



САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Чжан Пу

Выпускная квалификационная работа

*Влияние обеспечения жильём в современных городах
на социально-экономическое развитие России и Китая*

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»

Росенко Светлана Ивановна

Санкт-Петербург

2023

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	2
ГЛАВА 1 ОСОБЕННОСТИ СОВРЕМЕННОГО СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КИТАЯ	7
1.1 Экономика современного Китая: основные тенденции развития.....	8
1.2 Социальная составляющая экономической жизни Китая	17
ВЫВОД ПО 1 ГЛАВЕ	22
ГЛАВА 2 ОСОБЕННОСТИ СОВРЕМЕННОГО СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ	23
2.1 Экономика современной России: основные тенденции развития	23
2.2 Социальная составляющая экономической жизни в России	31
ГЛАВА 3 СОЦИОЛОГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ В РОССИИ И КИТАЕ	48
3.1 Современное положение дел в обеспеченности жильем в России и Китае	49
3.2 Социологический анализ влияния обеспеченности жильем в России и Китае на социально-экономическое развитие России и Китая.....	69
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	93
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	94
ПРИЛОЖЕНИЕ	102

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Увеличивающиеся темпы урбанизации в современном мире воплощаются в постоянном росте городов. Города привлекают большое количество людей – внутренних и внешних трудовых мигрантов, но не всегда обеспечивают их условиями для качественной жизни, то есть процесс урбанизации не всегда имеет системный характер. Поэтому данный процесс нуждается в контроле со стороны государства.

В России жилищный вопрос исторически был и остается острым как для населения, так и для государства. Это связано в первую очередь с высоким уровнем урбанизации и продолжающимся ростом городов, а также с большим износом старого жилищного фонда, платежеспособностью населения, ресурсами для строительства нового жилья. Аналогичная ситуация сложилась и в КНР еще в более существенных масштабах, поскольку население Китая в 10 раз больше, чем население России. Однако, сходность ситуации и похожесть проблем позволяет осуществлять сравнительные исследования с целью выработки рекомендаций по их решению в наших странах.

Для успешного экономического и социального развития городов необходим как экономический рост, повышение конкурентоспособности городской промышленности, так и повышение качества и уровня жизни населения. Одним из основополагающих критериев оценки качества жизни населения является именно жилищная обеспеченность, воздействие и регулирование которой происходит посредством жилищной политики. Жилищная политика неразрывно связана с первой очередь с экономическим развитием городов, а также его социально-демографическим развитием.

Поэтому на сегодняшний день особое внимание уделяется взаимодействию факторов, влияющих на развитие городов: пространственных, социальных и экономических. Их оптимальное взаимодействие обеспечивает создание комфортной городской среды, ее сбалансированному и устойчивому развитию. Для этого необходимо полно исследовать процессы развития городов и полученные теоретические и практические выводы применить для прогнозирования и улучшения управления жилищной политики города. Кроме того, следует отметить, что и в Китае, и в России на всех уровнях власти уделяется большое внимание жилищному строительству и инвестициям в него в городах, предполагается, что это оказывает значимое влияние на экономическое развитие и городов, и наших стран в целом.

В связи с этим, проблемой исследования является выявление взаимосвязи факторов жилищного строительства, экономического и социально-демографического развития городов, для того, чтобы в процессе управления вносили коррективы в политику развития городов и регулирования процесса урбанизации.

Данной тематике уделяют большое внимание ученые-обществоведы, как российские, так и китайские исследователи. Такие как Лю Хуа Цинь, Пак В. И., Цай Т.Н., Э.К. Трутнев, Е.А. Коломак, М.Д. Сафарова и др, О.Ю. Голубчикова и А.Г. Махрова, а также, например, исследователи центра городских исследований бизнес-школы СКОЛКОВО: Е. Короткова, К. Мокрушина и др., Л. Карачурина выделяют и анализируют наиболее важные аспекты развития городов, оказывающие влияние на жилищную сферу, а также стремятся разработать пути эффективного регулирования урбанизации. Кроме того Е. Короткова, К. Мокрушина и др., а также

зарубежные авторы указывают на взаимосвязь экономического развития с развитием жилищной сферы.

Цель работы - выявить степень влияния динамики развития жилищной сферы на социально-экономическое развитие, на примере КНР и РФ.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

1) Выявить и проанализировать основные тенденции и проблемы развития современных городов России и Китая, которые оказывают влияние на развитие их жилищных секторов;

2) Выявить взаимосвязь между экономическим развитием города и жилищным строительством, сформулировать гипотезы исследования;

3) Разработать экономико-социологическую методологию исследования влияния темпов жилищного строительства на экономическое развитие города;

4) Осуществить социологический анализ факторов обеспечения населения жильем в России и Китае, влияющих на развитие жилищной сферы и определяющих динамику экономического развития двух стран.

Объектом исследования являются социально-экономическое развитие и жилищная сфера городов России и Китая.

Предметом исследования являются особенности динамики социально-экономического развития, возникающие в процессе развития рынка недвижимости в городах России и Китая.

Научная новизна исследования заключается в разработке методики оценки взаимосвязи между динамикой жилищного строительства и экономическим развитием городов России и Китая.

В работе интегрированы различные **методы исследования**: анализ нормативно-правовой базы по теме исследования; сравнительный анализ существующей политики преобразования городской территории и социально-экономической политики; анализ социально-статистической информации; анализ динамических панельных статистических данных методом «first-difference».

Кроме того, для анализа были использованы такие общенаучные логико-теоретические методы как индукция, дедукция, систематизация, обобщение, сравнение, которые позволили обобщить, произвести систематизацию накопленной аналитической информации, проанализировать ее на качественном уровне, а также сравнить и в итоге сформировать выводы и рекомендации.

Выпускная квалификационная работа выполнена в академическом формате и состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

В *первой главе*, на основе анализа теории и статистических данных, определены основные тенденции и проблемы национального хозяйства Китая, отмечены некоторые характерные тенденции его развития на современном этапе. Также освещена социальная составляющая экономики КНР. *Вторая глава* посвящена исследованию современной экономики и общества РФ. *Третья глава* исследования затрагивает проблему жилищного обеспечения, в ней сформулированы результаты социологического анализа жилищного обеспечения в двух рассматриваемых странах.

Результаты исследования заключаются в следующем:

1. Увеличивающиеся темпы урбанизации в современном мире воплощаются в постоянном росте городов. В соответствии с этой тенденцией закономерно увеличивается спрос на жилье. Исследование данных социальной статистики, свидетельствует о том, что сектор недвижимости оказывает огромное влияние на экономики изучаемых стран. Как в РФ, так и в КНР государство оказывает существенное влияние на процесс ценообразования на рынке жилья. Так, например, в Китае частные организации не могут владеть землей. Власти обеих странах осознают необходимость здоровой рыночной конкуренции, вследствие чего осуществляют постепенный переход ко всё более свободным рыночным механизмам регулирования рынка жилья.

2. Города привлекают большое количество людей – внутренних и внешних трудовых мигрантов, но не всегда обеспечивают их условиями для качественной жизни, то есть процесс урбанизации не всегда имеет системный характер. Поэтому данный процесс нуждается в контроле со стороны государства. В то время как успех экономического развития городов главным образом зависит как от экономического роста, так и от повышения конкурентоспособности городов, улучшения качества жизни населения. *Ключевым критерием оценки качества жизни людей в городах является обеспеченность городского населения жильем.* Таким образом, состояние рынка недвижимости неразрывно связано с экономическим развитием городов, а также его социально-демографическим развитием, что требует привлечение разных источников финансирования.

3. В процессе сравнительного анализа существующей в исследуемых странах жилищной политики и социально-экономической политики, а также анализа динамических панельных статистических данных методом first-difference было выявлено, что состояние жилищной сферы ярко отражает состояние национального хозяйства в целом. Так, например, было

установлено, что современная структура обеспечения жильем в КНР более эффективна относительно развития российского жилищного рынка. Жилищная система Китая нецелена для обеспечения жильем стремительно возрастающего числа городских жителей, занятых в городской индустрии. Существует достаточное количество жилья как в собственности, так и в аренде. В то же время жилищные проблемы в Российской Федерации решаются в основном за счет обеспечения населения собственным, частным жильем. Государство делает все возможное для поддержки тех, кто хочет приобрести жилье - разрабатывает и реализует целевые жилищные программы, улучшает условия ипотеки. Так, в ходе исследования была подтверждена следующая закономерность: большой спрос и предложение на рынке недвижимости свидетельствует об экономической стабильности государства и высоком уровне и качестве жизни его граждан.

4. Результат анализа статистических данных из различных источников, в частности McKinsey & Company, Росстат, Bloomberg и др. показал, что РФ и КНР проводят активную политику в жилищной сфере, задействуя как государственные, так и инвесторские средства. Обе страны вносят свой вклад в реализацию механизмов, направленных на формирование платежеспособного спроса и обеспечение граждан доступным жильем. Специфика динамики жилищного строительства в России и Китае выражена: демографическими показателями; государственной поддержкой; финансированием жилищной сферы; расширением доступа к рынку институтов развития и некоммерческих жилищных организаций. Оценка этих параметров дает понимание того, что состояние жилищного сектора в КНР и РФ пока отстает от уровня развития этого сектора в европейских странах. Тем не менее, обе страны намерены дальше развивать жилищный сектор и уже делают на этом пути значительные успехи. Что также показали результаты данного социологического исследования.

ГЛАВА 1 ОСОБЕННОСТИ СОВРЕМЕННОГО СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КИТАЯ

1.1 Экономика современного Китая: основные тенденции развития

Современное национальное хозяйство Китайской Народной Республики в условиях рыночной экономики, развивается под руководством КПК, во многом опираясь на общественную собственность и реализацию пятилетних планов.

В настоящее время КНР представляет собой крупную мировую державу. Вместе с США, китайская экономика составляет (по данным 2021 года) около 42 % мирового ВВП.

Растущий интерес к Поднебесной был предопределен последовательными экономическими реформами, проводимыми китайским правительством примерно два последних десятилетия. Представляя одно из древнейших государств в мире, Китай долгое время не воспринимали как возможного союзника, как в политических, так и экономических отношениях, что было связано с явно отстававшей в развитии экономикой. Однако, четыре десятилетия мудрых реформ, деятельность Цзян Цзэминь и Ху Цзиньтао привели к успешной интеграции Китая в мировое сообщество и ускорению успешного экономического развития. Теперь Китай – это мощная ядерная и космическая держава, имеющая современную промышленность и развитую инфраструктуру, привлекающая партнеров в самых разных сферах.

Переустройство экономической системы сделало Китай крупнейшей экономикой в мире, занимая 16 % мирового ВВП. Проведённое экспертами McKinsey моделирование показывает, что к 2040 году можно ожидать эффект от \$ 22 трлн до \$ 37 трлн (эквивалентные примерно 15-26 % мирового ВВП) за счёт усиления взаимодействия между Китаем и миром в таких областях,

как: 1) экономический рост как направление импорта; 2) либерализация услуг; 3) глобализация финансовых рынков; 4) сотрудничество в области глобальных общественных благ; 5) потоки технологий и инноваций [36].

Предпосылкой успешного экономического развития также является ряд некоторых внутренних факторов: огромная территория, численность населения; выгодно геостратегическое положение, особенно в Азиатско-Тихоокеанском регионе (АТР).

Достижения КНР делают ее уверенным конкурентом, как в плане имеющейся дешевой рабочей силы, так и лидирующие позиции во многих секторах экономики.

Современный Китай многого достиг, однако многие исследователи отмечают, что это далеко не предел. Так, например, эксперты Глобального Института МакКинси (McKinsey Global Institute) утверждают, что КНР имеет большой потенциал для того, чтобы в будущем повторить опыт Южной Кореи и Японии [36].

В приведенной таблице (Таблица 1) рассмотрены некоторые показатели национального хозяйства КНР, позволяющие создать общее представление о положении и значимости современного Китая для мировой экономической системы [Источник: Астратова Г. В. Современные тенденции развития экономики, менеджмента и маркетинга в Китае // Интернет-журнал «Отходы и ресурсы», 2019, №4, Том 6, с. 5-6].

Таблица 1

Показатели	Достижения Китая	Слабые стороны Китая в контексте дальнейшей глобализации
Торговля	Китай является крупнейшей в мире торгующей нацией с	На долю Китая приходится лишь около 6,4% мировой

	2013 года, что составляло 11,4% от мировой торговли товарами в 2017 году.	торговли услугами в 2017.
Компании	В Китае имеется 110 мировых компаний списка Fortune Global 500.	Компании все еще «закреплены» на внутреннем рынке Китая (18 % от выручки, полученной за рубежом, в сравнении с 44% списка S&P 500).
Капитал	Китай имеет крупную финансовую систему (крупнейшую в мире банковскую систему, а также второй и третий по величине фондовый рынок и рынок облигации).	Однако, трансграничные потоки в 3-4 раза меньше, чем потоки США и иностранное участие ограничено (иностранная собственность составляет менее 6% на банковском, фондовом и облигационном рынках.
Люди	Китай является крупнейшим в мире источником выезжающих из страны студентов (17% от количества иностранных вузов в 2017 году) и туристов (китайские туристы сделали 150 миллионов выездных поездок в 2018 году).	Тем не менее, потоки человеческих ресурсов по-прежнему географически сконцентрированы в англоязычном направлении (60% выезжающих студентов едут в США, Австралию и Великобританию), а также потоки мигрантов в Китай составляют всего 0,2% от общемирового объема.
Технологии	Китай колоссально инвестировал в отрасль R&D (второй в мире по	Китай по-прежнему сильно полагается на импортные технологий (более половины

	величине расходов, что составило \$ 293 млрд. в 2018).	контрактов на импорт технологий приходится всего на три страны) и интеллектуальной собственности Китая в шесть раз больше экспорта.
Экология	На долю Китая приходится 45% мировых инвестиций в возобновляемые источники энергии.	В Китае все еще крупнейший в мире источник выбросов углерода (28% от общего объема)
Культура	Китай инвестировал значительные средства в развитие глобального культурного присутствия (12% из 50 лучших мировых фильмов, снятых в Китае в 2017 году против 2% в 2010).	Культурный охват все еще относительно ограничен (экспорт телевизионных фильмов – это только одна треть южнокорейских).

По большей мере, «китайское экономическое чудо» в новейшей истории, стало результатом применения уникальной системы корпоративного управления и корпоративной культуры Китая. Управленческая система КНР является совокупностью традиций, культуры, философии и культурно-национальной специфики страны. Нельзя не упомянуть роль коммунистической партии (КПК) в успешной трансформации экономической системы Китая. Китайские коммунисты, придя к власти, провозгласили своей ключевой стратегической целью превращение КНР в мощную социалистическую державу, данного курса они придерживаются и по сей день. И этот курс оказался очень успешным.

Экономическая деятельность хозяйствующих субъектов в Китае представляет собой три разных группы, исходя из характера планирования: 1)

директивное или обязательное планирование; 2) индикативное планирование с обязательными к исполнению лишь несколькими показателями; 3) планирование на основе использования рыночных механизмов.

В настоящее время в Китае представлены практически все виды традиционных форматов бизнеса (общества с ограниченной ответственностью, некоммерческие, акционерные общества, товарищества и др.). Тем не менее, основными видами предприятий в Китае являются государственные предприятия и публичные компании (в 2017 году большинство (около 60 %) китайских фирм принадлежало государству).

На сегодняшний день, ориентируясь на опыт развивающихся экономик, КНР постепенно отходит от сельскохозяйственного сектора к развитию промышленного производства. Начало 21-го века стало для Китая знаковым, развитие различных областей приобрело колоссальные темпы - от промышленности и экономики до науки и техники.

В настоящее время Китай занимает первое место по объему промышленного производства в мире, являясь крупнейшим в мире производителем абсолютного большинства видов промышленной продукции - различных сплавов металлов, бытовой техники, автомобилей, удобрений, продуктов питания и т.д. Кроме того, в КНР добывается значительная доля мирового запаса минерального сырья (уголь, железо, дерево, марганец, цинк, свинец, нефть и природный газ и др.).

Изобилие товаров предполагает необходимость экспорта, так одной из отличительных черт китайской экономики является ее зависимость от внешнего рынка. В 2022 году общий объем торговли товарами в стране достиг рекордно высокого уровня, достигнув 42,07 трлн юаней (6,3 трлн долларов), что на 7,7% больше, чем в 2021 году, согласно данным, опубликованным Главным таможенным управлением (GAC) [36]. Китай имеет двусторонние торгово-экономические соглашения с более чем 100 странами и экономиками, включая Австрию, Бельгийско-Люксембургский

экономический союз, Канаду, Францию, Германию, Италию, Японию, Южную Корею, Испанию, Таиланд и Соединенное Королевство. Главными торговыми партнерами КНР, по данным на 2021, являются Соединенные Штаты: 521 миллиард долларов США (17,2% от общего объема экспорта Китая), Гонконг: \$313,1 млрд (10,3%), Япония: 151,3 миллиарда долларов (5%), Южная Корея: 135,1 миллиарда долларов (4,5%), Вьетнам: 125,8 миллиарда долларов (4,2%). Таким образом, основными партнерами страны остаются страны, входящие в состав АТР [33].

Китай наращивает сотрудничество с разными странами в области экономики. Здесь страна заинтересована в развитии инфраструктуры для создания «Нового шелкового пути». Производственное сотрудничество заключается в массовых инвестициях в инфраструктурные проекты. Третьей важной областью является финансовое сотрудничество. Китай стремится усилить двусторонние расчеты в национальной валюте. Это необходимо для укрепления положения юаня на международном валютном рынке.

Значимым для роста экономики Китая является сектор услуг, формирующий до половины совокупного дохода. Особое внимание стало уделяться высокотехнологичным отраслям экономики.

Основными направлениями развития экономики КНР являются:

- Участие в мировых процессах глобализации.
- Наращивание присутствия в международной торговле.
- Осуществление иностранных инвестиций.
- Перестройка под новые требования глобализации.

В условиях быстрого экономического роста Китай впал в зависимость от импорта энергоносителей. Развитие и благополучие страны зависит от энергетической политики других стран, мировых цен на энергоносители и т.д. В частности эксперты отмечают большую зависимость Китая от импорта нефти. Такая ситуация вызывает беспокойство у руководства Пекина. Власти

намерены увеличить добычу энергетических ресурсов. С этой целью предпринимаются усилия по разработке нефтяных и газовых месторождений в заливе Бохай, бассейне Эрдос и в Синьцзян-Уйгурском автономном районе. По данным китайского новостного агентства Caixin, в 2019 году добыча в Китае выросла на 0,8%, превысив 190 млн тонн. Также, для решения проблемы осуществляется поиск альтернативных источников поставок нефти. Самым надежным поставщиком нефти в Китай является Россия. Российская нефть поставляется по морю и по трубопроводам Восточная Сибирь – Тихий океан и Атасу – Алашанькоу через Казахстан. Еще одним способом диверсификации потребления энергетических ресурсов является увеличение доли потребления природного газа. Другой способ снижения нефтяной зависимости от внешнего рынка является разработка внутренних газовых активов. К ключевым источникам относят месторождения провинции Сычуань (около 40% газа).

Во время пандемии китайские компании воспользовались падением цен на нефть и значительно увеличили закупки нефти за рубежом. По данным Главного таможенного управления КНР, импорт нефти в июне 2020 года вырос на 34,4% в годовом исчислении, достигнув 53,18 млн тонн (12,9 млн барр./сут.). Благодаря накопленным запасам Китай получил рычаги влияния на мировой рынок нефти.

