому, осуществляя инвестиции в недвижимость, инвесторы должны адекватно оценивать и управлять рисками[[16]](#footnote-16)16.

6. влияние сектора недвижимости на экономику России и Китая

Развитие сектора недвижимости также оказывает значительное влияние на развитие экономики России и Китая. Процветание сектора недвижимости может привести к развитию смежных отраслей, увеличить возможности трудоустройства, повысить темпы экономического роста и, таким образом, способствовать развитию всей экономики. В то же время развитие сектора недвижимости может также повысить уровень урбанизации и качество городского строительства, улучшить городскую среду, повысить имидж города и привлечь больше инвестиций и ресурсов.

**Выводы**

Влияние российско-китайского инвестиционного бума на сектор недвижимости нельзя игнорировать. Он способствовал развитию сектора недвижимости, улучшил уровень строительства в городах и деревнях и повысил уровень жизни людей. Однако существует также проблема "пузыря" на рынке недвижимости и нестабильных цен на недвижимость, поэтому необходимо усилить регулирование, чтобы обеспечить нормальное развитие российско-китайских инвестиций.

**2.Социологический анализ**

Для Китая индустрия недвижимости всегда была одним из ключевых столпов китайской экономики. Развитие индустрии недвижимости напрямую влияет на экономический рост и ситуацию с занятостью в стране. По мере ускорения процесса урбанизации в Китае и роста доходов населения растет и спрос на рынке недвижимости. Поэтому правительству Китая необходимо продолжать уделять внимание стабильности и развитию рынка недвижимости, одновременно усиливая регулирование и контроль, чтобы избежать возникновения "пузыря" на рынке недвижимости.

Для России сектор недвижимости также является важной частью российской экономики. Развитие рынка недвижимости оказывает непосредственное влияние на экономический рост и ситуацию с занятостью в России. За последние несколько лет российский рынок недвижимости пережил некоторую волатильность, но благодаря поддержке государственной политики и росту рыночного спроса перспективы российского рынка недвижимости, скорее всего, станут более позитивными. В дальнейшем российскому правительству необходимо будет продолжать уделять внимание стабильности и развитию рынка недвижимости, одновременно поощряя инновации и цифровую трансформацию рынка недвижимости.

Объектом исследования является рынок недвижимости в Китае и России.

Предметом исследования особенности и уровень развития рынка недвижимости в Китае и России.

Основная исследовательская проблема заключается в необходимости анализа особенностей и уровня развития рынка недвижимости в Китае и России с целью выявления тенденций и условий функционирования рынков, эволюции развития рынков в разрезе временных периодов, включая кризисные периоды для возможности поиска путей дальнейшего развития рынков недвижимости с учетом геополитических аспектов, зарубежного опыта и деятельности субъектов рынка в условиях постоянной неопределенности.

Основная гипотеза эмпирического исследования формируется исходя из предположения о том, что Китай и Россия имеют большой потенциал в развитии рынков недвижимости и широкие перспективы развития, которые в целом определяют тенденции развития рынка недвижимости в странах.

Основная гипотеза определила ряд рабочих гипотез, среди которых:

1. Рынок недвижимости в городах России и Китая обладает огромным потенциалом. Большое количество городов в обеих странах имеют благоприятную экономическую среду, высокоразвитую инфраструктуру и широкие возможности для роста.

2. За последние несколько лет в российском и китайском секторах недвижимости наблюдался огромный рост. Это можно объяснить политической поддержкой со стороны правительств обеих стран, ростом размеров рынка и активным участием инвесторов.

3. Будущие перспективы российского и китайского секторов недвижимости обнадеживают. Рынки обеих стран вступают в новую фазу развития, появляются новые инвестиционные возможности, а инвесторы ищут новые возможности.

4. Возникли некоторые инвестиционные риски, а изменения в денежно-кредитной политике и законодательстве могут повлиять на инвестиционные решения инвесторов. Эти риски оказывают влияние на рынок и требуют принятия эффективных мер соответствующими сторонами для хеджирования рисков.

5. Необходимо обратить внимание на то, что российская и китайская отрасли недвижимости также должны уделять внимание вопросам экологии, поощрять использование экологически чистых материалов, повышать эффективность энергопотребления зданий и стремиться к достижению устойчивого развития.

Цель эмпирического исследования заключается в том, чтобы выявить основные особенности развития рынка недвижимости в России и Китае в ретроспективном аспекте и в настоящее время для возможности оценки уровня развития рынка недвижимости в странах и перспектив его дальнейшего развития.

Цель эмпирического исследования определила ряд задач, среди которых:

1. Провести анализ особенностей и уровня развития рынка недвижимости в России;
2. Провести анализ особенностей и уровня развития рынка недвижимости в Китае;
3. Анализ представлений участников рынка недвижимости России и Китая о тенденциях развития рынков;
4. Сравнить особенности развития рынка недвижимости в Китае и России.

География исследования: Китая, Россия.

Сроки проведения и обработки результатов интервью: 2022-2023 гг.

Метод исследования:

1. Статистический анализ развития рынка недвижимости в Китае и России.

Статистический анализ в социально-правовом исследовании представляет со­бой процесс изучения, сопоставления полученных цифровых данных, характери­зующих различные составные части изучаемого правового явления, между собой и с данными других отраслей статистики, установления общих закономерностей развития явления, выявления взаимозависимостей между ним и другими социаль­ными явлениями. Кроме того, статистический анализ включает в себя и формули­рование научных и практических выводов и рекомендаций.

В рамках проведения статистического анализа изучается рынок недвижимости Китая и России во временном диапазоне 1998 -2023 гг.

2. Организация и проведение глубинного полуструктурированного интервью с экспертами с рынка недвижимости Китая и России.

В качестве экспертов были отобраны полуструктурированные интервью с экспертами - теми, кто понимает ситуацию с недвижимостью в стране, т.е. выдающимися специалистами в областях, связанных с недвижимостью в Китае и России. Всего 2 эксперта. Основным критерием был более чем 10-летний опыт работы в Китае и России в области исследований, связанных с развитием недвижимости и ее влиянием на общество. Основные характеристики объектов исследования, повлиявшие на организацию интервью, можно перечислить следующим образом: развитие недвижимости в обеих странах с 1998 по 2023 год; эксперты пожелали остаться анонимными, поскольку не хотели навязывать свое мнение всей группе экспертов рынка недвижимости; влияние экономических колебаний в секторе недвижимости.

Результаты исследования

За последние три десятилетия недвижимость стала очень важным фактором на мировой арене. Многие страны увидели в недвижимости возможность для привлечения иностранных инвесторов и развития экономики, и поэтому смягчили свое законодательство в отношении права собственности на недвижимость.

В России, начиная с начала 1990-х годов, право собственности на недвижимость стало переходить из рук государства в частные руки в результате масштабной приватизации. Это привело к тому, что недвижимость в России стала торговаться на открытом рынке, и стало возможным купить и продать недвижимость на свободном рынке.

С тех пор рынок недвижимости в России продолжал развиваться, хотя в некоторые периоды времени этот рынок стал очень нестабильным. В настоящее время недвижимость в России является одним из самых важных секторов экономики, и это отражается в растущей цене на недвижимость в городах и регионах России. В 1990-е годы Россия переживала период нестабильности и экономического кризиса, что привело к тому, что иностранные инвесторы не проявляли большого интереса к российскому рынку недвижимости.[[17]](#footnote-17)7

Однако в начале 2000-х годов ситуация начала меняться благодаря институциональным реформам, которые повысили прозрачность экономики, и росту нефтяных цен, который обеспечил значительный экономический рост. Это способствовало политической стабилизации, а также укреплению инвестиционного климата в России.

Избрание президентом Владимира Путина в 2000 году также имело большое значение для рынка недвижимости в России. Новое руководство страны приняло меры по улучшению инвестиционного климата, привлечению иностранных инвесторов и стимулированию внутренних инвестиций в недвижимость. Это создало благоприятные условия для развития рынка недвижимости в России и увеличило интерес со стороны иностранных инвесторов. После стабилизации экономической и политической ситуации в России в начале 2000-х годов, многие иностранные инвесторы начали проявлять интерес к российскому рынку недвижимости, что привело к притоку иностранного капитала. В то же время, российские инвесторы и госструктуры также стали активно инвестировать в зарубежную недвижимость и вести строительство за рубежом. Они приобретали недвижимость в различных странах, от постсоветского пространства до стран Африки, Латинской Америки и Азии. Это свидетельствует о том, что недвижимость стала не только важным фактором внутренней экономики, но и международной экономической интеграции России. Она стала средством привлечения иностранных инвестиций и расширения географии вкладывания российских инвестиций в зарубежную недвижимость.

Приход иностранных игроков на российский рынок недвижимости и активная деятельность российских инвесторов на внешних рынках недвижимости привели к тому, что существует сложная сеть взаимосвязей между Россией и другими странами, которая продолжает влиять на международные отношения.[[18]](#footnote-18)18

С одной стороны, иностранные игроки в российском рынке недвижимости вносят свой вклад в экономику России, что способствует улучшению международных отношений. С другой стороны, российские инвесторы в зарубежной недвижимости также вносят свой вклад в экономику других стран и создают взаимные экономические связи между Россией и другими странами.

Однако, эти взаимосвязи также могут вызывать определенные проблемы и конфликты, так как экономические интересы разных стран могут противоречить друг другу. Поэтому важно уметь балансировать интересы разных игроков на мировой арене, чтобы создавать стабильные и взаимовыгодные отношения между странами.

До кризиса пандемии COVID-19 в 2020 году стоимость жилья в России показывала положительную динамику. В период с 2010 по 2020 годы цены на недвижимость в России увеличились более чем в два раза.[[19]](#footnote-19)19

Это связано с тем, что в России происходил экономический рост и увеличение доходов населения, что способствовало увеличению спроса на недвижимость. Также на стоимость жилья влияли инфляционные процессы, укрепление рубля, а также изменение денежной политики государства.

Важно отметить, что в разных регионах России цены на жилье могут существенно отличаться. В Москве, Санкт-Петербурге и некоторых других крупных городах России цены на жилье были значительно выше, чем в других регионах.

Однако кризис пандемии COVID-19 в 2020 году привел к тому, что рынок недвижимости в России и во всем мире сильно пострадал, и цены на жилье начали падать. Тем не менее, ситуация на рынке недвижимости может изменяться, и в будущем цены на жилье в России могут снова начать расти.[[20]](#footnote-20)20

После событий 2014 года стоимость жилья в России начала спадать, однако в начале 2018 года этот спад закончился и начался четкий восходящий тренд, который продолжался и в 2019 году.

Одной из причин роста цен на жилье в 2019 году был существенный скачок курса доллара, который увеличил платежеспособность тех покупателей жилья, которые хранили сбережения в валюте, и позволил им выйти на сделки. Это связано с тем, что в России многие продавцы жилья предпочитают продавать недвижимость за иностранную валюту, что делает ее более доступной для покупателей с долларовыми сбережениями.

Кроме того, другой причиной роста цен на жилье в России в 2019 году стали программы государственной поддержки, направленные на повышение спроса на недвижимость. Например, были запущены программы по ипотечному кредитованию и поддержке семей с детьми, которые позволили людям с небольшими доходами получить доступ к жилью.

Также важным фактором роста цен на жилье в России в 2019 году стало повышение доверия к рынку недвижимости со стороны иностранных инвесторов и увеличение объемов иностранных инвестиций в российский рынок недвижимости.

Еще одной причиной роста цен на жилье в России в 2019 году было массовое бегство долларовых вкладчиков из российских государственных банков, вызванное анонсом новых санкций США в отношении России.

Как следствие, многие российские граждане стали выводить свои долларовые сбережения из банков, и часть этих средств попала на рынок недвижимости, что привело к росту спроса на жилье. В результате резко выросло число инвестиционных сделок с квартирами на вторичном рынке недвижимости.

Это еще раз подтверждает, что экономические и политические процессы на мировой арене могут оказывать существенное влияние на российский рынок недвижимости и вызывать колебания цен на жилье.

В 2018 году ужесточение монетарной политики Центробанка и повышение ключевой ставки привели к росту стоимости ипотеки и увеличению опасений дальнейшего роста ставок. Это стало еще одной причиной увеличения спроса на жилье в России в 2019 году.

Большинство людей стали срочно покупать квартиры, опасаясь дальнейшего роста ставок и стоимости ипотеки. Это привело к росту количества ипотечных сделок с московскими квартирами, особенно на вторичном рынке недвижимости. Согласно данным столичного Росреестра, в октябре 2018 года количество ипотечных сделок с московскими квартирами увеличилось на рекордные 96,4% по сравнению с тем же месяцем предыдущего года, при этом число новых прав на вторичном рынке выросло на 40,9%, а ДДУ – на 58,1%.

Таким образом, ужесточение монетарной политики Центробанка также оказало влияние на рынок недвижимости в России и привело к росту спроса на жилье.

Реформа законодательства о долевом строительстве, переход на продажу квартир в новостройках через эскроу-счета, также привела к росту спроса на жилье в России в 2019 году.

После введения нового законодательства застройщики не могут вести строительство на деньги дольщиков, к которым получат доступ только после ввода дома в эксплуатацию. Покупатели квартир больше не могут платить за строительство напрямую застройщику и должны переводить деньги на эскроу-счет. Это привело к замене бесплатных средств дольщиков относительно дорогими банковскими кредитами.

В связи с этим застройщики начали обещать подорожание жилья, а заранее подняли цены на недвижимость, что стимулировало покупательский ажиотаж и привело к росту спроса и цен на жилье в России в 2019 году.

За последние 10 лет рынок недвижимости в России прошел через несколько этапов.

С 2010 по 2014 годы был период роста цен на жилье в России, который был вызван в основном быстрым ростом экономики и высоким спросом на жилье. Средняя стоимость жилья в этот период увеличилась на 55%.

В 2014 году, в связи с кризисом на мировых рынках и санкциями, цены на недвижимость в России начали снижаться. Средняя стоимость жилья упала на 10% в 2015 году и еще на 4% в 2016 году.

Однако в 2017 году рынок недвижимости в России начал показывать признаки восстановления, и средняя стоимость жилья начала расти. В 2018 году этот рост продолжился, а в 2019 году цены на недвижимость в России выросли на 1,5-2%. По данным Росстата[[21]](#footnote-21)21, средняя стоимость жилья в России в 2020 году составляла 58 731 рубль за квадратный метр. Это на 3,6% выше, чем в 2019 году.

Таким образом, за последние 10 лет рынок недвижимости в России прошел через несколько этапов, которые были связаны с различными экономическими, политическими и законодательными изменениями в стране и мире.

Ключевые показатели рынка недвижимости в России:

* Средняя стоимость жилья в России в 2010 году составляла около 44 000 рублей за квадратный метр, а в 2020 году она достигла 58 731 рублей за квадратный метр.
* Объем ввода жилья в России сокращался с 2014 года по 2018 год, но в 2019 году он вырос до 80,4 миллиона квадратных метров.
* Количество продаж жилья в России в 2019 году выросло на 5% по сравнению с предыдущим годом, достигнув 1,53 миллиона сделок.
* Средняя продолжительность продажи квартиры в России в 2020 году составила 65 дней.
* Самыми дорогими городами для покупки жилья в России в 2020 году были Москва (средняя цена квартиры составляла 218 449 рублей за квадратный метр) и Санкт-Петербург (средняя цена квартиры составляла 127 137 рублей за квадратный метр).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | Средняя стоимость кв. метра жилья в России (в рублях) | Объем ввода жилья (млн. кв. м) | Количество продаж жилья (млн. сделок) | Средняя продолжительность продажи квартиры (дни) |
| 2010 | 44 000 | 61,7 | 0,75 | 80 |
| 2011 | 49 000 | 63,6 | 0,8 | 83 |
| 2012 | 53 000 | 69,3 | 0,93 | 95 |
| 2013 | 55 000 | 71,5 | 1,09 | 101 |
| 2014 | 57 000 | 70,5 | 1,16 | 104 |
| 2015 | 57 000 | 69,7 | 1,16 | 105 |
| 2016 | 58 000 | 78,2 | 1,21 | 105 |
| 2017 | 57 000 | 79,7 | 1,46 | 97 |
| 2018 | 57 000 | 80,3 | 1,45 | 91 |
| 2019 | 58 731 | 80,4 | 1,53 | 71 |
| 2020 | 58 731 | 77,5 | 1,52 | 65 |

Эти данные отражают изменение средней стоимости жилья, объема ввода нового жилья, количества продаж и средней продолжительности продажи квартиры в России за последние 10 лет.

Объемы нового строительства имеют огромное значение для динамики цен на жилье. Однако, помимо этого, на рынок недвижимости могут влиять и другие внерыночные факторы, такие как изменение правил игры для застройщиков, экономические кризисы, изменение налогового законодательства, политические события и т.д.

Возможное сокращение объемов нового строительства может действительно привести к подъему цен на жилье, так как спрос на недвижимость останется высоким, а предложение сократится. Однако, этот эффект может проявиться не сразу, так как на рынке может сохраниться некоторое время "навес" предложения, образовавшийся в предыдущие годы.

В целом, рынок недвижимости является достаточно сложной и динамичной сферой, где много факторов, влияющих на цены и спрос. Поэтому, для прогнозирования будущих изменений на рынке недвижимости необходимо учитывать множество факторов и анализировать их взаимодействие.

Высокий спрос на льготную ипотеку стимулировал рост цен на жилье, особенно на новостройки. Согласно данным агентства "Этажи", в некоторых регионах цены на новостройки выросли на 20-30% за год. В Москве, например, цены на квартиры в новостройках выросли на 18% за год, согласно отчету ЦИАН. В других крупных городах России, таких как Санкт-Петербург и Екатеринбург, цены на новостройки также существенно выросли. В связи с этим, некоторые эксперты считают, что рост цен на жилье в ближайшем будущем может замедлиться, а возможно, и перейти во второй нисходящий цикл.

Субсидирование кредитов застройщикам позволяет им получить доступ к дополнительным средствам и инвестировать их в новые проекты строительства жилья. Таким образом, мера может способствовать увеличению объемов нового жилья на рынке и смягчению напряженности в предложении, что может оказать влияние на стоимость жилья в будущем. Однако необходимо учитывать, что программа субсидирования кредитов застройщикам имеет ограниченный срок действия и может не справиться со всеми проблемами на рынке жилья в России.

Спрос на жилье в России зависит от многих факторов, таких как экономическая стабильность, доходы населения, стоимость жилья, уровень ипотечных ставок, правительственная политика и т.д.

В целом, спрос на жилье в России в последние годы демонстрировал положительную динамику. Согласно данным Росстата[[22]](#footnote-22)22, в 2020 году было заключено 1,5 млн договоров купли-продажи жилых помещений, что на 5,5% больше, чем в 2019 году. В то же время, в 2020 году объемы жилищного строительства в России снизились на 4,4% по сравнению с предыдущим годом, что может свидетельствовать о недостатке предложения на рынке жилья.

