

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«Санкт-Петербургский государственный  
архитектурно-строительный университет»**

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)

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Научный руководитель:  
доктор экономических наук,  
профессор Дроздова И.В.

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ – 2015**

<b>Введение</b> .....	3
<b>ГЛАВА 1. Тенденция и проблемы развития первичного рынка недвижимости в городах федерального значения в КНР</b> .....	10
1.1. Анализ первичных рынков жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР и РФ.....	10
1.2. Зарубежный опыт государственного регулирования рынка жилой недвижимости .....	34
1.3. Проблемы развития первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР.....	50
<b>ГЛАВА 2. Методические аспекты государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР</b> .....	57
2.1. Классификация факторов, влияющих на развитие первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР.....	57
2.2. Принципы государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР.....	70
2.3. Методы государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР.....	85
<b>ГЛАВА 3. Организационно-экономический механизм регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР</b> .....	102
3.1. Организационно–экономический механизм эффективного развития первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР.....	102
3.2. Экономико-математическая модель прогнозирования стоимости объектов жилой недвижимости в Пекине и Шанхае.....	110
3.3. Эффективность мероприятий, способствующих развитию первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР.....	121
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	140
<b>СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	142
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ</b> .....	160

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования** обусловлена необходимостью решения важной экономической и социальной задачи – жилищной проблемы в Китайской народной республике. Одним из основных результатов модернизации отношений собственности в КНР на данный момент можно назвать формирование рынка жилой недвижимости с его тенденциями, особенностями и специфическими проблемами развития. Поступательное развитие экономики городов федерального значения невозможно без эффективного развития рынков жилья, что, в свою очередь, является ключевым механизмом обеспечения их экономического роста. Разработка эффективного организационно-экономического механизма государственного регулирования рынков жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР, отличающихся уровнем социально-экономического развития, предполагает усиление роли органов государственной власти в регулировании правоотношений между субъектами рынка.

Реализация государственной жилищной политики Китая предполагает создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. В этой связи степень обеспеченности населения благоустроенным и доступным по цене жильем является показателем, который позволяет оценить результаты проводимых в стране реформ. Следует отметить, что Правительство КНР предпринимает необходимые меры по развитию жилищного строительства через реализацию различных национальных проектов и программ федерального и регионального уровней.

Вместе с тем до настоящего времени, 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, финансирование строительства жилой недвижимости из федерального, региональных и местных бюджетов в Китае сократилась на 90 %. При этом необоснованно высокой сегодня является стоимость жилья. Низкие доходы большей части населения Китая, нуждающегося в улучшении жилищных условий, не позволяют приобретать жилье, даже за счет ипотечных кредитов. Все вышеизложенное привело в настоящее время к стагнации рынка жилой недвижимости в Китае.

Поэтому создание эффективного организационно-экономического механизма развития рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР на основе государственного регулирования деятельности хозяйствующих субъектов должно стать приоритетным направлением социально-экономического развития Китая.

**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 условиях 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 в КНР, направленного на повышение эффективности его функционирования в условиях социально ориентированной экономики.

Достижение поставленной цели предопределило решение следующих **задач**:

- провести сравнительный анализ первичных рынков жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР и России;
- изучить зарубежный опыт государственного регулирования рынков жилой недвижимости в странах с рыночной экономикой и переходной рыночной экономикой;
- выявить проблемы, препятствующие эффективному развитию первичного рынка жилой недвижимости в КНР;
- выполнить классификацию факторов, влияющих на развитие первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР;
- определить основные принципы и методы государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в КНР;
- разработать организационно-экономический механизм государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР;

- разработать экономико-математическую модель прогнозирования стоимости жилья на первичном рынке в Пекине и Шанхае до 2018 года в зависимости от уровня доходов населения;
- разработать комплекс мероприятий, способствующих стимулированию спроса и предложения на первичном рынке жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР;
- разработать методику оценки эффективности мероприятий, способствующих эффективному развитию первичного рынка жилой недвижимости.

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

**Предметом исследования** являются организационно-экономические отношения, возникающие между хозяйствующими 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 проблемам управления рынком жилой недвижимости на основе его государственного регулирования.

**Информационной основой 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, ресурсы сети Интернет по исследуемой тематике.

Диссертационное исследование выполнено в соответствии с паспортом научной специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяй-

ством (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 проведенного 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 в 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. Предложена классификация показателей эффективности государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР, объединенных в следующие группы: нормативно-правовые, экономические, социальные, инвестиционные и инфраструктурные.

4. Разработаны научно-методические подходы к развитию организационно-экономического механизма государственного регулирования первично-

го рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР, включающего 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.

5. 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.

6. 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, коррупции, решению проблемы жилищной обеспеченности и доступности жилья для различных категорий граждан, повышению инвестиционной привлекательности рынка.

**Практическая значимость результатов исследования** заключается в возможности их использования органами государственной власти КНР при разработке и реализации планов и программ по развитию рынков жилой недвижимости.