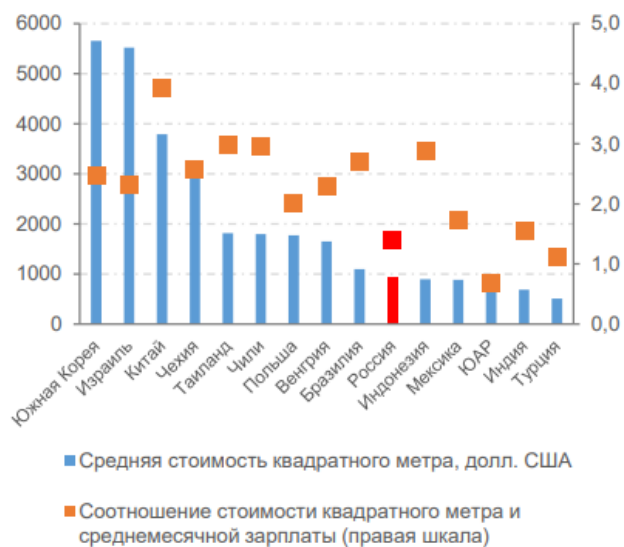
Тем не менее, даже с учетом увеличения доли возобновляемых источников энергии зависимость Китая от импорта энергоносителей постоянно растет. Об этом сообщает «Рамблер» [32].

Таким образом, анализ основных экономических показателей показал слабую устойчивость экономики Китая. Экономическое чудо, произошедшее во второй половине XX века, и дальнейшее стремительное развитие не способствовали установлению стабильного внутреннего рынка. Страна по-

прежнему сильно зависит от внешнего рынка, что опасно для ее экономики в случае глобального кризиса, что актуально в настоящее время. Высокие показатели ВВП - результат экспорта и больших инвестиционных затрат, что в кризисной ситуации не способно, поддерживать экономический рост Китая.

Корень проблемы видят в несправедливом распределении доходов, что является результатом манипулирования реальными процентными ставками. Предприятия государственного сектора и корпорации-монополисты смогли хорошо заработать в этом процессе. Окупаемость инвестиций в жилищном секторе была особо высокой. В частности, за последние десятилетия цены на недвижимость выросли более чем на 10%. Самые богатые китайцы занимаются недвижимостью. Государственная казна также увеличила доходы за счет продажи земли. В то же время цены на жилье увеличивают разрыв в доходах между разными слоями населения. Бедные обременены ипотечными кредитами и с трудом могут позволить себе собственное жилье. Снижение курса юаня, низкие процентные ставки, высокие инвестиции и высокие цены на жилье негативно влияют на спрос. Доступность жилья в Китае в сравнении с другими странами продемонстрирована на графике, предоставленном экспертами Ростата (Рисунок 1).

Рисунок 1. Показатели доступности жилья



Источники: Росстат, данные Numbeo по состоянию на март 2020 г. (использовался показатель средней стоимости 1 квадратного метра жилья вне центра города, а также среднемесячной заработной платы после удержания налогов).

В то же время, существуют более позитивные прогнозы экономического развития КНР. Так, некоторые эксперты утверждают, что экономика Китая имеет реальные шансы стать первой по величине в мире. Уровень жизни достигнет зарегистрированного на современном этапе для среднестатистического жителя Республики Корея или Португалии.

Таким образом, исследователи строят различные прогнозы экономического развития КНР. Некоторые видят в Поднебесной потенциал мировой державы, которая способна сместить США с пьедестала мирового экономического лидера.

В то же время прогнозы американских экспертов предсказывают, падение темпов развития китайской экономики уже в начале 2022 года. Уже сейчас страна является крупнейшим экспортером в мире, поэтому

существует вероятность, что китайский юань может стать одной из резервных валют мира.

1.2 Социальная составляющая экономической жизни Китая

Китайская Народная Республика представляет собой крупнейшее по численности населения государство, располагающееся в Восточной Азии.

Население – это один из факторов, роль которого для развития национального хозяйства имеет огромное значение. При этом демографический аспект следует рассматривать в совокупности как количества, так качества.

В настоящее время, многие согласятся, что данный аспект сыграл немалую роль для развития экономики. Также существует мнение, что население Китая – это единственный фактор, удерживающий его в рядах развивающихся стран.

Трансформация экономической системы Китая, переход к рыночной экономике, привел к значительным социальным изменениям. В Поднебесной кардинально поменялась структура занятости населения. Миллионы китайцев, занятых в секторе сельское хозяйство, перешли в промышленность и сферу услуг. Если в 1952 г. в сельском хозяйстве было занято 83,5% населения, в промышленном секторе - 7,4% и в сфере услуг - 9,1% всего занятого населения, то в 2020 году около 23,6% рабочей силы занято в сельскохозяйственном секторе, 28,7% - в промышленности секторе и 47,7% - в сфере услуг [38].

Освобождение многих граждан из сельскохозяйственного сектора потребовало пересмотра текущих мер в области образования. Реализация социальных программ помогает сократить число нищих, но сохраняется большой разрыв в доходах. Существует огромный разрыв в доходах от

провинции к провинции. В то же время в Гонконге, в административной единице, функционирующей по своим правилам и законам, минимальный размер заработной платы значительно выше, относительно других регионов.

Другая проблема современной КНР является демографический кризис, во многом связанными с государственными ограничениями рождаемости. Китайское общество неконтролируемо стареет, тогда как рождаемость остается низкой. К тому же исследователи прогнозируют замедление роста уровня жизни с ростом уровня заработной платы.

В целом эксперты отмечают возросшее благосостояние китайского населения. Число жителей, живущих за чертой бедности, постепенно сокращается. Кроме того, увеличивается стоимость потребительской корзины, а доля расходов на товары первой необходимости в ней уменьшается.

Тем не менее, уровень бедности в Китае пока остается сравнительно высоким. Турбулентность развития экономической системы требует изменений в социальной политике государства.

Безработица – это ключевая проблема на стыке экономической и социальной сфер. Китайская нация с населением в 1,4 миллиард человек должна проводить сбалансированную и постепенную политику в этой области. Нельзя не обратить внимания на успех реализации принципа «железной чашки», который начался во время политики «большого скачка». Согласно принципу «железной чашки» стабильность труда предполагается только для маргинальных слоев населения, и поэтому вопрос о снижении доходов других слоев не рассматривается.

Политика «большого скачка» имела существенный недостаток - из-за огромного масштаба национальных и демографических проблем власти не смогли создать рабочие места для жителей всех регионов, поэтому вводятся

географические ограничения. Такие меры применяются исключительно к городам. Разрыв между доходами людей, проживающих в городе и деревне, и сейчас представляет основную проблему китайских реалий. Экономика нуждается в развитии потенциально прибыльных территорий. В данном случае выбор вектора внутренних инвестиций является лишь примером экономической оптимизации [3].

Полвека назад капитал считался более мобильным элементом, чем его "аналог" в функции Кобба-Дугласа - труд. Сейчас, благодаря технологическому прогрессу, логистике, маршрутам общественного транспорта, образованию, межкультурному взаимодействию и развитию других глобальных процессов, ситуация развернулась на 180 градусов: мобильность рабочей силы не только возросла, но и стала обязательной в большинстве экономических сфер общественной жизни. Изучая проблему трудовых мигрантов в Китае, можно отметить следующее:

- Географический вектор миграций с Запада на Восток сохраняется.
- Миграционные процессы сопровождаются ускоренной урбанизацией (на 2015 г. этот показатель достиг 56%). Учитывая динамику прироста населения, можно подсчитать, что около 300 миллионов человек переехали из деревни в город за последние 20 лет.
- Помимо внутренней миграции, существует внешняя миграция из стран Азиатско-Тихоокеанского региона: на юге – это в основном граждане Вьетнама, а в Северной Корее - северокорейские граждане.
- Правительство демонстрирует последовательную политическую линию в области контроля и надзора за иммиграционным процессом: с одной стороны, крупные перемещения населения на высоком уровне вызвали дополнительные социальные проблемы (в дополнение к уже описанному

дисбалансу); с другой стороны, это оказывает очень благотворное влияние в таких секторах экономики, как транспорт, страхование, логистика и т.д.

О состоянии экономики государства можно судить, опираясь на средний слой населения, а именно, его количественные и качественные характеристики. На 2011 год численность граждан Китая, принадлежащих к среднему классу, увеличилась и достигла 200 млн чел. [44].

Меняющиеся тенденции в социальной сфере и социальные процессы часто показывают, насколько то или иное общество подготовлено к экономическим, технологическим и другим внешним воздействиям по отношению к социальной сфере. Ключевым явлением здесь является «смена поколений». Общественное сознание китайского народа десятилетиями не подвергалось тоталитарной реставрации, и понятия «культура» и «революция» становятся все более и более переплетенными. Принимая во внимание новое поколение китайцев, прежде всего, необходимо обеспечить в социальном плане это население на основе ранее упомянутых характеристик (география, собственность) и добавить к этому списку вопрос образования, связанный с ранее упомянутым.

Следовательно, эталонный представитель рассматриваемого китайского поколения, с большей вероятностью, будет проживать в восточной части страны. Следующим признаком экономики, культуры и места Китая в мире следует назвать наличие относительно свободной части дохода человека или семьи. Это условие имеет важное значение для анализа потребительского поведения и потребительского выбора в рамках рыночной экономики. Большинство представителей среднего класса ориентируются на концепцию «китайской мечты», аналогу «американской мечты».

Миллениалы или Поколение Y характеризуются глубокой приверженностью цифровым технологиям. По мере роста общего уровня

жизни, роста доходов потребителей также увеличивается общий внутренний спрос. Здесь маркетинг становится самым важным конкурентным преимуществом для производителей. Представители поколения Y, выросшие в начале этого «бума», наблюдали большие перемены, были первыми явлениями экономической жизни: реклама, мерчандайзинг, потребительское кредитование. Он быстро появлялся и развивался. Международные корпорации наводнили рынок новыми миллионами долларов. Стоит отметить, что последний принципиально не обязан применять маркетинговую политику к «Азиатским предпочтениям». Потребители едят все и продолжают есть. В прямом и переносном смысле. Последнее, как показывает практика, касается продуктов, а также «отечественных» товаров, таких как автомобили, бытовая техника и электротехника. Примечательно, что более четверти продаж Apple приходится на Китай в течение многих лет, что свидетельствует не только об уровне доходов домохозяйств в стране, но и об участии населения в брендовых продуктах [4]. Недавно китайский производитель, сменивший вектор взаимодействия со страной с «внешнего» на «внутренний», добился больших успехов в вопросе импортных квот и тарифов.

Глобальные технологические процессы, государственная политика ориентирована в основном на экономическую систему, еще не полностью раскрывающую создание и вклад в развитие внутреннего потенциала, инновационное природное экономическое явление. Все это способствует развитию китайской экономики в больших масштабах, даже в условиях замедления экономического роста, экологические, демографические и другие проблемы.

ВЫВОД ПО 1 ГЛАВЕ

Анализ современных тенденций развития экономики Китая показал, что КНР это уникальный пример социалистического государства, превратившегося в мощную державу всего за несколько десятилетий.

Переход к стремительному развитию экономики имел свои негативные последствия. В частности, он привел к росту скрытой безработицы, разрыву в доходах. До сих пор значительная часть населения занята в сельскохозяйственном секторе, где доходы остаются относительно небольшими.

Важным направлением в социально-экономической политике Китая является модернизация системы образования. Поощряется обучение студентов за рубежом. Многие китайцы остаются в странах обучения, обеспечивая приток иностранного капитала в родную экономику.

В целом, несмотря на обилие структурных проблем в современной экономике Китая, обозначенных в данной работе, многие эксперты дают оптимистические прогнозы относительно будущего экономического развития государства. Гармоничное развитие экономики Китая зависит от преобразований, которых ждут от правительства страны. Экономика требует четкости, сбалансированности и регулируемости. Китай нуждается в перестройке существующей хозяйственной системы с целью ее оптимизации для улучшения качества и уровня жизни населения страны.

ГЛАВА 2 ОСОБЕННОСТИ СОВРЕМЕННОГО СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ

2.1 Экономика современной России: основные тенденции развития

На сегодняшний день экономическая ситуация в России характеризуется как недостаточно стабильная – это последствия пандемии COVID-19, новых санкций, по-прежнему вводимых Соединенными Штатами и европейскими странами.

Но пандемия оказала негативное влияние на мировую экономику в целом, на все страны.

Стагнация спроса, недооценка рынка отечественными товаропроизводителями, некоторый рост цен практически на все категории товаров и услуг - все это важные аспекты экономического развития в последние месяцы. Но пока положительным моментом являются высокие экспортные цены для российских энергетических компаний и макроэкономическая устойчивость в целом.

В процессе неолиберальных реформ, особенно в 1990-е годы, ущерб был нанесен научным отраслям, сельскохозяйственному машиностроению, легкой промышленности и производству промышленных потребительских товаров, где уровень производства снизился в несколько раз, а также НИОКР. Хотя спад производства еще не сопровождался большим выбытием основных производственных фондов [16].

В то же время российская экономическая структура, в которой доминируют добыча полезных ископаемых и государственная собственность, может поддерживать высокий уровень занятости населения. Это касается не только обслуживающего персонала.

В России ограничительные меры снижаются с середины лета 2022 г., поэтому, несмотря на все негативные общемировые тенденции, экономике удалось достичь относительно стабильного уровня доходности во втором квартале. Экономические прогнозы связаны с широко распространенными мерами, которые восстанавливают торговые отношения между странами, снимая ограничения не только внутри страны, но и за рубежом.

Общие тенденции развития национального хозяйства РФ представлены в следующей таблице (см. Таблица 2) [Источник: Астратова Г. В. Современные тенденции развития экономики, менеджмента и маркетинга в Китае // Интернет-журнал «Отходы и ресурсы», 2019, №4, Том 6, с. 5-6].

Таблица 2

Показатели	Достижения Россия	Слабые стороны России в контексте дальнейшей глобализации
Торговля	<p>Профицит внешней торговли России в 2021 году вырос в 1,9 раза относительно 2020-го и составил \$197,3 млрд.</p> <p>Россия - крупнейший поставщик угля в страны Европы</p> <p>Россия - ключевой мировой поставщик удобрений: азотистых, фосфатных и калийных</p> <p>Например в Европе удобрения из России в 2021 г занимали более 20% от импорта.</p>	<p>Анализ структуры экспорта России показывает, что страна все еще находится в сильной зависимости от экспорта углеводородного сырья.</p> <p>В настоящее время главное препятствие для дальнейшего развития и углубления взаимовыгодного сотрудничества России с остальными странами связано с проблемой санкций.</p> <p>Существование ограничений тормозит внешнюю торговлю России</p>

Компании	<p>Из российских компаний в Fortune Global 500 от 2019 г. вошли:</p> <ul style="list-style-type: none"> - «Газпром» — 42 место с \$131,3 млрд выручки (+17,3%) и \$23,19 млрд прибыли. - «Лукойл» — 50 место с показателями \$119,1 млрд (+26,9%) и \$9,86 млрд соответственно. - «Роснефть» — 86 место и \$90 млрд выручки (+25%) и \$8,74 млрд прибыли. - «Сбербанк» — 255 место с почти \$44,9 млрд выручки (-9,7%) и около \$13,7 млрд прибыли. За год банк опустился на 50 строчек. 	<p>Компании все еще «закреплены» на внутреннем рынке Китая (18 % от выручки, полученной за рубежом, в сравнении с 44% списка S&P 500).</p>
Капитал	<p>В Российской Федерации финансовая система занимает значимое место в макроэкономическом плане.</p>	<p>Более чем треть российских банков в 2022–2023 годах из-за ухудшения экономической ситуации могут испытать сложности с размером собственного капитала — как следствие, им может потребоваться докапитализация.</p> <p>Характерная негативная черта российской финансовой системы - недостаточное развитие финансового рынка. По этому показателю страна стоит на 107 месте в мировом рейтинге.</p>

		<p>Еще один недостаток - высокая стоимость финансовых услуг (кредитных, страховых). По сравнению с развитыми и развивающимися странами, Россия занимает только 94 место в мировом рейтинге доступности финансовых услуг.</p> <p>Преобладающий фискальный характер налогообложения снижает эффективность финансовой системы, которая не выполняет стимулирующей функции.</p> <p>Высокая зависимость от доходов нефтегазового сектора экономики может привести к сокращению доходов бюджета в условиях падения цен нефть.</p> <p>Финансовые ресурсы недостаточно эффективно распределены между уровнями бюджетной системы.</p>
Люди	В последние годы все больше российских граждан, имеющих образование и опыт работы в области менеджмента, маркетинга, финансов, приглашаются в фирмы различных стран, работающие на российских	Из России в качестве трудовых мигрантов выбыло до 7,4% населения из 144 млн человек, проживающих в стране.

	<p>рынках или с российскими партнерами (В апреле 2022 года из России уедут до 100 000 ИТ-специалистов, предсказывал глава РАЭК Сергей Плуготаренко.</p> <p>Число выездных туристских поездок из России в 2018 году выросло на 5,8% (или 2 млн 335 тысяч) до 41 млн 964 тысяч с 39 млн 629 тысяч в 2017 году по данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат).</p>	
Технологии	<p>Российская экономика имеет таких ИТ-гигантов как «Яндекс» и Mail.ru</p>	<p>Россия остается малозаметным участником глобального рынка передовых производственных технологий. Доля РФ в мировом экспорте продукции передового производства в 2002–2018 годах варьировалась в пределах 0,2–0,5%, а в мировом импорте — в пределах 0,3–1,6%. Импорт технологий шел в Россию из развитых стран, а инновационную продукцию страна экспортировала в основном на постсоветском пространстве.</p>
Экология	<p>На текущий момент в России пять эмитентов разместили семь выпусков «зеленых» облигаций на общую сумму 7,55 млрд руб. и €500 млн.</p>	<p>В России на 2022 все еще преобладают классические источники энергии.</p>

Культура	На сегодняшний день у России раскинута масштабная сеть государственных и общественных институтов русского языка, науки и культуры в странах дальнего зарубежья (69 российских центров науки и культуры в государствах Азии, Европы, Америки, Африки).	Культурный охват все еще относительно ограничен. В настоящее время российская культурная дипломатия сфокусирована на государствах СНГ. Ее основные тематические направления - продвижение русского языка, поддержка и содействие расширению русскоязычных сообществ и повышение интереса к русскому языку и русской культуре.

Российская экономика постепенно восстанавливает утраченные позиции. Однако, как показывают результаты 2022 года, восстановление экономики было не таким быстрым, как ожидалось. Главная проблема заключается в том, что существующее экспортно-сырьевое направление национальной экономики по-прежнему является основой для ее развития.

В то же время затраты на рабочую силу во многих отраслях приближаются к мировым стандартам. В то же время Россия отстает от развитых стран по производительности труда, и поэтому в условиях низкой производительности труда квалифицированный труд быстро дорожает. Эксперты указывают, что для ускорения социально-экономического развития Российской Федерации необходимо высвободить рабочую силу за счет повышения мобильности рынка труда и повышения производительности труда занятого населения.

Еще одним элементом экономического роста являются инвестиции. Самофинансирование остается основным источником финансирования 86% корпоративных капитальных вложений, в то время как кредиты и займы составляют 31%. По итогам 2010 года общий объем иностранных инвестиций увеличился на 11%. Однако большая часть акций приходится на другие инвестиции, включая сделки и другие займы [15].

Проблема инвестиций в основной капитал в России связана не только с инвестиционной средой в стране. Для улучшения положения необходимо установить стандарты для принятия инвестиционных решений, продолжить начатые успешные меры против коррупции, стандартизировать способы решения аналогичных инвестиционных проблем и значительно повысить эффективность капиталовложений.

Из-за отсутствия эффективной инвестиционной политики в 1990-е гг. технологическое развитие приобрело регрессивный характер. В то же время регресс охватил самые современные производственные мощности и на фоне продолжающегося научно-технического прогресса в мире, что проявилось в некотором отставании России по уровню развития ключевых технологий. Большая часть производственных мощностей ядра современной технологической структуры была лишена необходимых инвестиций. Сокращение их производства превышало сокращение производства других видов продукции; они были практически полностью вытеснены с внутреннего рынка импортными аналогами. Разрушение ядра современного технологического уклада означает разрушение технологической основы устойчивого экономического роста, что требует мер государственной поддержки и регулирования. И эти меры в последние десятилетия активно и эффективно предпринимаются, например, активно возрождаются НИОКР по самым современным направлениям промышленно-экономического развития.

