

На правах рукописи

ЦЗЭН ЧАО

**РАЗВИТИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА
ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В ГОРОДАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ КНР**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством:
экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами
(строительство)

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Санкт-Петербург – 2015

Работа выполнена в ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет».

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Дроздова Ирина Валерьевна

Официальные оппоненты: **Васильева Наталья Владимировна**
доктор экономических наук, профессор,
ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский
государственный экономический университет»,
кафедра менеджмента недвижимости,
профессор;

Ушанова Наталья Анатольевна
доктор экономических наук, доцент,
ФГБОУ ВПО «Самарский государственный
архитектурно-строительный университет»,
кафедра экономики и управления
в строительстве и жилищно-коммунальном
хозяйстве, профессор

Ведущая организация: **ФГБОУ ВПО «Московский государствен-
ный строительный университет»**

Защита диссертации состоится 21 апреля 2015 г. в 16⁰⁰ часов на заседании диссертационного совета Д 212.223.04 при ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» по адресу: 190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4, зал заседаний диссертационного совета (ауд. 219).

Телефон/факс: (812) 316-58-72
E-mail: rector@spbgasu.ru

С диссертацией можно ознакомиться в фундаментальной библиотеке ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» и на сайте www.spbgasu.ru.

Автореферат разослан « » февраля 2015 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор экономических наук,
профессор

Асаул Вероника Викторовна

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Одним из основных результатов модернизации отношений собственности в КНР является развитие первичного рынка жилой недвижимости с учетом тенденций, особенностей и проблем его функционирования. Динамичное развитие экономики городов федерального значения КНР (Пекин, Шанхай) невозможно без эффективного развития рынка жилой недвижимости, направленного на обеспечение доступности жилья, повышение уровня жилищной обеспеченности и качества жизни населения.

По данным Национального бюро статистики КНР, в настоящее время более 100 миллионов граждан КНР проживают в квартирах, не отвечающих даже минимальным требованиям благоустройства и комфорта. Результаты социологических исследований свидетельствуют о том, что более 30 % населения КНР не удовлетворены своими жилищными условиями.

Начиная с 1998 года бюджетное финансирование строительства жилья в Китае сократилось на 90 %. Увеличение потребительского спроса на жилье в городах федерального значения КНР привело к росту цен. При этом темпы роста цен на жилье опережают темпы роста доходов большей части населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий, что обостряет проблему жилищной обеспеченности граждан.

Для решения данной проблемы целесообразно развитие организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР, направленного на достижение оптимального отношения между государственным регулированием и саморегулированием с учетом публичных и частных интересов субъектов рынка. В связи с этим тема диссертационного исследования является актуальной.

Степень научной разработанности проблемы. Концептуально-теоретические аспекты формирования и развития рынка жилой недвижимости в КНР изложены в трудах китайских ученых Ван Вэйчжан, Вэй Хойкай, Ван Чжаоюй, Ван Шоуци, Ге Юйцзян, Дон Ёчжон, Лоу Найлин, Ли Цзинго, Ли Чонфу, Лю Мэйся, Ни Пенфей, Ли Цзинго, У Дунхан, У Цинлин, Цзян Цифа, Чжан Вэйлин, Сун Цзян.

Изучением особенностей развития рынка недвижимости в России, закономерностей и концепций его государственного регулирования занимались такие ведущие российские ученые, как А. А. Аболин, А. Н. Асаул, В. В. Бузырев, С. С. Бачурин, Н. Б. Васильева, Л. М. Каплан, А. Б. Крутик, Ю. П. Панибратов, Е. В. Песоцкая, А. Б. Петрухин, Л. М. Пчелинцев, Л. Г. Селютина, В. М. Серов, Е. Б. Смирнов, Н. А. Ушанова, В. С. Чекалин и др.

Проблемы государственного управления рынком недвижимости нашли отражение в работах таких зарубежных авторов, как А. Смит, Г. Спаркс, Д. Венберг, Дж. Керл, Дж. Фридман, Е. Олсен, П. Ф. Друкер, П. Зорн, Р. Крум, Р. Мьют, С. Мэйо, С. Мэйсел и др.

Вместе с тем в настоящее время недостаточно проработан механизм государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в услови-

ях социально ориентированной экономики с целью нахождения баланса публичных и частных интересов субъектов рынка.

Целью исследования является разработка и уточнение научно-методических положений по совершенствованию организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР, направленного на повышение эффективности его функционирования в условиях социально ориентированной экономики.

Для достижения поставленной цели в работе поставлены и решены следующие **задачи**:

- проведение сравнительного анализа первичных рынков жилой недвижимости в городах федерального значения КНР и России;
- изучение зарубежного опыта государственного регулирования рынков жилой недвижимости в странах с рыночной и трансформационной экономикой;
- выявление проблем, препятствующих эффективному развитию первичного рынка жилой недвижимости КНР;
- классификация факторов, влияющих на развитие первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР;
- определение основных принципов и методов государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости КНР;
- разработка научно-методических подходов к развитию организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР;
- разработка методики прогнозирования стоимости объектов жилой недвижимости на первичных рынках в Пекине и Шанхае до 2018 года;
- формирование комплекса мероприятий, способствующих стимулированию спроса и предложения на первичном рынке жилой недвижимости в городах федерального значения КНР;
- обоснование методики оценки эффективности мероприятий, способствующих эффективному развитию первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР.