Спрос на жилье в России сосредоточен в больших городах, таких как Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Новосибирск и т.д. В этих городах спрос на жилье превышает предложение, что приводит к повышению цен. В то же время, в некоторых регионах России, особенно в отдаленных и малонаселенных районах, наблюдается переизбыток предложения недвижимости, что приводит к снижению цен.[[23]](#footnote-23)23

Статистика спроса на жилье в России за последние 10 лет:

В 2010 году было продано 583 тыс. квартир на вторичном рынке и 223 тыс. квартир на первичном рынке.

В 2015 году было продано 452 тыс. квартир на вторичном рынке и 226 тыс. квартир на первичном рынке.

В 2019 году было продано 549 тыс. квартир на вторичном рынке и 261 тыс. квартир на первичном рынке.

В первом квартале 2020 года было продано 131 тыс. квартир на вторичном рынке и 78 тыс. квартир на первичном рынке.

В первом квартале 2021 года было продано 167 тыс. квартир на вторичном рынке и 98 тыс. квартир на первичном рынке.

Это только некоторые данные, и стоит отметить, что объемы продаж могут меняться в зависимости от различных факторов, таких как экономическая ситуация в стране, уровень доходов населения, процентные ставки и т.д.

Далее проведем статистический анализ основного интегрального показателя рынка недвижимости – индекса недвижимости в зависимости от макроэкономических факторов.

Основными макроэкономическими факторами, влияющими на состояние рынка недвижимости, являются: ВВП, млрд. руб., ВВП/душу населения, тыс. руб., Инфляция, % , Курс USD, которые станут независимыми факторами влияния (регрессорами) в модели МНК регрессии.

В качестве исследуемой зависимой переменной выступит индекс недвижимости.

Таблица 1 – Исходные данные для статистических расчетов за период 2011 – 2022 гг.[[24]](#footnote-24)24

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВВП, млрд. руб. | ВВП/душу населения, тыс. руб. | Инфляция, % | Курс USD |
| **VR** | **VDR** | **INFR** | **KR** |
| 60114 | 420 | 6,1 | 29,4 |
| 68103 | 476 | 6,6 | 31,1 |
| 72986 | 509 | 6,5 | 31,9 |
| 79030 | 541 | 11,4 | 38,4 |
| 83087 | 568 | 12,9 | 61,0 |
| 85616 | 584 | 5,4 | 67,0 |
| 91843 | 625 | 2,5 | 58,4 |
| 103862 | 707 | 4,3 | 62,7 |
| 109608 | 747 | 3,1 | 64,7 |
| 107658 | 735 | 4,9 | 72,2 |
| 135295 | 928 | 8,4 | 73,7 |
| 151456 | 1032 | 9,1 | 69,6 |

Все дальнейшие статистические расчеты проведем с использованием инструментов пакета Gretl.

Рассчитаем коэффициенты корреляции (Спирмена) для изучаемых переменных.

Таблица 2 - Коэффициенты корреляции, наблюдения 2011 – 2022, 5% критические значения (двухсторонние) = 0,5760 для n = 12

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | INDR | VR | VDR | INFR | KR |  | | 1,0000 | -0,0908 | -0,0775 | -0,0588 | -0,3229 | INDR | |  | 1,0000 | 0,9998 | 0,0154 | 0,8004 | VR | |  |  | 1,0000 | 0,0182 | 0,7907 | VDR | |  |  |  | 1,0000 | -0,1065 | INFR | |  |  |  |  | 1,0000 | KR | |  |  |  |  |  |  | |

Коэффициенты корреляции зависимой переменной с регрессорами очень невысоки, что говорит о не слишком высокой адекватности будущей построенной МНК модели.

Таблица 3 – Модель 1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Модель 3: С поправкой на гетероскедастичность, использованы наблюдения 2011-2022 (T = 12)  Зависимая переменная: INDR   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  | *Коэффициент* | *Ст. ошибка* | *t-статистика* | *P-значение* |  | | const | −0,922455 | 3,44960 | −0,2674 | 0,7969 |  | | VR | −0,00406344 | 0,00158801 | −2,559 | 0,0376 | \*\* | | VDR | 0,601863 | 0,227546 | 2,645 | 0,0332 | \*\* | | INFR | −0,0806178 | 0,209468 | −0,3849 | 0,7118 |  | | KR | 0,00292501 | 0,106529 | 0,02746 | 0,9789 |  |   Статистика, полученная по взвешенным данным:   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | Сумма кв. остатков | 15,67348 |  | Ст. ошибка модели | 1,496352 | | R-квадрат | 0,961145 |  | Испр. R-квадрат | 0,938942 | | F(4, 7) | 43,28947 |  | Р-значение (F) | 0,000050 | | Лог. правдоподобие | −18,62964 |  | Крит. Акаике | 47,25929 | | Крит. Шварца | 49,68382 |  | Крит. Хеннана-Куинна | 46,36164 | | Параметр rho | 0,261548 |  | Стат. Дарбина-Вотсона | 1,415561 |   Статистика, полученная по исходным данным:   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | Среднее зав. перемен | 5,021750 |  | Ст. откл. зав. перемен | 3,509823 | | Сумма кв. остатков | 88,49218 |  | Ст. ошибка модели | 3,555522 |   Тест на избыточные переменные -  Нулевая гипотеза: параметры регрессии нулевые для следующих переменных  INFR  KR  Тестовая статистика: F(2, 7) = 0,0895988  р-значение = P(F(2, 7) > 0,0895988) = 0,915329  Тест на наличие ARCH процессов порядка 4 -  Нулевая гипотеза: ARCH процессы отсутствуют  Тестовая статистика: LM = 4,17634  р-значение = P(Хи-квадрат(4) > 4,17634) = 0,382667  Тест на нормальное распределение ошибок -  Нулевая гипотеза: ошибки распределены по нормальному закону  Тестовая статистика: Хи-квадрат(2) = 1,14117  р-значение = 0,565194 |

Модель 1 сразу была построена методом наименьших квадратов (МНК) с поправкой на гетероскедастичность, поскольку проведенный тест Уайлда определил ее наличие, что существенно искажает расчет по методу МНК.

Модель 1 адекватна не в высокой степени, хотя коэффициент детерминации R квадрат близок к 1, а p значение статистики Фишера << 0,05 (95% доверительный интервал). Дело в том, что значения t статистики Стьюдента для переменных INFR и KR > 0,1. Однако, тест на избыточность переменных показывает, что показатели регрессии для упомянутых переменных отличны от 0.

Значения критериев логарифмического правдоподобия, Акаике, Шварца и Хеннана – Куинна по модулю меньше 100, что является свидетельством в пользу адекватности модели. Статистика Дарбина – Вотсона больше 1, что говорит об отсутствии заметной автокорреляции 1 порядка. Также тест на отсутствие ARH процессов снова указывает на реалистичность модели, что также подтверждается нормальностью распределения остатков модели.

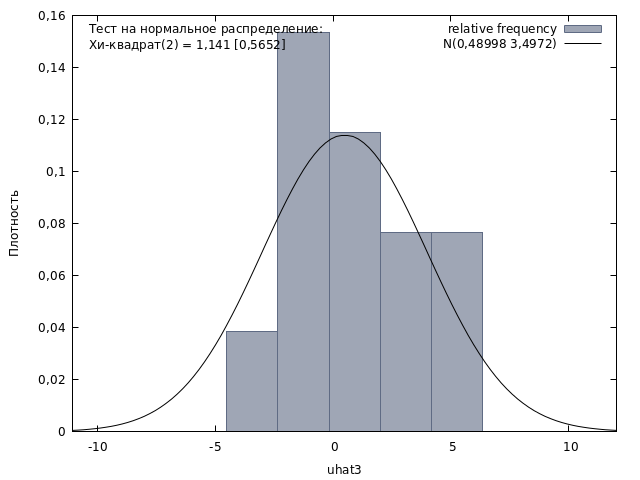


Рисунок 1 – Тест на нормальное распределение остатков

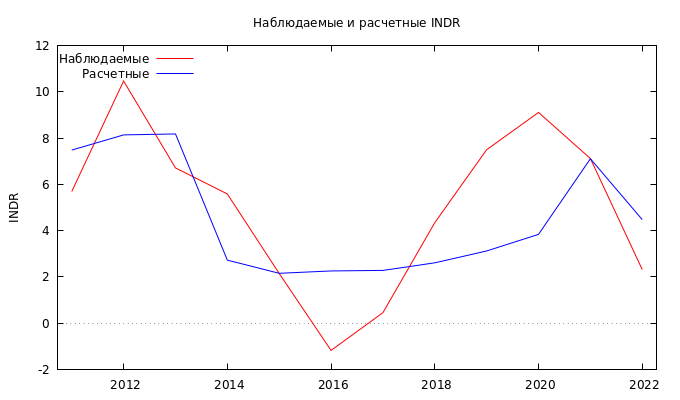
Визуально достаточную адекватность модели можно заметить на графиках рис. 2.

Рисунок 2 – График фактических и расчетных значений

График показывает не идеальное совпадение, но повторение расчетными значениями тенденций значений наблюдаемых.

Итоговым уравнением регрессии будет:

*INDR = -0,922 - 0,00406\*VR + 0,602\*VDR - 0,0806\*INFR + 0,00293\*KR*

Вывод.

Индекс недвижимости растет сильнее всего с ростом ВВП на душу населения и слабо с ростом курса доллара, также индекс падает в связи с ростом ВВП и ростом инфляции (более сильно).

**Рынок недвижимости в Китае**

В 2014-2015 годах на китайском фондовом рынке произошел резкий рост цен, который в результате привел к краху рынка в июне 2015 года. В 2010-2011 годах рынок недвижимости в Китае также перегрелся, что привело к повышению цен и последующему снижению спроса. В 2012-2013 годах произошло новое замедление рынка недвижимости. В 2015-2017 годах наблюдался новый перегрев рынка недвижимости, особенно в крупных городах Китая, что вызывало опасения властей страны. Таким образом, перегревы рынков стали одной из проблем китайской экономики.

Анализируя случаи перегрева на различных рынках Китая, можно заметить, что они были спровоцированы государственными мерами стимулирования экономики, например, снижением процентных ставок или выделением дополнительных кредитных ресурсов. Эти меры стимулировали потребление и инвестирование, что приводило к увеличению спроса на товары и активы, в том числе на недвижимость и акции, и соответственно, к росту цен на них.[[25]](#footnote-25)25

Таким образом, государственные органы создают на рынке временное превышение спроса, которое приводит к формированию пузыря. В дальнейшем, когда эффект стимулирования ослабевает, спрос падает, а цены на активы начинают снижаться, что может привести к резким потерям инвесторов и ухудшению экономической ситуации.

Жилищное строительство является одним из главных источников занятости в Китае. Это позволяет снижать уровень безработицы и обеспечивать стабильность социально-экономического развития страны. Поэтому регулирующие органы КНР активно используют жилищный сектор как инструмент социальной и экономической политики, что может приводить к перегреву рынка и возникновению «пузырей».[[26]](#footnote-26)26

В последние годы китайские власти принимают дополнительные меры для регулирования рынка недвижимости, такие как введение налога на вторичную недвижимость, ужесточение правил получения ипотечных кредитов, а также ограничение количества недвижимости, которую один человек может приобрести. В 2017 году Народный банк Китая ввел новые правила кредитования, согласно которым банки должны требовать от заемщиков более высокий первоначальный взнос и более строго проверять их кредитную историю, чтобы сократить риски несвоевременного возврата кредитов. Такие меры направлены на снижение рисков перегрева рынка недвижимости и уменьшение возможных последствий для экономики в целом.

В начале 2015 года. Схожая ситуация была наблюдаема и в отношении фондового рынка, когда регуляторы в 2014 году создали условия для роста индексов, но затем в 2015 году внесли изменения в правила торговли, которые привели к резкому снижению индексов на 40%.[[27]](#footnote-27)27

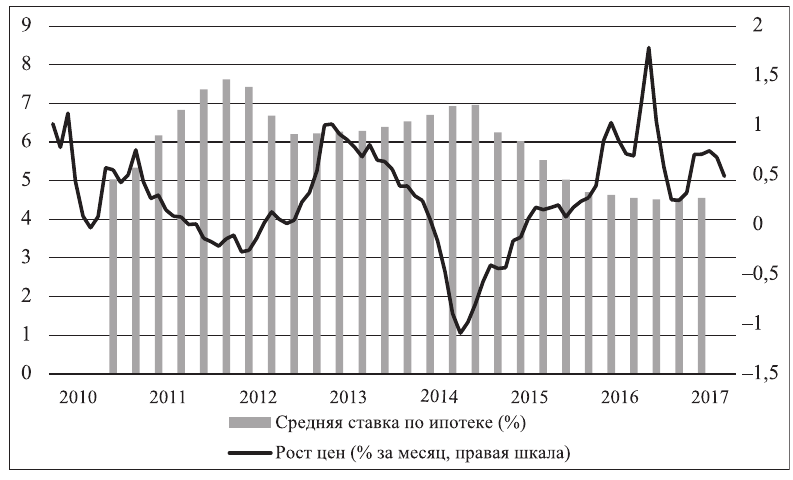
Таким образом, можно сделать вывод, что китайские регуляторы специально создают условия для возникновения пузырей на разных рынках, чтобы стимулировать рост экономики, а затем проводят регулятивные меры для их сдерживания. Однако такой подход не лишен рисков, поскольку чрезмерное возбуждение спроса на рынках может привести к более серьезным последствиям, включая полное обвал рынка (рис. 3).

Рисунок 3 - Регулирование Национальным банком Китая спроса на жилье через ставку по ипотеке[[28]](#footnote-28)28

Дополнительно стоит отметить, что в период 2015-2017 годов, помимо снижения ставок по ипотеке, также были приняты другие меры стимулирования рынка недвижимости, такие как сокращение размера первоначального взноса для покупки жилья и повышение доступности кредитов для покупки вторичного жилья. Это также привело к ускорению роста цен на недвижимость и перегреву рынка.

Рекордные темпы роста цен на рынке недвижимости в Китае были обусловлены несколькими факторами. Кроме повышения спроса на недвижимость, которое стимулировали действия регуляторов, рост цен был также связан с сильной турбулентностью на фондовом рынке и ограничениями, введенными на нем регулятором, которые привели к выводу капитала из фондовых бирж и его перенаправлению в сектор недвижимости. Наибольший рост цен был отмечен в крупнейших городах, таких как Пекин, Гуанчжоу, Нанкин, Шанхай и Шэньчжэнь, а также в менее крупных городах, таких как Сямэнь и Хэфэй.

В отличие от предыдущих периодов перегрева рынка недвижимости, на этот раз правительство Китая активно использует не только монетарные, но и фискальные инструменты для контроля цен на жилье. В некоторых городах были введены дополнительные налоги на вторичное жилье и введены ограничения на количество недвижимости, которую можно приобрести. В целом, власти стремятся балансировать между поддержанием роста экономики и предотвращением образования новых пузырей на рынке недвижимости.[[29]](#footnote-29)29

Согласно данным Народного банка Китая, на начало 2023 года средняя ставка по ипотечным кредитам в Китае составляет примерно 4,35%. Однако в различных регионах страны она может варьироваться в зависимости от конъюнктуры рынка и действующих программ государственной поддержки.

Дополнительно можно отметить, что в 2017 году в ряде крупных городов Китая, включая Шанхай, Нанкин, Сучжоу и Чжэньцзян, были введены ограничения на покупку недвижимости не только для местных жителей, но и для иностранных граждан и жителей Гонконга, Макао и Тайваня. Эти меры направлены на ограничение спекулятивных покупок и предотвращение роста цен на недвижимость в этих городах.

Дополнительные требования к кредиту на покупку жилья в Пекине включают также ограничение на сумму кредита. Согласно новым правилам, кредит на покупку жилья не может превышать 80% стоимости недвижимости. Кроме того, для получения кредита на покупку жилья, площадь которого превышает 144 кв. м или стоимость которого более чем на 20% выше установленного властями показателя, требуется дополнительное подтверждение дохода.

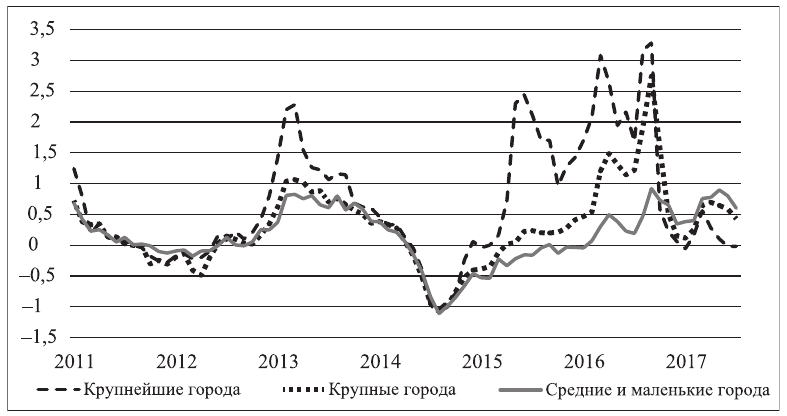


Рисунок 4 - Динамика роста цен по городам в зависимости от их размера (% в месячном выражении)[[30]](#footnote-30)30

Интересно отметить, что такой подход к регулированию рынка недвижимости является достаточно новым для Китая. Ранее Народный банк Китая предпринимал общенациональные меры, такие как повышение ставок по ипотечным кредитам или повышение минимального первого взноса, чтобы ограничить спрос на недвижимость. Однако точечные меры позволяют более гибко реагировать на ситуацию на конкретном рынке и предотвращать накопление рисков в отдельных городах.[[31]](#footnote-31)31

Пагубные последствия подобной политики будут обсуждены в третьем разделе настоящей работы.

Как и ранее проведем статистический анализ индекса недвижимости, его зависимости от макроэкономических факторов Китая.