Проблемы присутствуют в развитии научно-технического потенциала страны, который является главным источником современного экономического роста. С началом радикальных неолиберальных реформ объем научно-исследовательских и опытно-конструкторских разработок в начале реформ сократился на порядок.

Геополитическая ситуация небезразлична к изменениям, происходящим на евразийском пространстве, и связана с агрессивной экспансией Северо-Атлантического альянса. Россия вынуждена противостоять этой экспансии, прилагая максимум экономических усилий [13].

Конечно, агрессивная политика Запада оказывает влияние на экономическую мощь [12].

Чтобы улучшить экономическую ситуацию, российское правительство разработало программу мер, реализация которых уже показывает свою эффективность на данном этапе социально-экономического развития, стабилизируя макроэкономическую ситуацию, сохраняя возможности для устойчивого экономического роста. Программа основана на следовании следующим мерам:

- Осуществление реформ в области торговли.
- Усиление роли внутренних и коммерческих институтов.
- Способствование притоку прямых иностранных инвестиций.

Для улучшения ситуации на внешнем рынке, России необходимо провести реформы, предполагающие стимулирование экспорта и снижение издержек.

Привлечение иностранных инвестиций - одна из важнейших задач. Государство долгое время жестко контролировало внутренний финансовый рынок, ограничивая возможности для активной деятельности частным

финансовым учреждениям, что, в свою очередь, сказалось на привлечении прямых инвестиций.

Например, следствием COVID-19 стало резкое падение инвестиций. Так, например, акции «Роснефти» упали в цене на 6%, «Газпрома» — на 30%.

Существующие недостатки инвестиционной среды негативно сказываются на развитии экономики страны, на потенциальных инвесторах [13].

Резервы российской экономики в значительной степени зависят от прибыли от продажи сырья, но в долгосрочной перспективе этот метод может оказаться неэффективным. России необходимо развивать разные сферы экономики, для того чтобы улучшить стабильность национального хозяйства, улучшить инвестиционный климат, а также позволить углубить участие страны в мировых экономических отношениях. Подобные меры не только способствуют притоку иностранного капитала в национальную экономику, но и делает экономику страны менее уязвимой к кризисным ситуациям. И меры макроэкономического регулирования, реализуемые в России сейчас, направлены на достижение макроэкономической стабильности, которая, в свою очередь приведет к повышению темпов и устойчивости экономического развития.

2.2 Социальная составляющая экономической жизни в России

Положение России в мире как сильной, экономически развитой страны позволяет ее руководство принимать новые вызовы социально-экономическому развитию. На фоне глобализации и усиления конкуренции между странами на первый план выходит задача повышения конкурентоспособности отечественной экономики. Роль инноваций, новых технологий и человеческого фактора как основных производительных сил

общества стремительно возрастает. Развитие человеческого капитала, инновационной составляющей экономики, обеспечит успешную конкуренцию и технологический прогресс страны. Таких показателей невозможно достичь без повышения качества человеческого капитала, являющегося важнейшим ресурсом инновационной экономики. В современном мире именно население и условия его жизнедеятельности, образование и благосостояние, демографические характеристики являются основой развития любого государства.

Развитие и становление российского общества с начала 1990-х годов, сегодня можно разделить на три этапа:

Первый этап, с 1991 по 1993 год, характеризовался радикальными изменениями и реформами. Большинство исследователей называют этот период буржуазной либерально-демократической революцией, или радикальными неолиберальными экономическими реформами.

На втором этапе с 1995 по 1999 годы общество адаптировалось к новым рыночным условиям, то есть российское общество находилось на стадии недвусмысленных изменений.

Третий этап социальных изменений и приход В. В. Путина к власти имел важное значение для дальнейшего позитивного развития страны. Деятельность и инициативы нового Президента РФ во внутренней и внешней политике способствовали укреплению статуса страны, как сверхдержавы, экономической стабильности и повышению авторитета России на международной арене [13].

В социально-экономическом развитии России можно выделить главные вызовы и противоречия:

- Демографические проблемы оказывают значительное влияние на состояние национального хозяйства каждой страны. В частности, эксперты указывают на имеющиеся у страны ресурсы и недостатки, анализ и мобилизация которых могут привести к качественному экономическому росту.

Демографические проблемы РФ, по большей мере, состоят в старении населения страны и низкой рождаемости. Актуальная ситуация старения населения и уменьшения численности молодежи говорит о том, что с каждым годом, при отсутствии изменений, занятому населению придется обеспечивать больше незанятых в экономике граждан.

Отмечается, что сравнительно с концом XX в. современная ситуация гораздо благоприятнее и перспективнее. Во-первых, прогнозируемая продолжительность жизни увеличилась до 70 лет. Увеличение продолжительности жизни населения является сильным толчком в развитии экономики страны.

Тем не менее, непростой для РФ является ситуация преобладания женского населения над мужским. С тяжелых времен 2 мировой войны, революций и других кризисов, отмечается подобная неблагоприятная тенденция.

Эксперты также утверждают, что разрыв между продолжительностью жизни мужчин и женщин продолжает расти. Сейчас она составляет около 10 лет. Это, в свою очередь, также обостряет демографические проблемы общества [13].

Несмотря на то, что в России преобладание женского населения над мужским значительно давно стало актуальной проблемой. Преобладание в экономике РФ женского населения не самая благоприятная тенденция. Во-

первых, потому что большинство профессий все еще требуют мужской силы и здоровья, недостаток мужчин в таких областях качественно ослабляет их развитие. Во-вторых, отмечается все большее нежелание женской половины населения вступать в брак, создавать семью. Эта ситуация приводит к падению рождаемости.

Естественный прирост населения в РФ продолжает сокращаться, отмечаются отрицательные показатели, уменьшение числа детей. Так, например, если в 1970-е гг. на одну женщину в России приходилось 2 - 3 ребенка, в сельской местности 3 и более ребенка, то к началу 2000-х гг. этот показатель упал до 1 ребенка на 1 женщину. Пока не помогают радикально улучшить ситуацию и программы, разрабатываемые государством, направленные на поддержку семей с детьми, стимулирование рождаемости (предоставление материнского капитала и других социальных льгот после рождения второго и третьего ребенка). Ведь эти программы рассчитаны на долгосрочный эффект.

Социальные программы помощи материнству все же помогли преодолеть отрицательные показатели рождаемости к середине 2000-х годов. Тем не менее, естественный прирост населения все еще выражен слабо.

Рост количества населения, необходимый для поддержания и развития национального хозяйства государства, может быть достигнут за счет миграции. Однако, относительно естественного прироста населения, миграция, по большей части, сопровождается падением качества рабочей силы. Так, отмечается, что трудовые ресурсы иммигрирующие в РФ, отличаются небольшой производительностью.

К положительным тенденциям демографии Российской Федерации относят сокращение младенческой смертности, как и многих развитых странах.

Со второй половины XX века смертность во младенчестве стало более редким явлением и уменьшилась, по некоторым данным, в 10 раз, что стало большим достижением российской медицины. Развитие медицины и повышение уровня жизни только улучшает данные показатели.

Достижения современной медицины действительно способствует естественному приросту и более длительной продолжительности населения.

Тем не менее, отмечается рост смертности по причине сердечных болезней и онкологических заболеваний, что в свою очередь, свидетельствует о росте стресса и напряженности в жизни современного человека. Многочисленные исследования, доказывают, что, чем меньше люди уверены в стабильности своей жизни, тем чаще они подвержены разного рода заболеваниям.

Также основной причиной смертности является внешние причины. Несмотря на то, что глобальные войны с многочисленными людскими потерями, становятся невозможными и даже презираемыми современными демократическими государствами, статистика смертности по причине внешних факторов все еще относительно высока. В свою очередь, мужское население подвержено смертности по причине внешних факторов, гораздо в большей степени, что подтверждается многочисленными статистическими данными.

Рост смертности по причине внешних факторов наблюдается в случае, когда экономика находится в состоянии кризиса. Примером, обострения данной проблемы могут послужить 1990-е - начало 2000-х годов. Таким образом, падение коэффициента смерти, говорит об улучшении экономической ситуации в стране, безопасности, и повышению качества жизни в целом [15].

Повышение уровня образованности населения – это другой неотъемлемый фактор, необходимый для развития национального хозяйства РФ. Эксперты утверждают, что существует необходимость повышения спроса на высшее образование.

Подавляющее количество российских семей считают наличие высшего образования необходимым показателем успеха их ребенка (около 88%). Многие готовы вкладывать в образование большие деньги. В целом, отмечается повышение спроса на высшее образование.

Современная российская экономика может обеспечить рабочими местами более чем 500-700 тыс. специалистов с высшим образованием в год, из-за чего наблюдается некоторое перепроизводство кадров в сфере высшего образования. В то время как производственный сектор и сектор услуг отмечается дефицит рабочих рук.

Перенасыщение на рынке труда выпускниками высших учебных учреждений, смещает специалистов с более низким образованием, несмотря на то, что их квалификации, знания и опыт достаточны для выполнения определенной работы.

Высшее образование становится эталоном успеха, обязательным условием высокооплачиваемой работы и высокопоставленной должности. На руководящие посты обязательно требуется человек с высшим образованием. Тогда как специалист огромным опытом работы, но не имеющий диплома об окончании высшего учебного заведения даже не будет рассматриваться на руководящую позицию.

Долгое время в российских вузах действовала система болонская система обучения. В свою очередь, российские работодатели все еще рассматривают выпускников с бакалавриатом, как специалистов с

неоконченным высшим, в связи с чем, они также достаточно редко занимают высокопоставленные посты.

Цель бакалавриата - обеспечить экономику хорошо обученной рабочей силой, которая будет способна выполнять служебные функции. Основные курсы профессионального образования в бакалавриате должны включать гуманитарные, социальные и экономические науки, естественные науки и практику по общим специальностям, специальным дисциплинам и профессиональным целям. В магистратуре проводятся углубленные исследования по специальности, в том числе исследования и практики, связанные с научной и образовательной деятельностью. Таким образом, обязательное введение степени бакалавра повысило качество российской экономики и повлияло на создание более полного социального класса, состоящего из молодых специалистов, которые понимают экономические, социальные, политические и другие процессы, происходящие в России и в мире [13].

Так, целью экономической политики современных государств является создание экономики, основанной на знаниях. То есть благосостояние граждан, общества и страны в целом будет в основном связано с развитием знаний и навыков людей и развитием человеческого капитала. Инвестиции и развитие стали наиболее эффективными способами распределения ресурсов. Поэтому самым важным экономическим приоритетом страны является поддержка развития образования и научных исследований, а также повышение качества и эффективности. Другими словами, человеческие ресурсы экономики являются важнейшим условием обеспечения конкурентоспособности страны.

Понятие современного качества жизни, такого как социально-экономические, политические, культурные, мировоззренческие, экологические и личностные условия, понимается как комплексное поведение. В этой трактовке категория качества жизни отражает обширность

жизни человека и создание целостного социального механизма реализации потребностей.

Анализируя структуру категории «качество жизни», предложенную во многих официальных и научных публикациях, можно сделать вывод о том, что она фактически влияет на уровень благосостояния общества, не принимая во внимание глубокие изменения, происходящие в экономической жизни. Поэтому выявление и понимание особо важных экономических элементов качества жизни и выражения фундаментальных взаимосвязей, присущих микро- и макроэкономическим процессам общества, имеет научное и практическое значение.

Экономические компоненты качества жизни включают в себя все аспекты и процессы экономической жизнедеятельности хозяйства страны. Макроэкономическая информация особенно важна для многих статистических, физических и экономических показателей, а также для динамического представления макроэкономической информации в реальной экономической реальности [13].

Численность населения определяется объективными целями социальной мобильности. Их практическое применение, несомненно, улучшило качество жизни состоятельных слоев современного общества. Проблема повышения уровня качества жизни в Российской Федерации непосредственно связана с исследованием материальной основы, его обеспечивающим. В связи с этим стратегической целью хозяйственного развития является приумножение и совершенствование элементов национального богатства общества на основе реализации достижений научно-технического прогресса, производства конкурентоспособной продукции.

Для использования нас благо страны является высокий уровень образования населения, необходимые структурные преобразования в промышленности (развитие не только добычи, но переработки и переработки

отдельных отраслей экономики); и сельское хозяйство (производство большинства продуктов питания), такие как мясо, молоко и молочные продукты, овощи и бахчевые).

Ускорение процесса необходимых инвестиций во всех регионах предполагает активный мониторинг. В современном обществе качество жизни определяется численностью и структурой доходов населения. В условиях трансформационных изменений в российской экономике изменилась структура доходов населения, и совокупный доход многих семей территориально неоднороден. В составе денежных доходов населения увеличивается заработная плата и важное место социальных выплат, предпринимательской деятельности и имущественных доходов в целом повышает общественное благосостояние. Основной задачей российской экономики является искоренение бедности на значительном уровне.

Минимальная потребительская корзина отражает условия жизни малообеспеченных социальных слоев (бездомные, пенсионеры, большинство работников бюджетной сферы) и качество жизни малообеспеченных слоев населения. Люди, живущие вне этой меры, исключаются как ключевой показатель качества жизни. Определение минимальной заработной платы и уровня доходов, а также прожиточного минимума на 2022 год является важным шагом на пути улучшения условий жизни всех слоев населения.

Дальнейшее развитие российской экономики обуславливает утверждение среднего класса, качество жизни которого является важнейшим критерием благополучного положения экономики. Принадлежность к среднему классу отдельных основных экономических признаков для управления гражданами может быть: отношения к факторам производства, средние и общие для разных случаев, каждого способа получения дохода и комплексные. Большинство населения России - квалификация интеллигенции, квалифицированные работники, управляющие низшего и среднего звена, квалификация мелкого бизнеса - обладает признаками среднего поколения

РФ 2%. Таким образом, в улучшении качества жизни в России нуждаются многие социальные группы [13].

Основной экономической составляющей качества жизни является уровень жизни населения, в условиях процесса трансформации в российской экономике улучшается структура потребительских расходов домохозяйств, доля расходов на питание, снижаются расходы на одежду, обувь, алкогольные напитки и другие.

Однако, фактические данные свидетельствуют о наличии негативных аспектов в структуре потребления населения. Так, в 1990-2006 годах среднее потребление мясопродуктов, молока, рыбной продукции снижалось, а потребление картофеля и хлебобулочных изделий превышало в те годы разумные нормы. Ситуация стала меняться к лучшему в 2010-х годах.

Сложной остается решение жилищной проблемы. Главным стратегическим направлением повышения качества жизни населения России является ускорение темпов экономического роста при одновременном увеличении прироста численности населения. Экономический рост должен проявляться не только в увеличении ВВП, но и в достойном существовании каждого человека, что достигается путем обоснованного распределения доходов и формирования общества без бедных. Успешная реализация данной стратегической цели предполагает модернизацию всей системы общественно-политических, экономических, правовых и социально-трудовых отношений.

Одним из важнейших элементов поддержки уровня жизни определенных категорий населения является система социальных гарантий и социальной защиты. Эта система должна обеспечить населению минимальный стандарт уровня жизни в соответствии с возможностями экономики. В программе развития России до 2020 г. основные социальные цели обеспечиваются путем перехода к субсидиарному государству, в рамках которого большинство населения должно удовлетворить свои экономические

потребности самостоятельно, нести ответственность за свое индивидуальное жизненное обеспечение, умело управлять доходом [15].

Система социальной защиты изменяется под воздействием возникающих перед страной проблем. Стратегия реформирования этой системы должна быть адекватной рыночной экономике и может быть создана только в результате существенного роста уровня доходов населения и улучшения положения на рынке труда [5].

В современных условиях общественного воспроизводства в России изменилась структура социально-экономических ценностей общества, оценка общественного благосостояния, значение и роль человека в социальной сфере и динамике общественного развития. В этих условиях личность представляет собой важнейший компонент общественного богатства, конечный результат экономического функционирования одновременно и капитальное средство последующего развития. Поэтому человеческий капитал проявляет себя как ценностная оценка способностей и возможностей общества к осуществлению трудовой деятельности.

Даже в бедных странах доля человеческого капитала в национальном богатстве составляет более половины, а в развитых странах приближается к трем четвертям. Хотя в России накоплен огромный человеческий капитал (благодаря построенной в советское время системе среднего и высшего образования), его производительность недостаточна. В отличие от развитых стран, где каждый дополнительный год образования при прочих равных условиях приводит к увеличению зарплаты на 10 %, в России соответствующий показатель равен лишь 4 - 5 %.

Как и в случае других видов национального богатства, человеческие ресурсы недокапитализированы. Человеческий капитал отличается от природных ресурсов и производственных активов тем, что его нельзя ни сдать в залог, ни продать. Он принципиально неотчуждаем. Эффективность

использования человеческого капитала в первую очередь зависит от мобильности трудовых кадров.

По нашему мнению, первостепенным инструментом для повышения качества жизни могла бы стать интерактивная система целевого прогнозирования. Эта система могла бы включать в себя: общенациональные цели социально-экономического развития на среднесрочную перспективу,

- разработку макроструктурной модели повышения качества жизни населения,

- доведение до соответствующих субъектов и хозяйственных структур индикаторов качества жизни из полученных дезинтегрированных показателей для ориентации их в хозяйственной деятельности и разработке собственных программ развития, использование современных информационных технологий для осуществления в диалоговом режиме согласования основных индикаторов между хозяйствующими субъектами, субъектами и федеральным центром [5].

На наш взгляд, принципиальным отличием и преимуществом такого подхода для разработки и оценки качества жизни и составления социально-экономических прогнозов и программ являются:

- 1) усиление целевой направленности среднесрочных прогнозов и программ;

- 2) использование макроструктурных моделей, что позволит обеспечить внутреннюю сбалансированность основных показателей качества жизни и их оптимальность с точки зрения максимально возможного достижения поставленных общенациональных целей (проектов) [15].

Для повышения качества жизни в современных условиях первостепенное значение имеет рациональная научно-обоснованная государственная экономическая политика, направленная на повышение уровня, благосостояния, конкурентоспособности товарных ценностей и реализацию творческих способностей граждан.

Определяющим направлением экономической политики является обеспечение макроэкономической стабильности в обществе. При этом первостепенное значение имеет продолжающийся процесс дифференциации структуры экономики на базе достижений НТП (создание и внедрение инноваций, повышение производительности труда). Обеспечение макроэкономической стабильности предполагает и финансовую устойчивость в обществе, наличие достаточных резервов и схем кредитования в коммерческих банках не только на краткосрочные, но и долгосрочные периоды.

Большой народнохозяйственной задачей по-прежнему остается качественное развитие производственной и социальной инфраструктуры, утверждение благоприятной конкурентной среды, развертывания предпринимательской инициативы.

Осуществление указанных целей является абсолютно необходимым для решения задач по повышению качества жизни.

- Состояние здоровья страны в зависимости от структуры населения и заболеваемости различными заболеваниями;

- Старение населения, которое считается главной социально-демографической проблемой современного российского общества. По мере старения населения бремя зависимости от занятой рабочей силы возрастает, а стоимость пенсий и социальных услуг возрастает;

- Качество жизни, измеряемое соответствующим уровнем доходов и потребления, обеспечением общественных благ для всех слоев населения и т.д.

Качество жизни в современных концепциях понимается как комплекс социально-экономических, политических и культурных характеристик,

личностных характеристик, факторов окружающей среды и условий жизни, статуса индивида в обществе. Категория качества жизни в этой интерпретации утверждает, что это широкая характеристика жизнедеятельности людей, отражающая создание общих социальных механизмов, обеспечивающих реализацию современных потребностей населения.

Проблема повышения качества жизни Российской Федерации напрямую связана с материальной базой, обеспечиваемой научными исследованиями. Поэтому стратегической целью экономического развития является увеличение и улучшение элементов общества и местного богатства путем внедрения научно-технического прогресса и производства конкурентоспособной продукции.