Объектом исследования является первичный рынок жилой недвижимости в городах федерального значения КНР.

Предметом исследования являются организационно-экономические отношения, возникающие между субъектами в процессе развития первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР.

Теоретическая и методологическая основа исследования. В диссертационном исследовании использовались системный подход, анализ и синтез, методы сравнения, группировки и обобщения, экспертных оценок, концепции и методы, представленные в работах китайских, российских и зарубежных ученых по вопросам управления рынком жилой недвижимости и его государственного регулирования.

Информационной базой исследования являются аналитические и статистические данные Национального бюро статистики КНР, его территориальных

органов в городах Пекин и Шанхай, данные Федеральной службы государственной статистики России, нормативно-правовые и законодательные акты КНР, научные труды, периодические издания, интернет-ресурсы по исследуемой тематике.

Диссертационное исследование выполнено в соответствии с паспортом научной специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами - строительство), в соответствии с п. 1.3.70 «Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики».

Научная новизна результатов исследования состоит в разработке научно-методических и практических рекомендаций по развитию организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР на основе достижения оптимального соотношения между государственным регулированием и саморегулированием с учетом разнонаправленных интересов субъектов рынка.

В ходе исследования получены следующие результаты, обладающие научной новизной:

1. Выявлено несоответствие между высоким несбалансированным спросом и ограниченным предложением на первичном рынке жилой недвижимости в городах федерального значения КНР (Пекин, Шанхай), обусловленное структурной социально-экономической спецификой их развития.

2. Систематизированы факторы, влияющие на функционирование и развитие первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР, в следующие группы: политико-правовые, экономические, социальные и экологические.

3. Разработаны научно-методические элементы развития организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР, включающего в себя цель, задачи, функции, принципы, показатели, методы и формы государственного регулирования рынка и направленного на достижение оптимального соотношения между государственным регулированием и саморегулированием с учетом публичных и частных интересов участников рынка.

4. Предложена методика прогнозирования стоимости объектов жилой недвижимости до 2018 года на первичном рынке в Пекине и Шанхае на основе результатов корреляционно-регрессионного анализа функциональной зависимости изменения стоимости от наиболее значимых факторов: общей площади введенных жилых домов; инвестиционных вложений в жилищное строительство; среднедушевых денежных доходов и численности занятых в экономике.

5. Обоснованы нормативно-правовые, социально-экономические и организационные мероприятия, направленные на стимулирование спроса и предложения на первичном рынке жилой недвижимости в Пекине и Шанхае на основе их государственного регулирования и способствующие эффективному взаимо-

действию участников рынка, снижению административных барьеров и коррупции, решению проблемы жилищной обеспеченности и доступности жилья для различных категорий граждан, повышению инвестиционной привлекательности рынка.

Практическая значимость результатов исследования заключается в возможности использования усовершенствованного автором организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости органами государственной власти КНР при разработке и реализации планов и программ социально-экономического развития городов федерального значения.

Апробация работы. Основные положения и результаты исследования докладывались и получили одобрение на международных и российских научно-практических конференциях: 64-я международная научно-техническая конференция молодых учёных, посвященная 300-летию со дня рождения М.В. Ломоносова, «Актуальные проблемы современного строительства» (Санкт-Петербург, 6 апреля 2011 г.); «Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве» (Санкт-Петербург, 2012 г.); III Международный конгресс студентов и молодых ученых (аспирантов, докторантов): Актуальные проблемы современного строительства (Санкт-Петербург, 9 апреля 2014 г.).

Публикации. Основные результаты диссертации опубликованы в 7 научных работах общим объемом 2,2 п. л. (лично автором – 1,13 п. л.). Из них 4 работы опубликованы в изданиях, входящих в перечень ведущих рецензируемых научных журналов, утвержденный ВАК.

Структура и объем работы. Диссертация состоит из введения, трех глав с выводами по каждой из них, общих выводов, содержит 166 страниц машинописного текста, 30 таблиц, 19 рисунков, 7 приложений и список использованной литературы из 162 наименований работ китайских, российских и зарубежных авторов.

В первой главе «Тенденции и проблемы развития первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР» выполнен сравнительный анализ первичных рынков жилой недвижимости в городах федерального значения КНР (Пекин и Шанхай) и России (Москва и Санкт-Петербург); изучен зарубежный опыт государственного регулирования рынков жилой недвижимости в странах с рыночной и трансформационной экономикой; определены проблемы развития первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР.

Во второй главе «Методические аспекты государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР» систематизированы факторы, влияющие на развитие первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР; определены основные принципы и методы государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости; предложены показатели эффективности государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости.

В третьей главе «Организационно-экономический механизм государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР» усовершенствован организационно-экономический механизм государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР; предложена экономико-математическая модель прогнозирования стоимости жилья на первичном рынке в Пекине и Шанхае до 2018 года; сформирован комплекс мероприятий, способствующих стимулированию спроса и предложения на первичном рынке жилой недвижимости; разработана методика оценки эффективности мероприятий, способствующих эффективному развитию первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Выявлено несоответствие между высоким несбалансированным спросом и ограниченным предложением на первичном рынке жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР, обусловленное структурной социально-экономической спецификой их развития.