Таблица 4 – Исходные данные[[32]](#footnote-32)32

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Индекс цен на недвижимость | ВВП, млрд. USD | ВВП/душу населения, USD | Гос/расходы, млрд. CNY | Уровень инфляции, % | Экспорт, млрд. USD |
| **INDCh** | **Vch** | **VDCh** | **Sch** | **INFCh** | **Ech** |
| -0,3 | 13844 | 10300 | 13129 | 5,4 | 1898 |
| 4,4 | 15125 | 11198 | 15179 | 2,6 | 2049 |
| 8,1 | 16185 | 11924 | 17034 | 2,6 | 2209 |
| -1,8 | 17121 | 12550 | 18679 | 2,0 | 2342 |
| -1,8 | 17797 | 12979 | 21837 | 1,4 | 2282 |
| 8,1 | 18712 | 13573 | 24107 | 2,0 | 2119 |
| 10,1 | 19887 | 14344 | 27054 | 1,6 | 2272 |
| 5,3 | 21739 | 15609 | 30474 | 2,1 | 2494 |
| 9,0 | 23444 | 16773 | 33835 | 2,9 | 2498 |
| 7,7 | 24273 | 17312 | 37310 | 2,4 | 2588 |
| 4,6 | 25187 | 18245 | 37200 | 0,9 | 3362 |
| 4,1 | 26234 | 19107 | 37642 | 1,4 | 4102 |

Таблица 5 - Коэффициенты корреляции, наблюдения 2011 – 2022, 5% критические значения (двухсторонние) = 0,5760 для n = 12

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | INDCh | Vch | VDCh | Sch | INFCh | Ech | INDCh | | 1,0000 | 0,3755 | 0,3578 | 0,4144 | -0,1559 | 0,0416 | Vch | |  | 1,0000 | 0,9991 | 0,9930 | -0,5559 | 0,8215 | VDCh | |  |  | 1,0000 | 0,9879 | -0,5608 | 0,8446 | Sch | |  |  |  | 1,0000 | -0,5346 | 0,7580 | INFCh | |  |  |  |  | 1,0000 | -0,5377 | Ech | |

Мы видим, что степень корреляции зависимой переменной INDCh от регрессоров значительно выше, что обещает построение более адекватной регрессионной МНК модели.

Таблица 6 – Модель 2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Модель 2: С поправкой на гетероскедастичность, использованы наблюдения 2011-2022 (T = 12)  Зависимая переменная: INDCh   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  | *Коэффициент* | *Ст. ошибка* | *t-статистика* | *P-значение* |  | | const | −24,2581 | 10,5255 | −2,305 | 0,0501 | \* | | Vch | −0,0276778 | 0,00849041 | −3,260 | 0,0115 | \*\* | | VDCh | 0,0435369 | 0,0130954 | 3,325 | 0,0105 | \*\* | | Ech | −0,0192849 | 0,00468640 | −4,115 | 0,0034 | \*\*\* |   Статистика, полученная по взвешенным данным:   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | Сумма кв. остатков | 15,79789 |  | Ст. ошибка модели | 1,405253 | | R-квадрат | 0,701452 |  | Испр. R-квадрат | 0,589496 | | F(3, 8) | 6,265441 |  | Р-значение (F) | 0,017048 | | Лог. правдоподобие | −18,67708 |  | Крит. Акаике | 45,35416 | | Крит. Шварца | 47,29379 |  | Крит. Хеннана-Куинна | 44,63604 | | Параметр rho | 0,035092 |  | Стат. Дарбина-Вотсона | 1,737758 |   Статистика, полученная по исходным данным:   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | Среднее зав. перемен | 4,778325 |  | Ст. откл. зав. перемен | 4,153700 | | Сумма кв. остатков | 129,2939 |  | Ст. ошибка модели | 4,020166 |   Тест на наличие ARCH процессов порядка 4 -  Нулевая гипотеза: ARCH процессы отсутствуют  Тестовая статистика: LM = 1,87604  р-значение = P(Хи-квадрат(4) > 1,87604) = 0,758545  Тест на нормальное распределение ошибок -  Нулевая гипотеза: ошибки распределены по нормальному закону  Тестовая статистика: Хи-квадрат(2) = 0,168101  р-значение = 0,919385 |

Действительно, модель 2 достаточно адекватна, несмотря на меньшее, чем ранее, значение R квадрат (0,7). Впрочем, все остальные значения различных статистик и критериев по меньшей мере не хуже, чем ранее, а t статистика для регрессоров и подавно попадает в 95% доверительный интервал. Неплохую реалистичность модели можно заметить на графике рис. 5.

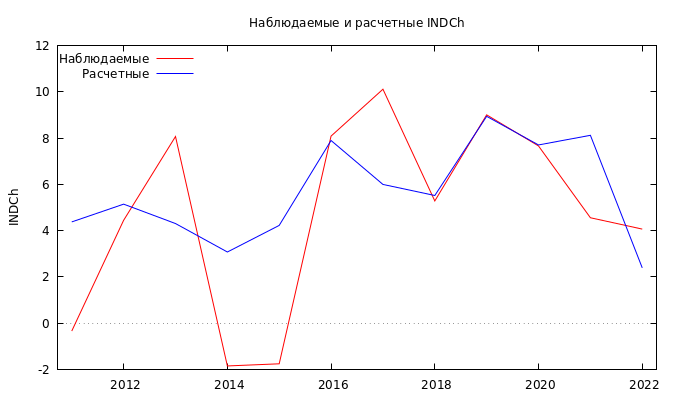


Рисунок 5 - График фактических и расчетных значений

Следовательно, уравнение регрессии:

*INDCh = -24,3 - 0,0277\*Vch + 0,0435\*VDCh - 0,0193\*Ech*

Достаточно реалистично описывает поведение индекса недвижимости Китая.

Таким образом, индекс недвижимости Китая растет с ростом ВВП на душу населения и уменьшается с ростом ВВП и ростом китайского экспорта.

Далее представим результаты анализа интервью (Китай).

После реформы жилищной системы в 1998 году огромный жилищный фонд и спрос на жилье в Китае были выведены на рынок, и долго подавляемый спрос был высвобожден. Китай четко предложил культивировать недвижимость как опорную отрасль, а жилищную индустрию как новую точку роста для национальной экономики, и ввел ряд поддерживающих политик, которые стимулировали рост жилищной индустрии. Доля инвестиций в жилищное строительство в отрасли продолжает расти и в настоящее время составляет более 68% инвестиций отрасли, став ядром всей отрасли; рост цен на жилье стал основным фактором общего индекса цен на недвижимость; личное потребление стало решающей силой, стимулирующей спрос на недвижимость, при этом доля личных покупок жилья приближается к 90%, из которых доля личных покупок коммерческого жилья превышает 95%.

**Пятнадцать лет урбанизации как долгосрочной движущей силы**

В наших эмпирических исследованиях рост городского населения был гораздо большим фактором, стимулирующим рынок недвижимости, чем рост доходов. В конце 2003 года городское население Китая составляло около 523 миллионов человек. Мы ожидаем, что в 2010 году оно приблизится к 730 миллионам (при уровне урбанизации около 55%), что добавит около 200 миллионов человек к городскому населению. Период ускоренного роста городского населения в Китае продлится до 2018 года, когда городское население Китая будет составлять 70,9% от общей численности населения. Этот 15-летний период ускоренной урбанизации создаст высокий спрос на жилье и городское строительство, что, в свою очередь, окажет значительное влияние на динамику цен на городскую недвижимость. Будущий спрос на жилье будет формироваться в основном за счет: фактического нового спроса, вызванного ростом городского населения; нового спроса, вызванного увеличением жилой площади на душу населения в связи с повышением уровня жизни; нового спроса, вызванного естественным износом жилищного фонда; и нового спроса, вызванного ростом переходного населения.

Общий объем нового спроса на жилье из вышеперечисленных четырех категорий оценивается примерно в 3,9 миллиарда квадратных метров за десятилетний период 2001-2010 годов. После исключения площади продаж в 691 миллион квадратных метров с 2001 по 2003 год, спрос на жилье с 2004 по 2010 год составит около 3,21 миллиарда квадратных метров, что означает среднегодовой сложный темп роста более 12% для удовлетворения спроса, который будет намного выше, чем рост ВВП. В последние годы спрос и предложение в Китае в целом сбалансированы, при этом темпы роста спроса составляют более 20%. В ближайшие годы темпы роста значительно замедлятся в связи с увеличением базы, но прочная база спроса явно не будет поколеблена.

**Местные власти и рынок "здорового взаимодействия" способствуют росту цен на недвижимость**

Рост цен на жилье приведет к росту цен на землю. Местные власти, как монопольный поставщик земли, получат огромную прибыль от роста цен на землю. Постоянное развитие городов также продолжит способствовать росту цен на местную недвижимость, создавая так называемое "добродетельное взаимодействие" между правительством и рынком, способствующее росту цен на недвижимость. Это взаимодействие является одной из основных причин, по которым мы настроены оптимистично в отношении долгосрочного развития китайского рынка недвижимости, поскольку оно является постоянным и долгосрочным фактором роста цен на недвижимость в процессе урбанизации Китая.

Конечно, это взаимодействие не бесконечно и характеризуется циклическими колебаниями. В краткосрочной перспективе, когда цены на жилье резко повышаются, от резкого роста цен больше всего страдает подавляющее большинство представителей группы со средним уровнем дохода.

В краткосрочной перспективе резкий рост цен на жилье сильнее всего ударит по жителям со средним и низким уровнем дохода, и правительство должно учитывать их интересы. Кроме того, в период макроэкономического охлаждения местные органы власти будут испытывать давление макроэкономического регулирования со стороны центрального правительства, а инвестиции в городскую инфраструктуру вряд ли смогут сохранить нынешние высокие темпы роста.

В долгосрочной перспективе действия местных органов власти могут лишь повлиять на краткосрочные темпы изменения цен на жилье, но не определять их. Поскольку застройщики, инвесторы/спекулянты и потребители будут корректировать свои ожидания и поведение в зависимости от изменений в государственной политике и изменений на рынке, цены на жилье в конечном итоге будут определяться рынком.

**Краткосрочный спрос снижается в условиях макро контроля, цены на жилье будут медленно падать после 2006 года**

В нынешней ситуации стабильного роста предложения доминирующая сила, влияющая на тенденцию национального рынка недвижимости, должна находиться на стороне спроса, причем изменения в спросе определяют направление бурного развития отрасли в кратко- и среднесрочной перспективе. Ожидается, что этот раунд макро контроля приведет к замедлению роста китайской экономики в ближайшие 1-2 года. Падение доходов и ожиданий доходов, ужесточение кредитования и рост процентных ставок окажут глубокое влияние на спрос на недвижимость.

Экономический рост в Китае всегда происходил на фоне "ускоренных и отложенных инвестиций", и экономический цикл - это, по сути, инвестиционный цикл. Исторически сложилось так, что после каждого ужесточения политики экономический рост значительно снижался. Мы отмечаем, что чем выше доход домохозяйств, тем больше колебания в доходах во время нестабильного экономического цикла.

Жесткая инвестиционная политика привела к снижению уровня доходности инвестиций и определенному ухудшению ожиданий доходов домохозяйств с более высокими доходами. Для домохозяйств с более высокими доходами эластичность спроса по доходу наиболее высока для потребления свыше "$100 000" (многоквартирные/дорогие дома, автомобили), которое первым ослабевает, как только ожидается замедление роста доходов.

Для домохозяйств с низким и средним доходом доходы и ожидания доходов подвержены гораздо меньшему негативному влиянию, и потребительский спрос с меньшей вероятностью изменится. Однако их более низкая покупательная способность вряд ли позволит им позволить себе нынешние высокие цены на жилье и вряд ли станет движущей силой дальнейшего \_повышения\_ цен на жилье. В настоящее время в некоторых городах с перегретой недвижимостью (например, Шанхае, Ханчжоу и Циндао) соотношение цен на жилье и доходов достигло исторических максимумов. С учетом замедления экономического роста Китая в ближайшие 1-2 года и снижения доходов и ожиданий доходов, падение цен на жилье в этих городах может стать лишь вопросом времени.

С точки зрения инвестиций в недвижимость, пока доходность инвестиций в недвижимость выше, чем ставки по депозитам, капитал, скорее всего, будет продолжать поступать на рынок недвижимости, и есть основания для дальнейшего роста цен на жилье. Согласно нашим расчетам, средняя годовая доходность от аренды жилья в 36 крупнейших городах Китая по-прежнему превышает 5%, в то время как ставка по однолетним депозитам составляет всего 1,98%. Теоретически, номинальные процентные ставки должны были бы вырасти на 3 процентных пункта, чтобы эффективно дестимулировать инвестиции в недвижимость без учета прибыли и убытков от спреда.

В настоящее время основной эффект от ожидаемого повышения процентных ставок заключается в снижении ожидаемого роста цен на жилье. Однако важно отметить, что в начале цикла повышения процентных ставок темпы роста процентных ставок в основном не будут превышать темпы инфляции, и реальные процентные ставки могут продолжать снижаться. Поскольку недвижимость является одной из лучших инвестиций против инфляции, инфляционные ожидания оказывают положительное влияние на ожидаемые темпы инфляции цен на жилье. Мы считаем, что в краткосрочной перспективе китайский рынок недвижимости останется в условиях высокого коэффициента ипотечного кредитования (80%), низких процентных ставок и низкой инфляции.

До тех пор, пока центральный банк будет осуществлять стабильное и умеренное повышение цен на жилье до низкого конца 2005 года, общие цены на жилье по всей стране будут снижаться, но значительно медленнее, вряд ли удастся сохранить нынешние темпы роста, близкие к 12%. Реальное падение цен на жилье в стране, вероятно, произойдет после 2006 года. Однако ранний макроконтроль и медленное повышение процентных ставок сделают резкое падение цен на жилье гораздо менее вероятным, и ожидается, что цены на жилье, наконец, достигнут "мягкой посадки".

За этот период китайский рынок недвижимости прошел через несколько циклов, причем последний понижательный цикл начался в четвертом квартале 2020 года с "трех красных линий" по снижению левериджа компаний недвижимости и "двух красных линий" по ограничению банковского кредитования недвижимости. Со второй половины 2021 года рынок недвижимости вошел в фазу понижательной коррекции и стал одним из основных факторов замедления экономического роста. В декабре 2021 года центральная рабочая конференция по экономике уточнила направление корректировки макроэкономической политики для стабилизации экономического роста, после чего последовало ужесточение политики в области недвижимости. В последние месяцы центральный банк снизил процентные ставки по первоочередным кредитам, а в ответ на политику городов по всей стране интенсивно внедряется ряд мер по стимулированию спроса на жилье, таких как смягчение требований к ограничениям на покупку и продажу и субсидии на покупку жилья. Однако из-за эпидемии омикрон и профилактических мер, таких как закрытие с марта, которые принесли новый огромный шок для восстановления рынка жилья, показатели рынка недвижимости не только не улучшились в течение апреля и мая, но и усилился нисходящий импульс.

**Структурные изменения на рынке недвижимости**

После реформы рынка жилья в конце 1990-х годов рынок коммерческого жилья стал основным каналом удовлетворения растущих потребностей городских жителей в жилье. В настоящее время уровень владения жильем среди жителей Китая составляет около 90%, а площадь жилья на душу населения - около 40 квадратных метров, причем оба показателя значительно изменились с начала реформы. Однако фундаментальное суждение заключается в том, что платежеспособный спрос на рынке коммерческого жилья Китая преодолел высшую точку и вступил в тенденцию к снижению. Измерения, проведенные исследовательской группой JP Morgan по сектору недвижимости, показывают, что спрос на новые дома в Китае достиг пика в 2017 году, постепенно снижается с 20,2 млн единиц в 2017 году до 16 млн единиц в 2020 году и будет сокращаться со среднегодовым темпом 4% в год в период 2021-2030 годов.

Это суждение основано на многочисленных тенденциях, таких как снижение темпов роста населения Китая, ускорение процесса старения населения, сокращение числа новых домохозяйств, замедление темпов урбанизации и снижение спроса на инвестиции в жилье.

Во-первых, общая численность населения Китая приближается к своему максимуму: в 2021 году чистый прирост составит всего 480 000 человек, а темпы роста населения - всего 0,034%, что является рекордно низким показателем с середины 1960-х годов. Ожидается, что в обозримом будущем общая численность населения Китая будет сокращаться из года в год.

Во-вторых, ускоряющееся старение населения и очень высокий уровень домовладения означают, что спрос на жилье для стареющего населения будет меньше.

В-третьих, количество женщин детородного возраста значительно сократилось, а число новорожденных уменьшается из года в год.

В-четвертых, негативное влияние демографических факторов на спрос на жилье усугубляется задержкой возраста вступления в брак и рождения детей среди молодежи и снижением желания иметь детей. Эти изменения также связаны с различными факторами, такими как удлинение среднего количества лет образования, рост расходов на рождение и воспитание детей, а также изменения в семейных установках (размывание концепции воспитания детей для старости).

В-пятых, уровень урбанизации постоянного населения, опубликованный Бюро статистики, вырос до 64,7% к концу 2021 года, и хотя есть возможность для дальнейшего роста, ожидается, что темпы роста замедлятся.

В-шестых, после корректировки жилищной политики и реализации политики "отказа от спекуляции жильем" произошло значительное снижение инвестиционного спроса на жилье.

Важно отметить, что снижение эффективного спроса на коммерческое жилье не совсем то же самое, что снижение спроса на жилье. За нынешним высоким уровнем домовладения и значительным увеличением площади жилья на душу населения стоит огромное несоответствие ресурсов, вызванное незавершенностью урбанизации. В то время как уровень урбанизации постоянного населения достиг 64,7%, уровень урбанизации, измеряемый по количеству домохозяйств, составляет всего 45,4%. Это означает, что хотя почти 20% населения страны (около 270 миллионов человек) сейчас живут в городах, они еще не прижились там. Эти домохозяйства владеют домами в своих старых сельских домах и не владеют домами в городах, где они живут и проживают.

*Так эксперт из Китая отмечает: «Коммерческая недвижимость и жилая недвижимость - две совершенно разные сферы, но в реальной ситуации в Китае многие отечественные девелоперы при инвестировании в коммерческую недвижимость все еще руководствуются логикой жилого строительства, считая проекты коммерческой недвижимости жилой недвижимостью и работая с высоким оборотом.*

*Но они забывают одну вещь, на позитивном рынке есть уверенность и спрос на жилую недвижимость, пока дом построен, клиент его покупает, а затем он готов к использованию».*

Это означает, что существует серьезное завышение уровня владения жильем, а также огромное несоответствие и нерациональное использование жилищных ресурсов. В ходе нового витка урбанизации эта группа людей породит новый огромный спрос на жилье. Поскольку большинство этой группы людей относятся к домохозяйствам с низким и средним уровнем дохода, их спрос на жилье не является эффективным спросом на рынке коммерческого жилья, а может в большей степени зависеть от развития рынка субсидированного и арендного жилья. Это соответствует новой системе жилищного строительства с несколькими основными источниками предложения, несколькими каналами защиты и арендой жилья, на которую было обращено особое внимание после 19-го Национального конгресса. Кроме того, новый тип урбанизации предполагает, что тенденция городской агломерации, сосредоточенной в крупных городах и мегаполисах, увеличит убыль населения из других городов нижнего уровня. Это связано с тем, что крупные города и мегаполисы более эффективны в сборе ресурсов и элементов. В контексте нового типа урбанизации разрыв между развитием рынка недвижимости в городских агломерациях и других городах будет увеличиваться, и это станет одной из географических особенностей китайского рынка недвижимости в средне- и долгосрочной перспективе.