Качество жизни в современном обществе зависит от количества и структуры доходов домохозяйств. В контексте экономических изменений в России изменилась структура доходов домохозяйств, и совокупный доход многих домохозяйств поступал из других источников. Заработная плата доминирует в структуре денежных доходов населения, а социальное обеспечение, доходы от корпоративной деятельности и доходы от недвижимости, как правило, занимают важное место в повышении социального обеспечения. Преодоление бедности большинства населения остается важной проблемой российской экономики.

Минимальная потребительская корзина определяет качество условий жизни в социальных районах с низким уровнем дохода. Люди, которые живут за пределами этой меры, не обеспечивают качество жизни. Величина прожиточного минимума установленная Законом Правительства Российской Федерации № 390-ФЗ от 6 декабря 2021 года на душу населения равняется 12654 руб./мес. [12].

Основной экономической составляющей качества жизни является уровень жизни населения, который выражается через систему духовных

ценностей и материальных ценностей. В ходе изменений в российской экономике улучшается структура потребительских расходов домохозяйств, снижается доля расходов на продукты питания, одежду и обувь, алкогольные напитки, увеличивается доля расходов на другие цели. Однако данные всё ещё свидетельствуют о наличии негативных факторов в структуре потребления населения.

Развитие российской экономики определяет формирование и расширение так называемого среднего класса, качество жизни которого является важнейшим критерием хорошего экономического состояния. Отнесение отдельных граждан к среднему классу может определяться основными экономическими характеристиками: отношением к элементам производства, расположением разделения труда, способом получения дохода и масштабом государственной собственности, интеллектуальной собственности. В России квалифицированные рабочие, менеджеры низшего управленческого звена и представители малых и средних предприятий обладают некоторыми характеристиками среднего класса, составляя более 25% населения России.

Одним из важнейших факторов поддержания уровня жизни определенных категорий людей является система социального обеспечения и социальной защиты. Эта система должна обеспечивать минимальный уровень жизни населения, исходя из его экономических возможностей. Основные социальные цели в плане развития России до 2020 года достигнуты вполне успешно.

Система социальной защиты меняется под влиянием вызовов, с которыми сталкивается государство. Стратегия восстановления этой системы должна соответствовать рыночной экономике и может быть разработана только в результате значительного повышения уровня доходов населения и улучшения условий на рынке труда.

Изменились условия воспроизводства современного российского общества, структура социальных и социально-экономических ценностей, оценка общественного благосостояния, значение и роль человека в социальной сфере, динамика общественного развития. В этих условиях человек является важнейшей частью общественного богатства, конечным результатом экономической деятельности и средством накопления капитала для дальнейшего развития.

Таким образом, человеческий капитал проявляется в оценке профессиональных трудовых способностей и социальных возможностей. Россия накопила огромный человеческий капитал, но рентабельность пока невысокая. Относительно развитых стран, в которых каждый год повышения квалификации приводит к увеличению заработной платы на 10 %, в РФ данный показатель вдвое ниже, равен 4 - 5%. [12].

Обеспечение макроэкономической стабильности представляет основное направление экономической политики современной России. Вместе с тем, важное значение имеет процесс постоянного разделения экономической структуры на основе достижений научно-технического прогресса. Обеспечение макроэкономической стабильности также означает финансовую стабильность в обществе. Качественное развитие производственной и социальной инфраструктуры, создание благоприятной конкурентной среды и развертывание корпоративных инициатив по-прежнему являются важными задачами для национальной экономики РФ.

Основной тенденцией последних лет и очевидной тенденцией в ближайшие годы является сокращение рабочей силы. Население России сокращается, а значит, число новых рабочих постепенно уменьшается. Кроме того, существует спрос на качество новобранцев, когда они переходят на новые рыночные условия из-за резкого снижения инвестиций в высшее и среднее образование. Поэтому квалифицированная рабочая сила, безусловно,

дорогая. При этом Россия - это не единый внутренний рынок труда, а группа региональных рынков с низкой ликвидностью. В отраслях, где уровень спроса на производство неуклонно растет, это означает увеличение затрат на рабочую силу.

Правительство РФ постоянно разрабатывает меры по повышению уровня жизни населения:

- Чтобы устранить зависимость от нефти и газа другие отрасли промышленности развиваются;
- Новые рабочие места создаются за счет открытия новых предприятий, развития аграрного сектора;
- Разрабатываются меры по предоставлению больших социальных гарантий разным слоям населения;
- Постоянно повышается качество образования [12].

Целью нынешней экономической политики является создание экономики, основанной на знаниях. Это означает, что благосостояние граждан, общества и страны в целом будет в основном связано с развитием знаний и навыков людей и развитием человеческого капитала. Инвестиции в развитие стали наиболее эффективным способом распределения ресурсов. Поэтому основными экономическими приоритетами страны являются развитие образования и научных исследований, а также повышение качества и эффективности. Другими словами, человеческие ресурсы экономики являются ключевым условием обеспечения конкурентоспособности страны.

Таким образом, правительство РФ осознает актуальные для социально-экономического развития проблемы и реализует комплекс эффективных мер для их разрешения.

ВЫВОДЫ ПО 2 ГЛАВЕ

На сегодняшний день экономическая ситуация в России характеризуется как недостаточно стабильная, поскольку вводятся новые санкции со стороны США и стран Евросоюза. В связи со сложившейся ситуацией, Россия все больше переориентируется на сотрудничество со странами Дальнего Востока, и в большей мере – на сотрудничество с Китаем.

Правительство РФ предпринимает меры для построения эффективной и социально ориентированной рыночной экономической системы, улучшает производство различных товаров и услуг, систему образования, активно инвестирует в различные сферы инновационной экономики.

Целью экономической политики России является создание экономики, основанной на знаниях. Это означает, что благосостояние граждан, общества и страны в целом будет в основном связано с развитием знаний и навыков людей и развитием человеческого капитала. Инвестиции в его развитие стали наиболее эффективным способом распределения ресурсов. Поэтому основными экономическими приоритетами страны являются развитие образования и научных исследований, а также повышение их качества и эффективности использования в экономике.

ГЛАВА 3 СОЦИОЛОГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ В РОССИИ И КИТАЕ

3.1 Современное положение дел в обеспеченности жильем в России и Китае

Государственное устройство жилищного строительства зависит от социально-экономических и политических отношений федеральной центральной региональной системы и находится под влиянием мировых экономических тенденций и событий, в число которых входят мировые кризисы.

Жилье является показателем соответствия условиям национального развития, качества жизни населения, национальной экономической ситуации, сбалансированности территориальных структур, уровня внедрения инновационных процессов и формирования человеческого капитала. В нем переплетаются политические и экономические возможности страны, направления государственной поддержки людей, промышленности и реализации национальной стратегии.

Общенациональный характер жилищной политики и принципы ее планирования определяется тем, что страна сталкивается с сложной задачей не только обеспечения жильем своих граждан, но и решения важных социальных проблем:

- Организацией платежных систем;
- Обеспечением инфраструктуры;
- Прогрессивным формированием среды обитания;
- Учет региональных особенностей субъекта;

- Соответствием требованиям охраны окружающей среды [12].

Состояние жилищных условий влияют не только на экономику, но и на политический и культурный климат страны. Поэтому одной из главных социально-экономических задач общества является обеспечение качественных условий жизни населения и создание современной жилищной среды. Этого можно достичь только путем управления жилищной политикой. Группа ученых указала, что основная проблема в жилищном секторе заключается в том, что, с одной стороны, жилые ресурсы перенаселены, а с другой стороны, существует нехватка жилья [14]. Европейская комиссия видит решение жилищной проблемы в изменении плана финансирования.

В Китайской Народной Республике исследователи обеспокоены противоречиями, возникающими в связи с реализацией жилищной политики. Например, реализация Национального плана доступного жилья приводит к росту неравенства в обеспечении жильем в стране. Другая группа исследователей изучила успехи и недостатки реализации программ доступного жилья в стране. Так, ускорение урбанизации является одной из проблем Китая [3].

Переход России к рыночным отношениям оказал огромное влияние, как на экономическую систему, так и на жилищные отношения. Количество проблем, накопившихся в этой сфере, очень велико, и решение этой проблемы требует согласованных действий всех участников жилищных отношений.

Большинство научных статей, посвященных жилищному сектору, игнорируют действия государственных структур и предлагают пути решения проблемы обеспечения жилищного финансирования и доступности для населения, не оценивая эффективность жилищной политики. Жилищный кодекс – ключевой документ в жилищной сфере, главный его минус это отсутствие положений о проводимой жилищной политике государства [5].

Реформирование и развитие жилищной сферы является одним из основных направлений социально-экономических преобразований в Российской Федерации, так как именно жилая среда создает необходимые условия для жизнедеятельности людей.

Период социально-экономического развития Российской Федерации с 1990-х годов, в связи с некоторыми негативными факторами - переходом к системе рыночной экономики и отсутствием четкой и продуманной социально-экономической жилищной политики в жилищном секторе укоренился ряд проблем [9].

В настоящее время жилищная политика регионов России находится на стадии разработки – обеспечивается научное и социально-экономическое обоснование как деятельности государственных учреждений, так и управления по решению стратегических проблем жилищного хозяйства. Формирование рынка недвижимости привело к разработке проектов, которые определяют процесс принятия решений в области жилищной политики на национальном уровне. В то же время, в современных условиях формирования и развития рынка большинство нормативно-правовых рамок не в полной мере отвечают целям, поставленным в национальной стратегии. Это свидетельствует о реальной ситуации, когда граждане не обеспечены достаточным количеством жилья. Таким образом, реализуемые экономико-политические и законодательные меры состоят из нескольких механизмов для достижения целей, но в то же время противоречивое экономическое развитие развития жилищной системы в основном зависит от строительного сектора, который соответствует ценам на недвижимость [6].

В 2017 году российский рынок жилищного кредитования продемонстрировал рекордный рост на фоне низких процентных ставок. Объем выданных кредитов увеличился на 37% до 2 трлн рублей, превысив уровень последних нескольких лет. В общей сложности было выдано 1,1 миллиона ипотечных кредитов [12].

Зачастую крупные города России формулируют и реализуют свою собственную жилищную политику. Принимаемые меры, в свою очередь, зависят от размера города и наличия доступных ресурсов. Под ресурсами понимается совокупность производственной, инженерной и социальной инфраструктуры, представляющая собой собственный строительный сектор, включающий производство строительных материалов, трудовых и природных ресурсов. Следует добавить, что ведущая роль крупных городов заключается во внедрении финансовых ресурсов и рыночных механизмов для содействия развитию. Поскольку жилищная политика в крупных городах зависит от многих факторов - финансовых, экономических, природных, социальных, демографических и др. Крупные города могут иметь свои собственные стандартные жилые здания для бесплатной и коммерческой продажи [15].

Руководство города может сосредоточиться на сносе домов, которые замедляют развитие города или, наоборот, увеличить долю отремонтированных домов. Важно отметить, что даже крупные города имеют право проводить жилищную политику только в том случае, если она четко определена и соответствует законодательству страны.

Одной из главных задач современного развития России является обеспечение жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Общая площадь каждого зарегистрированного лица из этих граждан составляет менее 10 м² [12].

Субсидирование государственными структурами играет важную роль в решении этой проблемы. Субсидии на безвозмездной основе представляют один из ключевых механизмов обеспечения населения жильем. В то же время, семьи с небольшим достатком не могут воспользоваться правом на субсидии.

В связи с высокими ценами строительства на рынке жилья существует острая необходимость в разработке комбинированной системы

финансирования жилищного строительства, в рамках которой все группы населения смогут использовать жилищные субсидии. Такой план покупки жилых зданий становится все более популярным в муниципальных районах. Главная задача здесь - четко объяснить механизм адресной социальной поддержки в стране.

Эффективная муниципальная жилищная политика в России может быть реализована только на основе согласованного и скоординированного взаимодействия федеральных, региональных и местных органов власти. В связи с неоднократными изменениями в организационной структуре компаний, реализующих жилищную политику, в настоящее время трудно создать и обеспечить последовательное внедрение всеобъемлющей и последовательной системы, направленной на жилищный сектор.

В Российской Федерации экономическая политика означает неотъемлемую часть государственной политики по созданию единого экономического пространства, основанного на принятой концепции развития. В ходе исследования Министерство экономического развития Российской Федерации и Центр стратегических исследований сформулировали стратегический план развития России до 2035 года. План предусматривает повышение уровня и качества жизни населения, развитие социального обеспечения, повышение эффективности системы социальной защиты, повышение экономической конкурентоспособности и многие другие направления [12].

Конституцией Российской Федерации закреплено право граждан на жилище, которое предполагает гарантированную законом возможность быть обеспеченным постоянным жильем и право на улучшение жилищных условий. Конституция РФ предусматривает, что органы государственной власти и местного самоуправления создают условия для реализации данных прав и содействуют жилищному строительству [10].

В силу особенностей социально-экономического характера развития России в XX веке вся сфера имущественных и экономических отношений, связанных с оборотом земли и продажей недвижимости, находится под контролем государства. Государственная структура явно повлияла на принципы территориального планирования. Весь жилищный сектор не учитывает определенные обстоятельства, и результат находится в рамках системы планирования и управления.

Сфера жилищного строительства является частью основного экономического комплекса Российской Федерации и предметом ее социально-экономической политики. Эта область оказывает значительное влияние на формирование общего объема местного производства. Вместе с другими отраслями хозяйственного комплекса эта продукция создала мощный мультипликативный эффект и является важным фактором устойчивого развития региона. Жилищное строительство оказывает значительное влияние на качество жизни населения, социальную среду и общий уровень экономического развития социально-экономического процесса.

Одним из направлений экономической политики сообщества является решение жилищной проблемы населения. Уровень, качество и доступность жилья для граждан зависят от того, как отдельные регионы и вся страна реагируют на новые социальные и экономические вызовы в других регионах. По данным Федерального национального бюро статистики, общее количество квартир в Российской Федерации более чем удвоилось в 2000-2018 годах. Количество введенных в эксплуатацию квартир ежегодно увеличивается с 30 миллионов м² в год до 75 миллионов м² в год.

При этом за этот период строительство государственных квартир увеличилось более чем в три раза, федеральной собственности - более чем в четыре раза, субъектов Российской Федерации - более чем в два раза, муниципальной собственности - более чем в три раза. Согласно данным

Федерального государственного бюро статистики, общая площадь строящегося в настоящее время жилья в России составляет 17,2 миллиона м². Более 80% домов, построенных из кирпича, по-прежнему сосредоточено в европейской части России.

Общий объем жилищного строительства в России обеспечивается 3000 объектами застройщика, при этом общая доля рынка из 10 объектов достигает 15%. Следует отметить, что только два из них являются публичными акционерными обществами и полностью раскрывают информацию о финансово-хозяйственной деятельности.

Коммерческие банки активно участвовали в современном рынке жилищного строительства и сыграли важную роль в его развитии. Рынок ипотеки вырос на 20% в годовом исчислении, а доля покупателей на рынке жилья, построенного за счет средств кредитных организаций, превысила 60%. Объем кредитов, выданных коммерческими банками населению, за последние 15 лет увеличился более чем в пять раз, превысив отметку в 3 трлн рублей в год. Однако существуют важные проблемы, которые препятствуют развитию этой области. Более 90% российского ипотечного рынка приходится на государственные банки, а на долю крупнейших банков приходится около 75% [12].

В большинстве субъектов РФ выбор кредитных организаций и жилищных проектов, за исключением столичного региона, обычно меньше. На Центральный федеральный округ приходится треть рынка ипотеки, на Москву и Московскую область приходится 22%, а на Санкт-Петербург и Ленинградскую область уже приходится менее 8% рынка. В сфере ипотечного кредитования РФ доля других предприятий РФ не имеет значения.

Нехватка средств у кредитных организаций спровоцировала повышение уровня спроса на них и рост ставок по ипотеке, что сделало этот важный вид кредитования менее доступным для населения.

Несмотря на выдающуюся динамику жилищного строительства и роста ипотечного кредитования в последние годы, Россия по-прежнему отстает от США на 25 м² на человека и США на 70 квадратных метров из-за предоставления жилья развитым странам. Метров, Великобритания - 62 м², Франция и Германия - 39 м², а также отставание от темпов строительства жилья на одного жителя.

В то же время в России насчитывается около 55 миллионов домохозяйств, из которых более 80% обеспечены жильем. Большинство городских жителей, составляющих 72% населения, обеспечены им [12].

Важным фактором, ограничивающим сферу жилищного строительства, как и прежде, является высокий уровень рисков строительных организаций. По мере роста жилищного строительства в этом районе росло число экономических преступлений. В этой связи, важным шагом для сферы жилищного строительства является переход от простой формы долевого строительства к проектному финансированию. Поэтому важным шагом в секторе жилищного строительства является переход от простой формы капитального строительства к проектному финансированию.

По мнению участников рынка, недостаточная подготовка и прозрачность предлагаемого механизма финансирования проекта могут негативно сказаться на объемах жилищного строительства

Новый законопроект не содержит четких правил финансирования строительства, а также дополнительных сборов, получаемых гражданами, и специальных сберегательных счетов, размещаемых строителями в банках, что приведет к росту цен на строительство, что в конечном итоге приведет к росту цен на строительство.

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-Федеральный закон № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и других объектов недвижимости и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливает механизм

защиты права граждан на участие в долевом строительстве, который дополняет механизм государственных гарантий. Модели долевого строительства многоквартирных домов прекратили свое развитие в условиях перехода от рынка к механизмам [14].

Одним из ключевых элементов в сфере жилищного строительства в регионе является обеспечение того, чтобы в процессе застройки территории использовались необходимые документы территориального планирования. Эта область должна быть увязана с задачами социально-экономической политики в этой области. Пакет документов территориального планирования разрабатывается на трех уровнях управления: федеральном, региональном и муниципальном.

В целом, можно сказать, что решение проблемы обеспечения населения доступным жильем, с одной стороны, заключается в определении того, как строить жилье и повышать уровень жизни населения за счет роста строительства жилья и освоения новых территорий, с другой стороны, она может и должна быть решена путем создания поселений. Представителями частного сектора являются частные предприниматели. Реализация проекта включает в себя следующие этапы - через строительство жилья и подготовку участка к строительству в ограниченные сроки, строительство жилых участков с непосредственными социально-культурными объектами, а также определение технических условий для всех необходимых инженерных коммуникаций.

Появление китайского рынка недвижимости сопровождается быстрым экономическим ростом. В период с 1999 по 2010 год среднегодовые темпы роста валового внутреннего продукта составляли около 10%, что соответствует доходам домашних хозяйств в городах. Быстрая урбанизация является важным фактором развития рынка жилья. За последние 30 лет городское население Китая выросло с 260 миллионов до 800 миллионов человек. Городские жители в настоящее время составляют более 57%

населения, по сравнению с 20% в начале 1980-х годов. Все это привело к высокому спросу на жилье и быстрому росту инвестиций в недвижимость [3].

В период 2000 по 2016 год капитальные вложения в жилищное строительство достигли 759,4 миллиарда евро, что увеличилось до 2000 юаней. Ежегодный прирост Китая составляет около 2 миллиардов кубометров. Завершенный жилой район. В 2017 году коммерческая площадь городского жилищного строительства составила 71 миллион м², в то время как 1,694 миллиарда м². 130 миллионов квадратных метров в 2007 году и 130 миллионов квадратных метров в 1999 году. В то же время 10% региона продается в четырех крупных городах Китая, а 50% - в провинциальных центрах и других крупных городах. На долю малых и средних городских поселений приходится более 40% оставшегося товарооборота. Строительство в восточном Китае развивается более активно, на его долю приходится более 85% строительных работ, в то время как доля в западном Китае постепенно увеличивается [23].

Предложение жилья на душу населения в китайских городах было равно 32,9 м² в 2015 г., что в целом соответствует уровню развивающихся стран и рынков, во многих городах намного выше.