Анализ состояния и тенденций развития рынка жилой недвижимости имеет важное значение в решении жилищной проблемы, актуальной для России и Китая. Согласно статистическим данным, численность городского населения в КНР составляет 600 млн чел. (50 % общей численности населения), из них более 100 млн чел. (16,7 %) нуждаются в улучшении жилищных условий. На территории России в настоящее время проживают 143,6 млн человек, численность городского населения составляет 73,86 %. По результатам опросов общественного мнения, в улучшении жилищных условий нуждается 61 % населения.

Динамика доли расходов на приобретение недвижимости в структуре денежных доходов населения в России и в Китае показана на рис. 1.

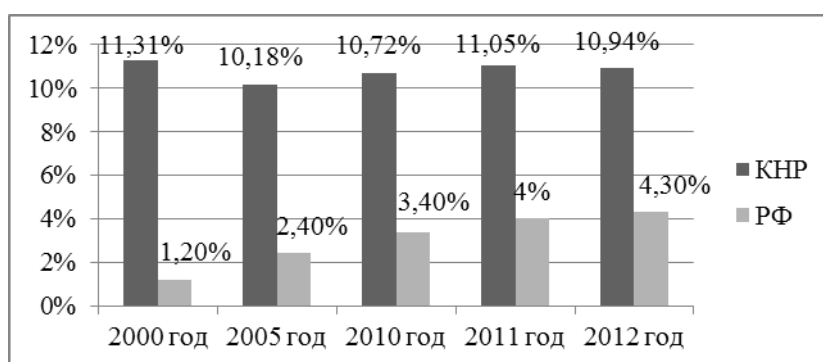


Рис. 1. Динамика доли возможных расходов на приобретение недвижимости в структуре денежного дохода семьи, состоящей из 3-х человек, в России и в Китае

Из рис. 1 следует, что в Китае семья, состоящая из трех человек, ежемесячно откладывает около 11 % дохода на приобретение жилья, в России – лишь 4,3 %. При этом следует отметить, что уровень жизни населения в России выше, чем в Китае. В России ежемесячные денежные доходы, приходящиеся на

душу населения, в 2,1 раза превышают аналогичный показатель в Китае, ежемесячная заработная плата в России на душу населения в 3,8 раза выше, чем в Китае.

По данным ООН за 2013 год, Россия находится в группе стран с высоким уровнем развития, занимая 55-е место из 186 стран мира, а Китай – 101-е место, относясь к категории стран со средним уровнем развития. При оценке качества жизни населения страны учитываются следующие показатели, определяющие ее место в рейтинге: продолжительность жизни, уровень здравоохранения и образования, социальная защищенность, экология, уровень преступности, соблюдение прав человека и размер валового национального дохода на душу населения, который в России составляет \$14037 на душу населения, а в Китае – \$9828.

Анализ первичных рынков жилой недвижимости в Пекине выявил дисбаланс спроса и предложения (рис. 2), обусловленный структурной социально-экономической спецификой городов федерального значения, в частности, институциональной средой их развития, инвестиционным потенциалом, структурой занятости на рынке труда, ценностными ориентирами населения, распространенным использованием объектов недвижимости в качестве средства сохранения денег. В то же время дефицит предложения также поддерживается системными ограничениями функционирования рынка. Таким образом, сложившаяся ситуация высокого несбалансированного спроса и ограниченного предложения не является краткосрочным конъюнктурным состоянием, а имеет глубокие институциональные системные корни и, наиболее вероятно, не изменится в долгосрочной перспективе.

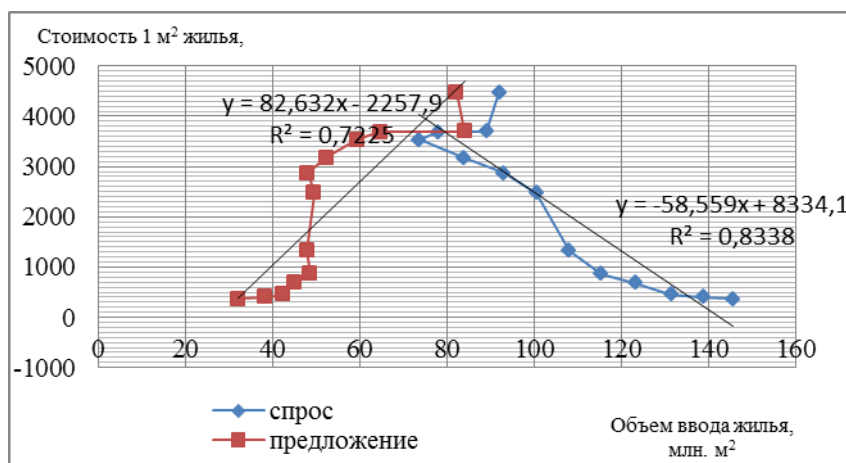


Рис. 2. Зависимость спроса и предложения от цены на первичном рынке жилой недвижимости в Пекине с 2001 по 2013 гг.

Рост спроса и сокращение предложения делают жилье дефицитным товаром и стимулируют ценовой рост на первичных рынках жилья в Пекине и Шанхае (рис. 3).

Из рис. 3 следует, что цены на жилье в 2013 году значительно увеличились по сравнению с 2000 годом (в Пекине в 12,1 раза, в Шанхае – в 10,1 раза).

Следует отметить, что в Москве и Санкт-Петербурге цены на жилье также ежегодно повышаются, по состоянию на 01.01.2014 стоимость 1 кв. м жилья в Москве составляет \$5134,5, в Санкт-Петербурге – \$2936,8 (для сравнения в Пекине – \$4481, в Шанхае – \$4585).