**"Недвижимость больше не является основным направлением анти циклической корректировки политики в контексте "жилье и жилье без спекуляций".**

В докладе 19-го Всекитайского съезда было предложено, что основное противоречие в китайском обществе сменилось противоречием между растущей потребностью народа в лучшей жизни и несбалансированным и недостаточным развитием. После достижения цели построения умеренно процветающего общества экономическое развитие Китая вступило в новую стадию перехода от высокоскоростного роста к высококачественному развитию, и рамки политики также перешли от системы с одной целью экономического роста к многоцелевой системе сбалансированного высококачественного роста. После Центральной конференции по экономической работе в конце 2016 года изменилась логика политики в области недвижимости, которая заключается в том, что "дома нужны для жизни, а не для спекуляций". Политика в области недвижимости больше не используется как инструмент анти циклического контроля, а скорее служит долгосрочной цели экономических преобразований.

*Эксперт из Китая в интервью отметил: «Помимо циклических возможностей роста, китайский рынок коммерческой недвижимости находится на стадии развития от стартапа до зрелости, и существуют структурные возможности, которые недоступны на зрелых рынках».*

Это изменение в логике политики в области недвижимости объясняет новый раунд корректировки политики в конце 2020 года. На этапе восстановления после эпидемии рынок недвижимости возглавил мощный подъем. Это вызвало обеспокоенность политиков. С одной стороны, сектор недвижимости с высоким уровнем заемных средств и задолженности относится к старой модели роста, основанной на долговой нагрузке, что противоречит намеченному на 2018 год снижению макроэкономического левериджа и может еще больше увеличить связанные с ним финансовые риски на фоне спроса на жилье, который уже вступил в период структурного спада. С другой стороны, трансформация и модернизация производственного сектора, "зеленые" отрасли и развитие сельских районов стали основными движущими силами долгосрочного высококачественного развития, а вложение кредитных ресурсов в сектор недвижимости вытеснит инвестиции в смежные отрасли, что противоречит долгосрочной стратегии роста. Напротив, в конце 2020 года были введены "три красные линии" для снижения левериджа застройщиков недвижимости и "две красные линии" для ограничения кредитования банками недвижимости. Со второй половины 2021 года сектор недвижимости вошел в нисходящую спираль, а дефолты некоторых рискованных компаний, имеющих высокую задолженность, еще больше усилили обеспокоенность рынка. **Корректировки политики местных органов власти в области недвижимости пытаются сбалансировать краткосрочное регулирование и долгосрочные цели стабильности**

С ноября 2021 года на фоне последовательного смягчения монетарной и фискальной и других макро политик для стабилизации роста, регулирующие органы и местные правительства также внесли коррективы в политику в сфере недвижимости, такие как снижение ипотечных ставок, удовлетворение разумных требований застройщиков по кредитам, поощрение развития кредитов для слияний и поглощений проектов недвижимости и корректировки в управлении фондами предварительной продажи. Однако показатели недвижимости продолжали снижаться и резко сократились в первые несколько месяцев года, а эпидемия омикрон и меры по ее сдерживанию с марта привели к дальнейшему снижению благосостояния сектора недвижимости. С одной стороны, меры по предотвращению эпидемии, такие как закрытие, наложили ограничения на операции и сделки с недвижимостью, а строительная деятельность, например, строительство недвижимости, пострадала в районах, где эпидемия протекает тяжело; с другой стороны, эпидемия повлияла на доходы домохозяйств и ослабила ожидания в отношении спроса на жилье и возможности его приобретения.

**Помимо эпидемического фактора, чем нынешний раунд регулирования политики в сфере недвижимости отличается от прошлого?**

С 2003 года было три крупных раунда ужесточения политики в области недвижимости для охлаждения рынка недвижимости: 2003-2007, 2010-2011 и 2016-2019 годы, и два ослабления политики в области недвижимости в 2008-2009 и 2014-2015 годах. После того, как в отчете о работе правительства за 2016 год была предложена "политика, основанная на городах", "политика, основанная на одном городе" стала наиболее важной особенностью регулирования политики в области недвижимости в этот период, и дифференциация политики в области недвижимости между городами становится все более значительной, а регулирование недвижимости на национальном уровне постепенно исчезает. Во-вторых, в последние годы политика в области недвижимости больше полагается на инструменты административной политики. Например, при недостатке спроса на рынке недвижимости местные органы власти стремятся повысить спрос на жилье путем ослабления ограничений на регистрацию домохозяйств для привлечения высококвалифицированных кадров, корректировки определения первой или второй квартиры и ослабления ограничений на покупку жилья. Сохранение этих временных мер административного контроля связано с медленным продвижением долгосрочных реформ в секторе недвижимости, таких как система предложения земли, налоги на недвижимость, развитие рынка арендного жилья и др. В очередной раз, после первого упоминания о "недопущении спекуляций жильем" в 2016 году, политика Китая в сфере недвижимости больше не используется в качестве инструмента анти циклической политики и не обязательно соответствует направлению корректировки макроэкономической политики, такой как монетарная и фискальная политика, при этом основной целью регулирования политики в сфере недвижимости становится стабильность.

Текущий раунд регулирования политики в сфере недвижимости в основном сосредоточен на местном уровне и в основном представляет собой ослабление спроса, такое как корректировка ограничений на покупку, ограничений на кредит, ограничений на продажу, резервных фондов, процентных ставок по ипотеке, жилищных субсидий и так далее. Также наблюдается тенденция к тому, что местные власти проявляют "осторожность" при введении соответствующей политики регулирования.

**Краткосрочные и средне- и долгосрочные перспективы рынка недвижимости**

В 2021 году вклад сектора недвижимости в ВВП через строительную деятельность и риэлторские услуги составит 14%, а инвестиции в недвижимость составят 20% от общего объема инвестиций в основные фонды, в то время как темпы роста различных показателей рынка недвижимости в годовом исчислении войдут в диапазон сокращения со второй половины 2021 года. Индекс активности рынка недвижимости, который основан на 10 показателях, включая развитие недвижимости, строительство, продажи и цены на жилье, снижался с момента своего максимума в феврале 2021 года и достиг дна цикла в апреле этого года. Примечательно, что это было самое низкое показание индекса с 2003 года, что означает, что рынок недвижимости сократился больше, чем в любой другой цикл за последние 20 лет. Индекс активности в сфере недвижимости продемонстрировал незначительное улучшение, поскольку в мае сокращение всех показателей уменьшилось.

*«В течение 2022 года объем массовых сделок с коммерческой недвижимостью составил 220 млрд долларов, что на 22% меньше, чем в прошлом году. Эта цифра объема показательна, и ее разбивка демонстрирует, что в этом секторе все еще набирают силу новые сегменты, такие как life sciences и долгосрочная аренда квартир.*

*В условиях прошлогоднего рынка объем сделок по долгосрочной аренде квартир за весь год составил более 7 млрд долларов США, что опережает рост рынка более чем на 100% по сравнению с другими сегментами». – отмечает эксперт из Китая.*

Исходя из прошлого опыта, временной лаг передачи политики от корректировки политики в области недвижимости до восстановления активности на рынке недвижимости составляет от шести до девяти месяцев, поэтому эффект от текущего раунда корректировки политики в области недвижимости с ноября 2021 года может постепенно проявиться только во второй половине этого года. Влияние на восстановление рынка недвижимости местной эпидемии и профилактических мер также задержит точку перегиба основных показателей активности рынка недвижимости. Мы ожидаем, что годовые темпы роста показателей инвестиций в недвижимость и строительства недвижимости могут стать положительными не ранее четвертого квартала этого года или первого квартала следующего года. Стоит отметить, что хотя текущая тенденция снижения рынка недвижимости похожа на тенденцию 2014 года, мы не видим резкого подъема, подобного тому, что был в 2015 году. Во-первых, фундаментальные основы и логика рынка недвижимости на данный момент изменились, и текущий спад на рынке недвижимости носит не только циклический, но и структурный характер. Во-вторых, изменение рамок политики в 2017 году предполагает отделение секторальной политики, представленной регулированием рынка недвижимости, от антициклической макро политики, такой как монетарная и фискальная, и недвижимость больше не будет использоваться в качестве скрепы для анти циклического регулирования и поддержки экономического роста. Опять же, масштабы государственного жилья значительно сократились: с 36 миллионов отремонтированных трущоб в 2011-2015 годах до 18 миллионов единиц в 2015-2017 годах, и далее до 1 миллиона единиц субсидированного арендного жилья в 2021 году. Мы ожидаем, что в этом году объем субсидируемого арендного жилья увеличится, а выделение средств на проекты, связанные со специальными облигациями местных органов власти, пойдет вверх, но все же он будет значительно ниже 6 млн единиц в 2015 году.

В краткосрочной перспективе рынок недвижимости является относительно заметной точкой риска для текущих экономических и финансовых операций. В средне- и долгосрочной перспективе ключевым направлением политики для обеспечения стабильного развития рынка недвижимости является постепенное устранение различных административных ограничений и замена их новой системой предложения земли, налогом на недвижимость и многоканальной системой предложения жилья по принципу "аренда-собственность".

*Непосредственно эксперт из Китая в интервью об этом говорит: «2023 год, безусловно, станет годом, когда рынок инвестиций в недвижимость повернет за угол. После нескольких лет корректировки рынка цены на активы коммерческой недвижимости в Китае стали весьма привлекательными, а оптимизация противоэпидемических мер и восстановление экономики приведут к тому, что эта привлекательность перерастет в доверие инвесторов. Текущий низкий уровень процентных ставок в стране также создал благоприятные условия для инвестиций и финансирования.»*

Далее представим результаты анализа по рынку России.

**1998. Дефолт по обязательствам ГКО**

Период: 17 августа 1998 года — начало 2000 года

Рынок недвижимости в 90-е значительно отличался от сегодняшнего. Новое государство только начинало обретать себя. Политические и экономические институты только выстраивались.

Отличалось и поведение людей. Переход от социализма к капитализму населению давался непросто. В стране царила безработица, повсеместно задерживали зарплату.

Большинство сделок с недвижимостью в обеих столицах проходили с расчётами в долларах. Доверие к национальной валюте было подорвано из-за огромной инфляции и банкноты США были предпочтительней. Можно сказать, что рынок купли-продажи квартир только зарождался. Ведь само по себе право на покупку жилья в частную собственность возникло в союзе только в 1988 году. Но к началу 90-х в РСФСР было приватизировано только 0,09% жилищного фонда. Массовая приватизация началась лишь после 1992 года. И цены на жильё сразу пошли в вверх. Так ещё в начале 90-х в Ленинграде «однушку» можно было купить всего за 1 тысячу $. К 1993 стоимость жилья выросла в 3-4 раза.

К 1998 году средняя цена кв. м в Санкт-Петербурге повысилась почти до 600$, а в Москве примерно до 1 000$. Курс национальной валюты стабилизировался. За 1$ давали 5-6 рублей.

В 1998 году в России начался один из самых тяжёлых кризисов последних лет. Из-за снижения мировых цен на энергоносители и ошибок в макроэкономической политике правительству пришло объявить технический дефолт 17 августа 1998 года. Одновременно с этим власти отказались от искусственного поддержания курса рубля.

Это привело к очень тяжёлым последствиям для населения России: девальвация рубля, резкий скачок инфляции, рост безработицы. Что, разумеется, ударило и по рынку жилой недвижимости. В последующие несколько лет стоимость кв. м жилья в Москве упала примерно на треть.

Причины и предпосылки падения рынка:

* обвал рынка ГКО (государственных краткосрочных облигаций с доходностью до 150%), огромный госдолг России, кризис на азиатских рынках, падение цен на нефть
* падение цен: на 30–35% в долларах (по индексу IRN.RU)

17 августа 1998 года правительство России объявило технический дефолт — ввела мораторий на погашение внешних долгов российских банков и принудительную реструктуризацию долгов по ГКО/ОФЗ. Когда пирамида рухнула, власти не смогли залатать дыры в бюджете. По сути, на тот момент девелоперский рынок только зарождался — новостройки почти не возводились, застройщикам было практически невозможно получить проектное финансирование, ипотеки не было.

В результате основной удар принял на себя рынок вторичного жилья. Стоит отметить, что тогда большинство россиян получало зарплату в долларовом эквиваленте, а цены на жилье были также выставлены в валюте. Кризис привел к оттоку экспатов, которые в основном снимали квартиры в Москве, что подтолкнуло падение цен и спроса на этом рынке. «Владельцы квартир на вторичном рынке отказывались снижать цены, а покупатели не хотели приобретать жилье по старым ценам.

Особенности рынка недвижимости того времени: отсутствие ипотеки, очень маленький рынок новостроек, практически отсутствие их в массовых сегментах, малое число крупных застройщиков, отсутствие проектного финансирования строительства, цены в валюте, зарплаты в долларовом эквиваленте.

Владельцы вторички длительное время (многие месяцы) не хотели снижать цены. Покупатели по “старым” ценам в новых условиях не могли купить. Это “подвесило” рынок в периоде “застоя” на период около 9-12 месяцев в зависимости от региона.

Уровень средних цен после снижения оказался в районе 700 долларов за кв. метр. Но рублёвый ценник вырос фактически в разы.

Результат: цены упали, многие застройщики вышли из бизнеса (в то время их было очень мало), а застройщики начали объединяться как "зародыши" будущих полноценных застройщиков. Началось основное импорт замещение на строительном рынке и развитие строительных мощностей и возможностей российских производителей строительных материалов.

Рынок "элитного" жилья той эпохи сильно пострадал. Уехали экспатрианты, многие банкиры потеряли работу, многие предприятия в экономике обанкротились.

Проблема покупателя: еще один вид бедности, вызванный девальвацией рубля. Деньги "застряли" на банковских счетах.

Результат: кризис "простимулировал" развитие рынка жилой недвижимости. Застройщики и производители строительных материалов начали активно развиваться. Началось масштабное строительство новых домов.

**2. Мировой экономический кризис. Крах девелоперов**

Период: 2008–2010 годы

К концу 2008 года внешний корпоративный долг России составил $500 млрд (около 30% ВВП). Он образовался в основном за счет получения банками и промпредприятиями (в том числе значительная доля – застройщиками) сравнительно дешевых и «длинных» кредитов. В связи с мировым финансовым кризисом с весны-лета 2008 года иностранные банки прекратили кредитование и реструктуризацию долгов промпредприятий и застройщиков. В августе-сентябре начался кризис ликвидности в банковской системе и остановка инвестиций в строительство. Одновременно резко сократилось кредитование населения, в первую очередь ипотечное.

Причины и предпосылки: ипотечный кризис в США, кризис ликвидности развивающихся стран, падение цен на нефть

Падение цен: на 30–35% в долларах, на 10–15% в рублях (по индексу IRN.RU)

Кризис 2008 года как и 1998 года стал следствием в основном внутренних проблем российской экономики, хотя спусковым крючком послужил ипотечный кризис в США. Ипотечный мыльный пузырь лопнул, что привело к снижению оборотов мировой торговли, а также падению ликвидности в развивающихся странах, в том числе в России. «Чрезмерная закредитованность российского корпоративного сектора иностранными банками довершила дело. Одновременно мировой финансовый кризис отразился на рынках сырья — цены на топливо пошли вниз: средняя стоимость барреля обвалилась с $120–140 до $50–60. Фактически из того кризиса Россия не вышла», — считает Мария Литинецкая.

По сравнению с 1990-ми годами рынок недвижимости сильно изменился. Наряду со вторичным рынком жилья образовался крупный сегмент строящихся домов. Экономический кризис ударил по всем источникам финансирования проектов застройки. Особенностью кризиса на рынке жилой недвижимости в 2008–2010 годах стало относительно быстрое восстановление, которое не наблюдалось после коллапса 1998 года. Объем сделок и темпы строительства начали расти уже в 2011 году.

Особенности рынка недвижимости в то время: значительная часть нового строительства уже существовала по объему. Высокие процентные ставки (до 20%) по быстро развивающимся ипотечным кредитам. Основной схемой привлечения капитала было долевое участие покупателей. Высокий "пузырь" цен (пик даже немного превысил 6 000 долларов за квадратный метр, то есть в шесть раз превысил прежние "докризисные цены 1998 года") и значительное и быстрое падение за относительно короткий период времени. С начала 2011 года весь рынок довольно быстро восстановился. Появление большого количества "обманутых дольщиков" и большого количества плохих проектов.

За десятилетие, прошедшее с 1998 года, рынок строительства жилой недвижимости стал быстрорастущим сегментом с высокой доходностью. Цены на квартиры перешли от доллара США к рублю.

В результате многие крупные застройщики того времени оказались под контролем банков, которые их финансировали. Произошла волна банкротств застройщиков, включая некоторых крупных застройщиков того времени. Фактически, произошло всемирное перераспределение рыночной власти.

Проблемы с покупателями: тысячи семей столкнулись с проблемами при покупке новых домов. Число "обманутых" дольщиков исчислялось десятками тысяч, если не больше.

Результат: реальные "долгосрочные" заемные деньги в строительстве начинают исчезать. В итоге количество вводов домов сократилось, а цены начали относительно быстро восстанавливаться, при сопутствующем влиянии других факторов. Именно на волне этого кризиса недвижимости начала усиливаться тенденция к уменьшению размеров квартир и комнат.

Обвал фондового рынка серьезно ограничил доступность инструментов для застройщиков по привлечению займов через облигации.

По итогам 2008 года продажи новостроек упали не менее чем на 60% по сравнению с предыдущим годом. Почти 50% новых объектов были заморожены. В зависимости от региона ввод жилья упал на десятки процентов (до 30% и более).

Учитывая длительную "заморозку" рынка после 1998 года, продавцы вскоре стали предлагать значительные скидки, и долгосрочного обвала продаж не произошло.

Аналогичная ситуация и в 2022 году: большая доля так называемых инвестиций, т.е. спекулятивная торговля на рынке. К 2008 году она достигла почти 40-50% в Москве и 25-30% в других регионах. В результате долларовая цена упала с уровня 6 000 долларов за квадратный метр. Цена на рис в Москве достигла 2000-3000 долларов, что стало очень тяжелым ударом для "застрявших в бетоне" на момент кризиса "бетонных рисовых инвесторов".

**3. Последний кризис или новая экономическая реальность**

Период: 2014

Весь 2014 год рынок недвижимости Москвы и России находился под давлением геополитических и макроэкономических факторов. Геоэкономический кризис, ухудшение отношений с Западом, введение санкций, отток капитала, падение цен на нефть и девальвация рубля – все эти обстоятельства повлияли на недвижимость двояко. С одной стороны, их действие можно суммарно охарактеризовать как «денег стало меньше», а с другой, как «недвижимость снова оказалась предметом повышенного интереса».