**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 строи-

тельства» (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.** По результатам диссертационного исследования опубликовано 7 научных статей общим объемом 2,2 п.л. (в том числе авторских – 1,13 п.л.). Из них 4 работы опубликованы в рецензируемых научных журналах и изданиях.

# **ГЛАВА 1. ТЕНДЕНЦИЯ И ПРОБЛЕММЫ РАЗВИТИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ В КНР**

## **1.1. Анализ первичных рынков жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР и РФ**

Любое государство, заинтересованное в решении жилищной проблемы в стране, осуществляет активную деятельность по поддержке и регулированию рынка жилой недвижимости, стимулирующую его развитие. Проблема обеспеченности населения жилой недвижимостью является весьма актуальной, об этом свидетельствует большое количество мероприятий, направленных на решение жилищных вопросов. Сложность решения данной проблемы в современной китайской экономике осложняется малодоступностью покупки жилья для большинства слоев населения, несмотря на высокий спрос на жилую недвижимость.

Повышение комфортности и доступности жилой недвижимости требует государственного планирования и оптимальной организации управления данной сферой, качественной законодательной базы, регулирующий правоотношения на рынке жилья, ужесточение ответственности всех субъектов, усиление контроля и надзора.

На основе компаративного анализа развития первичных рынков жилой недвижимости в городах федерального значения КНР (Пекин и Шанхай) и России (Москва и Санкт-Петербург) выявлено несоответствие между спросом и предложением, состоящее в увеличении объемов ввода жилья на первичном рынке недвижимости и недоступностью его для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В КНР органы государственной власти понимают значимость решения проблемы обеспеченности населения жилыми помещениями, а также то, что

жилая недвижимость является стратегически важным активом для любого государства. Одним из механизмов решения данной проблемы правительство КНР считает возможность развития различных секторов экономики при помощи различных административных и экономических инструментов, формирование промышленных кластеров, привлечение в разные регионы страны инвесторов, готовых вкладывать средства в освоение новых территорий, в производство и строительство. Одновременно с этим нельзя отрицать роль саморазвития рынка жилой недвижимости, что может способствовать увеличению гибкости и мобильности трудовой миграции населения.

Начиная с 2004 года, действия государственных органов по поддержке рынка жилой недвижимости стали более заметными. Именно с этого времени началась активная фаза государственной жилищной политики, направленной на улучшение жилищных условий населения. Повышение доступности жилья для населения было продекларировано как главная цель государственной политики в этой области, именно тогда в КНР впервые началось усиленное обсуждение необходимости формирования и реализации жилищной программы общенационального масштаба.

Для решения данной задачи был сформирован комплекс мер, которые направлены на формирование рынка доступного жилья. Был разработан и принят пакет нормативно-правовых актов, в том числе регулирующих государственное жилищное право, «Закон об участии в долевом строительстве», которые послужили основой законодательной базы для проведения институционального формирования сферы жилой недвижимости.

Особенно остро проблема обеспечения населения доступным жильем стоит в городах федерального значения (агломерациях), где количество жителей очень велико. При этом основными критериями отнесения конкретного образования к городам федерального значения в экономической теории являются социально-экономические и географические.

Первичными критериями становления и функционирования агломераций являются устойчивые социальные и экономические взаимосвязи между несколькими территориальными образованиями: трудовые, производственные, культурно-бытовые, торговые, финансовые, инфраструктурные. Формирование и развитие данных взаимосвязей можно назвать причиной объединения различных территориальных образований в крупные агломерации.

Географическими критериями можно назвать:

- территориальную расположенность различных густонаселенных поселений к основному ядру без значительных разрывов в виде жилищной застройки;
- площадь населенных и застроенных территорий;
- наличие маятниковых миграций, иными словами массовых трудовых, культурных, бытовых и учебных поездок населения, которое проживает на окраинах агломерации, а постоянную трудовую деятельность осуществляет в центре агломерации.

Несмотря на очевидность и простоту, географические критерии являются вторичными или вспомогательными. Вместе с тем можно сказать, что в рассматриваемом нами способе деления не учитываются следующие факторы: прямое расстояние и административно-территориальное деление.

Основным экономическим и культурным центром агломерации является ядро. В городах-спутниках располагаются производственные мощности, места проживания трудовых ресурсов. Следует отметить, что немаловажной характеристикой городской агломерации можно назвать динамичность и ярко выраженные тенденции к экстенсивному варианту развития. То есть, агломерация разрастается, интегрируя в себя новые территории, трудовые ресурсы и предприятия, и является центром притяжения мигрантов.

В отличие от некоторых зарубежных стран, в КНР не ведется официальный статистический учет агломераций. Существует ряд независимых экспертных оценок в отношении состава и численности агломераций, однако их подходы и выводы несколько разнятся. Согласно отечественным методикам, несколько территориальных образований выделяется в качестве городской агломерации, если население самого крупного из образующих ее городов-ядер превышает сто тысяч человек, а в пределах полуторачасовой транспортной доступности от него расположено еще хотя бы два города, экономически тяготеющих к центру. Количественными характеристиками агломераций являются численность населения и площадь занимаемой территории, а качественной – коэффициент развития.