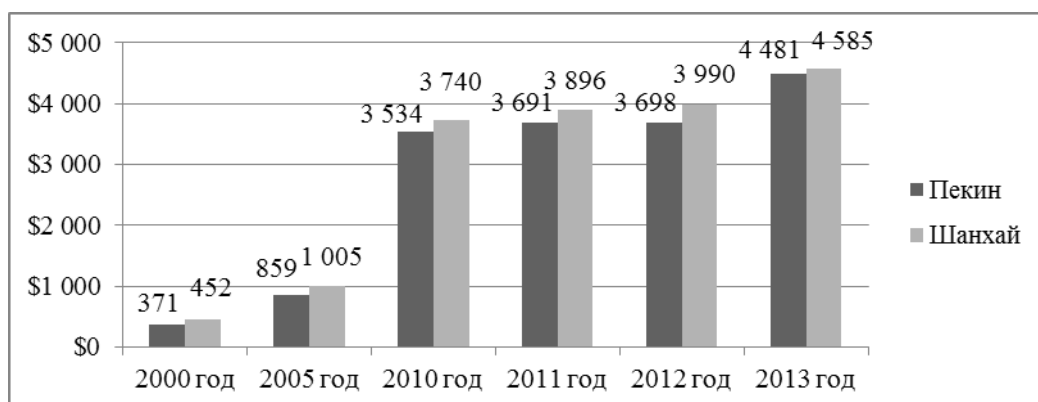


Рис. 3. Динамика средней цены 1 кв. м жилья в Пекине и Шанхае

Формирование предложения на первичном рынке жилой недвижимости прежде всего связано с объемами жилищного строительства.

Темпы ввода жилья в России по состоянию на 01.01.2013 увеличились в 2,1 раза по сравнению с 2000 г., в Китае – в 4,4 раза. Таким образом, первичный рынок жилья в Китае развивается более активно, чем в России.

Несмотря на ежегодное увеличение объемов ввода жилья в Пекине (в 2011 году – 64,6 млн кв. м, в 2012 году – 84,1 млн кв. м) и Шанхае (в 2011 году – 59,8 млн кв. м, в 2012 году – 64,8 млн кв. м), площадь жилья, приходящегося на одного жителя в этих городах, составляет менее 29,3 и 17,3 кв. м соответственно.

В России в городах федерального значения также выявлены тенденции увеличения объемов ввода жилья в Москве (в 2011 году – 1,8 млн кв. м, в 2012 году – 3,1 млн кв. м) и Санкт-Петербурге (в 2011 году – 2,7 млн кв. м, в 2012 году – 2,71 млн кв. м), а среднедушевая площадь жилых помещений в 2013 году составила в Москве 19,3 кв. м, в Санкт-Петербурге 23,8 кв. м.

По социальным стандартам ООН, на одного жителя должно приходиться не менее 30 кв. м жилья. В России федеральный стандарт социальной нормы жилья составляет 18 кв. м общей площади на одного проживающего (для семьи из трех и более человек).

2. Систематизированы факторы, влияющие на функционирование и развитие первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР, в следующие группы: политико-правовые, экономические, социальные и экологические.

Комплексная оценка первичного рынка жилой недвижимости осуществляется на основе выявления факторов, влияющих на его функционирование и развитие.

Многообразие и характер факторов, их разнонаправленность по результатам воздействия и ряд других особенностей требуют их классификации, поз-

воляющей более углубленно исследовать степень их влияния на процессы развития первичного рынка жилой недвижимости.

Под факторами, влияющими на развитие первичного рынка жилой недвижимости, автор понимает причины (условия), воздействующие на процессы его развития.

Уровень влияния каждого из факторов на развитие первичного рынка жилой недвижимости определяется на основе интегральных методов детерминированного факторного анализа.

Целесообразно выделить четыре группы факторов, оказывающих влияние на функционирование и развитие первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР (рис. 4).