На протяжении 2014 года внешние факторы успели дважды вызвать ажиотаж вокруг недвижимости, чего не было никогда ранее. Первая волна ажиотажа пришлась на начало 2014 года и длилась с января по середину апреля. Такова была реакция людей на ситуацию с присоединением Крыма и ухудшение отношений с западным миром. Тогда в равной мере повысилась активность как инвестиционных покупателей, так и людей, поспешивших побыстрее [купить квартиру](https://www.irn.ru/er/) для жизни и решить квартирный вопрос по принципу «пока не стало хуже».

Вторая волна ажиотажа на рынке недвижимости стала зарождаться в ноябре и достигла своего апогея в декабре 2014 года на фоне беспрецедентного обвала рубля. Она оказалась даже более сильной и более эмоциональной, чем первая, но, видимо, она станет и более краткосрочной. По сути, рынок недвижимости захлестнула та же паника, что и все другие товарные рынки, и большинством людей двигало желание купить хоть что-нибудь, чтобы спасти деньги.

Вполне понятна как рациональная, так и эмоциональная подоплека действий населения во время обеих вспышек ажиотажа. Впрочем, самое интересное в другом, отмечают специалисты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости». В прежние годы любой ажиотаж на рынке недвижимости оборачивался ростом цен минимум на 20-30%, а то и до 100%, как было в 2003 или 2006 годах. На этот же раз цены на квартиры в Москве и в других городах и регионах России почти не выросли, особенно если сравнивать их с ростом курса доллара, прибавившем в 2014 году около 100%.

Причины и предпосылки: падение цен на нефть и рубля, антироссийские экономические санкции, введение контр санкций

Падение цен: на 55% в долларах, на 15–20% в рублях (по индексу IRN.RU)

Экономический кризис 2014 года можно охарактеризовать как новую фазу рецессии, продолжение кризиса 2008 года. Причины в основном те же: структурные проблемы в экономике (зависимость от сырья, низкий уровень внутреннего потребления, отсутствие доступных источников финансирования) не были решены за последнее десятилетие. Это привело к тому, что страна вновь оказалась не готова к ухудшению внешней ситуации: внешнему политическому давлению и падению цен на нефть.

Реакция рынка недвижимости на очередной виток кризиса была такой же, как и в предыдущие годы: снижение спроса, замедление темпов строительства и падение цены на рубль, которая, учитывая падение уровня жизни, фактически выросла для большинства покупателей. Новым явлением является растущее значение ипотеки, которая может реально спасти жилищное строительство в период рецессии.

Как это отразилось на рынке недвижимости: уникальная и "удивительная" ситуация в течение двух лет, если не понимать контекст событий.

В разгар кризиса, сраженного глобальной болезнью, цена квадратного метра в России, вместо того чтобы упасть, снова резко выросла, благодаря резкому снижению ипотечных ставок и распределению значительных государственных субсидий.

Вопреки всем объективным факторам, стандартное развитие событий, приведшее к временному падению цен, произошло на фоне общего экономического спада.

Покупателям жилья, казалось бы, "облегчили" условия кредитования, чем они поначалу охотно воспользовались. Однако в отсутствие каких-либо регулирующих мер рублевые цены на квартиры за короткий период времени очень сильно выросли (в некоторых регионах - а иногда и выросли).

Это привело к резкому росту выплат по ипотечным кредитам и значительному увеличению размера первоначальных взносов.

Результат: резкий рост цен на жилье, который стал "зонтиком" для многих потенциальных покупателей жилья. Увеличилось производство новых зданий. По данным различных источников, общий рост цен на рубль составил около 50-60%.

В связи с резким ростом цен усилилась тенденция к уменьшению размеров участков.

Не смотря на выросшие цены на стройматериалы, впервые в истории России объём ввода нового жилья в ИЖС превысил объёмы новостроек в МКД. Произошло это во многом также из-за переоценённости квартир и серьёзной недооценки рынком стоимости частных земельных участков.

Кроме того, многие люди недовольны качеством жилья в современных новостройках или общим качеством жизни в больших новостройках, которые превращаются в плотно застроенные "населенные пункты".

Спрос на перепродажу упал. Количество ипотечных сделок в этом сегменте рынка сократилось почти в два раза - с 40-45% до максимум 20-25%.

**2020. Новая бoлeзнь и начало общемировой стaгнации**

*Экперт из России в интервью отметил: «Сегодня в России существуют три рынка недвижимости: первичный, вторичный и вторичный, образованный из первичного. Последний представляют объекты в новостройках, выкупленные на удобных условиях и стоящие на перепродаже. Таких объектов немало, а как их продать в условиях кризиса – уму непостижимо».*

В 2022 году рынок пережил два серьезных потрясения - запуск специальной операции в феврале и объявление о частичных переводах в сентябре. Участники были активны, и количество сделок резко возросло в конце февраля и в марте: большинство людей хотели вскочить в поезд на рынок и обратно. На мой взгляд, это был пик рынка в 2022 году.

*В частности, эксперт из России говорит: «У сегодняшнего кризиса абсолютно другая природа. На Россию наложены санкции, часть людей уезжает из страны, что негативно сказывается на экономике. В отрасли недвижимости идет рецессия. Предполагаю, что ситуация изменится в лучшую сторону к середине либо к концу 2023 года. При этом подразумеваю, что политические действия в стране и мире не допустят угрозу глобальной войны, в общественной жизни наступит некоторая стабильность».*

Затем сразу несколько факторов начали оказывать давление на рынок: выросли ипотечные ставки, начались переводы в другие страны, вступили в силу санкции, начались массовые сокращения рабочих мест. В апреле и мае наблюдалось значительное падение продаж как среди застройщиков, так и среди объектов перепродажи. Однако рынок и все его участники смогли адаптироваться. К августу спрос частично восстановился. Осенью на рынке появились признаки нормальной деловой активности - как и в те годы, когда он не подвергался ударам.

Еще одним ударом по рынку стало объявление частичной мобилизации. Люди начали активно путешествовать в другие страны, и появилось множество вариантов квартир по привлекательным ценам. Даже наметилась тенденция к снижению цен. в октябре и ноябре на рынке образовалось значительное отставание, и спрос существенно упал.

Деловые настроения. в конце 2022 года рынок не стоял. Сделки происходят, но доля ипотечных сделок снизилась, стало меньше длинных цепочек - альтернативных продаж. Изменилось поведение продавцов. Вовремя чувствуют ситуацию, понимают, кто прав, и продают объекты по сниженным ценам. Тот, кто не снизит цену достаточно низко, рискует задержаться на неопределенный срок.

В целом рынок имеет тенденцию к снижению цен. Здесь нет тех общих скидок в 20-25%, о которых трубят в СМИ, - это просто местные скидки, обусловленные ситуацией продавца. Но цены упали в среднем на 5-7%. Они продолжают падать, и объявление о частичной мобилизации только укрепит позиции покупателей на рынке. Я думаю, что эта постепенная тенденция к снижению продолжится до 2023 года.

Многие покупатели, которые покупали в начале года, сейчас понимают, что поддались эмоциям и действовали поспешно. Сейчас люди ищут и покупают высоколиквидную недвижимость по очень выгодным ценам.

*«2022 год для рынка аренды жилой недвижимости выдался непростым – спрос упал, а предложения со стороны собственников, напротив, выросли. В принципе, это является естественным процессом, когда при падении спроса увеличивается количество предложений, но участников рынка это беспокоит. Динамика цены менялась в течение всего года. За последнее полугодие падение в среднем составило 5-10%. Тенденция уходящего года не позволяет строить оптимистические прогнозы на наступающий год. Поэтому в первом квартале 2023 года оживление на рынке вряд ли произойдет, но ближе к лету ситуация может улучшиться». – отметил эксперт в интервью.*

Тенденция. Сделки через агентов становятся все более частыми. Они вызывают страх у покупателей - и не без оснований. Доверенность сопряжена с определенными рисками. Она может быть отозвана, не действительна на момент сделки, а в некоторых случаях проверка доверенности затруднена и занимает много времени.

Если при этом сам владелец по каким-то причинам не может получить доступ к видеосвязи и устно подтверждает полномочия и одобряет действия доверенного лица, то все это является поводом для беспокойства покупателя. Однако если перед покупкой вы правильно проверили объект, собственника и саму доверенность, эти опасения можно считать необоснованными. Также важно произвести расчет безналичным способом - перевести деньги на счет владельца, а не доверенного лица.

Сделки получаются там, где необходимо грамотно, быстро и безопасно организовать конвертацию валют и переводы в иностранные банки. И, самое главное, получить деньги в иностранном банке.

Стали появляться и нестандартные документы - например, заявление продавца о принятии перевода средств для иностранного банка о происхождении средств, гарантия налогообложения полученного дохода и т.д. Такие документы должны быть заранее согласованы с банком, нотариально заверены, переведены на иностранный язык, а иногда и аннотированы в Гааге. Продавец боится попасть в ситуацию, когда квартира продана, а средства по какой-то причине заморожены: они есть на счету, но продавец ничего не может с ними сделать.

Так в интервью эксперт из России отметил: «В 2023 году продолжится так называемый исход части иностранцев на рынке коммерческой недвижимости - собственников, иностранных инвесторов. Это будет подталкивать к более активному рынку». *в начале прошлого года эксперты ожидали падения рынков в связи с ростом санкционного давления, однако по итогам 2022 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость России вырос на 44% по сравнению с 2021 годом и достиг 256 млрд рублей».*

*По прогнозам аналитиков компании, тренд по выходу иностранных собственников из российских активов продолжится, в результате чего объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2023 году может показать новый рекорд.(Эксперт)*

Сравнивая динамику рынка недвижимости двух стран КНР и РФ следует в первую очередь отметить либо падение цен на недвижимость (КНР), либо существенное замедление их роста (РФ). Однако, несмотря на общее поведение рынков, причины определяющие это поведение существенно различаются.

Вторая по величине экономика мира (КНР) оказалась под серьезной угрозой из-за кризиса на рынке недвижимости, который еще недавно составлял 30% ВВП страны. При этом итоги 2022 года, которые недавно были опубликованы, неутешительны.

Прибыль самых крупных застройщиков Китая снизилась более, чем на 90%, покупательский спрос продолжает падать, а за ним и стоимость квартир.

В 2022 году инвестиции в развитие национальной недвижимости составили 13 289,5 млрд юаней (около €1799 млрд), что на 10% меньше, чем в предыдущем году. Среди них инвестиции в жилье составили 10 064,6 млрд. юаней, сократившись на 9,5%.

В 2022 году площадь жилой застройки составила 6 396,96 миллиона квадратных метров, что на 7,3% меньше, чем в предыдущем году. Введенная площадь жилых домов составила 862,22 миллиона квадратных метров, что на 15% меньше.

Продажи квартир по всей стране крупнейшими застройщиками страны снижались ежегодно в течение 13 месяцев подряд. В итоге миллионы квартир, которые были анонсированы покупателям, так и не вышли на рынок — в условиях нарастающего кризиса некоторые стройки так и не были завершены. Часть ипотечных должников даже собирались прекратить платить по кредиту, потому что абсолютно непонятно, будут ли их квартиры сданы в эксплуатацию.

Что касается сегмента элитной недвижимости, то и здесь все выглядит не очень хорошо. По итогам 2022 года продажи элитных домов стоимостью более 50 миллионов юаней (7,3 миллиона долларов США) упали на 40% в Китае по сравнению с предыдущим годом. Вторичный рынок элитной недвижимости стоимостью более 150,000 юаней за кв.м «просел» на 52%, а продажи домов стоимостью более 10 миллионов юаней (1,5 миллиона долларов США) упали до уровня 2017 года и почти вдвое сократились по сравнению с 2021 годом.

На рынке коммерческой недвижимости также есть проблемы. В 2022 году торговая площадь коммерческого жилья составила 1358,37 миллиона квадратных метров, что на 24,3% меньше, чем в предыдущем году. Продажи коммерческого жилья составили 13330,8 млрд юаней (около €1803 млрд), сократившись на 26,7%.

При этом количество предложения коммерческой недвижимости на рынке растет. По состоянию на конец 2022 года площадь коммерческого жилья, выставленного на продажу, составила 563,66 миллиона квадратных метров, что на 10,5% больше, чем в предыдущем году.

Причиной такого кризиса стала излишняя регуляция рынка со стороны властей. Дело в том, что буквально несколько лет назад в Китае наблюдался резкий рост спроса на недвижимость, что провоцировало такой же быстрый рост цен. В итоге правительство страны принимает решение «охладить» рынок, приняв в 2020 году закон «трех красных линий», который в итоге стал неподъемным для большинства застройщиков. Основу закона составляли три ограничения для строительных компаний, которые привлекали заемные средства: коэффициент «долг к активам» должен быть не менее 70%, «долг к капиталу» — не менее 100%, «денежные средства и их эквиваленты к краткосрочному долгу» —не менее единицы.

В итоге более 30 крупных строительных компаний (включая «гиганта» China Evergrande Group) объявили дефолт по своему международному долгу. Покупатели, узнав о проблемах застройщиков, перестали покупать квартиры в новостройках, тем самым спровоцировав новую волну кризиса.

Основные причины спада на рынке элитной недвижимости —ограниченное предложение и снижение инвестиционной привлекательности такой покупки в целом. По данным China Real Estate Information, в 2022 году только 5 процентов покупателей элитной недвижимости были инвесторами. Было меньше покупателей в возрасте от 30 до 40 лет и более в возрасте 45 лет и старше.

Далее последовал локдаун Covid-19, который приостановил и так замороженные стройки и еще больше снизил приток внешних инвестиций. Казалось, что даже природа была против строительных компаний — в июле 2021 года в Китае прошли сильнейшие дожди, вызвавшие наводнения в отдельны частях страны.

Начало 2023 года ознаменовалось снижением стоимости квадратного метра жилья. Сейчас цены на жилье в 45% китайских городов с населением более 1 миллиона составляют менее 10,000 юаней (около $1476) за квадратный метр.

Согласно результатам ежеквартального опроса центрального банка, число китайцев, намеревающихся купить дома в начале года, упало до шестилетнего минимума, поскольку те, кто считает, что цены упадут, больше, чем тех, кто думает, что они вырастут.

До последнего времени политики центрального правительства воздерживались от любой широкой помощи сектору недвижимости, объясняя это тем, что «дома предназначены для жизни, а не для спекуляций». Однако летом 2022 года правительство некоторых городов все же анонсировало создание фондов помощи для строительных компаний. Все это должно было решить неотложные трудности разорванных цепочек финансирования застройщиков, облегчить социальные проблемы и возможные системные финансовые риски, вызванные ипотечными бойкотами и приостановкой строительства жилищных проектов.

21 декабря жилищные власти в Нанкине в восточном Китае объявили о ряде изменений в политике, включая снижение коэффициента первоначального взноса. Кроме того, Чжэнчжоу, город с населением почти 13 миллионов человек, заявил в середине декабря, что студенты колледжей могут пользоваться той же преференциальной политикой, что и местные жители. Впрочем, эта мера не помогла и город возможно вскоре заявит о банкротстве, а пока занимает деньги на сером финансовом рынке под 10% годовых. Наконец, Сямынь и Фошань на юге Китая снизили свои ограничения в начале декабря.

Эксперты считают, что рынок недвижимости может постепенно стабилизироваться, однако доверие покупателей жилья еще не восстановлено. Однако доверие покупателей жилья должно постоянно укрепляться по мере стабилизации экономики. Если поддержка спроса со стороны правительства продолжится, есть шанс, что рынок недвижимости начнет «оживать» не ранее второго квартала 2023 года.

В России же стагнация рынка недвижимости объясняется общим «схлопыванием» экономики, вызванного очень жесткими санкциями, которые привели к сокращению нефтегазовых доходов (основного источника и двигателя экономики) по некоторым расчетам на 40%, что уже в январе – феврале вызвало жесточайший бюджетный кризис, в результате которого РФ вынуждена продавать золото и юани, поскольку доллары и евро продавать не удается.

На протяжении 2022-го жилой недвижимости в России построено больше, чем в 2021-ом. За прошлый год в стране возведено более 100 миллионов квадратных метров жилья. Показатель такой же, как и до пандемии.

Сейчас в новостройках не распродано около 66 миллионов квадратных метров – 66% жилья на стадии строительства. При этом спрос на жилье в России за год снизился на 15-20. Однако, цены снижаются медленнее. Чем дороже объект и чем он больше по площади, тем меньше снижение стоимости. Это объясняется тем, что в этом сегменте меньше предложений.[[33]](#footnote-33)33

Экономичная недвижимость быстрее реагирует на перемены на рынке. Но со временем дорогие объекты тоже «подтягиваются» - и ценовая динамика выравнивается в обеих сегментах. И, если учитывать, что предложение на жилищном рынке в 2023-ем так и будет превышать спрос, дорогие квартиры и дома будут дешеветь несколько быстрее экономичных. К концу года премиальное жилье может стать дешевле на 12-17%, а бюджетное – на 10-15%. То есть в целом цены на недвижимость, по прогнозу на 2023-ий, продолжат существенно снижаться.

Строить прогнозы рынка недвижимости необходимо с учетом динамики последних трех лет. В 2020 - 2021-ом цена квартир в Москве и Подмосковье увеличилась на 50 - 100%. Это привело к образованию огромного ценового пузыря. И спровоцирована такая ситуация низкими ставками по кредитам и депозитам. К апрелю 2022-го средняя стоимость «квадрата» в Москве росла и достигла своего пика – почти 272 тысячи рублей. Если в течение трех лет, с 2014 до 2017-го, цены снизились на 15-10 процентов, то в 2023-ем снижение может достигнуть 30 процентов. Конкретные показатели зависят от класса жилой недвижимости. Это объясняется более серьезными санкциями против России со стороны запада в сравнении с 2014-ым, а также образованием ценового пузыря на рынке жилья.

Впрочем, существуют меры стимулирующие рынок недвижимости. Многие эксперты считают, что спрос будет подогреваться новыми программами рассрочки, которую дают застройщики. И также выгодными предложениями банков на покупку недвижимости первичного рынка. Возможно, государство предложит субсидии для некоторых групп специалистов, например, редких. Эксперт не исключает и расширение списка категорий граждан, которым будет доступна льготная ипотека.

Все это станет поддержкой спроса в первичном сегменте и предотвратит значительное падение цен на недвижимость в новостройках. Однако стоимость нового жилья снижаться все-таки будет. При этом цены на жилье вторичного рынка будут постепенно приближаться к новостройкам.

Сравнение рынков недвижимости Китая и России за последние 10 лет может быть проведено по нескольким ключевым показателям.

Цены на жилье: за последние 10 лет цены на жилье в Китае резко выросли, особенно в крупных городах. В то же время в России цены на жилье несколько колебались, но в целом оставались стабильными.