В настоящее время существует небольшая разница между домами китайского среднего класса и американскими или европейскими семьями с точки зрения дизайна, отделки и мебели для гостиной. Но есть и важные нюансы. Если дома и квартиры могут стать частной собственностью покупателя, государство сдает их в аренду на срок до 70 лет, но земля под зданием может быть продлена. Кроме того, ситуация с жильем за пределами городского среднего класса иногда кажется нестабильной. В конце первого десятилетия XXI века. 20% городских и сельских семей живут в плохих или очень плохих условиях, 34% жилых домов не имеют кухни и ванной комнаты, а 28% живут в квартирах без воды. Даже в городе 15%

домохозяйств не имеют семейного комфорта в виде душа или ванной комнаты [26].

Таким образом, несмотря на внушительный рост ввода жилья, жилищная проблема во многом сохраняет свою остроту, подстегивая тем самым спрос на рынке недвижимости. Согласно данным за 2013 год, учитывая приватизацию жилья в прошлом, 83,7% китайских домохозяйств владеют одной квартирой, 12% владеют двумя или более квартирами [5].

Муниципальное жилье делится на несколько категорий. К категории коммерческого жилья относятся квартиры и загородные дома, продаваемые населению по свободным рыночным ценам. Так называемое доступное жилье приобретается семьями с доходами ниже среднего по цене на 20-25% ниже рыночной, предоставляя застройщикам значительные налоговые льготы, льготы на строительство инфраструктуры и покупку земли. Цена таких квартир всего на 10% выше себестоимости, требования к отделке ниже, чем у коммерческих домов, а площадь ограничена 60-80 м². Квартиры, арендуемые государством, предназначены для людей с низким доходом и сдаются в аренду муниципалитетами. Арендаторы могут получать ежемесячные жилищные субсидии от государства. Наконец, для самых бедных семей с менее чем 5 квадратными метрами, то чтобы обеспечить жилплощадь каждого человека, государство создало социальное жилье и сдавало его в аренду по очень низкой цене. Соотношение общего объема рынка и субсидируемого государством жилья (включая жилье, приобретенное в рамках приватизации) составляет примерно 40:60. Городские жилищные ресурсы Китая насчитывают 261 миллион жилых единиц общей площадью 20,9 миллиарда м², а средняя площадь городского жилья составляет более 90 м² [20].

Строительство внесено в список лицензированных видов деятельности в Китае. Чтобы получить лицензию, компания должна проверить наличие соответствующего профессионального опыта и функций. За выдачу

разрешений отвечает Министерство жилищного строительства и городского и сельского развития. Он также отвечает за управление и контроль деятельности строительных организаций, надзор за соблюдением строительных законов и правил и проведение конкурсных торгов. В Китае действует 95 000 компаний, занимающихся строительством объектов недвижимости. Среди них доминируют китайские частные предприятия, на долю которых приходится 88% от общего числа строительных организаций. [18].

Участниками ипотечного кредитования являются 18% китайских домохозяйств. Основными кредиторами являются крупные государственные банки. Предоплата при покупке первого дома обычно составляет 20-30% от стоимости, а второго - 40-60%. Процентные ставки варьируются в зависимости от изменения базовой учетной ставки Народного банка Китая и в последние годы варьировались от 2,75% (срок кредита менее 5 лет) до 3,25% (более 5 лет) [20].

Более 80% домов были куплены во время строительства (за год до ввода в эксплуатацию). При необходимости повышение процентных ставок и других условий получения государственной ипотеки используется государственными органами как средство регулирования рынка недвижимости для предотвращения возникновения спекулятивного перегрева и ценовых пузырей, правительство также примет такие меры, как сокращение площади земли, используемой для жилищного строительства, увеличение стоимости строительства, увеличение доли существующего жилья в существующих проектах, ограничение продажи вновь приобретенной недвижимости, ограничение покупки «с одной стороны».

Напротив, ограничительные меры на рынке недвижимости страны были смягчены, когда возникла необходимость активизировать рынок в течение экономического периода. При продаже жилья на вторичном рынке, с разницы между ценой покупки и себестоимостью продаж, уплачивается 20%

подходный налог, налог на сделки, гербовый сбор, государственный налог и т.д.

В 2014 году Государственный Совет Китайской Народной Республики принял новый тип Национального плана урбанизации (2014-2020) для обеспечения качественного устойчивого роста населения в Китайской Народной Республике с учетом потребностей городского и сельского населения. К 2020 году планируется увеличить число городских жителей еще до 100 миллионов и увеличить их долю в населении страны до 60%. Это открывает очень хорошие перспективы для сектора жилищного строительства.

В то же время, несмотря на усилия государства по регулированию сектора недвижимости, рыночные условия далеки от сбалансированных и подвержены серьезным системным нарушениям. С точки зрения спроса, влияние состоятельной части населения на покупку будущего жилья. Недвижимость рассматривается китайцами как привлекательный инвестиционный инструмент для сохранения и приумножения сбережений, а ее объем достигает 80% ВВП. В этих условиях около 10-16% существующего жилья в Китае совпадает условно [3].

Что касается предложения, то мощный фактор, а именно цена земли, выделяемой под строительство местными административными органами, постоянно растет. Заинтересованность муниципалитетов здесь очевидна, поскольку средства, которые они получают от продажи прав землепользования, составляют около половины доходов местного бюджета. Это делает муниципалитет активным и очень влиятельным игроком на рынке недвижимости. Первая и вторая ситуации привели к серьезному дисбалансу в развитии индустрии недвижимости. В частности, по оценкам некоторых экономистов, цены на жилье выросли в среднем на 20-30%, при этом спрос на жилье в первоклассных городах рос особенно быстро, превысив 50% [4].

Ежегодные темпы роста цен на жилье превышают рост доходов домохозяйств. В случае с 1991 годом, по данным Министерства обороны Китайской Народной Республики, средняя цена составляла 1 квадратный метр. Стоимость квадратного метра коммерческого жилья в городе составляет 796 юаней, но в 2016 году она составляла 7203 юаня, или более 1100 долларов. Поэтому более 70% жителей города не имеют достаточных средств для покупки коммерческого жилья [16].

Что касается доступного экономичного жилья, то оно субсидируется государством из-за низкой нормы доходности около 3%, что является привлекательным для частного строительства. Поэтому предложение такого жилья очень ограничено и сосредоточено в основном в крупных городах с большим объемом финансовых возможностей. По этой причине доступность жилья в Китае очень низкая. По этому показателю Китай находится в конце мировой «таблицы лидеров», которая рассчитывается как отношение средней стоимости жилья к среднегодовому доходу домохозяйства. В таких условиях в последние годы количество нереализованного коммерческого жилья резко возросло [14].

В период с декабря 2011 года по февраль 2016 года количество готовых, но непроданных коммерческих домов выросло почти втрое - с 272 до 739 миллионов квадратных метров. Запасы непроданных площадей особенно быстро растут в городах третьего и четвертого уровня, и их доля достигает четверти всего доступного жилья. Это привело к появлению новых необитаемых городских районов и даже целых «городов-призраков» [39].

Значительное количество строящегося жилья может привести к ухудшению ситуации. Рост цен на жилье в крупных и средних городах привел к увеличению суверенного богатства в виде денежных средств и основных средств, которые частично сосредоточены в районах с развитой производственной базой и благоприятными условиями жизни. Среди немногих людей с высокими доходами. Напротив, спрос на рынке

недвижимости отстает от роста цен на жилье для граждан с низкими доходами, платежеспособность снижается, и все больше и больше людей обнаруживают, что они фактически не выходят на рынок жилья. В результате высокая динамика цен на жилье в Китае привела к разрыву между богатыми и бедными районами страны, а также между богатым и бедным населением.

Таким образом, в январе 2016 года, если проводить годовой расчет ипотечного долга, в национальном масштабе этот долг увеличился на 42 % [38].

Поэтому перед правительством КНР стоят две задачи: ограничить рост цен и, следовательно, спроса на жилую недвижимость в крупных городах, и в то же время «подогреть» рыночную ситуацию и тем самым стимулировать продажу квартир в небольших городах. В результате этой ситуации Национальная жилищная политика и расположение рынка жилья, меры, направленные на местные особенности, повысили диверсификацию.

Уже сегодня, например, в ряде малых и средних городов местные власти вынуждены выкупать у девелоперов простаивающие квартиры и передавать их населению в рамках льготных программ.

Кроме того, в конце 2016 г., чтобы «охладить» рынок недвижимости в крупнейших городах, минимальный первоначальный взнос при приобретении здесь первого жилья был увеличен до 50% и до 70% – для покупателей второго жилья.

В феврале 2017 года в некоторых крупных городах была введена покупка новых домов для индивидуального жилищного строительства. В сентябре 2017 года были введены административные ограничения на восьмые сделки с недвижимостью «второго уровня» в крупных городах. При продаже недавно приобретенного дома минимальный срок увеличивается на 2-5 лет. Но контроль и ограничения могут иметь лишь временные последствия, потому что в жизни всегда есть много способов избежать их. Например, при покупке дома в адбааде богатство конкретного человека

может активно уменьшаться, а для тех, кому не нужно выделять доход на последнее воспоминание, уменьшается. Эта шкала, скорректированная с учетом покупки недвижимости, может эффективно снизить стоимость жилья до 5%. Кредиты строителям, различным учреждениям по недвижимости, небанковским финансовым учреждениям и т.д. [38]. В результате цены на недвижимость выросли. Поэтому моя страна предлагает создать институциональный механизм для обеспечения соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости и стабилизации рынка недвижимости в течение длительного времени.

Учитывая политическую позицию национального руководства и содержание дискуссий по этому вопросу в Китае, основными компонентами этого механизма являются:

1. Совершенствование жилищного законодательства. В настоящее время действующие правовые нормы Китайской Народной Республики в основном регулируют отношения развития, связанные с эксплуатацией жилищного фонда, и отложили конкретные вопросы регулирования жилищных отношений в различных формах собственности на жилье, а также в частном порядке. В этой связи китайские эксперты отметили, что необходимо улучшить правовой надзор за отношениями в жилищном секторе, особенно во всех регионах Китайской Народной Республики. Обязательный минимум коммунальных услуг (гидроэнергетика, отопление) новые правила. Поэтому недвижимость считается не только товаром, но и квартирой, и ее существование очень важно для каждого. Как неоднократно заявлял председатель КНР Си Цзиньпин – «Квартиры должны быть жилыми» [22].

2. Экологическое строительство. В 2015 году Китай выпустил национальный стандарт оценки «зеленых» зданий, который способствовал повышению качества строительства за счет внедрения технологий защиты окружающей среды и управленческих инноваций. В настоящее время более

80% зданий нашей страны не относятся к категории энергосберегающих. Доля «зеленых» зданий продолжает снижаться, и небольшое количество зданий [31].

3. Расширение некоммерческого жилищного строительства для семей с низким и средним уровнем дохода. В соответствии с новым национальным планом урбанизации основное внимание уделяется строительству доступного жилья за счет местного бюджета. В этом случае при покупке первой квартиры вы можете предоставить дополнительные льготы малообеспеченным людям (снизить первоначальный взнос до 20% от стоимости квартиры, предоставить кредит на 30 лет, снизить ставку по ипотеке). Предоставление социального жилья должно удвоиться и составить почти 23% [19].

4. Развитие рынка арендного жилья. Перспективным представляется развитие особенно качественного арендного жилья. До сих пор рынок аренды был ориентирован на арендаторов с низким доходом и существенно не развивался. Чтобы стимулировать строительство арендованной недвижимости, государство предоставляет большие скидки на земельные участки, чтобы обеспечить строителям значительный доход. В некоторых крупных городах, где высокотехнологичным производствам не хватает квалифицированной рабочей силы, на эти места приходится четверть строительной площади.

5. Решение по налогу на имущество. Уже много лет правительство говорит о необходимости введения налога, который рассчитывается исходя из рыночной стоимости жилья. Это должно побудить владельцев «инвестиционных» квартир продавать или сдавать в аренду пустующие комнаты. В то же время местные власти получают дополнительные источники дохода, которые могут ограничить или, по крайней мере, ограничить финансовые доходы, связанные с распределением округа в краткосрочной перспективе. В долгосрочной перспективе мы можем говорить о пересмотре

системы межбюджетных отношений для достижения децентрализации и предоставления большего количества источников финансирования муниципалитетам [3].

6. Реформа системы постоянной регистрации. Характерной чертой урбанизации является крупномасштабное переселение населения из сельских районов в городские центры. В настоящее время число иммигрантов, поселившихся в китайских городах, составляет 270 миллионов человек. Это означает, что каждый третий житель китайского города останется здесь без местного вида на жительство, который, согласно правилам, накладывает ограничения на покупку недвижимости и получение ипотеки. Такой подход может иметь определенное значение в густонаселенных мегаполисах, чтобы власти могли регулировать нагрузку на социальную инфраструктуру. Однако в малых и средних городах необходимо предоставлять возможность постоянной местной регистрации новым гражданам, что позволит им свободно приобретать уже имеющуюся недвижимость.

7. Усиление контроля над рынком земли. Городская земля Китая является государственной собственностью и не подлежит покупке или продаже. В этом случае объект сделки может быть использован в качестве права пользования, в том числе права аренды и залога земли. Юридическими лицами, имеющими возможность распоряжаться землей, являются региональные административные органы.

Таким образом, на рынке земли возникают проблемы, такие как резкое увеличение затрат на землепользование и необоснованное выделение земли. Эти необходимые проблемы в основном связаны с их деятельностью. Обсуждается ряд административных мер для выравнивания ситуации на рынке земли в Китае, включая возврат неиспользуемых земель местным органам власти в течение двух лет, запрет на продажу земли для городского строительства и разрешение муниципалитетам передавать

сельскохозяйственные угодья в районах, где нехватка жилья серьезно превышает стандарты [19].

Стремительное развитие жилищного строительства привело к рекордным темпам роста валового внутреннего продукта Китая и повышению уровня жизни населения. В то же время обилие коммерческого жилья в последние десятилетия привело к реализации огромных резервов в этом районе. В то же время в областях, связанных со строительством (металлургия и производство цемента), накапливается избыточная электроэнергия, а в сельской местности ухудшается добыча пахотных земель для строительства. Все это показывает, что предыдущая модель экономического роста, основанная на постоянном стимулировании инвестиций и жилищного строительства, практически исчерпала свои ресурсы.

В последние годы лидеры Китая приложили все усилия для перехода от экстенсивного ориентированного на экспорт роста, обусловленного инвестициями, к новой модели роста, основанной на инновациях, потреблении и услугах, осуществления структурных преобразований в экономике и поддержки экономического прогресса и социальной гармонии. В связи с этим жилищное строительство должно претерпеть серьезные фундаментальные изменения, став не только движущей силой экономического роста, но и инструментом решения сложных социально-экономических проблем быстро урбанизирующегося общества.

В будущем, исходя из возможности государственного регулирования и последовательного внедрения рыночных механизмов для решения земельных, финансовых, налоговых и других вопросов, ожидается, что жилищное строительство Китая будет уделять больше внимания улучшению условий жизни людей и повышению качества строительства.

Рассмотрев все эти этапы развития системы жилищного обеспечения в Китае и России, мы согласны с тем, что данная сфера является отражением отношений между государством и рыночными инструментами.

По мере повышения финансовой устойчивости государства повышается его стимулирующая роль. При снижении деловой активности в отрасли государство усиливает свою регулируемую роль. В Китае к настоящему времени сформирована более полноценная структура жилищного обеспечения, которая сочетает в себе как предоставление жилья в собственность, так и массовое обеспечение населения арендным жильем. В этом проявляется масштабность перехода к рыночным отношениям. В России акцент в решении жилищной проблемы сделан на обеспечение собственным жильем. Для достижения этой цели реализуются целевые жилищные программы, осуществляется всесторонняя поддержка ипотечного кредитования. Программы строительства арендного жилья в России только начали реализовываться, и достигнутые результаты можно охарактеризовать только как пилотные проекты [8].

Таким образом, совместная, бюджетов и профессиональных участников рынка недвижимости, реализация механизмов, направленных на формирование платежеспособного спроса и предложение доступного жилья, повышает эффективность использования как средств государственной поддержки, так и средств инвесторов. В России специфика динамики жилищного строительства определяется:

- наличием соответствующего законодательства и механизмов повышения платежеспособности населения;
- демографическими показателями и доходами семей;
- бюджетным финансированием строительства жилья и его низкой стоимостью;
- высокой активностью институтов развития и некоммерческих жилищных организаций.

Тем не менее, объемы строительства жилья отстают от уровня стран с развитой экономикой. Перспективы дальнейшего исследования рынка жилой недвижимости Китая и России очень занимательны.

В частности, по аналогии с западными коллегами, нам в ближайшем будущем будет возможным представлять анализ за 20-30-летний периоды, как это делают наши западные коллеги. Более того, дальнейшее развитие рынков Китая и России позволит сделать их объектами анализа для зарубежных исследователей.

3.2 Социологический анализ влияния обеспеченности жильем в России и Китае на социально-экономическое развитие России и Китая

Рынок жилья в экономике имеет определяющее значение. От него зависят доходы местного бюджета, благоустройство территории, обеспечение коммунальными услугами населения, безопасность, защита от стихийных бедствий и т.д.

Социальные и экономические факторы в городе во многом зависят от состояния рынка жилья. На социальные факторы влияет социальная стабильность, которая зависит от жилищных условий человека.

Качество жилого пространства и производительность имеют большое влияние на способность людей использовать плоды поклонения в культурной и образовательной сферах. Устойчивое жилье и устойчивое жилье являются одной из основных причин сокращения численности населения современного общества. Социальная жизнь человека во многом определяется вещами в его доме, в котором он живет.

Условия жизни и быта являются важными условиями для жизни и развития людей, которые обеспечивают достойную жизнь и способствуют трудовой мобильности на рынке труда.

На экономические факторы влияют:

- Структура потребительского спроса населения зависит от размера и качества жилья, принадлежащего семье и жителям города;

- Рост экономики за счет повышения степени обеспеченности жильем и его качества;

- Инвестиционная привлекательность города, которая зависит от состояния жилищных фондов, жилищно-коммунального хозяйства и степени развития рынка жилья [9].

Связана в основном с народным хозяйством, семья имеет много достойной работы и жилья. Сейчас многие экономисты недооценивают роль семьи в экономике города. Российская экономика в итоге создавалась обществом как потребителем товаров и услуг семьи. О людях, материальных и нематериальных активах, что нужно получить в канале (например, здравоохранение, образование, социальная поддержка и прочее).

Семья накапливает необходимые пособия для домашнего ухода, страхования и другие полисы.

В результате активы и обороты в банковской системе, такие как ипотечные кредиты, коммерческие банки и страховые пенсионные фонды, увеличиваются.

Ценность земель достигает высокого уровня во всех современных развивающихся странах, где инвестиции в район и домохозяйства, «общественный элемент», могут увеличиться. И причина в спекуляции, а не в изменении реальной системы ценностей. Однако, семья является основным субъектом отношений, который определяет существование и движение экономики, а также потребителей товаров и услуг, производимых в обществе. В развитых странах указывают на семейные факторы, соответствующие экономическому росту.

Финансы местного бюджета имеют дополнительные источники:

- налог на недвижимое имущество граждан (источник налоговых побуждений);

- залоговая ценность жилья [24].

На первом месте по доступности жилья находится Россия, хотя там также есть уровни, на которых ставка по ипотеке повышается: умноженная на среднюю стоимость квадратного метра средняя зарплата в России меньше, чем во многих странах (Рисунок 2). Кроме того, в нашей выборке стран наблюдается отрицательная корреляция между уровнем доступности жилья и ставкой по ипотеке, то есть ипотекой на уровне земли, качеством жилья и доступностью менее структурированного жилья.

Значительное падение уровня процентных ставок по ипотечным кредитам может привести к увеличению объема предлагаемого жилья, потому что есть возможность финансировать его покупку. Это приводит к увеличению инвестиционного спроса. Рост доходов в стоимости рост цен на жилье в следующем году так важен, потому что спрос на рынке растет. Накопить на первоначальный взнос на покупку дома довольно сложно. Это приводит к увеличению риска (некоторые платежи по ипотеке ниже, выше или ниже) и, наконец, к сокращению доступных ипотечных кредитов. Другими словами, первое увеличение количества доступных заемных средств на покупку жилья защищает от снижения покупательной способности.