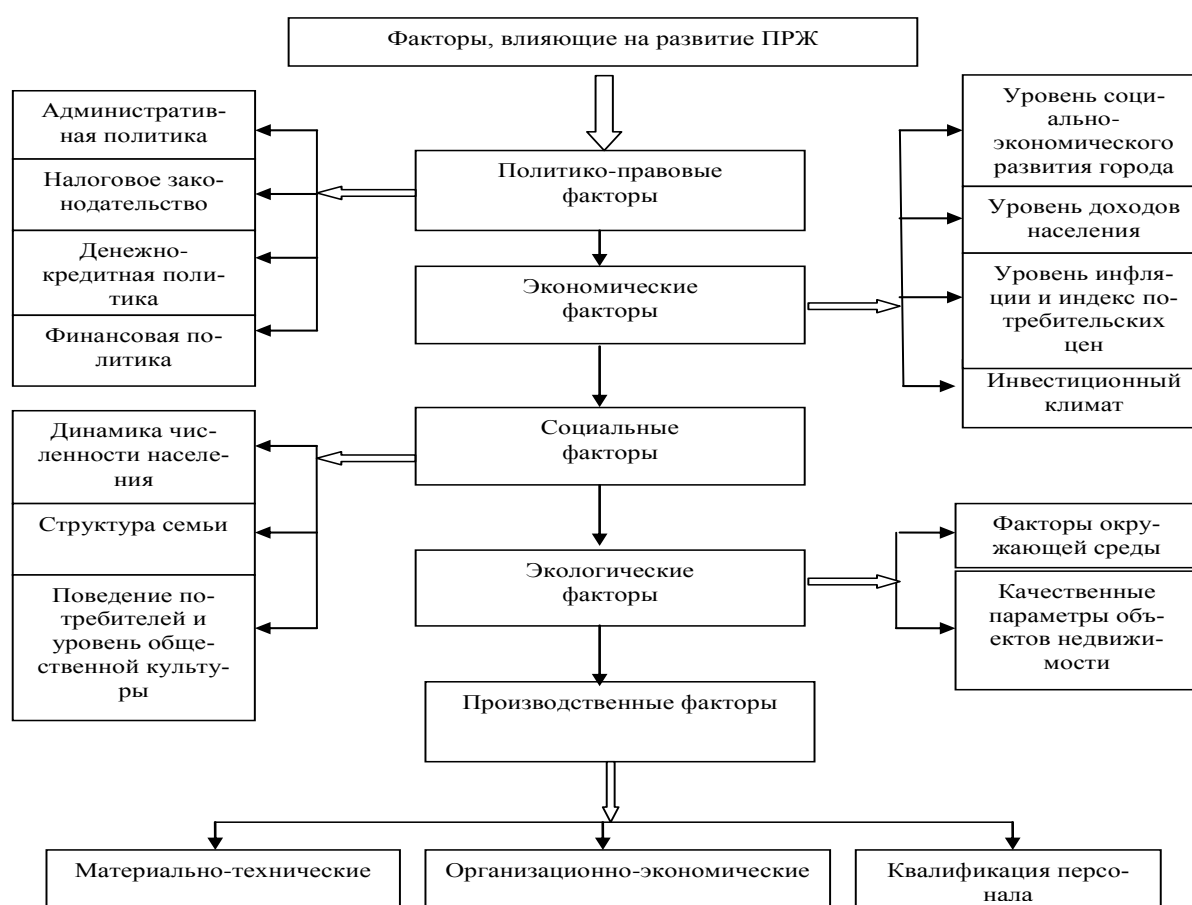


Рис. 4. Факторы, влияющие на развитие первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР

3. Разработаны научно-методические элементы развития организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР, включающего в себя цель, задачи, функции, принципы, показатели, методы и формы государственного регулирования рынка и направленного на достижение оптимального отношения между государственным регулированием и саморегулированием с учетом публичных и частных интересов участников рынка.

Механизм эффективного регулирования первичного рынка жилой недвижимости направлен на достижение оптимального соотношения между государственным регулированием и саморегулированием с учетом публичных и частных интересов субъектов рынка (рис. 5).

Государственное регулирование первичного рынка жилой недвижимости способствует:

- повышению уровня жизни населения;
- обеспечению жильем различных социальных категорий населения;
- упрощению правового взаимодействия субъектов рынка;
- росту устойчивости рынка жилья за счет уменьшения энергоемкости и ресурсоемкости строительства объектов жилищного фонда;
- росту инвестиционной привлекательности рынка за счет совершенствования методов планирования развития территорий;
- оптимальному сочетанию объектов жилой недвижимости с инфраструктурными объектами, определяющими необходимый уровень комфорта проживания для разных социальных категорий населения.

Введение института саморегулирования на первичном рынке жилой недвижимости в городах федерального значения КНР будет способствовать:

- более стабильному развитию строительных организаций, применению инновационных технологий в строительном производстве;
- созданию атмосферы сотрудничества между СРО и строительными организациями, которая в рамках партнерских отношений позволит им обмениваться опытом, повышать квалификацию и др.;
- развитию малых и средних строительных организаций на основе партнерства в рамках СРО;
- созданию гибкой и эффективной системы контроля организаций, входящих в СРО, на основе механизма коллективной ответственности;
- ослаблению коррупционных связей в среде чиновников.

Основными результатами реализации усовершенствованного автором организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР являются следующие: повышение уровня жилищной обеспеченности и доступности жилья для различных категорий населения; упрощение правового взаимодействия субъектов рынка; рост инвестиционной привлекательности рынка за счет стимулирования спроса и предложения со стороны органов государственной власти.

Основные принципы развития организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР представлены в табл. 2.