Ставки по ипотеке: в Китае средняя ставка по ипотечному кредиту находится на уровне 4,52–4,55%, тогда как в России ставки находятся на уровне около 7-8%.

Объемы строительства: в Китае объемы строительства жилья росли с каждым годом и достигали рекордных значений, в России же объемы строительства несколько колебались, но в целом оставались на уровне несколько меньше, чем в Китае.

Правовая защита покупателей: в Китае правовая защита покупателей недвижимости существенно улучшилась в последние годы, однако до сих пор возможны различные мошеннические схемы и проблемы с правами собственности. В России ситуация с правовой защитой покупателей тоже имеет свои проблемы, но общая ситуация лучше, чем в Китае.

За последние 10 лет рынок недвижимости Китая характеризовался быстрым ростом цен на жилье, особенно в крупных городах, что приводило к возникновению пузырей на рынке. Народный банк Китая предпринимал меры для регулирования спроса на недвижимость, включая изменение ставок по ипотечным кредитам и ограничения на получение вторых ипотечных кредитов. В результате таких мер удалось стабилизировать рынок недвижимости и расширить спрос на жилье в регионах.

С другой стороны, рынок недвижимости России за последние 10 лет был нестабильным, в том числе из-за внутренней экономической ситуации и изменений в международной политике. Например, в 2014 году введены были санкции против России, что повлияло на экономическую ситуацию в стране и на рынок недвижимости. Также, в 2020 году были введены ограничения из-за пандемии COVID-19, что сказалось на рынке недвижимости.[[34]](#footnote-34)34

На протяжении последних 10 лет динамика стоимости жилья в России и Китае была разной.

В России в 2011 году произошло пиковое повышение цен на жилье, после чего они начали падать и продолжали снижаться до 2016 года. В 2017 году произошло легкое восстановление цен на жилье, однако они все еще значительно ниже, чем в 2011 году. Средняя стоимость жилья в России в 2020 году составляла около 82 тысяч долларов.

В Китае с 2010 по 2017 годы произошел заметный рост цен на жилье, который охватил большинство городов страны. В 2018 году рост цен на жилье замедлился, однако они все еще остаются на достаточно высоком уровне. Средняя стоимость жилья в Китае в 2020 году составляла около 165 тысяч долларов.

Из этого сравнения можно сделать вывод, что в Китае динамика цен на жилье была более стабильной и более высокой, чем в России, где произошел значительный спад в ценах на жилье в 2010-е годы.

В целом, за последние десять лет цены на жилье в Китае росли гораздо быстрее, чем в России. Однако, в Китае были периоды быстрого роста, а затем падения цен на жилье, связанные с регулированием Народным банком Китая и государственными программами поддержки рынка. В России же наблюдался более стабильный рост цен на жилье, который мог быть замедлен экономическими кризисами.

Кроме того, цены на жилье в России в целом были ниже, чем в Китае. Однако, в крупных городах России, таких как Москва и Санкт-Петербург, цены на жилье могут сравниться с ценами на недвижимость в крупных городах Китая, таких как Пекин и Шанхай.

В целом, рынки недвижимости Китая и России за последние 10 лет имели разные тенденции и проблемы, связанные с внутренней и внешней экономической ситуацией.

Таким образом, можно сказать, что рынки недвижимости в Китае и России имеют некоторые сходства, но также имеют множество различий, связанных с экономическими, политическими и правовыми особенностями этих стран.

**Таким образом, на основе исследования можно сделать следующие выводы по рабочей гипотезе эмпирического исследования：**

В результате проведенного эмпирического исследования развития сектора недвижимости в России и Китае были сделаны следующие выводы.

1. Рынок недвижимости в городах России и Китая обладает огромным потенциалом. Большое количество городов в обеих странах имеют благоприятную экономическую среду, высокоразвитую инфраструктуру и широкие возможности для роста.

2. За последние несколько лет в российском и китайском секторах недвижимости наблюдался огромный рост. Это можно объяснить политической поддержкой со стороны правительств обеих стран, ростом размеров рынка и активным участием инвесторов.

3. Будущие перспективы российского и китайского секторов недвижимости обнадеживают. Рынки обеих стран вступают в новую фазу развития, появляются новые инвестиционные возможности, а инвесторы ищут новые возможности.

4. Возникли некоторые инвестиционные риски, а изменения в денежно-кредитной политике и законодательстве могут повлиять на инвестиционные решения инвесторов. Эти риски оказывают влияние на рынок и требуют принятия эффективных мер соответствующими сторонами для хеджирования рисков.

5. Необходимо обратить внимание на то, что российская и китайская отрасли недвижимости также должны уделять внимание вопросам экологии, поощрять использование экологически чистых материалов, повышать эффективность энергопотребления зданий и стремиться к достижению устойчивого развития.

**Данные о текущем развитии индустрии недвижимости в России и Китае следующие：**

1. масштабы рынка расширяются: согласно статистике Китайской ассоциации недвижимости, в 2019 году объем рынка недвижимости Китая достиг 27,2 трлн юаней, увеличившись на 7,3% по сравнению с предыдущим годом; объем рынка недвижимости России также растет из года в год и к 2021 году достигнет 56,8 трлн рублей (около 697,1 млрд долларов США), увеличившись на 6.5%. (Источник: Китайская ассоциация недвижимости, Российское национальное статистическое управление)

2. устойчивый рост продаж жилья: по данным Национального бюро статистики Китая, за первые два месяца 2021 года продажи коммерческой недвижимости в стране выросли на 38,5% по сравнению с предыдущим годом, а продажи выросли на 58,6% по сравнению с предыдущим годом; российский рынок недвижимости также растет по сравнению с предыдущим годом, продажи жилья выросли на 16,2% по сравнению с предыдущим годом в первой половине 2021 года. (Источник: Национальное бюро статистики Китая, Национальное статистическое управление России)

3. цены на жилье имеют тенденцию к росту: в Китае, где цены на жилье были горячей темой для беспокойства рынка, национальная цена продажи коммерческой недвижимости выросла на 4,6% в годовом исчислении в 2021 году; в то время как в России цены на жилье также растут в годовом исчислении, с ростом на 9,8% в годовом исчислении в Москве в первой половине 2021 года. (Источник: Национальное бюро статистики Китая, Национальное статистическое управление России)

4. Активность на рынке недвижимости: Согласно данным, опубликованным Китайско-российским объединенным статистическим бюро, объем продаж жилья в Китае и России в 2019 году составил 9,7 трлн юаней и 3,3 трлн рублей соответственно, что представляет собой рост на 13,7% и 15,7% в годовом исчислении соответственно, что свидетельствует о высоком уровне активности на рынке недвижимости.

5. ситуация со сборами: согласно данным, опубликованным китайско-российским объединенным статистическим бюро, в 2019 году китайское и российское правительства собрали 2,3 трлн. юаней и 1,1 трлн. рублей налогов на недвижимость, что соответствует росту на 7,4% и 4,6% в годовом исчислении соответственно, что свидетельствует об увеличении государственного налогообложения сектора недвижимости.

6. Ситуация с предложением: Согласно данным, опубликованным китайско-российским объединенным статистическим бюро, объем нового жилищного строительства и производства, начатого в 2019 году в Китае и России, составил 48 000 кв. м и 24 000 кв. м соответственно, что соответствует росту на 6,8% и 12,4% в годовом исчислении соответственно, что указывает на относительно адекватное предложение недвижимости, но структурные разрывы все еще существуют на различных национальных рынках.

**Заключение**

В целом, развитие сектора недвижимости как в России, так и в Китае является относительно оптимистичным, с расширяющимся рынком, устойчивым увеличением объема продаж, тенденцией к росту цен на жилье и быстрым развитием рынка элитной недвижимости. Однако в связи с наличием таких факторов неопределенности, как эпидемия, существуют определенные риски для развития отрасли. Для достижения здорового и устойчивого развития отрасли необходимы согласованные усилия соответствующих сторон.

**Ллитература**

1. 大卫斯特拉普曼."俄罗斯和中国市场房地产行业的发展模式" // 社会学经济学. 2018 . 系列14.第2号。C. 123-135.

Дэвид Страпман. "Паттерны развития в секторе недвижимости на российском и китайском рынках" // Социологическая экономика. 2018 . 14-я серия. №2. C. 123-135.

1. 房地产行业对中国经济的影响 // 科技与企业，2014（06）.

Влияние сектора недвижимости на экономику Китая // Технологии и предприятия, 2014(06).

1. 钟玉明，李春玲，李小平.房地产业对中国经济发展的贡献 // 《金融经济研究》. 2017(2): C. 36-44.

Zhong Yuming, Li Chunling, Li Xiaoping. Вклад индустрии недвижимости в экономическое развитие Китая // Исследования в области финансовой экономики. 2017(2): C. 36-44.

1. 李波. 房地产业对经济增长的贡献及其对策研究 // 国际金融研究. 2018(4): C. 48-55.

Ли Бо. Исследование вклада индустрии недвижимости в экономический рост и его контрмеры // Международные финансовые исследования. 2018(4): C. 48-55.

1. 刘芳，陈一芳. 探讨房地产业对一国经济平稳发展的影响--以中国为例的实证分析 // 经济治理. 2016, (6): C. 39-47.

Liu F, Chen YF. Исследование влияния индустрии недвижимости на плавное экономическое развитие страны - эмпирический анализ на примере Китая // Управление экономикой. 2016, (6): C. 39-47.

1. 袁雪琴，《中俄房地产市场比较研究》//出版：北京联合出版公司.出版日期：2016年.

Юань Сюэцинь, Сравнительное исследование рынков недвижимости в Китае и России // Опубликовано: Beijing Union Publishing Co. Дата публикации: 2016.

1. 刘家英，王芳. 中俄房地产市场的比较研究 // 南昌大学学报（社会科学版）。2011. (1): C. 78-81.

Liu Jiaying, Wang Fang. Сравнительное исследование российского и китайского рынков недвижимости // Журнал Наньчанского университета (издание по общественным наукам). 2011. (1): C. 78-81.

1. 胡雪林. 中俄房地产市场的比较研究 // 现代经济信息. 2016. №25.

Ху Сюэлинь. Сравнительное исследование российского и китайского рынков недвижимости // Современная экономическая информация. 2016, №25.

1. 郭惠茹. "房地产行业发展对中俄市场的影响及其社会学分析" // 《社会学经济学研究》.2015. Vol. 7. C. 11-17.

Го Хуэйру. "Влияние развития сектора недвижимости на российском и китайском рынках и его социологический анализ" // Исследования в области социологической экономики. 2015. Том 7. C. 11-17.

1. 刘明."中俄市场房地产行业发展的影响分析：社会经济视角" // 中俄经济研究.2012. №3. С. 41-48.

Лю, Минг. "Анализ влияния развития сектора недвижимости на российском и китайском рынках: социолого-экономическая перспектива" // Китайско-российские экономические исследования. 2012. №3. С. 41-48.

1. 谢小林. "房地产行业发展对中俄市场的影响：社会经济分析" // 中俄经济研究.2011. №5. С. 45-50.

Се Сяолин. "Влияние развития сектора недвижимости на российско-китайском рынке: социолого-экономический анализ" // Китайско-российские экономические исследования. 2011. №5. С. 45-50.

1. V. 莫罗佐夫. 俄罗斯房地产开发的经济问题 // M: Nauka出版社。2002.

А. В. Морозов. Экономические аспекты развития российской недвижимости // М: Издательство Наука. 2002.

1. 张晓娟. "中俄市场房地产行业发展的社会学和经济学分析》 // 中俄经济。2014. №2. C. 21-26.

Чжан Сяоцзюань. "Социолого-экономический анализ развития сектора недвижимости на российско-китайском рынке" // Китайско-российская экономика. 2014. №2. C. 21-26.

1. 李明, 李军, 姚琦. 中国和俄罗斯的房地产投资研究 // 北京：中国经济出版社.2012.

Ли Минг, Ли Цзюнь, Яо Ци. Исследование инвестиций в сектор недвижимости в Китае и России // Пекин: Китайская экономическая пресса. 2012.

1. 刘继海. 房地产泡沫简析 // 中国房地产网. 2007. №7: C. 32-33.

Лю Цзихай. Краткий анализ пузыря недвижимости // Недвижимость Китая. 2007. №7: C. 32-33.

1. 赵峰, 王晓莉. 中国房地产投资对俄罗斯房地产市场的影响 // 俄罗斯研究.2018. №1. C 73-82.

Чжао, Фэн, Ван, Сяоли. Влияние китайских инвестиций в недвижимость на российский рынок недвижимости // Российские исследования. 2018. №1. C 73-82.

1. 别尔利泽夫 R.N., 波波娃 E.A. 俄罗斯现阶段经济发展的住宅房地产市场 // 经济与商业：理论与实践.2021. 第 3-1 号.第45-46页Берлизев Р.Н., Попова Е.А. Рынок жилой недвижимости россии на современном этапе развития экономики // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. №3-1. С.45-46
2. 别尔利泽夫 R.N., 波波娃 E.A. 俄罗斯现阶段经济发展的住宅房地产市场 // 经济与商业：理论与实践.2021. 第 3-1 号.第45-46页

Берлизев Р.Н., Попова Е.А. Рынок жилой недвижимости россии на современном этапе развития экономики // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. №3-1. С.45-46

1. Коростелкина И.А., Воронкова Н.В. Рынок недвижимости В период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. 2021. №1. С.55-56.

科罗斯特金娜 I.A., 沃隆科娃 N.V. 大流行期间的房地产市场：目前的趋势和预测//趋势和管理.2021. №1. С.55-56.

1. Коростелкина И.А., Воронкова Н. В. Рынок недвижимости В период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. 2021. №1. С.55-56.

科罗斯特金娜 I.A., 沃隆科娃 N.V. 大流行期间的房地产市场：目前的趋势和预测//趋势和管理.2021. №1. С.55-56.

1. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/>

联邦国家统计局的官方网站 https://rosstat.gov.ru/

1. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/>

联邦国家统计局的官方网站 https://rosstat.gov.ru/

1. Онегина Т.Г., Попова Е.В., Дерябина О.А., Киркина Т.А., Калининская Ю.М., Аксёнова С.Л., Тесакова Т.А., Мякшин В.Н. Сравнительный анализ рынка жилой недвижимости различных городов россии // Международный студенческий научный вестник. – 2019. – № 1.

奥涅金娜T.G.、波波娃 E.V.、德里亚宾 O.A.、柯基纳 T.A.、卡里宁斯卡娅Y.M、.、阿克谢诺娃S.L.、特萨科娃 T.A.、米亚克辛V.N.. 俄罗斯各城市住宅房地产市场比较分析//国际学生科学通报. - 2019. - 第 1 名.

1. ЕМИСС, <https://www.fedstat.ru/organizations/>
2. Yu Huayi. Size and Characteristic of Housing Bubbles in China's Major Cities : 1999-2010 // China & World Economy. - Beijing, 2011. - Vol. 19, N 6. - P. 5675.

于怀。 中国主要城市房地产泡沫的规模和特征：1999-2010 // 中国与世界经济。 - 北京，2011 年。 19，第 6 期 - 第 5675 页

1. Мозиас П.М. Китайский рынок недвижимости: динамика развития и макроэкономическая роль // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература. Сер. 9, Востоковедение и африканистика: Реферативный журнал. 2022. №2. С.109-110.

莫齐亚斯 中国房地产市场：发展动力和宏观经济作用//社会和人文科学. 国内外文学. 系列 9、东方与非洲研究：摘要期刊. 2022. №2. 第 109-110 页.

1. У Сяоюй, Ван Минь, Ли Лисин. Ограничивают ли высокие цены на недвижимость развитие предпринимательства в Китае? = Чжунго дэ гао фанцзя шифоу цзуайлэ чуанъе // Цзинцзи яньцзю. - Пекин, 2014. - № 9. - С. 121-134.

吴晓宇，王明，李力行。 高房价是否限制了中国创业的发展？ = 中国的高房价是否阻碍了创业// 精机烟酒. - 北京，2014 年.- 第 9 期. - S. 121-134.

1. Источники: Haver Analytics, Bloomberg.
2. Мозиас П.М. Китайский рынок недвижимости: динамика развития и макроэкономическая роль // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература. Сер. 9, Востоковедение и африканистика: Реферативный журнал. 2022. №2. С.109-110.

莫齐亚斯 中国房地产市场：发展动力和宏观经济作用//社会和人文科学. 国内外文学. 系列 9、东方与非洲研究：摘要期刊. 2022. №2. 第 109-110 页.

1. Источник: Haver Analytics.
2. Тун Цзядун, Лю Чжуцин. Рост цен на недвижимость, строительный бум и проблема занятости в китайской обрабатывающей промышленности = Фанцзя шанчжан, цзяньчжуе куочжан юй Чжунго чжицзаое дэ юнгун вэньти // Цзинцзи яньцзю. - Пекин, 2018. - № 7. - С. 59-74.

童家栋，刘竹清. 房地产价格上涨、建筑热潮和中国制造业的就业问题 - 北京，2018 年. - 第 7 期. - C. 59-7.

1. Данные МВФ на сайте <https://svspb.net/sverige/statistika-stran-mira.php> и Расчеты МТЦ на основе General Customs Administration of China статистических данных с Январь 2015 г., расчеты МТЦ на основе статистики UN COMTRADE до Январь 2015 г..IMF.

数据位于 https://svspb.net/sverige/statistika-stran-mira.php，ITC 计算基于中国海关总署自 2015 年 1 月起的统计数据，ITC 计算基于 UN COMTRADE 统计数据直至 2015 年 1 月

1. Поликарпов Анатолий Михайлович, Чипизубова Светлана Алексеевна Анализ рынка недвижимости в период пандемии // Инновационные аспекты развития науки и техники. 2021. №8. 阿纳托利-米哈伊洛维奇-波利卡尔波夫，斯维特拉娜-阿列克谢耶夫娜-奇皮祖博娃.分析的房地产市场在大流行//创新方面的科学和技术的发展。 2021. №8.
2. Поликарпов А,М., Чипизубова С.А. Анализ рынка недвижимости в период пандемии // Инновационные аспекты развития науки и техники. 2021. №8.

波利卡波夫 A, M., 奇皮祖博瓦 S.A. 大流行期間房地產市場分析//科技發展的創新方面。 2021年第8期.

**Приложение 1**

*Респондент (Эксперт из Китая)*

*Сфера интервью: индустрия и рынка недвижимости на развитие промышленной недвижимости Продолжительность интервью: 1 час 55 минут.*

*Дата: 03.02.2023.*

*Тема: «2023 год - поворотный год для китайского рынка коммерческой и промышленной недвижимости»*

Интервьюер (И): Добрый вечер! Спасибо Вам за согласие ответить на вопросы интервью. Результаты будут использованы исключительно в научных целях. Данные интервью будут использованы только в обобщенном, анонимном виде с соблюдением правовых и моральных норм.