Согласно данным параметрам все городские агломерации можно разделить по уровню развития (связанности) от сильного до слабого. Среди китайских агломераций, как и в большинстве развитых государств мира, существуют моноцентрические агломерации – один город-ядро, который подчиняет своему влиянию все населенные пункты, расположенные в пригородной зоне. Городские агломерации обладают высокой плотностью населения, которая значительно превышает плотность населения окружающих территорий.

В 2010 г. КНР строительная отрасль стала самой развивающейся и крупной в мире, общий объем строительной отрасли в ВВП превысил 1 трлн. дол., что составляет около 15 % от общего объема мирового строительного рынка (рис. 1.1). По данным «Китайской Государственной Статистики», в 2011 г. в Китае функционировали более 72 тыс. строительных предприятий, в которых трудятся более чем 38 млн. сотрудников [82]. Стремительно развивающийся строительный комплекс КНР послужил толчком для развития смежных отраслей, при этом наблюдается также обратная взаимосвязь, когда расширение отраслей промышленности, сельского

хозяйства, оптовой и розничной торговли, транспортировки, логистики и складирования в Китае способствует развитию строительного комплекса. Данные обстоятельства позволяют сделать вывод о высоком потенциале строительного комплекса и рынка жилой недвижимости КНР, которые занимают важное место в народном хозяйстве.

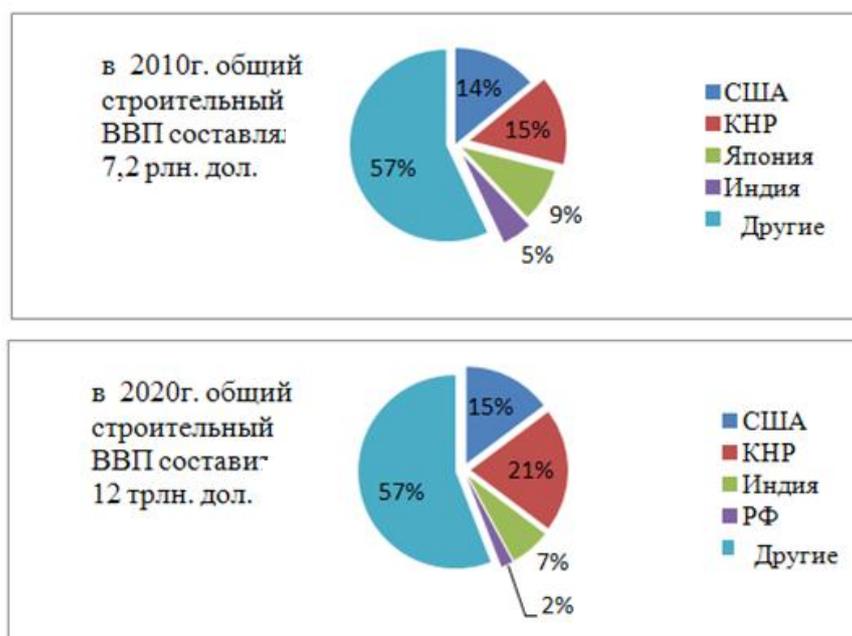


Рис. 1.1. Объем мирового строительного рынка [156]

Интенсивное развитие рынка жилой недвижимости в КНР привело к тому, что доля строительной отрасли занимает большую часть в общем объеме ВВП.

Таблица 1.1

Доля отрасли «Строительство» в ВВП в КНР

Год	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Общий ВВП (млрд. дол.)	1600,2	2982,9	6476,0	7630,7	8370,0	8879,8
Темп роста по сравнению с прошлым годом, %	17,58	23,4	17,47	17,83	9,69	6,10
Доля строительства в ВВП, %	5,75	5,74	6,67	6,77	6,80	7,5

Курс = 6,2 юаней на 1 дол. Источник: [163]

Следует отметить, что в связи с повышением уровня жизни населения, спрос на жилую недвижимость качественно изменился: люди хотят не просто

место для проживания, а комфортное жильё. Наличие возможности улучшения жилищных условий – это важный показатель повышения благосостояния населения, предпосылка социальной и экономической стабильности государства. Поэтому реализация мер, направленных на развитие строительства жилья, является одним из приоритетов государственной политики в КНР.