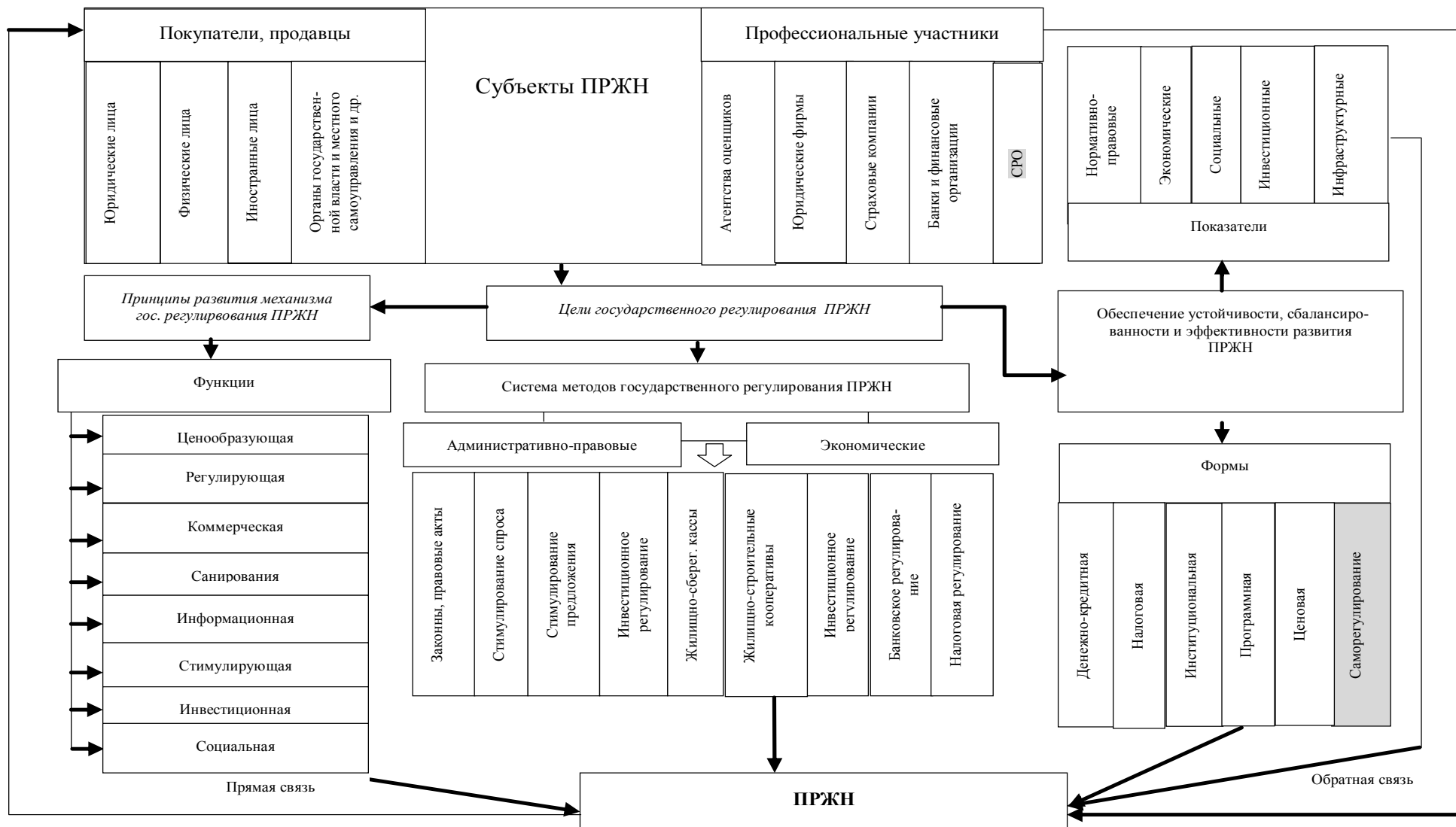


Рис.5. Организационно-экономический механизм государственного регулирования первичного РЖН в городах федерального значения

Таблица 2

Принципы развития организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР

Принцип	Характеристика
<i>Целенаправленность</i>	Достижение общей, значимой для всех цели, при этом у каждого субъекта может быть своя личная цель, выполнение которой также приближает достижение общей единой цели.
<i>Согласованность</i>	Деятельность всех субъектов рынка жилой недвижимости не должна противоречить друг другу. Необходимо предусмотреть возможность корректировки целей и деятельности каждого субъекта для достижения оптимального взаимодействия.
<i>Системность</i>	Анализ всех элементов механизма как автономных структурных составляющих, которые обеспечивают целостность всего механизма, определение значения и роли каждого элемента, а также связи между ними.
<i>Комплексность</i>	Всестороннее комплексное исследование каждого элемента и рынка недвижимости со всеми вероятными социальными, экономическими, правовыми, техническими, технологическими, коммуникационными, информационными взаимосвязями.
<i>Интеграции</i>	Объединение в системе управления профессиональных знаний участников на разных уровнях управления в единый процесс для принятия эффективных управленческих решений, разработки проектов, программ. В качестве интегрирующих факторов выступают цели, задачи и интересы основных участников, которые требуют развития социально-экономической системы управления, адекватно реагирующей на изменения внутренней и внешней среды.
<i>Оптимальное распределение функций и полномочий</i>	Для каждого субъекта рынка жилой недвижимости необходимо определить сферу влияния и адекватные этому полномочия, права доступа. Разграничение между органами государственной власти по горизонтальному и вертикальному направлению: между федеральными, региональными и местными властями, а также между отраслевыми. Необходимо установить меру ответственности каждого лица, принимающего управленческие решения, за последствия принятого решения, если будет установлено, что был получен негативный результат
<i>Наличие необходимой информации</i>	Разработка системы показателей, отражающих состояние развития рынка жилья, определение критериев достижения всех целей – целевые индикаторы, назначение ответственного лица за их достижение.
<i>Наличие обратной связи</i>	Информирование всех субъектов и элементов механизма обо всех изменениях показателей, критериев, действиях и сравнение с установленными параметрами и целями
<i>Эффективность</i>	Наиболее рациональный и оптимальный уровень соотношения затрат на управление первичным рынком жилой недвижимости и конечных результатов его развития

4. Предложена методика прогнозирования стоимости объектов жилой недвижимости до 2018 года на первичном рынке в Пекине и Шанхае на основе результатов корреляционно-регрессионного анализа функциональной зависимости изменения стоимости от наиболее значимых факторов: общей площади введенных жилых домов; инвестиционных вложений в жилищное строительство; среднедушевых денежных доходов и численности населения.