Анализ темпов роста ипотечной задолженности и роста цен на жилье в регионах Российской Федерации в 2017-2019 годах показал, что между ними нет статистической зависимости. В частности, многомерная регрессия показала, что доход и численность населения были более важными факторами в изменении цен на рыночные дома. В то же время статистически значимой связи между ценами на жилье и ипотекой на первичном или вторичном рынках нет [3].

Возможно, именно поэтому нынешний уровень ипотечного долга относительно низок, отсутствует жизненно важная связь между российскими автокредитами и ипотечными кредитами. Общий объем выданных ипотечных кредитов в России ниже, чем в большинстве рассматриваемых стран (около 7%). Соотношение ипотеки к доходу, жилья также пока не высокое (около 12%).

Статистика показывает, что, когда они достигнут национального уровня размера бизнеса по ипотечному жилищному кредитованию, относительное участие должно более чем удвоиться до 15% к 2024 году. Значительное повышение цен по-прежнему может быть важной причиной повышения уровня цен, а недостаточный рост доходов домохозяйств может привести к снижению доступности жилья. Отметим, что в 2019 году развитие цен на жилье должно начаться с победы инфляции.

В этих случаях, в дополнение к снижению доступности покупки жилья, необходим быстрый рост, чтобы они могли обеспечить макроэкономическую стабильность динамики. Обе страны созданы для людей, и исследования показывают, что страны и страны с очень высокой долговой нагрузкой на частный сектор выявляют вероятность возникновения спора. Кроме того, это подтверждает, что рецессии вызвали кризис в экономике в то время.

Доля ипотечных кредитов в стране, где структура кредитования приходится на частный сектор. Этот рост, в частности, вызвал кризис 2008 года из-за потери валового внутреннего продукта. Группа развивающихся стран, по сути, в значительной степени полагается на сур без последующего присутствия (размер и знак сальдо счета текущих операций, что исключало присутствие капитала до кризиса) [4].

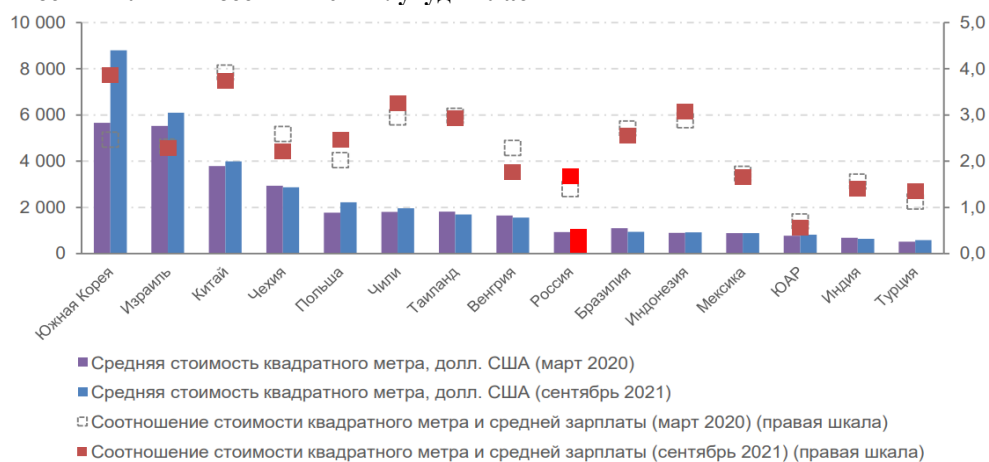
Авторы также обнаружили, что одним из важных факторов, усугубляющих рецессию, может быть накопление избыточного физического капитала в секторе недвижимости и тенденция всей производственной структуры удовлетворять потребности сектора недвижимости. Во времена

кризиса неспособность перераспределить капитал в наименее затронутые секторы является важным каналом для создания будущих потерь в ВВП, в дополнение к реальному сокращению спроса на жилье из-за потери способности привлекать или обслуживать долг.

Доступность жилья может и должна повыситься за счет увеличения доходов людей во всем мире. По нашим оценкам, не все важные (т.е. кредитные риски) для финансирования операций по покупке жилья и ипотечному кредитованию, при достижении целей государственной программы «Жилищное строительство и экологическая безопасность», это повышение всех зарплат. Это реальное среднее значение составляет 5% в 2020-2024 годах, а доступность жилья и банков должна увеличиться за счет увеличения доходов населения мира. По нашим оценкам, до тех пор, пока цели Государственной программы «Жилье и прибрежная среда» по финансированию операций по приобретению жилья и ипотеки будут выполнены, это не приведет к увеличению долговой нагрузки, и не все главное (то есть кредитный риск), это увеличение в зарплате каждого, а фактический средний показатель на этот 2020-2024 год составляет 5%. На данном этапе это единственно возможный экономический рост на любом уровне [4].

Показатели доступности жилья в России лучше, чем во многих странах, однако уступают ЮАР, Индии и Турции (Рисунок. 2). Кроме того, в 2021 г. произошло ухудшение показателя доступности по сравнению с мартом 2020 года. Потери в уровне доступности из-за роста цен на жилье превысили выигрыш от снижения ипотечных ставок, даже несмотря на действие программы льготной ипотеки.

Рисунок 2 Доступность жилья в России в 2021 г. ухудшилась



Источник: Росстат, данные Numbeo.

Примечание: для расчета использовался показатель средней стоимости 1 кв. м жилья вне центра города, а также среднемесячной заработной платы после удержания налогов.

Согласно исследованию качества жизни россиян, проведенному СК «Росгосстрах жизнь» и Банком «Открытие», многие граждане России имеют собственное жилье и в целом удовлетворены текущими жилищными условиями. Более 80% участников опроса заявили, что у них есть собственное жилье. Это согласуется с данными опроса Дом.РФ от 2019 г. В Российской Федерации их данные показывают, что около 86% населения владеет собственным жильем.

Многие граждане России имеют собственное жилье и часто довольны текущими жилищными условиями, что показывает, что СК «Росгосстрах жизнь» и открытый банк провели исследование качества жизни россиян. Более 80% участников опроса заявили, что у них есть собственное жилье. Это согласуется с данными опросов ВЦИОМ от 2019 г.

Кроме того, почти половина из них купила квартиру или дом самостоятельно, 48,4% унаследовали жилье и 8,3% получили ипотеку. В то же время большинство условий их проживания оцениваются владельцами как очень приемлемые. Они называют 8% очень хорошими, более чем 3 к 1 (38,8%), и почти половина респондентов считают их средними. Только 5,7% считают, что условия жизни плохие, а 2,9% считают, что это очень плохо [13].

Тройку регионов, жители которых наиболее удовлетворены условиями жилья, возглавляет Москва. Второе место занимает Центральный федеральный округ 49,1% и 44,3% соответственно. Жители федерального округа Санкт-Петербург (12%), Сибири (10,6%) и Урала (10,4%) больше недовольны условиями жилья, чем в других регионах. Тройку регионов, жители которых выказывали наибольшее удовлетворение своими жилищными условиями, возглавила столица: 57,3% москвичей оценили их как хорошие и очень хорошие, 34,1% – как средние. На 2-м месте Северо-Западный федеральный округ – 55,4 и 40% соответственно. На 3-м месте Центральный федеральный округ – 49,1 и 44,3%. Более других недовольны своими условиями проживания жители Санкт-Петербурга (12%), Сибирского (10,6%) и Уральского (10,4%) федеральных округов [13].

Не смотря на существующие проблемы в обеспечении жильем в России, на одного человека приходится примерно 3 квартиры в среднем по размерам домохозяйстве.

Одной из причин избытка квартир в расчете на одного человека, могло стать увеличение неравенства в распределении жилья среди домохозяйств. В качестве другой причины выделяют неразвитый рынок арендного жилья. Развитие вторичного рынка долгосрочной аренды, выступающего в качестве альтернативы покупки квартир, могло бы качественно улучшить ситуацию с «жилищным вопросом».

Наличие более развитой инфраструктуры жилищного рынка и повышение доверия между арендаторами и арендодателями, как и между покупателями и продавцами сделало бы распределение жилья более эффективным. Излишки жилья при таких условиях могли бы быть перераспределены, без необходимости создания дополнительного спроса на жилищном рынке.

Развитие вторичного рынка жилья способно решить проблему с обеспечением жилья людей, не имеющих финансовых возможностей для

покупки квартиры или же первоначального взноса ипотеки и ее дальнейшей выплаты.

Однако, значительная часть жилья входит в государственный жилищный фонд, что затрудняет вывод жилых площадей на вторичный рынок и рынок аренды. Многие жилые комплексы не востребованы в связи с удаленностью транспортной системы и отсутствием достойного уровня инфраструктуры, необходимого для комфортной жизни. Неоднородность распределения жилого фонда на региональном уровне также может стать причиной замедления решения жилищной проблемы.

В целом, можно отметить, что качество жилья в РФ находится на достойном уровне. На 2018 году только 0,7% домов получили статус аварийных. В то же время 32% жилых домов, построенных до 1980 года, были причислены к изношенным в 2018 году. Однако, прогнозируется, что к 2024 году доля таких домов должна существенно снизиться [15].

Рост спроса на первичное жилье может быть вызван стремлением обновить старую квартиру, съехать из дома, который в скором времени может пойти под снос.

К тому же, решить проблему изношенных и старых домов можно при помощи реализации программ капитального ремонта и реновации. Программы по реновации зданий являются достаточно затратными, и потому могут быть выполнены лишь в ограниченном количестве крупных городов. В этом случае, хорошим альтернативным вариантом является модернизация зданий жилых комплексов, проведение капитального ремонта, так как они относительно менее затратные и способны решить проблему износа зданий, хотя и временно.

В Российской Федерации достаточно длительный период времени действует программа капитального ремонта, и уже можно отметить некоторые успехи. Так, на 2021 в проектах капитального ремонта на

региональном уровне было задействовано около 70% общего жилищного фонда.

Другим эффективным способом повышения доступности жилья представляет собой снижение себестоимости строительства. Такая мера способна задержать рост цен на недвижимость и даже в какой-то степени снизить их.

Снизить себестоимость строительства жилых комплексов также можно, исключив затраты на застройщиков. Например, снять сверхзатраты по строительству детских садов, школ и других объектов социальной инфраструктуры, накладываемых застройщиками, при реализации строительных проектов. Строить социальную инфраструктуру - необходимость, снижение затрат застройщиков, и по окончании снижение стоимости квартир для потенциальных покупателей будет компенсироваться увеличением государственных расходов.

В то же время, в современной истории недвижимости КНР существует ряд ключевых эпизодов подъема жилищного сектора. Первый эпизод берет начало в 1989 году, в провинции Хайнань, на крупнейшем острове страны, специализирующимся на культурном туризме. В течение трех лет цены на жилье выросли всего с 300 юаней за квадратный метр до примерно 7500 на пике. Когда в 1993 году процентные ставки начали расти, цены на жилье упали до 1000 юаней за квадратный метр и оставались на это уровне до начала 2000-х годов. Второй эпизод роста произошел вслед за глобальным экономическим кризисом в 2008 году [13].

Банки устанавливали процентные ставки чуть выше инфляции, а легкие деньги стимулировали инвестиционный спрос на жилье. Цены на жилье быстро росли с 2009 года до значительного ужесточения политики, начавшегося во второй половине 2010 года. После умеренного смягчения в 2014 году последний всплеск роста начался в начале 2015 года, вызванный

сочетанием мягкой денежно-кредитной политики и стимулирующей бюджетной политики.

Учитывая крах рынка недвижимости Японии в 1990-х годах и лопнувший пузырь на рынке жилья в США в 2006-2007 годах в качестве прецедентов, китайские власти долгое время опасались рисков, связанных с перегревом цен на жилье, и в разное время принимали меры по пресечению спекуляций.

Тем не менее, цены на жилье в Китае выросли беспрецедентными темпами. До Covid-19, всякий раз, когда китайское правительство обращалось к тому, чтобы стимулировать экономический рост, он часто делал это, предоставляя кредиты на приобретение и строительство недвижимости.

Считается, что рынок жилья в Китае двухскоростной, что отражает неоднородные темпы роста между более обеспеченными городами первого уровня и всеми остальными. Однако в более свежих данных мы видим, что, начиная с 2017 года, рост цен на жилье в городах первого уровня замедлился и упал ниже, чем в городах второго и третьего уровня, где рост цен ускорился.

По международным стандартам масштабы бума на рынке недвижимости в Китае беспрецедентны. В настоящее время соотношение цены жилья к доходу в Пекине, Шанхае, Шэньчжэне и Гуанчжоу сопоставимо с самыми дорогими городами мира.

Даже в современных кризисных условиях, в условиях пандемии COVID-19, быстрого старения населения Китая, сокращение технологического разрыва с Западом и нормальное снижение отдачи от инвестиций - все это говорит о том, что будущий рост, скорее всего, будет иметь тенденцию к снижению [13].

Недвижимость Китая была чрезвычайно важной движущей силой его экономики. Инвестиции в недвижимость выросли с 5% ВВП в 1995 году до

более чем 13% ВВП в 2019 году, из которых более 70% приходится на жилое строительство.

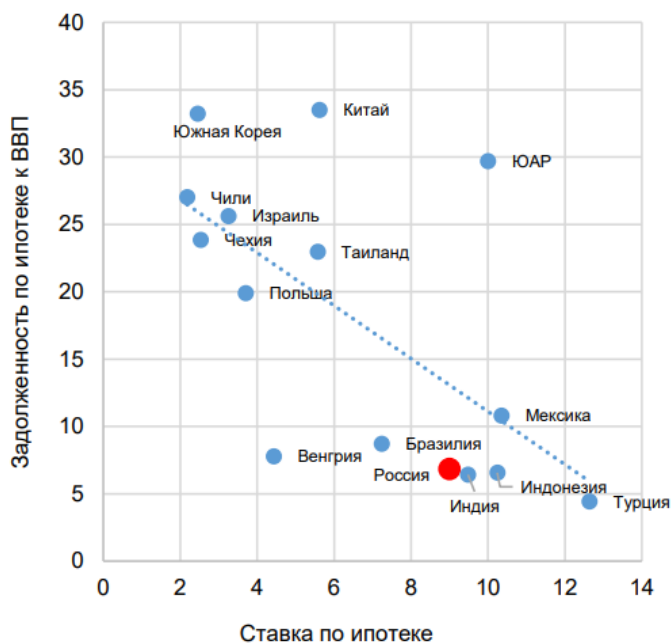
Тем не менее, правительство КНР фокусирует внимание, в большей мере, на услугах в сфере недвижимости недооценивает влияние сектора. Недвижимость не только учитывает 23% от потребления домашних хозяйств, но он также связан с различными секторами экономики через инвестиции, строительство и финансовую систему.

Экономический подъем Китая в значительной степени зависит от модели роста, основанной на инвестициях, и отношение общего объема инвестиций в основной капитал к ВВП в последние годы достигло 70-80%, из которых значительная доля приходится на сектор недвижимости. В 2018 году инвестиции в недвижимость составили 13% ВВП Китая, в то время как исторически в Соединенных Штатах этот показатель составлял около 5% [4].

Недвижимость естественным образом связана со строительной отраслью в том смысле, что застройщики в основном получают прибыль, управляя процессом строительства и превращая необработанную землю в товарную собственность.

В 2019 году на долю отраслей недвижимости и строительства вместе взятых приходилось около 34% от ВВП Китая.

Рисунок 3. Отношение ипотеки к ВВП



Источники: Bloomberg, сайты центральных банков.

Недвижимость и строительство также имеют решающее значение для создания рабочих мест, на долю которых приходится около 20% городских негосударственных рабочих мест. Также тесно связана с финансовой системой. Это особенно верно для банковского сектора, поскольку банковское кредитование представляет собой основной источник финансирования недвижимости. В четвертом квартале 2018 года объем кредитов на недвижимость составил 38,7 трлн юаней, что составляет около 28% от общего объема кредитов и 40% новых кредитов в финансовых учреждениях. Рост кредитов на недвижимость намного превышает рост в других секторах: с 2014 по 2018 год среднегодовой прирост кредитов на недвижимость составил 20%, в то время как в обрабатывающей промышленности этот показатель составил 6% [20].

Чрезмерная концентрация финансовых ресурсов в отраслях, связанных с недвижимостью, привела к различным перекосам в экономике. Поскольку банки полагаются на недвижимость и земельные владения в качестве

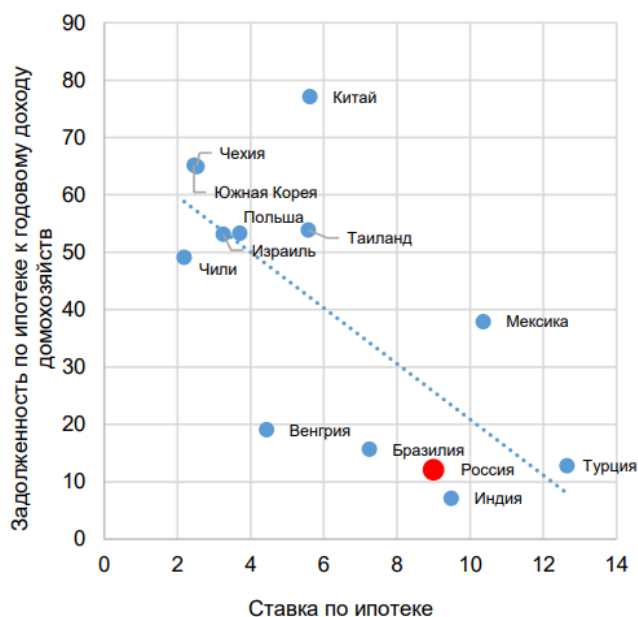
основного залога для обеспечения кредитов, они предоставляют больше кредитов фирмам с земельными владениями, вытесняя заслуга тех, у кого ее нет. Растущие цены на жилье также побуждают фирмы, основной бизнес которых не связан с недвижимостью, инвестировать в землю, отвлекая таланты и ресурсы от областей экономической необходимости, таких как торговля, производство и технологические инновации.

Местные органы власти также активно участвуют в деятельности с недвижимостью. С одной стороны, продажа земли, подпитываемая процветающим рынком жилья, является основным источником местных налоговых поступлений; с другой стороны, местные чиновники повышаются или понижаются в должности в зависимости от их способности стимулировать экономический рост, а сама строительная деятельность представляет собой измеримый экономический результат [20].

Для среднестатистических домохозяйств владение домом является не только необходимостью для вступления в брак, особенно для молодых мужчин, но и привлекательным финансовым активом, учитывая рекордный прирост капитала и отсутствие альтернативных инвестиционных инструментов. В результате получается рынок жилья, стоимость которого намного превышает стоимость других финансовых активов.

Жилищное богатство в настоящее время составляет гораздо большую долю в общих китайских активах, включая акции, разного рода кредитование, чем в Соединенных Штатах, составляя 78% всех активов по сравнению с 35% для США. Это делает частное потребление в Китае значительно более чувствительным к снижению цен на жилье (Рисунок 3)[4].

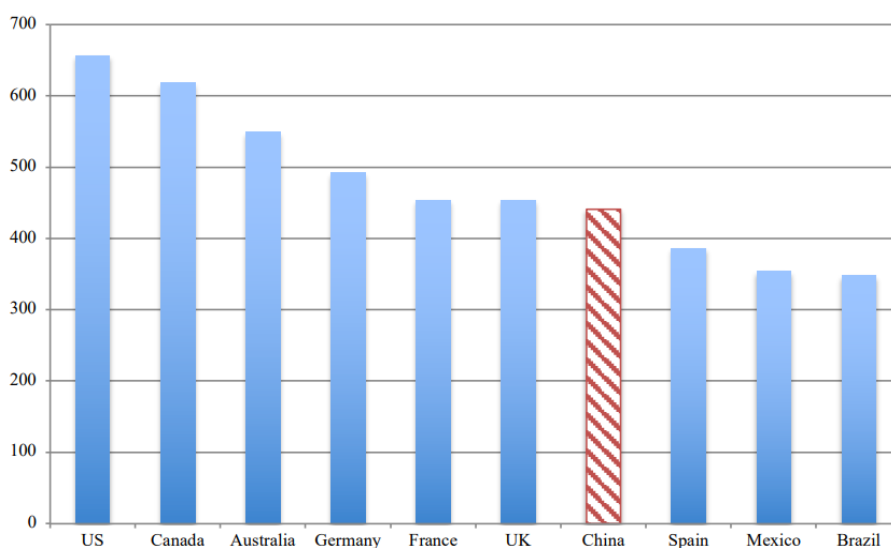
Рисунок 4. Отношение ипотеки к доходам домохозяйств



Источники: CEIC, Bloomberg, сайты центральных банков и статистических агентств стран.