Исследование рынков жилой недвижимости различных государств говорит о том, что особое значение в развитии рынка жилой недвижимости имеют процессы приватизации жилья, аналогичная тенденция прослеживается и в современной КНР, что происходит отнюдь не случайно. Данные обстоятельства обусловлены тем, что во многих крупных европейских и американских мегаполисах строительство социальных и коммерческих жилых домов уже давно является устойчиво привлекательной нишей для многих экономических агентов рынка недвижимости: девелоперов, инвесторов, органов власти. Необходимо отметить также, что рост удельного веса приватизированного жилья зависит также от уровня социально-экономического развития государства, от проводимой региональной и миграционной политики, однако в целом можно сделать вывод о наличии в большинстве, как развитых, так и развивающихся зарубежных стран, существенного роста доли приватизированного жилья. При этом можно сказать, что структура, то есть количество и качество жилой недвижимости, является рефлексией текущей ситуации в экономике страны. Соотношение доли жилого фонда, находящегося в частной собственности, отражено на рис. 1.2.

В КНР в 2005 г. приобретение жилой недвижимости в собственность физическими лицами достигло 97 % от общей площади ввода в действие жилых домов, при этом в 1997 г. этот показатель составлял только 54,5 % [108].

В отличие от некоторых зарубежных стран, в КНР не ведется официальный статистический учет мегаполисов или агломераций. Мегаполисы характеризуются высокой плотностью населения, существенно превышающей окружающие территории.

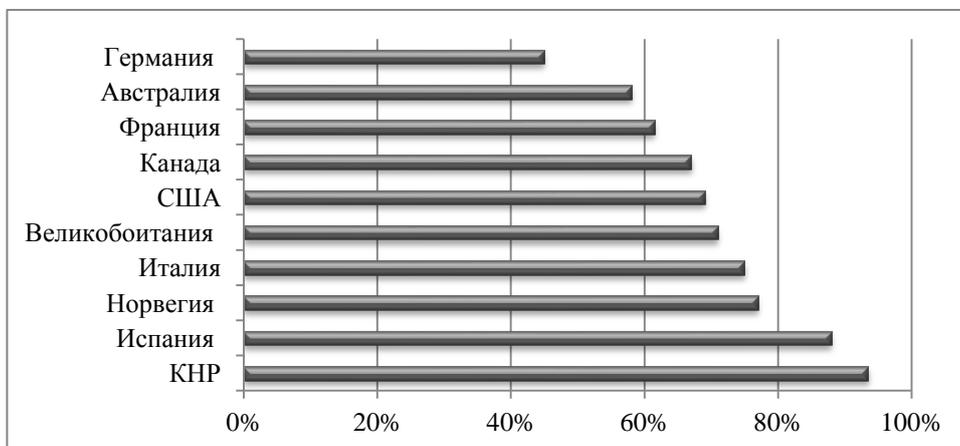


Рис. 1.2. Соотношение доли жилого фонда, находящегося в частной собственности

Источник: [153]

В настоящее время в КНР насчитывается множество мегаполисов население которых превышает 10 миллионов человек.

Крупнейшими российскими мегаполисами являются Москва и Санкт-Петербург.

Москва является самым крупным и населённым городом в России, единственное территориальное образование, отвечающее признакам мегаполиса – самый значимый территориально-производственный узел России, общефедеральный центр притяжения социально-экономических и трудовых ресурсов. Население Москвы составляет более 11 млн. человек, что составляет около 8 % от общего количества населения государства, плотность населения составляет 4770,82 чел./кв. километров, площадь – 2511 кв. километров. Рядом с Москвой находятся около 50 городов, в том числе 14 городов с населением свыше 100 тыс. человек[143]. Москва является выраженным центром социально-экономического развития России.

Санкт-Петербург можно назвать вторым по величине городом после Москвы, его население составляет около 5 млн. человек, плотность населения

– 3594 чел./кв. километров, площадь – 1399 кв. километров. Санкт-Петербург является межрегиональным центром социально-экономического развития для Северо-Западного Федерального округа России.

В состав КНР согласно административно-территориального деления входит 4 города федерального значения – Пекин, Шанхай, Тяньцзинь, Чунцин (табл. 1.2).

Таблица 1.2

Деление федеральных городов КНР по административно-территориальному признаку

Город федерального значения	Пекин	Шанхай	Тяньцзинь	Чунцин
Количество населения (млн. чел.)	20,69	25	14,1	29,5
Площадь (кв. км <sup>2</sup> )	16410	6340	11947	82403

Источник: доработано автором

По данным шестой переписи населения в КНР 3 мегаполиса с количеством населения более 20 млн. чел., и 11 населенных пунктов, в которых численность населения более 10 млн. чел. Но для раскрытия цели данного исследования, целесообразно взять два города: Пекин и Шанхай, обладающие одинаковым уровнем развития, структурой населения и принципом административно-территориального деления. Сравнительный анализ процессов их развития даст возможность разработать эффективную модель государственного регулирования рынка жилой недвижимости для остальных развивающихся городов.