Состояние первичного рынка жилой недвижимости и динамику его развития в соответствующем сегменте отражают цены. Следует отметить, что цены на жилую недвижимость формируются под воздействием различных факторов.

На основе результатов корреляционно-регрессионного анализа выявлена функциональная зависимость изменения стоимости объектов жилой недвижимости в Пекине и Шанхае от наиболее значимых факторов: среднедушевых денежных доходов; численности населения; общей площади введенных жилых домов и инвестиционных вложений в жилищное строительство;

Для Пекина:

$$1. \quad T_{\text{рцП}} = -289,47 + 1,66x_1 + 2,56x_2 + 0,08x_3 - 0,43x_4,$$

где x_1 – темп роста среднего дохода за год на душу населения (%);

x_2 – темп роста численности населения (%);

x_3 – темп роста инвестиций в жилищное строительство (%);

x_4 – темп роста общей площади введенных жилых домов (%).

для Шанхая:

$$2. \quad T_{\text{рцШ}} = -1571,08 - 0,61x_1 + 17,79x_2 - 1,58x_3 + 0,98x_4$$

где x_1 – темп роста среднего дохода за год на душу населения (%);

x_2 – темп роста численности населения (%);

x_3 – темп роста инвестиций в жилищное строительство (%);

x_4 – темп роста общей площади введенных жилых домов (%).

На основе выявленной регрессионной зависимости методики рассчитаны прогнозные значения стоимости жилья в Пекине и Шанхае до 2018 года (табл. 3).

Таблица 3

Прогнозные значения стоимости жилья в Пекине и Шанхае до 2018 года

Город	Коэффициент аппроксимации	Темп изменения цены, %				
		2014	2015	2016	2017	2018
Пекин	$R^2 = 0,1139$	130,3	131,0	131,7	132,5	133,2
Шанхай	$R^2 = 0,7833$	111,4	109,5	107,6	105,7	103,9
Город	Коэффициент аппроксимации	Цена за 1 кв.м, \$				
		2014	2015	2016	2017	2018
Пекин	$R^2 = 0,1139$	5837	7646	10073	13344	17776
Шанхай	$R^2 = 0,7833$	5106	5590	6015	6360	6607

5. Обоснованы нормативно-правовые, социально-экономические и организационные мероприятия, направленные на стимулирование спроса и предложения на первичном рынке жилой недвижимости в Пекине и Шанхае на основе их государственного регулирования и способствующие эффективному взаимодействию участников рынка, снижению административных барьеров и коррупции, решению проблемы жилищной обеспеченности и доступности жилья для различных категорий граждан, повышению инвестиционной привлекательности рынка.

Автором исследования разработаны перспективные мероприятия, способствующие динамичному развитию первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР с учетом нормативно-правового, социально-экономического, социального, инфраструктурного и инвестиционного аспектов его функционирования. Для определения эффективности мероприятий государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР предложены индикаторы оценки их эффективности (табл. 4).

Отличие данной системы индикаторов от используемых на разных уровнях управления заключается в комплексности, то есть в анализе разных аспектов регулирования и развития первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения. Применение данных индикаторов позволит исключить основной недостаток государственного регулирования любого рынка: слишком сильное влияние рыночного механизма. Так как если государство полагается исключительно на административные методы, оно способно разрушить рыночный механизм. Вместе с тем это не означает, что в развитом рыночном хозяйстве административные методы вообще не имеют права на существование, в ряде случаев их применение не только допустимо, но и необходимо.

Таким образом, предложенные автором мероприятия по регулированию рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в Китае будут способствовать снижению административных барьеров, уровня коррупционных проявлений, что будет способствовать развитию конкурентной среды, созданию благоприятных условий для привлечения инвестиций в жилую недвижимость, решению проблемы доступности жилья для различных категорий граждан, повышению качества и уровня жизни населения.

Таблица 4

Мероприятия, способствующие развитию первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР

Мероприятия	Характеристика	Цель	Индикаторы реализации
1	2	3	4
<p>Нормативно-правовые мероприятия</p>	<p>Совершенствование нормативно-правовой базы, регулирующей взаимодействие субъектов рынка жилья с учетом интересов всех участвующих сторон.</p> <p>Предлагается принять нормативно-правовой акт, в котором будут установлены основные характеристики, связанные со строительством и эксплуатацией жилья (качество, обслуживание, гарантии и др.), и который послужит правовой основой для решения проблем в сфере строительства жилья.</p> <p>Создание условий, необходимых для обеспечения равноправного доступа к различного рода ресурсам для всех участников рынка.</p> <p>Формирование эффективного механизма увеличения доступных финансовых ресурсов, которые будут использоваться для поддержки работников социальной сферы, лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Упомянутый механизм должен предусматривать льготное кредитование обозначенных выше субъектов, а также ограничивать спекуляции на рынке жилья.</p>	<p>Снижение барьеров для участников рынка.</p> <p>Уменьшение вероятности коррупционных проявлений.</p> <p>Увеличение источников финансирования.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – показатель административной нагрузки на участников рынка жилья (количество административных барьеров для входа на рынок, число проверок, необходимых для ввода в эксплуатацию жилого помещения и т.д.); – сроки подготовки разрешительной документации на строительные проекты (уровень бюрократизации); – количество судебных дел, касающихся участников рынка жилой недвижимости. – количество федеральных, региональных, местных программ развития рынка жилой недвижимости.
<p>Социально-экономические мероприятия</p>	<p>Государственное регулирование рынка жилья</p> <p>Совершенствование системы налогообложения.</p> <p>Предоставление субсидий различным категориям населения.</p> <p>Формирование благоприятных условий для развития строительного сектора, для снижения транзакционных издержек.</p> <p>Кроме того, в КНР уже предусмотрены льготные условия по налогообложению тех лиц, которые</p>	<p>Снижение налоговой нагрузки на субъектов рынка.</p> <p>Доступность жилья для всех категорий населения.</p> <p>Уменьшение стоимости жилья.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – показатель экономической устойчивости рынка жилья (отсутствие скачков в динамике себестоимости жилья, количество строительных организаций, рентабельность строительных организаций); – продолжительность строительства жилых домов; – количество жилых помещений,