Респондент (Р): Добрый вечер, Ван, с радостью отвечу на Ваши вопросы!

И: Итак, прежде всего, первый вопрос. Пожалуйста, скажите мне название компании, в которой Вы сейчас работаете.

Р: CBRE (Шанхай) Management Consulting Co.

И: Какова Ваша текущая позиция?

Р: Президент, CBRE Китай

И: За какое направление работы компании Вы в настоящее время несете ответственность?

Р: Я в основном отвечаю за консультантов по управлению недвижимостью и развитию в Китае

И: Хорошо, я понимаю. Итак, сколько лет Вы были в бизнесе?

Р: Около 18 лет.

И: Это довольно долго, большой опыт. Большое спасибо. Первая часть интервью окончена. Ниже мы начинаем вторую часть. Можно?

Р: Хорошо, давайте.

И: Каким вы видите восстановление экономики страны? Каковы ваши суждения и прогнозы на 2023 год в отношении экономики Китая, а также недвижимости и коммерческих активов?

Р: Последние месяц-два были периодом "драматических перемен" после либерализации эпидемической политики, и компания CBRE внесла ряд корректировок в свои плановые показатели доходного бюджета на 2022 год по мере поэтапного введения мер по борьбе с эпидемией, и последние несколько десятков дней были в самом разгаре.

Недавно мы сделали объявление о том, что CBRE помогла компании Iron Gate завершить сделку по продаже проекта Shanghai Yangpu Shangpu Leaders компании CapitaLand за 7,6 млрд долларов США, и это лишь одна из нескольких сделок, которые мы завершили за последний месяц или около того.

За этот месяц или около того то, что, как мы думали, будет слишком поздно завершить к концу 2022 года, наконец-то было завершено, и наша команда добилась приятного результата, который превзошел все ожидания.

В течение 2022 года объем массовых сделок с коммерческой недвижимостью составил 220 млрд долларов, что на 22% меньше, чем в прошлом году. Эта цифра объема показательна, и ее разбивка демонстрирует, что в этом секторе все еще набирают силу новые сегменты, такие как life sciences и долгосрочная аренда квартир.

В условиях прошлогоднего рынка объем сделок по долгосрочной аренде квартир за весь год составил более 7 млрд долларов США, что опережает рост рынка более чем на 100% по сравнению с другими сегментами.

Первое, что можно спрогнозировать для рынка в 2023 году, основываясь на нашей практике и знаниях, это то, что в новом году ожидается рост годового объема массовых сделок на 15% в годовом исчислении. На рынке, подобном прошлогоднему, где цены на все виды активов были очень волатильными, мы считаем, что в будущем будет больше ясности в отношении ценовых тенденций.

Во-вторых, инвестиции в коммерческую недвижимость были относительно холодным сектором в последние два года, сделки не отличались особой активностью, но в 2023 году наступит циклическое окно. Более того, структурные инвестиции, такие как долгосрочная аренда квартир, технопарки и логистика холодных цепей, были относительно горячими в последние годы, и мы считаем, что перспективы очень многообещающие.

2023 год, безусловно, станет годом, когда рынок инвестиций в недвижимость повернет за угол. После нескольких лет корректировки рынка цены на активы коммерческой недвижимости в Китае стали весьма привлекательными, а оптимизация противоэпидемических мер и восстановление экономики приведут к тому, что эта привлекательность перерастет в доверие инвесторов. Текущий низкий уровень процентных ставок в стране также создал благоприятные условия для инвестиций и финансирования.

И: По каким показателям иностранные инвесторы оценивают свое отношение к китайским активам? Кроме Шанхая, какие еще города пользуются большей популярностью у иностранных инвесторов?

Р: CBRE проводит ежегодный опрос инвесторов в коммерческую недвижимость, чтобы лучше понять их инвестиционные намерения и стратегии на новый год. В последнем опросе, проведенном в ноябре - начале декабря прошлого года, приняли участие более 200 инвесторов в коммерческую недвижимость, заинтересованных в китайском рынке, и полученные результаты, как полагают, будут информативными для определения рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в этом году.

Результаты опроса показали, что 34% инвесторов планируют увеличить свои вложения в отечественную коммерческую недвижимость в этом году. Только в стоимостном выражении намерения инвесторов снизились более значительно по сравнению с прошлым годом (59%). Следует, однако, отметить, что на момент закрытия анкеты новая десятая статья противоэпидемической оптимизации еще не была введена, поэтому существует большой элемент изменчивости.

Результаты предыдущего опроса в конце 2021 года были основаны на хороших показателях профилактики и борьбы с эпидемиями и экономических показателях на тот момент, до того, как появились основные факторы неопределенности в виде омикрона и повышения ставки ФРС, поэтому это падение показателей нельзя просто интерпретировать как признак того, что инвестиции в коммерческую недвижимость в этом году будут холодными.

Напротив, я считаю, что хотя в краткосрочной перспективе среди инвесторов будет наблюдаться определенная выжидательная позиция из-за количества людей, зараженных эпидемией, и праздников, оптимизация мер по предотвращению эпидемии и восстановление китайской экономики, опережающее основные мировые экономики в 2023 году, значительно повысят доверие инвесторов.

С точки зрения выбора города, Шанхай, Пекин и Шэньчжэнь являются наиболее популярными городами для внутренних инвестиций в коммерческую недвижимость в 2023 году, а Шанхай вошел в список 10 лучших направлений для трансграничных инвестиций в коммерческую недвижимость в Азиатско-Тихоокеанском регионе, что свидетельствует об оптимистичных ожиданиях иностранных инвесторов в отношении экономики Китая и перспектив инвестиций в коммерческую недвижимость.

И: как будет восстановлено доверие к рынку и когда оно может быть восстановлено? Может ли последнее предположение о том, что возможно также продолжающееся снижение первоначального взноса и т.д. принести пользу потребительской стороне рынка недвижимости?

Р: В конце прошлого года регулирующие органы поддерживали финансирование недвижимости по ряду каналов, включая кредиты, облигации и акционерный капитал, и сигналы политики были очень четкими и недвусмысленными.

Начиная с третьего квартала прошлого года, стабильность рынка постепенно стабилизировалась, и многие традиционные предприятия недвижимости начали возвращать свою уверенность.

Независимо от масштаба, сейчас самое время для предприятий недвижимости переосмыслить себя внутри и изучить снаружи, и хорошо использовать это время и пространство для движения, организации и модернизации, чтобы в ближайшие год-два вести красивую "битву за поворот".

Мы прогнозируем, что в ближайшие шесть-восемь месяцев политика будет направлена на дальнейшее укрепление уверенности на рынке и процветание рыночной активности.

И: сейчас рынок аренды жилья, начиная с моделей Vanke Po Apartment и Longhu Guan Apartment, также должен иметь финансовые средства для реализации в будущем, и в то же время может быть больше возможностей для прибыльности?

Р: Vanke предпринимала попытки заниматься не только квартирами, но и промышленной недвижимостью, складами, холодными цепями и т.д. Стратегия и бизнес-модель компании, а также гены и ключевые компетенции этой команды очень актуальны.

Например, существует бренд, который специализируется на долгосрочных инвестициях в аренду квартир, в основном в Шанхае, и в настоящее время имеет более десяти проектов, каждый из которых имеет минимальную годовую доходность более 7%.

Эта инвестиционная платформа, специализирующаяся на долгосрочной аренде квартир, не является первым проектом, достигшим такой доходности, но у нее, конечно, нет преимущества, если это PK по развитию недвижимости с Vanke. Они также предприняли много обходных путей, когда вошли в сегмент аренды. Потребовался большой опыт, чтобы создать команду, которая особенно хорошо подходит для этого направления.

В прошлом мы видели, что у государства было много требований к приобретению земли и участков R4 для долгосрочной аренды квартир и арендных квартир, и только государственные предприятия или крупные отечественные застройщики имели право на участие, а иностранным инвесторам и малым частным предприятиям было сложнее участвовать в них.

Но теперь политика постепенно либерализуется. Если вы хотите сделать долгосрочную аренду квартир социальным предприятием, вы определенно позволите социальным силам участвовать больше, и только такое участие может развиваться и расти больше, и стать рынком, который может расти органически как можно скорее, не только для увеличения масштаба в короткое время, но и для качества в конкуренции.

И: Существует также сегмент логистической недвижимости, что вы видите в качестве следующей тенденции в этом сегменте?

Р: если говорить о ситуации внутри страны, то количество действительно высоко стандартных складов материальных потоков, холодильных складов холодной цепи и высоко стандартных интеллектуальных заводских зданий в Китае сейчас не меньше, чем в США. Однако разрыв между Китаем и США с точки зрения рыночных массовых инвестиционных сделок в высоко стандартную недвижимость все еще относительно велик.

Однако этот разрыв также означает, что есть возможности для роста потенциала рынка и цен на активы. В наступающем году, по нашему мнению, продолжится приток капитала, будь то высококачественные логистические склады, холодные цепи, парки науки о жизни или высокоинтеллектуальные производственные предприятия.

Если в 2022 году некоторые проектные исследования и продвижения столкнулись с некоторой стагнацией, то в этом году эти инвестиционные намерения и высвобождение спроса обязательно проявятся.

И: Где мы отстаем от развитых зарубежных рынков? Или на каком этапе мы сейчас находимся?

Р: Коммерческая недвижимость в Китае сегодня все еще находится на ранних стадиях развития, но она очень близка к зрелости.

На самом деле, сегодня мы прошли много дорог, включая некоторые проекты и проблемы рынка, с которыми сталкивались многие зарубежные рынки, но на таком специфическом рынке, как Китай, многие вещи, будь то сладкие или горькие, были бесконечно увеличены в размерах, и после увеличения людям будет казаться, что они совсем другие. Но если смотреть на суть сквозь явление, правила остаются теми же.

Коммерческая недвижимость и жилая недвижимость - две совершенно разные сферы, но в реальной ситуации в Китае многие отечественные девелоперы при инвестировании в коммерческую недвижимость все еще руководствуются логикой жилого строительства, считая проекты коммерческой недвижимости жилой недвижимостью и работая с высоким оборотом.

Но они забывают одну вещь, на позитивном рынке есть уверенность и спрос на жилую недвижимость, пока дом построен, клиент его покупает, а затем он готов к использованию.

В то время как в коммерческой недвижимости игра только начинается после завершения строительства. Даже если это известные в отрасли девелоперы, они сталкиваются с проблемой инвестиций после того, как их проекты построены. Если процент открытия не достигает 85%, 90% или более в крупных городах, то торговый центр, по сути, является неудачным.

После открытия не все в порядке. Каждый год проект приходится пере позиционировать, что представляет собой непрерывный цикл. Причина, по которой опытные девелоперы коммерческой недвижимости не продают свои торговые центры и комплексы сразу после их строительства, а эксплуатируют их в течение определенного периода времени, прежде чем продать, заключается в том, что они хотят генерировать доход и денежный поток.

Если говорить о новом цикле, то верно, что за последние несколько лет во многих местах произошел переизбыток инвестиций, особенно в городах второго и третьего эшелонов, где все устремились строить многофункциональные проекты. Есть ли такой спрос в каждом городе или в каждом регионе? Определенно нет. Но у рынка есть своя способность к восстановлению и адаптации.

Когда этот рынок достигнет зрелости? Разница между нами и некоторыми странами Юго-Восточной Азии, Индии и Европы заключается в том, что лучшие в разработке, эксплуатации, инвестициях и комплексном управлении - это не только иностранные инвесторы, на самом деле, есть много отечественных операторов комплексного развития, чьи продукты и производительность превосходят продукты и производительность иностранных разработчиков.

Когда местные институты, застройщики и инвесторы учатся друг у друга и конкурируют между собой, рынок будет продолжать процветать и развиваться.

В целом, мы считаем, что помимо циклических возможностей роста, китайский рынок коммерческой недвижимости находится на стадии развития от стартапа до зрелости, и существуют структурные возможности, которые недоступны на зрелых рынках.

Поскольку после реформы и открытия Китай начал учиться у развитых рынков, он постепенно развился до такой степени, что сегодняшний рынок стал совершенно другим и приобрел свои собственные характеристики.

И: Заглядывая в будущее до 2023 года, с каких слов вы хотели бы начать? Или что бы вы хотели сказать отрасли?

Р: Мы все пережили совсем другой 2022 г., и закрытие 2022 г. также является своего рода перезапуском 2023 г. Мы надеемся, что мы продолжим сохранять доверие к отрасли и рынку.

Команда CBRE также будет планировать и усердно работать в новом году, чтобы внести свою лепту в процветание и дальнейшее развитие рынка.

И: Хорошо, большое спасибо за Ваши ответы! Еще раз спасибо за Вашу готовность принять участие в этом интервью! Желаю Вам всего наилучшего!

Р: Не за что. Всего доброго.

*Респондент (Эксперт из России)*

*Сфера интервью: индустрия и рынка недвижимости на развитие промышленной недвижимости Продолжительность интервью: 55 минут.*

*Дата: 12.11.2020*

*Тема: «Для нас недвижимость – это произведение искусства»*

Интервьюер (И): Добрый вечер! Спасибо Вам за согласие ответить на вопросы интервью. Результаты будут использованы исключительно в научных целях. Данные интервью будут использованы только в обобщенном, анонимном виде с соблюдением правовых и моральных норм.

Респондент (Р): Добрый вечер, Ван, с радостью отвечу на Ваши вопросы!

И: итак, прежде всего, первый вопрос. Пожалуйста, скажите мне название компании, в которой Вы сейчас работаете.

Р: Группы RBI

И: Какова Ваша текущая позиция?

Р: Директор по маркетингу

И: за какое направление работы компании Вы в настоящее время несете ответственность?

Р: Я отвечаю за развитие недвижимости

И: хорошо, я понимаю. Итак, сколько лет Вы были в бизнесе?

Р: Около 17 лет.

И: Это довольно долго, большой опыт. Большое спасибо. Первая часть интервью окончена. Ниже мы начинаем вторую часть. Можно?

Р: Хорошо, давайте.

И: . Каким вы видите восстановление экономики страны? Каковы ваши суждения и прогнозы на 2023 год в отношении экономики России, а также недвижимости и коммерческих активов?

Р: Не верю в конец света и не вижу в условиях нового кризиса критичной ситуации, при которой девелоперам следует уходить из отрасли. Кризисы случаются, один сменяет другой. На примере пандемии игроки рынка увидели космическое движение вверх, хотя ожидали, что он замрет.

У сегодняшнего кризиса абсолютно другая природа. На Россию наложены санкции, часть людей уезжает из страны, что негативно сказывается на экономике. В отрасли недвижимости идет рецессия. Предполагаю, что ситуация изменится в лучшую сторону к середине либо к концу 2023 года. При этом подразумеваю, что политические действия в стране и мире не допустят угрозу глобальной войны, в общественной жизни наступит некоторая стабильность.

И: По каким показателям иностранные инвесторы оценивают свое отношение к российским активам?

Р: Инвестиции в коммерческую недвижимость в России для иностранных компаний связаны с повышенными рисками и волатильностью рынка. Поэтому интерес к приобретению активов наблюдается в основном со стороны игроков, уже присутствующих в России.

И: Как будет восстановлено доверие к рынку и когда оно может быть восстановлено? Может ли последнее предположение о том, что возможно также продолжающееся снижение первоначального взноса и т.д. принести пользу потребительской стороне рынка недвижимости?

Р: Сегодня в России существуют три рынка недвижимости: первичный, вторичный и вторичный, образованный из первичного. Последний представляют объекты в новостройках, выкупленные на удобных условиях и стоящие на перепродаже. Таких объектов немало, а как их продать в условиях кризиса – уму непостижимо.

На первичном рынке идет борьба за клиента путем снижения ставок, внедрения платежных схем и дисконтов. Регулятор, Центробанк, не позволяет напрямую уменьшить стоимость квадратного метра, что невыгодно застройщикам. Поэтому, полагаю, либо прямая цена будет держаться на прежнем уровне, либо появится скрытое дисконтирование. Допустим, ставка по ипотеке, приближенная к нулю процентов на длительный период, где девелопер оплатит 20-25 процентов дисконта непрямым способом, а клиент, условно говоря, будет вносить за трехкомнатную квартиру ежемесячно 15-20 тысяч рублей вместо привычных сейчас 70 тысяч.

Вторичка в плане ценового роста отстала от первички, значительно просела. Квартиры на первичном рынке за полгода поднялись в цене на 500-600 тысяч рублей. Люди отдают предпочтение первичному жилью, потому что платежные схемы по нему гораздо выгоднее. Застройщики, в свою очередь, работают с проектным финансированием, и многие банки финансируют их даже вопреки низкому уровню продаж.

С точки зрения динамики, я считаю, в периоды активных действий военной спецоперации рынок будет замирать. Постепенно, неделя за неделей, люди будут успокаиваться, эмоционально восстанавливаться. Продажи выйдут на новый позитивный уровень, все снова пойдет извечному по кругу. Девелоперам не стоит беспокоиться и сливать активы. Наоборот, нужно продолжать работать, поскольку в случае стабилизации рынка выиграют те, кто не сидел сложа руки.

И:Сейчас рынок аренды жилья, также должен иметь финансовые средства для реализации в будущем, и в то же время может быть больше возможностей для прибыльности?

Р: 2022 год для рынка аренды жилой недвижимости выдался непростым – спрос упал, а предложения со стороны собственников, напротив, выросли. В принципе, это является естественным процессом, когда при падении спроса увеличивается количество предложений, но участников рынка это беспокоит. Динамика цены менялась в течение всего года. За последнее полугодие падение в среднем составило 5-10%. Тенденция уходящего года не позволяет строить оптимистические прогнозы на наступающий год. Поэтому в первом квартале 2023 года оживление на рынке вряд ли произойдет, но ближе к лету ситуация может улучшиться».

И: Существует также сегмент логистической недвижимости, что вы видите в качестве следующей тенденции в этом сегменте?

И: Рынок современных складов в 2022 году был самым стабильным сегментом среди всех секторов коммерческой недвижимости, как в плане ставок аренды, спроса, вакантности, так и в плане развития и реализации новых проектов Казалось бы, конъюнктура ухудшается: вводились санкции, в ответ на которые вводились контрсанкции, грузооборот транспорта падает, внешняя торговля товарами — тоже, традиционные пути логистики рушатся, на выстраивание новых требуется время, а сегмент складской логистики на все ответил позитивом, которому можно было бы позавидовать даже и в более стабильные времена». В 2022 году шла «гибридизация» сектора, что вызвано существовавшим и сохраняющимся высоким спросом на склады со стороны компаний сегмента e-commerce. Благодаря им «гибридный склад» фактически объединил в себе функции классического склада, распределительного и логистического центра, а также склада-магазина. Позитивный настрой сохраняется, и о падении складского рынка с пьедестала предыдущих лет речь не идет. «Все крупные компании продолжают работать в обычном режиме. Поэтому мы можем уверенно говорить о том, что спрос на складские помещения на Дальнем Востоке и в Приморском крае в частности сохранился, крупные игроки с рынка не ушли, некоторые оптимизировали процессы и лишь незначительно сократили площадь арендуемых помещений.