В КНР после его создания было 13 городов федерального значения, а в настоящее время существуют 4 города федерального значения: Пекин, Шанхай, Тяньцзинь, Чунцин. В последнее время ещё 6 городов являются запасными городами федерального значения. Тяньцзинь является портовым городом и имеет важное расположение в КНР, характеризуется большой численностью населения (14 млн. человек в 2012 г.). Он был старым городом федерального значения, и в 1968 г. были сняты на столицу провинции Хэбэй, а Чунцин в 1997 г. стал городом федерального значения, для того, чтобы развивать агломерации западного КНР. Чунцин 82 тыс. кв. км. и около 30

млн. человек, гораздо больше чем другие города. В данной работе рассматривались только Пекин и Шанхай как примеры городов федерального значения в КНР, потому что они являются городами федерального значения с создания КНР, а также являются политическими и экономическими центрами КНР в настоящее время.

Пекин является политическим и культурным центром Китайской народной республики. В его состав входят 14 районов и 2 поселка, общая площадь составляет 16 410 кв. километров, население насчитывает более 20 млн. чел., соотношение мигрантов и местного населения в 2012 г. находилось на уровне 16:1 [142], что означает, что в Пекине миграция народонаселения составляет 100 млн. чел. Это самый высокий показатель в КНР. Кроме того, Пекин является одним из четырех городов федерального значения КНР.

Шанхай является центральным городом в регионе Дельты Янцзы и самым развитым регионом в КНР в настоящее время в сфере экономики, транспорта, технологии, промышленности и т.д. В его состав входят 16 районов. В табл. 1.3 представлены данные для сравнения показателей уровня жизни населения в крупнейших китайских мегаполисах Пекине и Шанхае.

Таблица 1.3

Показатели, характеризующие уровень жизни населения в Пекине и Шанхае

Наименование	Ед. изменения	2000	2005	2010	2011	2012
<b>г. Пекин</b>						
Денежные доходы	(дол. на душу населения в месяц)	139,1	237,3	390,8	44	490,2
Заработная плата	(дол. на душу населения в месяц)	—	183,7	310,5	338,2	375,8
Величина прожиточного минимума	(дол. на душу населения в месяц)	45,2	48,4	69,4	80,6	83,9
<b>г. Шанхай</b>						
Денежные доходы	(дол. на душу населения в месяц)	157,5	250,6	427,9	487,0	540,2
Заработная плата	(дол. на душу населения в месяц)	105,3	191,9	292,3	328,7	487,0
Величина прожиточного минимума	(дол. на душу населения в месяц)	45,2	48,4	72,6	81,5	91,9
<b>Китайская народная республика</b>						
Денежные доходы	(дол. на душу населения в месяц)	84,6	152,2	282,7	322,3	362,4

Заработная плата	(дол. на душу населения в месяц)	60,2	104,8	184,2	207,1	233,0
------------------	----------------------------------	------	-------	-------	-------	-------

Курс = 6,2 юаней на 1 дол. *Источник:* Ежегодник КНР

В табл. 1.4 представлены данные для сравнения показателей уровня жизни населения в Москве и Санкт-Петербурге.

*Таблица 1.4*

Показатели, характеризующие уровень жизни населения в Москве и Санкт-Петербурге

Наименование	Ед. изменения	2000	2005	2010	2011	2012
<b>г. Москва</b>						
Денежные доходы	(дол. на душу населения в месяц)	266,6	828,0	1468,4	1577,3	1620,7
Заработная плата*	(дол. на душу населения в месяц)	107,6	480,8	1280,4	1496,6	1687,6
Величина прожиточного минимума **	(дол. на душу населения в месяц)	–	139,0	288,5	304,3	324,9
<b>г. Санкт-Петербург</b>						
Денежные доходы	(дол. на душу населения в месяц)	85,2	408,9	827,5	869,0	926,5
Заработная плата*	(дол. на душу населения в месяц)	83,7	337,8	906,3	984,1	1097,7
Величина прожиточного минимума **	(дол. на душу населения в месяц)	–	108,6	192,4	207,4	220,4
<b>Российская Федерация</b>						
Денежные доходы	(дол. на душу населения в месяц)	76,0	269,6	631,9	692,7	768,6
Заработная плата*	(дол. на душу населения в месяц)	74,1	285,2	698,4	779,0	887,6
Величина прожиточного минимума **	(дол. на душу населения в месяц)	42,8	102,0	196,7	207,0	223,5

\*Номинальная начисленная заработная плата работающих в экономике

\*\* На IV квартал каждого года

Курс = 30 рублей на 1 дол. *Источник:* Росстат

Наибольшим спросом жилья недвижимость в КНР пользуется в крупнейших городах и связанных с ними населенных пунктах. На рис. 1.3 – 14. представлена динамика доли расходов на приобретение недвижимости в структуре денежных доходов населения в крупнейших китайских и российских мегаполисах в сравнении со средним по стране уровнем.