Мероприятия	Характеристика	Цель	Индикаторы реализации
1	2	3	4
	<p>впервые приобретают жильё. Также предлагается увеличить налоговую нагрузку на лиц, обладающих элитным жильём, жильём с большими площадями.</p>		<p>сдаваемых в аренду; – рыночная стоимость 1 кв. метра жилой недвижимости; – удельный вес всех категорий жилой недвижимости, в том числе социального жилья; – объем строительства социальной жилой недвижимости; – показатель обеспеченности жилой недвижимостью населения; – количество городского населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий; – уровень развития инфраструктурной составляющей рынка жилья; – показатель комфортности жилья – уровень благоустройства и комфортабельности жилой недвижимости и прилегающих территорий – удельный вес ветхого жилья.</p>
<p>Организационные мероприятия</p>	<p>Проведение мониторинга функционирования рынка жилой недвижимости Формирование системы государственно-частного партнерства в сфере строительства жилья Развитие коммунально-бытовой инфраструктуры, в том числе посредством продажи земельных участков на условиях, предусматривающих совершенствование коммунально-бытовой инфраструктуры. В случае продажи участков с развитой инфраструктурой цена должна быть выше.</p>	<p>Упрощение взаимодействия между субъектами рынка</p>	<p>– уровень инвестиционной привлекательности рынка жилой недвижимости; – объемы инвестиционных ресурсов на рынке; – срок окупаемости инвестиций.</p>

III. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Состояние первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР происходит в условиях транзитивной (переходной) экономики и обусловлено структурной социально-экономической спецификой их развития (высокий уровень жизни населения, производственный и инвестиционный потенциал, институциональная среда и др.). Увеличение спроса на жилую недвижимость в Пекине и Шанхае способствует неуклонному увеличению цен, причем темпы роста цен на жилье значительно опережают темпы роста объемов жилищного строительства и доходов населения, а это, в свою очередь, еще больше обостряет проблему обеспеченности населения доступным и качественным жильем.

Прогноз развития первичных рынков жилой недвижимости в Пекине и Шанхае отражает увеличение спроса и стоимости жилья. Поэтому без финансовой поддержки со стороны органов государственной власти значительная часть населения КНР не способна решить жилищную проблему в ближайшей перспективе.

Предложенный автором организационно-экономический механизм государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР, включающий в себя цель, задачи, функции, принципы, показатели, методы и формы государственного регулирования рынка, направлен на обеспечение системного эффекта для всех его участников с учетом их публичных и частных интересов.

Полученные результаты могут быть использованы государственными органами власти при формировании жилищной политики и реализации программ обеспечения населения доступным жильем.

IV. ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи, опубликованные в изданиях, рекомендованных ВАК РФ

1. **Чао Цзэн** Анализ рынков жилой недвижимости в России и Китае [Текст] / Цзэн Чао, И. В. Дроздова // Вестник гражданских инженеров. – 2014. – № 3(44). – С. 257–260 (0,2/0,1 п. л.)
2. **Чао Цзэн** О факторах развития рынка жилой недвижимости в Китайской народной республике [Текст] / Цзэн Чао // Журнал правовых и экономических исследований – 2014. – №3. – С. 147–151 (0,25 п. л.)
3. **Чао Цзэн** Государственное регулирование рынка жилой недвижимости в Китайской народной республике [Текст] / Цзэн Чао // Вестник российской академии естественных наук. – 2014. – №3. – С. 115–117 (0,12 п. л.)
4. **Чао Цзэн** Методика прогнозирования стоимости объектов жилой недвижимости в Пекине и Шанхае [Текст] / Цзэн Чао // Вестник гражданских инженеров. – 2015. – № 1 (44). – С 231–235 (0,25 п. л.)

Прочие публикации

5. **Чао Цзэн.** Современное состояние и основные тенденции развития жилищного строительства в КНР [Текст] / Чао Цзэн // Актуальные проблемы современного строительства. – СПб., 2011. – Ч. III. – С. 119–121(0,12 п. л.)

6. **Чао Цзэн.** Факторы, влияющие на развитие строительного комплекса в КНР [Текст] / Чао Цзэн // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве. – СПб., 2012. –С. 100–101 (0,1 п. л.)

7. **Чао Цзэн,** Особенности жилищного кредитования в КНР [Текст] / Чао Цзэн // Теория и практика управления в строительстве. – СПб., 2013. – В. 4. – С. 102–105 (0,19 п. л.)