После нескольких лет массового жилищного строительства жилая площадь Китая на душу населения достигла 41 м², что сравнялось с богатыми европейскими странами, такими как Германия и Франция (Рисунок 4). Опрос, проведенный Исследовательским центром по финансам домашних хозяйств Китая, показывает, что до 2017 года в городах уровня 1 в среднем было 17% вакантных площадей, в то время как в городах 2 и 3 уровней доля вакантных площадей превышала 20%, что выше уровня большинства стран мира.

Рисунок 5. Средняя жилая площадь на человека по странам в 2017 году



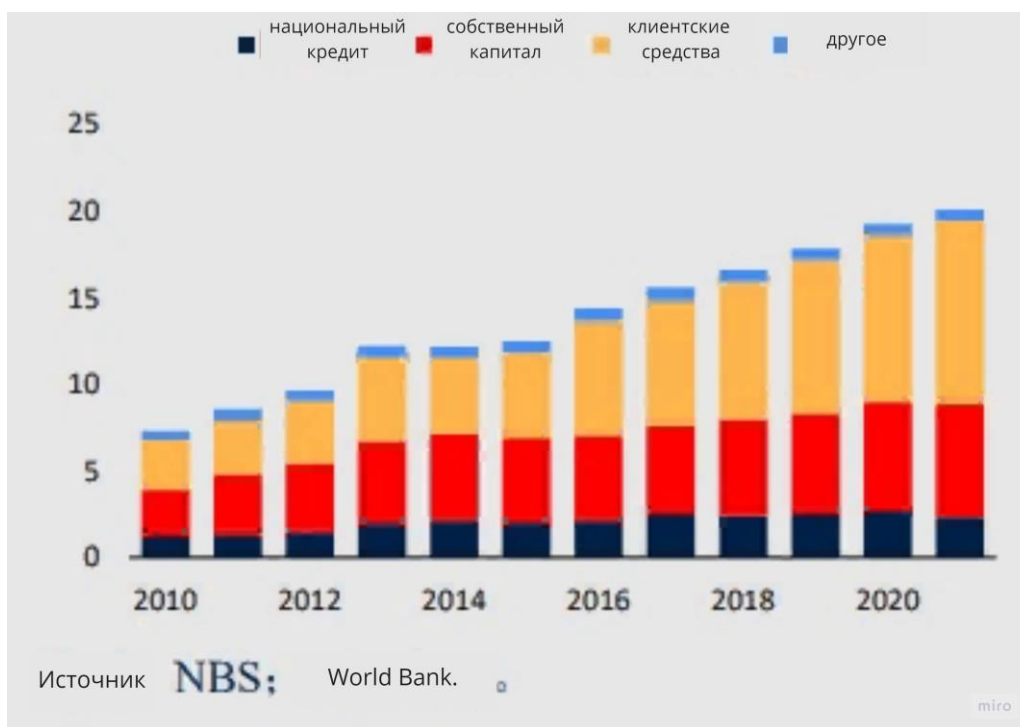
Источник: Point2Homes

Появление «городов-призраков», которые относятся к полностью построенным, но незанятым городам из-за строительства жилых домов задолго до роста населения, также вызывает опасения по поводу возможного избыточного предложения жилья.

Жилищный бум в Китае выглядит поистине уникальным по сравнению со всеми послевоенными бумами по всему миру, за исключением пары, как с точки зрения совокупного роста цен, так и с точки зрения зависимости китайской экономики от жилищного строительства.

Основной моделью финансирования строительных проектов китайскими девелоперами является система предварительной продажи, то есть покупатели покупают дома, которые еще не были построены. В 2010 сумма ежегодного авансового платежа клиентов составляет всего 500 миллионов юаней, которая к концу 2021 года увеличилась до 10,6 триллиона юаней, что является источником средств фондов развития (Рисунок 6) [18].

Рисунок 6. Источники финансирования проектов по развитию недвижимости



Модель предварительной продажи очень привлекательна для застройщиков, поскольку она может снизить обязательства застройщиков, снизить затраты на финансирование и упростить строительство и достройку. Период строительства задает вопрос о риске того, что дом не может быть продан из-за изменения спроса. Эта модель также может фиксировать цену дома на продажу цены, тем самым снижая риск колебаний цен. Для покупателей запланированные дома часто более выгодны по цене, со значительными скидками. Также вы можете выбрать индивидуальный дизайн интерьера, планировку и мебель дома.

Таким образом, рынок жилья в Китае отличается от других. Устойчивый рост доходов, сильные балансы домашних хозяйств, ограниченные инвестиционные возможности и, что наиболее важно, скрытая поддержка или даже поощрение со стороны правительства делают его менее восприимчивым к внезапному падению цен или кризису.

Хотя до недавнего времени доминировали силы, поддерживающие высокие цены на жилье, тенденции, поддерживающие постоянно растущие

цены, существенно ослабевают, что предполагает риск значительной корректировки рынка жилья.

Классические факторы, определяющие спрос на жилье, включают цены на жилье, рост населения и рост доходов. Цены на жилье в Китае, по видимому, находятся за пределами доступности, о чем свидетельствует поразительное соотношение цены жилья к доходу во всех городских уровнях [18].

По данным Объединенного центра жилищных исследований Гарвардского университета, средняя стоимость дома всего в 2-4 раза превышает средний годовой доход в большинстве районов Соединенных Штатов.

Демографические тенденции свидетельствуют о устойчивом снижении числа новых домохозяйств по мере старения населения Китая и по мере того, как оно переваривает долгосрочные последствия своей политики замедления роста населения. Проблема наиболее остра в городах уровня 3, но она все еще значительна в городах уровня 1.

Возрастная группа 20-50 лет, которая составляет большинство покупателей жилья, продолжает сокращаться. Отмена политики «один ребенок», вступившей в силу с января 2016 года, вряд ли изменит демографическую тенденцию к снижению, поскольку рост стоимости жизни существенно снижает готовность людей чтобы иметь детей. Поздние браки и браки без детей становятся все более популярными в мегаполисах. С другой стороны, застройщики хорошо строят жилые дома, опережают рост населения, оставляя за собой разрастающиеся новые районы, лишённые жителей.

Что еще более важно, поскольку экономика Китая неизбежно замедляется, ожидается, что рост доходов домашних хозяйств также снизится. Как предупреждают Glaeser текущие цены не может выдержать устойчивого замедления роста доходов [23].

Fang утверждают, что ипотечные кредиты в Китае относительно безопасны из-за высоких первоначальных платежей, обычно превышающих 35%. Однако более свежие данные свидетельствуют о большей нестабильности сегодня. Поскольку центральный банк сократил минимальный требуемый первоначальный взнос по ипотеке до 20% с 25% для покупки первого жилья и до 30% с 40% для покупки второго жилья в 2016 году, непогашенный долг по ипотеке быстро увеличился до 38 трлн юаней, что составляет более 70% от общего долга домохозяйств. На самом деле, домашнее хозяйство Китая коэффициент леввереджа в настоящее время близок к уровню крупных стран с развитой экономикой, таких как Европа и Японии и намного выше, чем в среднем по развивающимся рынкам [26].

К 2019 году жилищные кредиты составляли около 30% от стоимости китайских банковских кредитов, в период, когда банковское кредитование расширялось значительно быстрее, чем рост ВВП.

Стремление Китая к урбанизации, традиционное представление о домовладении как о необходимости брака, покупка недвижимости в инвестиционных целях и т.д. Часто упоминаются как уникальные национальные особенности, которые усложняют любой анализ спроса.

Однако, существуют ограничения, как все чаще признают китайские политики в последние годы. Председатель КНР Си Цзиньпинь, как известно, подчеркнул, что дома предназначены «для проживания, а не для спекуляций» и правительство впоследствии ввело более строгие ужесточающие меры регулирования рынка недвижимости. Между тем, урбанизация достигла точки, когда доля домовладения составляет более 90% в общей сложности 276 миллионов городских домохозяйств, что сопоставимо со странами с самым высоким уровнем домовладения в мире.

Поскольку уровень урбанизации достигает около 60% и, по прогнозам, останется относительно стабильным, процесс урбанизации, несомненно, окажет гораздо меньшее влияние на цены на городское жилье в будущем.

Действительно, кажется вполне правдоподобным, что требования социального дистанцирования в многолюдных городах также могут оказать негативное влияние на цены. Поскольку 87% новых покупателей жилья уже имеют более одного жилья, а соотношение цены и арендной платы является одним из самых высоких в мире даже до COVID-19, владельцы нескольких домов испытывают растущее давление с целью продажи.

Домовладение - это символ социального статуса и финансовой мощи в традиционной китайской культуре. По мере того как ипотечные кредиты достигают исторических высот, в секторе домашних хозяйств остается мало возможностей для увеличения объема задолженности.

Это правда, что, в принципе, желание людей модернизировать свое жилье все еще может поддерживать спрос на строительство, даже если существующий фонд жилья кажется большим по международным стандартам. Тем не менее, статистические данные третьей Национальной экономической переписи показывают, что большинство жилых комплексов в Китае было построено после 1990-х годов, что указывает на отсутствие острой необходимости в крупномасштабном улучшении жилищных условий в ближайшем будущем. Большой переизбыток предложения (особенно за пределами городов уровня I) предполагает, что в среднесрочной перспективе, вероятно, потребуется значительное замедление темпов строительства [26].

Мы признаем некоторые важные предостережения. Учитывая мощное вмешательство, которое правительство может осуществлять в отношении земли и кредитов, рынок жилья Китая подвержен большой политической неопределенности, поскольку правительство постоянно переключается между ужесточением и смягчением политики, часто для предотвращения снижения темпов роста. В условиях меняющейся динамики международных отношений и растущего торгового давления можно ожидать снижения процентных ставок.

Избыточное предложение измеряется как разрыв между общим количеством завершеного или строящегося жилья и общим количеством проданного жилья. Исходя из этого показателя, переизбыток жилья в 2017 году составил около 2200 миллионов м² при значительной неоднородности по уровням городов. Как видно, города уровня 2 сталкиваются с самым серьезным переизбытком предложения, из-за чего потребуется более трех лет, чтобы поглотить существующие запасы при нынешних темпах продаж.

Альтернативно, избыточное предложение может быть определено как разрыв между общей начатой жилой площадью и общей проданной жилой площадью. Преимущество использования этого определения заключается в том, что показатель начальной площади напрямую связан с инвестициями в недвижимость в данном году. Для сравнения, показатель строящейся площади включает в себя площадь пола планировалось, но не было завершено в предыдущие годы. Исходя из второго показателя, общий избыток предложения жилья оценивается примерно в 2850 миллионов м² в 2018 году, и в этом случае он составит на освоение существующих запасов уходит в среднем два года, при условии отсутствия нового строительства.

Несмотря на растущий объем непроданного жилья и несмотря на консенсус - прогноз о замедлении спроса на жилье по всей стране, начальная жилая площадь по-прежнему увеличилась на 20% в 2018 году, что является самым быстрым ростом с 2010 года [39].

Таким образом, очевидно, что даже до пандемии COVID-19 тенденции предложения жилья опережали тенденции спроса в условиях, которые уже характеризовались значительным избытком предложения.

Увеличивающийся разрыв между спросом и предложением жилья в сочетании с различными негативными побочные эффекты повышения цен на жилье для реального сектора экономики свидетельствуют о том, что даже до пандемии во многих областях наблюдалось понижающее давление на цены. Если это так, то это затруднит поиск мягкой посадки, тем более что

текущие уровни вполне могут быть обусловлены ожиданиями чрезмерного повышения курса в будущем.

Вспышка пандемии коронавируса создала большую неопределенность для рынка жилья, поскольку экономика все еще страдает, хотя и восстанавливается, рынок жилья начал приспосабливаться, а арендная плата уже падает.

Рынок жилья в Китае замедлился в результате пандемии COVID-19, что привело к сокращению сделок и вызвало финансовые трудности для многих семей. В феврале 2020 года цены на жилье в 70 средних и крупных городах показали самый медленный рост. Учитывая, что рыночная ликвидность, измеряемая объемом продаж, упала на 25% в первом квартале, арендная плата служит лучшим индикатором состояния рынка жилья. Согласно индексу арендной платы в Вэйфане, составленному Китайской академией социальных наук, арендная плата за жилье. Влияние сокращения жилищного строительства на экономику [39].

Поскольку недвижимость является ключевым источником налоговых поступлений для местных органов власти Китая и важной формой обеспечения для предприятий, даже незначительное снижение цен по сравнению с обычной тенденцией постоянного роста цен может представлять значительный риск.

Существует по крайней мере три канала, по которым снижение объемов жилищного строительства оказывает прямое влияние на экономику. Например, значительное сокращение продаж жилья ограничивает денежные потоки застройщиков и, вероятно, выводит многих из бизнеса. Прокатные компании также подверглись огромному давлению со стороны политики карантина и сокращения поездок.

По данным Bloomberg, примерно из более чем 100 фирм по недвижимости, действующих в Китае, подали заявления о банкротстве в первом квартале 2020 года. Как 1,46 триллион юаней корпоративного долга в

сфере недвижимости должен быть погашен к концу 2020 года, ожидается еще одна волна банкротств, если пандемия коронавируса не сохранится [39].

Более того, резкий рост неплатежеспособности в сфере недвижимости приведет к тому, что люди потеряют работу или, по крайней мере, часть своего дохода, что снова окажет понижающее давление на спрос на жилье. Также существует механизм финансового ускорения, с помощью которого цена на недвижимость влияет на баланс домашних хозяйств и корпораций и их способность заключать кредиты.

Таким образом, динамика цен на жилье влияет как на рост кредитования, так и на финансовую стабильность.

Недвижимость обладает усиливающим эффектом благодаря своей связи с другими секторами экономики, например строительство, бытовая техника, мебель, лизинговые услуги и т.д. Таким образом, сокращение жилищного строительства может способствовать нисходящей спирали в экономике, что приведет к дальнейшему снижению занятости, доходов, потребления и инвестиций.

В 2016 году инвестиции в недвижимость составили 10,258 млрд юаней, из которых 7,630 млрд идут на строительство и монтаж, 146 млрд используются для приобретения оборудования и инструментов, а остальные 2,482 млрд инвестируются в другие отрасли.

Оценочное влияние недвижимости на экономику можно найти в аналогичной работе Федерального резервного банка Канзас-Сити, Кук и др. версию таблицы «Затраты-выпуск» в Китае и определили, что объем деятельности в сфере недвижимости составляет 22% ВВП. Причина, по которой их результаты немного отличаются от наших, отчасти связана с растущим значением деятельности в сфере недвижимости для китайской экономики с 2012 по 2017 год, и частично отражает различные способы, которыми мы оцениваем строительство недвижимости.

В Cook et al, данные от 2018 года, стоимость строительства, связанного с жильем, рассчитывается на основе доли накопления основного капитала, связанного с сектором недвижимости, в общем объеме накопления основного капитала, тогда как в нашей статье стоимость строительства недвижимости получается путем вычитания покупки земли из инвестиций в недвижимость. Применяя аналогичный метод, мы можем оценить зависимость от сектора недвижимости других крупнейших экономик мира. Китай еще больше зависит от жилья строительства, чем Ирландия и Испания незадолго до финансового кризиса, и гораздо более зависимы, чем Соединенные Штаты [24].

ВЫВОДЫ ПО 3 ГЛАВЕ

Исследование доступных данных, свидетельствующих о том, что сектор недвижимости оказывает огромное влияние на экономики изучаемых стран.

Факторы спроса и предложения на жилищном рынке в последние годы значительно изменились, что делает данное исследование по-настоящему актуальным.

Анализ затрат на строительство, как и анализ возможных сценариев развития жилищного сектора показывает некоторое падение уровня обеспеченности жильем граждан стран.

Как российские, так и китайские власти обладают административной властью в отношении регулирования стоимости жилья. Существует обширное зонирование и регулирование, а в Китае, например частные организации не могут владеть землей. Ограничение частных компаний приводит к экономическому спаду, замедлению развития в самых разных сферах экономики, в том числе в сфере недвижимости и строительства, правительства стран это понимают и постепенно переходят к более свободным рыночным механизмам

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведя анализ различных экономических показателей, и рассмотрев этапы развития системы жилищного обеспечения в Китае и России, мы можем сделать вывод, что состояние жилищной сферы ярко отражает состояние национального хозяйства в целом.

Большой спрос и предложение на рынке недвижимости свидетельствует о финансовой стабильности государства и высоком уровне качества жизни людей

В настоящее время в Китае существует более полноценная структура обеспечения недвижимостью, относительно российского рынка. Китайская жилищная система разработана так, что предоставляет достаточное количество жилья в собственность и в аренду, необходимое для обеспечения многочисленного населения страны. Во многом, такая ситуация на рынке ситуация это результат перехода к рыночной экономической системе отношений.

В то же время, в России жилищная проблема решается в основном путем предоставления собственного жилья. Государство всячески содействует населению, желающему приобрести жилье для частных целей - разрабатывает и реализует целевые жилищные программы, улучшает условия ипотечного кредитования. Хуже обстоит ситуация с предоставлением арендного жилья в стране. Проекты строительства жилых комплексов под аренду только начинают получать необходимое внимание.

Обе исследуемые страны проводят активную политику в жилищной сфере, задействуя как государственные, так и инвесторские средства. Китай и Россия содействуют реализации механизмов, направленных на формирование платежеспособного спроса и предложения доступного жилья своим гражданам.

Специфика динамики жилищного строительства в РФ и КНР, главным образом выражена в следующих аспектах:

- Демографические показатели;
- Государственная поддержка, ориентированная на повышение платежеспособности населения;
- Финансирование жилищной сферы, строительства:
- Расширение доступа к рынку институтов развития и некоммерческих жилищных организаций.

Тем не менее, состояние жилищной сферы в Китае и в России отстает от уровня развития данной сферы в европейских странах. Однако, как Китай, так и Россия не намерены останавливаться на достигнутых результатах, и планируют и дальше развивать жилищный сектор, опираясь и на опыт западных коллег и, прежде всего, на собственные решения проблемы обеспечения населения жильем.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Виноградский, В.С. Сизов // Вопросы новой экономики. 2010. № 1, с. 97–110.
2. Власов, С.А. (2014). Использование китайской рабочей силы в стройиндустрии Дальнего Востока России: исторический опыт, современные проблемы. В книге Россия и Китай: история и перспективы сотрудничества (С. 150-155). Благовещенск: Благовещенский государственный педагогический университет.
3. Власов, С.А. (2015). Китайский фактор в развитии стройиндустрии Дальнего Востока России. Россия и Китай: проблемы стратегического взаимодействия: сборник Восточного центра, 16-1, 27-33.
4. Ерохина Л.Д., Чжэн Хай Лунь НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ КИТАЯ // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2016. – № 7-5. – С. 895-900.
URL: <https://applied-research.ru/ru/article/view?id=9983> (дата обращения: 09.03.2023).
5. Котляров Н.Н., Гао Тяньмин. Экономические аспекты функционирования особых экономических зон в условиях глобализации (на примере Китая) // Российский внешнеэкономический вестник. 2009. № 6. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/ekonomicheskie-aspekty-funktsionirovaniya-osobyh-ekonomicheskikh-zon-v-usloviyah-globalizatsii-na-primere-kitaya> (дата обращения: 29.05.2016).
6. Ниворожкина Л. И., Арженовский С. В. Эффективность программ сокращения бедности: декомпозиция динамики и структуры российской бедности: Финальный отчет, Москва, Консорциум экономических исследований и образования, 2008 г.