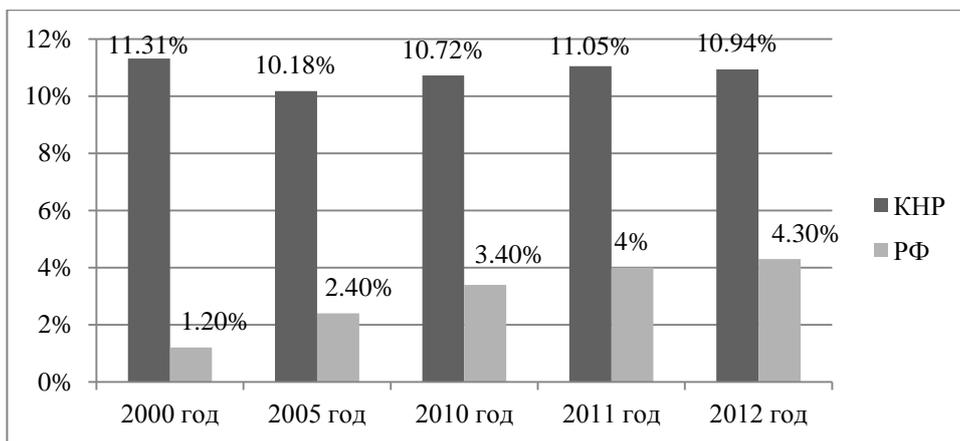


Рис. 1.3. Сравнение объём ВВП между РФ и КНР [160, 162]

*Показатель для городского населения*

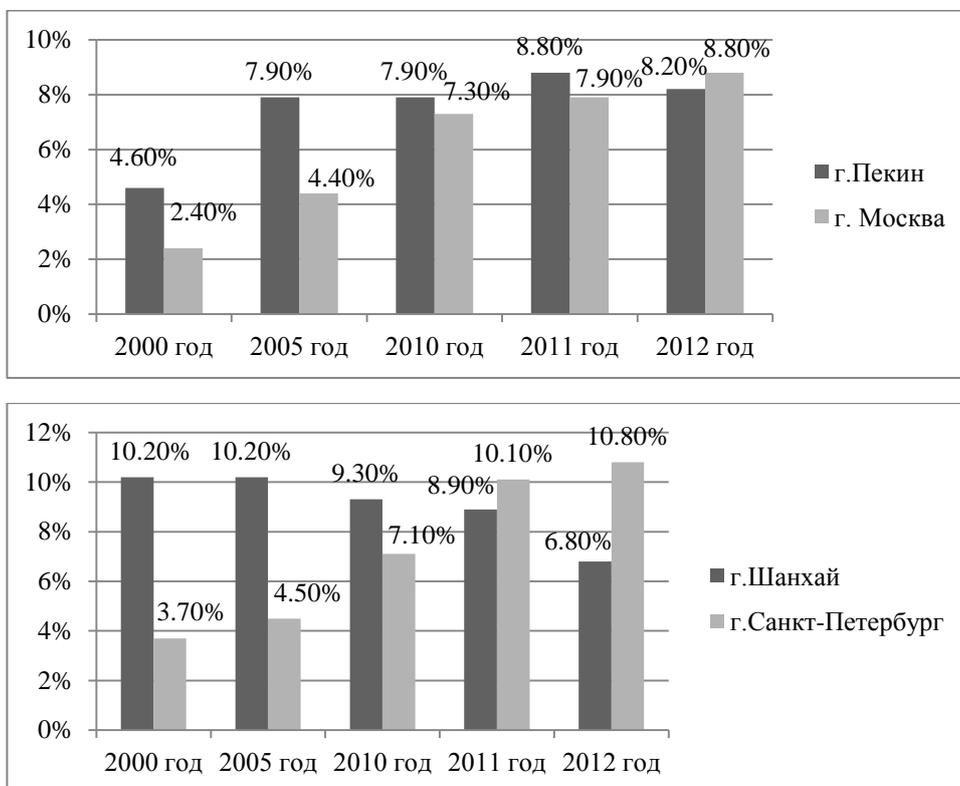


Рис. 1.4 –Доля расходов на приобретение недвижимости в структуре денежных доходов населения в КНР и РФ [160, 162]

*Показатель для городского населения*

В результате увеличения количества населения и повышения уровня жизни населения в мегаполисах быстрыми темпами происходит рост потребительских расходов на жилую недвижимость, особенно заметно данный показатель увеличивается в РФ. В КНР, помимо расходов на

приобретение жилья, немалую долю в структуре денежных доходов населения имеют расходы на питание, образование и транспорт.

Зависимость спроса и предложения от цены на первичном рынке жилой недвижимости в Пекине с 2001 по 2013 гг. представлена на рис. 1.5