И:Где мы отстаем от развитых зарубежных рынков? Или на каком этапе мы сейчас находимся

Несмотря на весь негатив прошлого года, на невнятное начало 2023 года, по рынку российской недвижимости все чаще стали поступать обнадеживающие новости. Пока еще появляются только скромные признаки восстановления интереса граждан к рынку ипотечного кредитования. Он постепенно начинает «оживать».

Для объективной картины и понимания происходящего я бы предложил обратить внимание на две тенденции.

Первая - это динамика активности на ипотечном рынке. Так, по данным ЦБ РФ спрос на ипотечные кредиты, как в Москве, так и в целом по стране вырос на 1.5% только по итогам февраля месяца.

При этом более всего интерес граждан концентрируется на ипотеке с государственной поддержкой, где рост спроса за период с начала января составил порядка 64% (с объема в 128 млрд. в январе до 209 млрд. рублей в феврале).

Также активно растет спрос на такой вид ипотеки, как «Семейная» - с 62 млрд. рублей в январе до 90 в феврале (рост на более чем 30%).

Не отстают от льготных ипотечных программ и темпы роста спроса на рыночную ипотеку, которые с начала года выросла на 40% - с 152 до 210 млрд. рублей.

По предварительным итогам 2022 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 375 млрд руб., снизившись на 8% по отношению к результату 2021 года. Однако вложения в объекты коммерческой недвижимости выросли на 25% в годовом сопоставлении и могут достигнуть 221 млрд руб. Важно отметить, что рост инвестиций в коммерческую недвижимость в 2022 году был в большей степени достигнут благодаря продаже объектов иностранными собственниками (29% от объема инвестиций по сравнению с 10% в 2021 году).   Вложения в площадки под жилье отстали от рекордного уровня прошлого года: в 2022 году доля сегмента в общем объеме инвестиций за период снизилась на 16 п.п. до 41% по сравнению с 2021 годом. В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидерами стали офисный и складской сегменты, которые привлекли 37% и 34% от объема вложений в такие сегменты соответственно, доля торговой недвижимости составила 17%.

Аналитики прогнозировали в 2022 году рост стоимости недвижимости +10-15%, однако специальная военная операция (СВО) поменяла все планы: стоимость одного квадратного метра в первом полугодии 2022 года увеличилась почти на 25% до 92 114 и до 111 927 на вторичном и первичном рынках соответственно. Во втором полугодии, по оценке экспертов, рост продолжится и составит по итогам 2022 года 25-28% к уровню цен 2021 года. Однако, можно предположить, что к 2023 году, когда «надувшийся пузырь» от последствий экономического кризиса постепенно начнет сдуваться, стоимость недвижимости может упасть на 10-12% и составить около 81 000 рублей за квадрат на вторичном рынке и около 98 000 рублей на рынке нового жилья.

И: Заглядывая в будущее до 2023 года, с каких слов вы хотели бы начать? Или что бы вы хотели сказать отрасли?

Р: В 2023 году продолжится так называемый исход части иностранцев на рынке коммерческой недвижимости - собственников, иностранных инвесторов. Это будет подталкивать к более активному рынку». в начале прошлого года эксперты ожидали падения рынков в связи с ростом санкционного давления, однако по итогам 2022 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость России вырос на 44% по сравнению с 2021 годом и достиг 256 млрд рублей.

По прогнозам аналитиков компании, тренд по выходу иностранных собственников из российских активов продолжится, в результате чего объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2023 году может показать новый рекорд.

«Согласно нашим подсчетам, на территории России иностранные собственники преимущественно из стран Европы и США продолжают рассматривать стратегию продажи своих активов при совокупной стоимости портфеля порядка 800 млрд руб. Мы ожидаем, что ощутимая часть этого портфеля может быть реализована в рамках текущего 2023 года». Казалось бы, есть повод для радости, однако, на деле, все не так уж и хорошо. Да площади в ТЦ, как и сами многие ТЦ, выкуплены российскими бизнесменами. Но заполнились ли они товарами или же продолжают стоять пустыми и закрытыми, как и год назад?

Если быть объективными, то происходит скорее второе, чем первое. Весной прошлого года нам обещали, что прилавки ТЦ заполнят турецкие и прочие азиатские товары. И где они, после того, как прошел год?

Пустующие офисы и падение цен на коммерческую недвижимость — вот лучший ответ на эти вопросы. Расцвет коммерческой недвижимости в этом году сменится спадом в 2024-25. И в этом коммерческая недвижимость лишь повторяет судьбу недвижимости жилой.

И: Михаил, зная вас и компанию, в которой вы работаете, уверена, что вы ежегодно будете предлагать какие-то новшества, которыми смогут пользоваться ваши клиенты. То, что вы делаете действительно достойно Санкт-Петербурга. Спасибо за беседу.

Р: Спасибо. Всего доброго.

Гайд интервью для экспертов

Добрый вечер! Спасибо Вам за согласие ответить на вопросы интервью. Результаты будут использованы исключительно в научных целях. Данные интервью будут использованы только в обобщенном, анонимном виде с соблюдением правовых и моральных норм.

Перечень вопросов:

А. Блок вопросов «Общая информация о профессиональной деятельности эксперта»

1. Пожалуйста, скажите название компании, в которой Вы сейчас работаете.
2. Какова Ваша текущая позиция?
3. За какое направление работы компании Вы в настоящее время несете ответственность?
4. Сколько лет Вы в бизнесе?

Б. Блок вопросов «Особенности и тенденции развития рынка недвижимости»

1. Каким вы видите восстановление экономики страны? Каковы ваши суждения и прогнозы на 2023 год в отношении экономики Китая, а также недвижимости и коммерческих активов?

2. По каким показателям иностранные инвесторы оценивают свое отношение к российским активам?

3. Как будет восстановлено доверие к рынку и когда оно может быть восстановлено? Может ли последнее предположение о том, что возможно также продолжающееся снижение первоначального взноса и т.д. принести пользу потребительской стороне рынка недвижимости?

4. Сейчас рынок аренды жилья, также должен иметь финансовые средства для реализации в будущем, и в то же время может быть больше возможностей для прибыльности?

5. Существует также сегмент логистической недвижимости, что вы видите в качестве следующей тенденции в этом сегменте.

6.Где мы отстаем от развитых зарубежных рынков?

7. Заглядывая в будущее до конца 2023 года, с каких слов вы хотели бы начать? Или что бы вы хотели сказать отрасли?

1. 1戴维·斯特拉普曼. “中俄市场房地产行业的发展模式”/《社会学经济学》. 2018 年 . 第 14 辑. 第 2 期. 第 123-135 页

   Дэвид Страпман. "Паттерны развития в секторе недвижимости на российском и китайском рынках" /Социологическая экономика. 2018. №2. C. 123–135. [↑](#footnote-ref-1)
2. 2 房地产行业对中国经济的影响 /科技和企业,2014(06).

   Влияние сектора недвижимости на экономику Китая / Технологии и предприятия. 2014. №06 [↑](#footnote-ref-2)
3. 3 钟玉明，李春玲，李小平.房地产业对中国经济发展的贡献 // 金融经济学领域研究。 2017(2)：第 36-44 页

   Zhong Yuming, Li Chunling, Li Xiaoping. Вклад индустрии недвижимости в экономическое развитие Китая // Исследования в области финансовой экономики. 2017(2): C. 36-44. [↑](#footnote-ref-3)
4. 4 李博. 房地产业对经济增长的贡献及其对策研究 / 国际金融研究. 2018(4): 第 48-55 页

   Ли Бо. Исследование вклада индустрии недвижимости в экономический рост и его контрмеры // Международные финансовые исследования. 2018(4): C. 48-55. [↑](#footnote-ref-4)
5. 5 刘芳, 陈玉芬. 房地产业对国家经济平稳发展的影响研究——基于中国的实证分析 // 经济管理. 2016, (6): 第 39-47 页

   Liu F, Chen YF. Исследование влияния индустрии недвижимости на плавное экономическое развитие страны - эмпирический анализ на примере Китая // Управление экономикой.2016, (6): C. 39-47. [↑](#footnote-ref-5)
6. 6 袁雪芹，《中国与俄罗斯房地产市场的比较研究》 // 出版社：北京联合出版公司. 出版日期：2016 年

   Юань Сюэцинь, Сравнительное исследование рынков недвижимости в Китае и России / Опубликовано: Beijing Union Publishing Co. Дата публикации: 2016. [↑](#footnote-ref-6)
7. 7 刘家英, 王芳. 中俄房地产市场比较研究 // 南昌大学学报(社会科学版). 2011. (1): 第 78-81 页

   Liu Jiaying, Wang Fang. Сравнительное исследование российского и китайского рынков недвижимости / Журнал Наньчанского университета (издание по общественным наукам). 2011. (1): C. 78-81. [↑](#footnote-ref-7)
8. 8 胡雪琳. 中俄房地产市场比较研究 // 现代经济信息. 2016 年第 25 期

   Ху Сюэлинь. Сравнительное исследование российского и китайского рынков недвижимости // Современная экономическая информация. 2016, №25. [↑](#footnote-ref-8)
9. 9 郭慧茹. “中俄市场房地产行业发展的影响及其社会学分析” // 《社会学经济学研究》. 2015 年. 第 7 期. 第 11-17 页

   Го Хуэйру. "Влияние развития сектора недвижимости на российском и китайском рынках и его социологический анализ" // Исследования в области социологической экономики. 2015. Том 7. C. 11-17. [↑](#footnote-ref-9)
10. 10 刘明. “中俄市场房地产行业发展影响分析：社会学经济学视角” //《中俄经济研究》. 2012 年. 第 3 期. 第 41-48 页

    Лю, Минг. "Анализ влияния развития сектора недвижимости на российском и китайском рынках: социолого-экономическая перспектива" // Китайско-российские экономические исследования. 2012. №3. С. 41-48. [↑](#footnote-ref-10)
11. 11 谢小玲. “中俄市场房地产行业的发展影响：社会学经济学分析” // 《中俄经济研究》. 2011 年. 第 5 期. 第 45-50 页

    Се Сяолин. "Влияние развития сектора недвижимости на российско-китайском рынке: социолого-экономический анализ"// Китайско-российские экономические исследования. 2011. №5. С. 45-50. [↑](#footnote-ref-11)
12. 12 A. V. 莫罗佐夫.俄罗斯房地产发展的经济方面 // M：Nauka 出版社.2002

    А. В. Морозов. Экономические аспекты развития российской недвижимости // М: Издательство Наука. 2002. [↑](#footnote-ref-12)
13. 13 张晓娟. “中俄市场房地产行业发展的社会学经济学分析” // 《中俄经济》. 2014 年. 第 2 期. 第 21-26 页

    Чжан Сяоцзюань. "Социолого-экономический анализ развития сектора недвижимости на российско-китайском рынке" // Китайско-российская экономика. 2014. №2. C. 21-26. [↑](#footnote-ref-13)
14. 14 李明, 李军, 姚祺. 中俄地区投资房地产行业的研究 // 北京: 中国经济出版社. 2012 年

    Ли Минг, Ли Цзюнь, Яо Ци. Исследование инвестиций в сектор недвижимости в Китае и России // Пекин: Китайская экономическая пресса. 2012. [↑](#footnote-ref-14)
15. 15 刘继海.浅析房地产泡沫 // 中国房地产. 2007 年. 第 7 期: 第 32-33 页

    Лю Цзихай. Краткий анализ пузыря недвижимости // Недвижимость Китая. 2007. №7: C. 32-33. [↑](#footnote-ref-15)
16. 16 赵峰,王小丽. 中国房地产投资对俄罗斯房地产市场的影响 // 俄罗斯研究. 2018 年. 第 1 期. 第 73-82 页

    Чжао, Фэн, Ван, Сяоли. Влияние китайских инвестиций в недвижимость на российский рынок недвижимости // Российские исследования.2018. №1. C 73-82. [↑](#footnote-ref-16)
17. 17 Берлизев Р.Н., Попова Е.А. Рынок жилой недвижимости россии на современном этапе развития экономики // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. №3-1. С.45-46

    别尔利泽夫 R.N., 波波娃 E.A.. 俄羅斯現階段經濟發展的住宅房地產市場 // 經濟與商業：理論與實踐.2021. 第 3-1 號.第45-46頁 [↑](#footnote-ref-17)
18. 18 Берлизев Р.Н., Попова Е.А. Рынок жилой недвижимости россии на современном этапе развития экономики // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. №3-1. С.46-47

    别尔利泽夫 R.N., 波波娃 E.A. 俄羅斯現階段經濟發展的住宅房地產市場 // 經濟與商業：理論與實踐。 2021. 第 3-1 號。 第45-46頁 [↑](#footnote-ref-18)
19. 19 Коростелкина И.А., Воронкова Н. В. Рынок недвижимости В период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. 2021. №1. С.55-56.

    科罗斯特金娜 I.A., 沃隆科娃 N.V. 大流行期间的房地产市场：目前的趋势和预测//趋势和管理.2021. №1. С.55-56. [↑](#footnote-ref-19)
20. 20 Коростелкина И.А., Воронкова Н. В. Рынок недвижимости В период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. 2021. №1. С.55-56.

    科罗斯特金娜 I.A., 沃隆科娃 N.V. 大流行期间的房地产市场：目前的趋势和预测//趋势和管理.2021. №1. С.55-56. [↑](#footnote-ref-20)
21. 21 Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/>

    联邦国家统计局的官方网站 https://rosstat.gov.ru/ [↑](#footnote-ref-21)
22. 22 Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/>

    联邦国家统计局的官方网站 https://rosstat.gov.ru/ [↑](#footnote-ref-22)
23. 23 Онегина Т.Г., Попова Е.В., Дерябина О.А., Киркина Т.А., Калининская Ю.М., Аксёнова С.Л., Тесакова Т.А., Мякшин В.Н. Сравнительный анализ рынка жилой недвижимости различных городов россии // Международный студенческий научный вестник. – 2019. – № 1.

    奥涅金娜T.G.、波波娃 E.V.、德里亚宾 O.A.、柯基纳 T.A.、卡里宁斯卡娅Y.M.、阿克谢诺娃S.L.、特萨科娃 T.A.、米亚克辛V.N.. 俄罗斯各城市住宅房地产市场比较分析//国际学生科学通报. - 2019. - 第 1 名. [↑](#footnote-ref-23)
24. 24 ЕМИСС, <https://www.fedstat.ru/organizations/> [↑](#footnote-ref-24)
25. 25 Yu Huayi. Size and Characteristic of Housing Bubbles in China's Major Cities : 1999-2010 // China & World Economy. - Beijing, 2011. - Vol. 19, N 6. - P. 5675.

    于怀。 中国主要城市房地产泡沫的规模和特征：1999-2010 // 中国与世界经济。 - 北京，2011 年。 19，第 6 期 - 第 5675 页 [↑](#footnote-ref-25)
26. 26 Мозиас П.М. Китайский рынок недвижимости: динамика развития и макроэкономическая роль // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература. Сер. 9, Востоковедение и африканистика: Реферативный журнал. 2022. №2. С.109-110.

    莫齐亚斯 中国房地产市场：发展动力和宏观经济作用//社会和人文科学. 国内外文学. 系列 9、东方与非洲研究：摘要期刊. 2022. №2. 第 109-110 页. [↑](#footnote-ref-26)
27. 27  У Сяоюй, Ван Минь, Ли Лисин. Ограничивают ли высокие цены на недвижимость развитие предпринимательства в Китае? = Чжунго дэ гао фанцзя шифоу цзуайлэ чуанъе // Цзинцзи яньцзю. - Пекин, 2014. - № 9. - С. 121-134.

    吴晓宇，王明，李力行。 高房价是否限制了中国创业的发展？ = 中国的高房价是否阻碍了创业// 精机烟酒. - 北京，2014 年.- 第 9 期. - S. 121-134. [↑](#footnote-ref-27)
28. 28 Источники: Haver Analytics, Bloomberg. [↑](#footnote-ref-28)
29. 29 Мозиас П.М. Китайский рынок недвижимости: динамика развития и макроэкономическая роль // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература. Сер. 9, Востоковедение и африканистика: Реферативный журнал. 2022. №2. С.109-110.

    莫齐亚斯 中国房地产市场：发展动力和宏观经济作用//社会和人文科学. 国内外文学. 系列 9、东方与非洲研究：摘要期刊. 2022. №2. 第 109-110 页. [↑](#footnote-ref-29)
30. 30 Источник: Haver Analytics. [↑](#footnote-ref-30)
31. 31 Тун Цзядун, Лю Чжуцин. Рост цен на недвижимость, строительный бум и проблема занятости в китайской обрабатывающей промышленности = Фанцзя шанчжан, цзяньчжуе куочжан юй Чжунго чжицзаое дэ юнгун вэньти // Цзинцзи яньцзю. - Пекин, 2018. - № 7. - С. 59-74.

    童家栋，刘竹清。 房地产价格上涨、建筑热潮和中国制造业的就业问题 - 北京，2018 年. - 第 7 期. - C. 59-7. [↑](#footnote-ref-31)
32. 32 Данные МВФ на сайте <https://svspb.net/sverige/statistika-stran-mira.php> и Расчеты МТЦ на основе General Customs Administration of China статистических данных с Январь 2015 г., расчеты МТЦ на основе статистики UN COMTRADE до Январь 2015 г.

    IMF 数据位于 https://svspb.net/sverige/statistika-stran-mira.php，ITC 计算基于中国海关总署自 2015 年 1 月起的统计数据，ITC 计算基于 UN COMTRADE 统计数据直至 2015 年 1 月 [↑](#footnote-ref-32)
33. 33 Поликарпов Анатолий Михайлович, Чипизубова Светлана Алексеевна Анализ рынка недвижимости в период пандемии // Инновационные аспекты развития науки и техники. 2021. №8.

    纳托利-米哈伊洛维奇-波利卡尔波夫，斯维特拉娜-阿列克谢耶夫娜-奇皮祖博娃.分析的房地产市场在大流行//创新方面的科学和技术的发展。 2021. №8. [↑](#footnote-ref-33)
34. 34 Поликарпов А,М., Чипизубова С.А. Анализ рынка недвижимости в период пандемии // Инновационные аспекты развития науки и техники. 2021. №8.

    波利卡波夫 A, M., 奇皮祖博瓦 S.A. 大流行期間房地產市場分析//科技發展的創新方面。 2021年第8期. [↑](#footnote-ref-34)