7. Прокофьев, К.Ю. (2015). Эволюция законодательства в области формирования и реализации государственной жилищной политики. Жилищные стратегии, 2(1), 29-52. doi: 10.18334/zhs.2.1.278.
8. Тюрина, Е.А., Гаффорова, Е.Б. (2014). Инновационное развитие Китая: проблемы и пути решения. Менеджмент и бизнес-администрирование, 3, 140-149.
9. Хикматов, Р.И. (2008). Эволюция китайской экономики к рыночным отношениям. Актуальные проблемы экономики и права, 1, 38-44.
10. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004, ред. от 18.10.2007, с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2008).
11. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. 2007: Стат. сб. / Росстат. М., 2007.
12. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на 2008 - 2020 годы, Проект - МЭРТ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/>.
13. Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 N 675 (ред. от 29.12.2007) «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы».
14. Сайт Совета при Президенте России по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rost.ru> .
15. Социальное положение и уровень жизни населения России. 2007: Стат. сб. / Росстат. М., 2007.
16. Adams, Z., Füss, R. (2010). Macroeconomic determinants of international housing markets. Journal of Housing Economics, 19(1), 38-50. doi: 10.1016/j.jhe.2009.10.005.
- 国际住房市场的宏观经济决定因素。住房经济学杂志。
17. Annalyn Censky. China's middle-class boom, 2012.
- 安娜琳·岑斯基。中国的中产阶级繁荣, 2012年。

18. Antonio Graceffo. A Look at China's Middle Class. January, 2016.
安东尼奥·格拉塞福。看看中国的中产阶级。2016年1月。
19. Bleck A., and Liu X.W. (2018). Credit expansion and credit misallocation. *Journal of Monetary Economics*, 94, 27–40.
信贷扩张和信贷错配。《货币经济学杂志》
20. 中国GDP数据 China GDP data. Электронный ресурс. URL: <http://www.tradingeconomics.com/china/gdp> (дата обращения: 15.04.2022).
21. Deng Xiaoping, on 30 June 1984 at a Central Committee plenum, in a speech discussing Marxist theory.
1984年6月30日, 邓小平在中央委员会全体会议上发表讲话, 讨论马克思主义理论。
22. Fang H.M., Gu Q.L., Xiong W., and Zhou L.A. (2015). Demystifying the Chinese Housing Boom. *NBER Macroeconomics Annual* (30).
揭开中国房地产繁荣的神秘面纱。NBER 宏观经济学年鉴(30)。
23. Foster, T.B., Kleit, R.G. (2015). The Changing Relationship Between Housing and Inequality, 1980-2010. *Housing Policy Debate*, 25(1), 16-40. doi: 10.1080/10511482.2014.933118.
住房与不平等之间不断变化的关系, 1980-2010。住房政策辩论,
24. Freeman, A., Harden, J. J. (2015). Affordable Homeownership: The Incidence and Effect of Down Payment Assistance. *Housing Policy Debate*, 25(2), 308-319. doi: 10.1080/10511482.2014.915226.
负担得起的房主所有权: 首付援助的发生率和影响。住房政策辩论。
25. Glaeser, E., Huang W., Ma Y.R., and Shleifer A. (2017). A Real Estate Boom with Chinese Characteristics. *Journal of Economic Perspectives*, 31(1), 93-116.
具有中国特色的房地产繁荣。经济展望杂志。
26. H. Kissinger, *On China* (New York: Penguin Press, 2011). ISBN 978-1-59 420-271-1. 《论中国》
27. Housing Statistics in the European Union 2004, Boverket. [Электронный ресурс]. Режим доступа: www.boverket.se. 2004年欧盟住房统计。

28. Ke S [柯善咨], Song Y [宋彦] and He M [何鸣] (2009) Determinants of urban spatial scale: Chinese cities in transition. [城市空间尺度的决定因素: 变迁中的中国城市] *Urban Studies* 46(13):2795–2813.
29. Massey, D. S. (2015). The Social Science of Affordable Housing. *Housing Policy Debate*, 25(3), 634-638. doi: 10.1080/10511482.2015.1039860.
30. Ren J and Luger J (2015) Comparative urbanism and the Asian city: Implications for research and theory. [比较城市学与亚洲城市: 对研究和理论的意义] *International Journal of Urban and Regional Research* 39(1):145–156
31. R. Prosterman, T. Hanstad, P. Li. Can China Feed Itself? *Scientific American*, November 1996.
32. «Рамблер» [Электронный ресурс] URL: https://finance.rambler.ru/economics/44535644/?utm_content=finance_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink (дата обращения: 15.03.2023).
33. World's Top Exports [Электронный ресурс] URL: <https://www.worldstopexports.com/chinas-top-import-partners/> (дата обращения: 30.03.2023).
34. Sturtevant, L.A. (2015). The Future of Housing Research: The Importance of Going Local.
35. Zhao Y [赵莹], Dijst M and Chai Y [柴彦威] (2016) Between haven and heaven in cities: A comparison between Beijing (China) and Utrecht (the Netherlands). [城市中的避难与天堂: 中国北京与荷兰特勒支比较研究] *Urban Studies* 53(12):2469–2487.
36. Woetzel, et. al. (2019). China and the World: Inside the Dynamics of a Changing Relationship / Authors: Jonathan Woetzel, Jeongmin Seong, Nick Leung, Joe Ngai, James Manyika, Anu Madgavkar, Susan Lund, Andrey Mironenko. July 2019 // McKinsey Global Institute Analysis. – 33 pp.

37.中华人民共和国国家发展和改革委员会与住房和城乡建设部，2016，《中国城市适应气候变化行动方案》（中文），北京：国家发展和改革委员会与住房和城乡建设部。

Национальная комиссия по развитию и реформам и Министерство жилищного строительства и городского и сельского развития Китайской Народной Республики, 2016 г. План действий по адаптации китайских городов к изменению климата (на китайском языке), Пекин: Национальная комиссия по развитию и реформам и Министерство жилищного строительства и городского хозяйства. -Сельское развитие.

38. 2015，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016–2020）》，北京：国务院。2015 г. План тринадцатого пятилетнего плана национального экономического и социального развития Китайской Народной Республики (2016–2020 гг.), Пекин: Государственный совет.

39. 王兰、饶士凡主编，2018，《中国新城新区规划与发展》，马尼拉：亚洲开发银行-上海同济大学

<https://www.adb.org/sites/default/files/publication/486236/prc-new-towns-districtscase-studies.pdf>.

Планирование и развитие новых городских территорий в Китае

40. 张旭坤. 中国城市居住空间分异的国际研究综述[J]. 现代城市研究, 2019(5): 56-62.

Обзор международных исследований дифференциации городских жилых пространств в Китае.

41. 李通屏（2015）：《未来的城市化道路——基于中国城市社会的思考》，《城市观察》第6期，第5～19页

«Путь будущей урбанизации-мышление, основанное на городском обществе Китая», «Городское наблюдение».

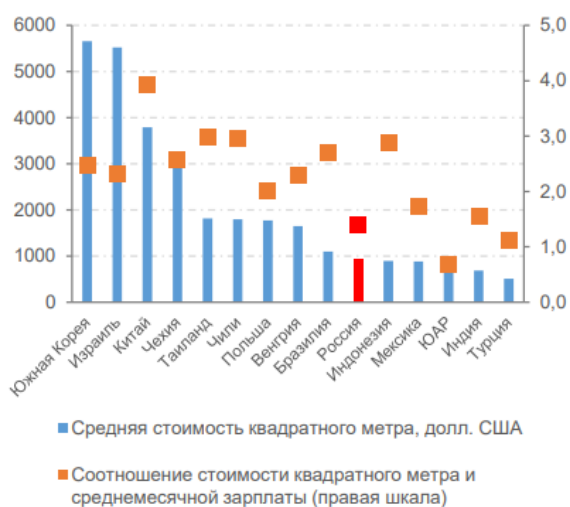
- 42.李通屏（2018）：《中国城镇化四十年：关键事实与未来选择》，《人口研究》第6期，第15～24页。
- «Сорок лет урбанизации в Китае: основные факты и варианты на будущее», Исследование населения.
- 43.吴传清、万庆（2015）：《长江经济带城镇化发展的时空格局与驱动机制研究——基于九大城市群2004～2013年数据的实证分析》，《武汉大学学报（哲学社会科学版）》第5期，第44～51页
- «Исследование пространственно-временной модели и движущего механизма развития урбанизации в экономическом поясе реки Янцзы-эмпирический анализ, основанный на данных девяти городских групп с 2004 по 2013 год», Журнал Уханьского университета (издание по философии и социальным наукам)
- 44.肖平、杨艳琳、宋彦（2018）：《中国城市化质量评价及其特征》，《中国人口·资源与环境》第9期，第112～122页。
- «Комплексная оценка качества урбанизации Китая, ее временных и пространственных характеристик», «Население, ресурсы и окружающая среда Китая»
- 45.姚士谋、张平宇、余成等（2014）：《中国新型城镇化的理论与实践问题》，《地理科学》第6期，第641～647页。
- «Теоретические и практические вопросы новой урбанизации Китая», «Географическая наука».
- 46.顾朝林，管卫华，刘合林（2017），“中国城镇化2050：SD模型与过程模拟”，中国科学：地球科学，60(6), 1067-1082。
- 47.齐晔，宋祺佼，赵小凡，邱诗永，林天慕（2020），《中国城镇化的新机遇：十四五规划愿景》，城市转型联盟。
- «Новые возможности для урбанизации Китая: видение 14-й пятилетки», Альянс за преобразование городов.

48.英国伦敦和华盛顿特区。 https://urbantransitions.global/wp-content/uploads/2020/05/China%E2%80%99s_New_Urbanisation_Opportunity_FINAL.pdf.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1

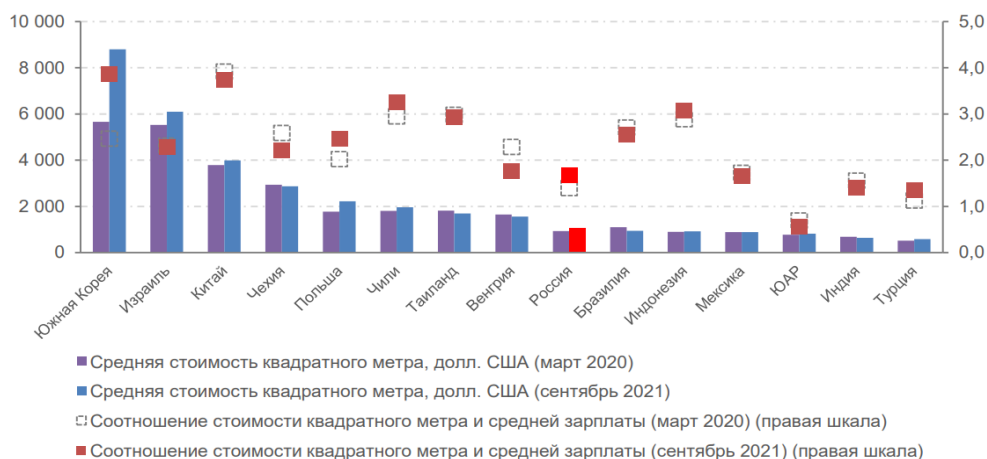
Рисунок 1. Показатели доступности жилья



Источники: Росстат, данные Numbeo по состоянию на март 2020 г. (использовался показатель средней стоимости 1 квадратного метра жилья вне центра города, а также среднемесячной заработной платы после удержания налогов)

Приложение 2

Рисунок 7 Доступность жилья в России в 2021 г. ухудшилась

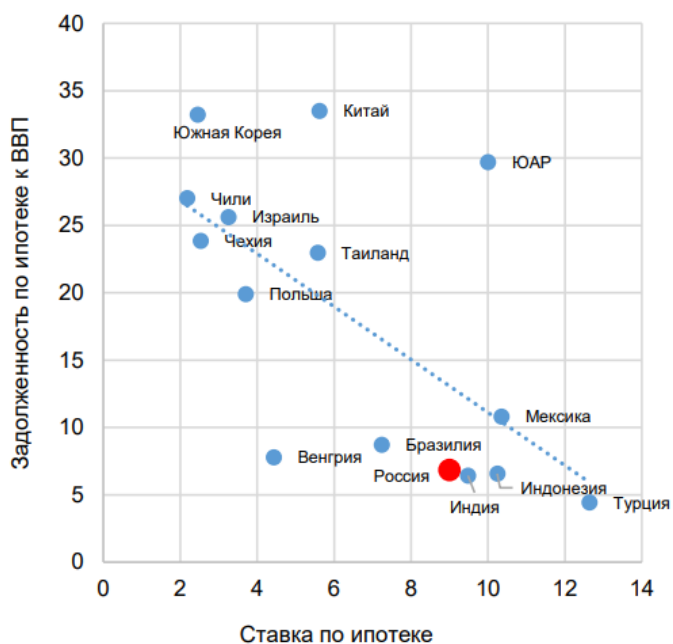


Источник: Росстат, данные Numbeo.

Примечание: для расчета использовался показатель средней стоимости 1 кв. м жилья вне центра города, а также среднемесячной заработной платы после удержания налогов.

Приложение 3

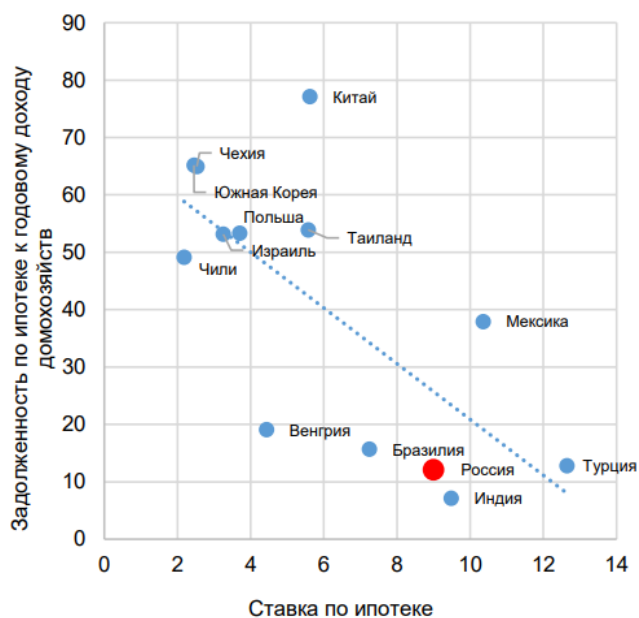
Рисунок 8. Отношение ипотеки к ВВП



Источники: Bloomberg, сайты центральных банков.

Приложение 4

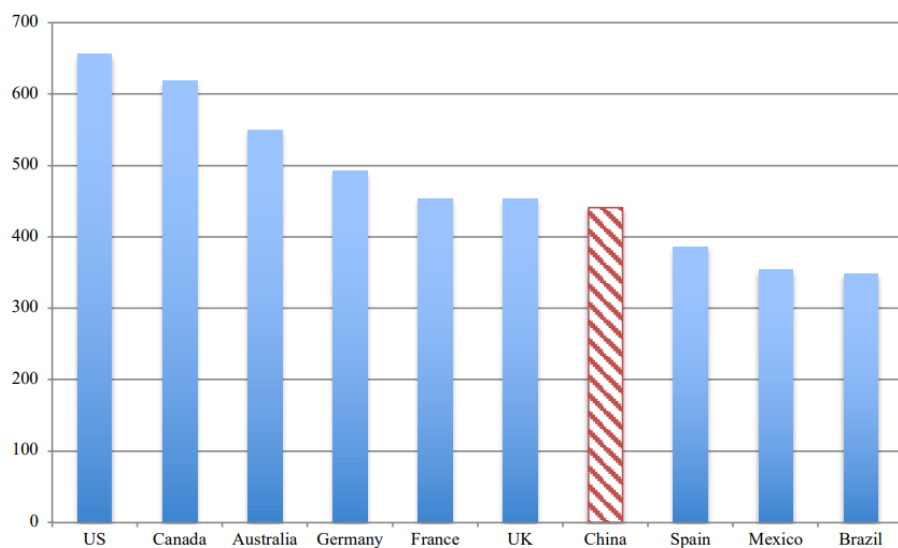
Рисунок 4. Отношение ипотеки к доходам домохозяйств



Источники: CEIC, Bloomberg, сайты центральных банков и статистических агентств стран.

Приложение 5

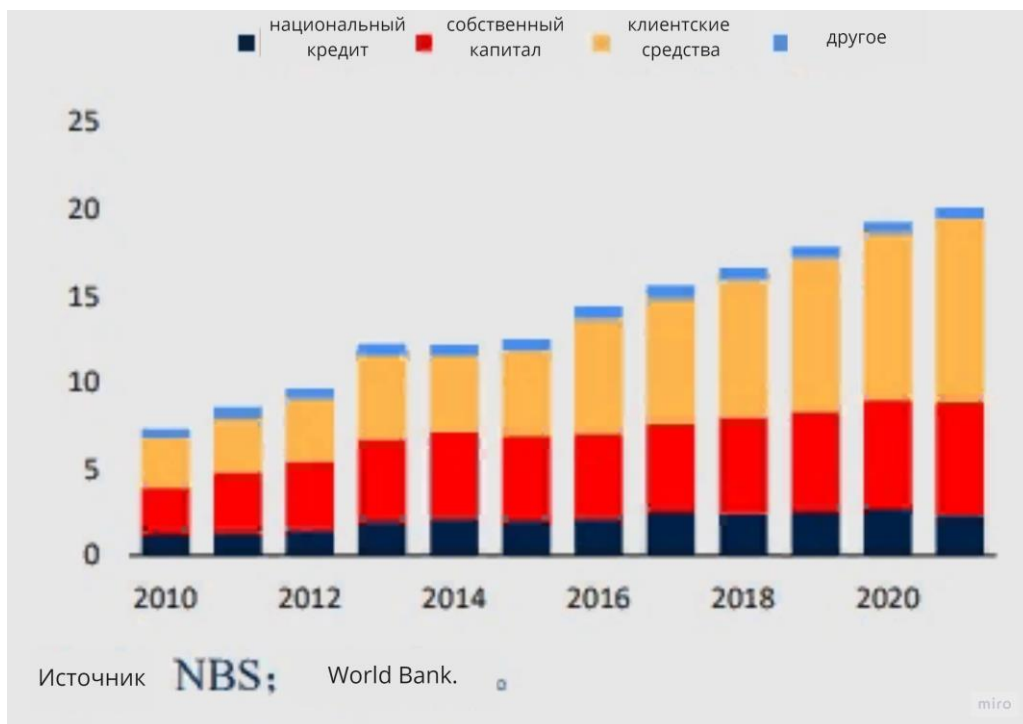
Рисунок 5. Средняя жилая площадь на человека по странам в 2017 году



Источник: Point2Homes

Приложение 6

Рисунок 9. Источники финансирования проектов по развитию недвижимости



ОТЗЫВ

Чжан Пу, учащаяся программы магистратуры "Социология в России и Китае" в процессе производственной практики 4 семестра провела исследование по жилищным вопросам в Китае и России в практике четвертого семестра. Кроме того, Чжан Пу также активно вела работу, Также участвовали в важных конференциях по будущему развитию рынка недвижимости и строительства нашей -компаниистроительная компания, ООО(Хэнань Shanghan)河南商涵建筑公司 и высказывали своё мнение на конференциях. Наша компания высоко оценивает её научную работу и желает успехов в защите магистерской диссертации.

中俄社会学硕士学位课程的学生张朴在第四学期的实践中对中俄住房的问题进行了调查研究。此外张朴还积极开展工作了,还参加了我们公司(河南商涵建筑公司)房地产和建筑业未来市场发展的重要会议并在会议上发表了自己的见解。我们的公司高度赞扬她的研究成果,并祝愿她成功地为她的硕士论文辩护。