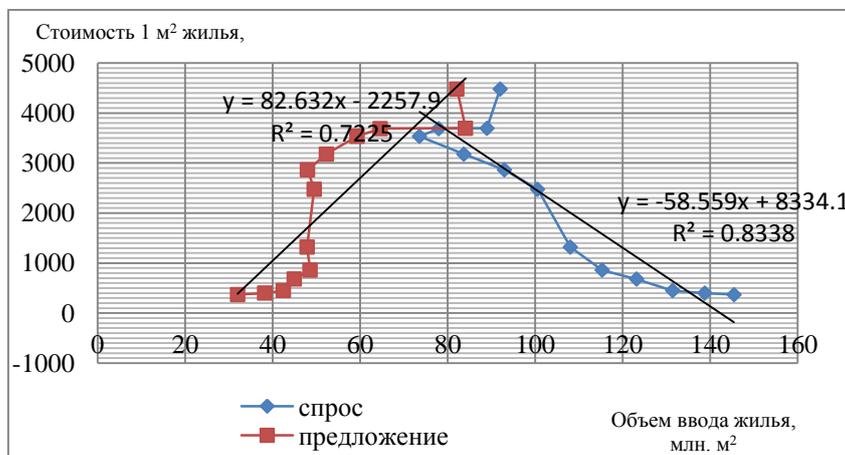


Рис. 1.5. Зависимость спроса и предложения от цены на первичном рынке жилой недвижимости в Пекине с 2001 по 2013 гг.

Рост спроса и сокращение предложения делает жилье дефицитным товаром и стимулирует ценовой рост на первичных ранках жилья в Пекине и Шанхае

На рис. 1.6 представлены данные по динамике темпов роста цены на жильё в Пекине и Шанхае.

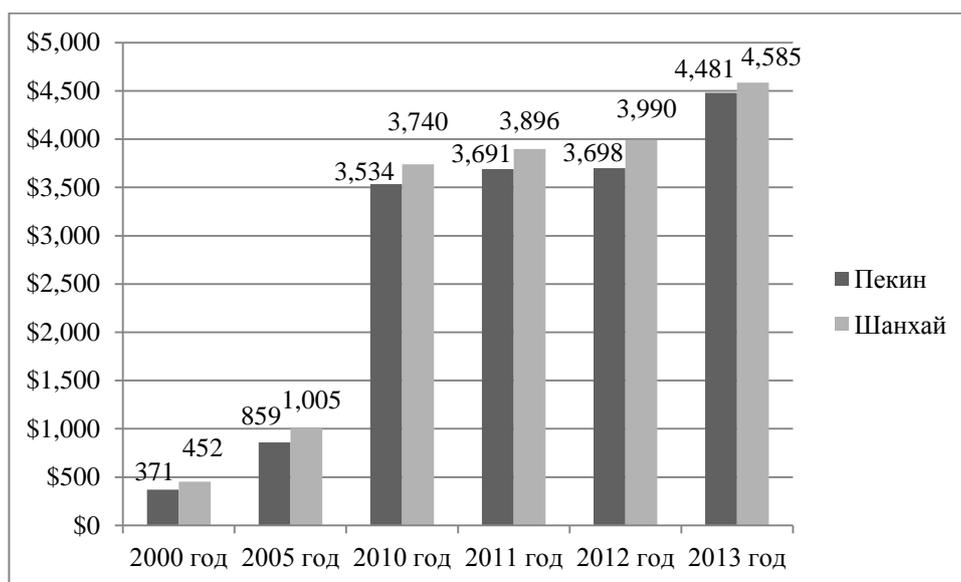


Рис. 1.6. Динамика средней цены на жилье в Пекине и Шанхае  
Показатель в 2013г это цена на жильё в июня 2013 г.

Источник: Ежегодник КНР

Из-за высокой цены на жилую недвижимость в китайских мегаполисах большое количество населения не имеет возможности приобретать жильё, даже используя механизмы осуществляемой государством жилищной финансовой политики. В китайских мегаполисах отношение цены на жилую недвижимость и ежегодного семейного дохода очень высоко. Например, в Пекине для приобретения жилой недвижимости необходимо обладать капиталом, равным семейному доходу за более чем 20 лет [145].

В КНР земельный участок является государственной собственностью, и поэтому для инвесторов и строительных компаний существует только один способ доступа к земельным участкам для жилищного строительства – арендовать его у местного правительства. В результате успешное развитие строительства приносит существенный доход местным бюджетам. В КНР в 1989 г. доход от продажи земли составлял 56 млн. дол. или 0,24 % от общего дохода местных бюджетов, а в 1992 г. данный показатель составлял более 10 %, в 1994 г. – более 20 % от общего доходов местных бюджетов, и до 2002 г. доход увеличивался ежегодно почти на 10 – 20 %, в 2003 г. показатель вырос до 55 %, а в 2010 г. достиг максимальной отметки – 74,14 %. Темпы роста доходов бюджета от продажи земельных участков представлены на рис. 1.7:

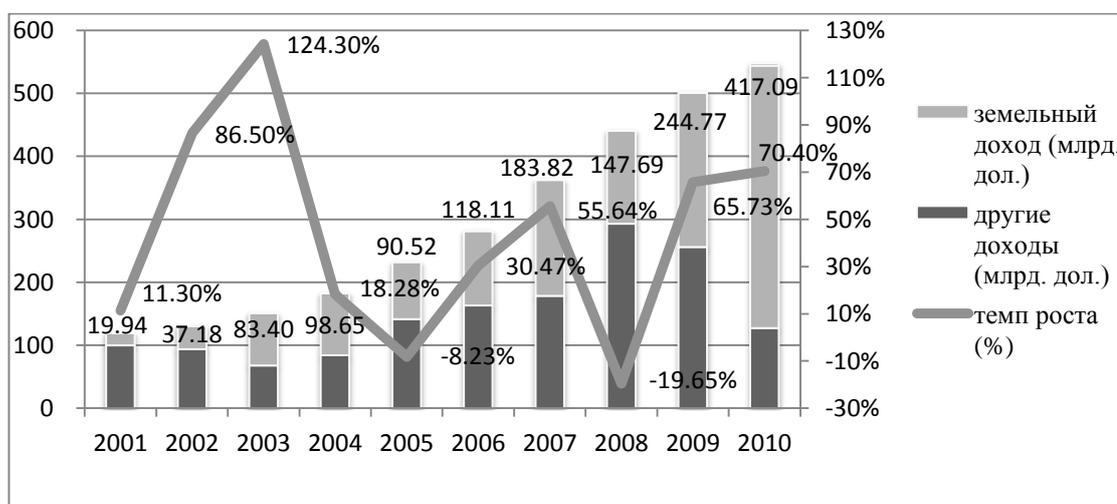


Рис. 1.7. Динамика состава доходов местного бюджета (доработано автором)

Данная тенденция показывает, что если подобная структура доходов не изменится, то снижения цены на жилую недвижимость в ближайшее время не будет.

По статистике, в 2011 году в Пекине среднедушевая площадь жилой недвижимости составила более 29,4 квадратных метров, но это не означает, что жилищная проблема решена. Анализ данных показывает, что более 50 % городского населения не могут приобрести жильё. Уникальные политические и экономические ресурсы Пекина способствуют тому, что, несмотря на увеличение жилищного фонда в данном городе, оно не способно удовлетворить возрастающий спрос населения на жилую недвижимость. Также следует отметить, что «большое количество жилой недвижимости сосредоточено в руках немногих», так инвесторы, девелоперы имеют в собственности жильё, предназначенное для перепродажи. Недостаток доступной жилой недвижимости способствует приобретению гражданами коммерческого жилья, что, в свою очередь, приводит к увеличению цен на недвижимость. По статистике в 2012 г. в Пекине общая площадь введенного в эксплуатацию жилья составила 84062 тыс. кв. метров, в то время как площадь жилья с ограниченной ценой составила всего 1977 тыс. кв. метров, а низкое арендное жильё составляло только 378 тыс. кв. метров (табл. 1.5).

Таблица 1.5

Состав жилищного фонда в Пекине

	2011	2012
Жилищный фонд, тыс. кв.м.	365069	416603
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв.м.	64555	84062
Жилищный фонд эконом-класса кв.м	5961	5577
Ввод в действие жилья эконом-класса кв.м	1137	2410
жилищный фонд с ограниченной ценой	7052	6896
Ввод в действие жилья с ограниченной ценой. кв.м	1557	1977
Жилищный фонд с низкой арендной платой	2690	2963
Ввод в действие жилья с низкой арендной платой	834	378
Жилищный фонд для расселения	25141	32774
Ввод в действие жилья для специального переселения	1610	2761

Источник: [137]

Немаловажным фактором, влияющим на развитие рынка жилой недви-

жимости, является количество финансовых ресурсов, вкладываемых в строительство. В Пекине инвестиции в основной капитал по отрасли «Строительство» составили более 50,8 трлн. дол., по сравнению с прошлым годом данный показатель увеличился на 3,86 % (табл. 1.6).

Таблица 1.6

Инвестиции в основной капитал в отрасли «строительство» в Пекине и Шанхае

Год	Инвестиции в основной капитал в строительстве (млн. дол.) в Пекине	Темп роста (%)
2006	27740,32	–
2007	32190,32	16,04
2008	30785,48	9,56
2009	37704,83	22,48
2010	46791,93	24,1
2011	48972,58	4,66
2012	50861,29	3,86
Год	Инвестиции в основной капитал в строительстве (млн. дол.) в Шанхае	Темп роста (%)
2006	22384,13	-
2007	23397,58	4,52
2008	24299,03	3,85
2009	25818,39	6,25
2010	33493,55	29,73
2011	35509,35	6,02
2012	37399,68	5,32

Курс: 6.2 юаней = 1 дол.

Источник: Ежегодник КНР

В Пекине в 2012 году функционировало 3572 строительных подрядных предприятий и 2960 девелопментских компаний. Численность работников в строительстве составила более 580 тыс. чел. (табл. 1.7 и 1.8).

Таблица 1.7

Девелопментские компании в Пекине в 2012 г.

Вид компании	Количество девелопментских компаний (ед.)	Численность работников (тыс.чел.)
Общее количество девелопментских компаний	2960	91,912
Государственные компании	94	3,839
Частные компании	625	12,130
Закрытые и открытые акционерные общества	1894	29,768
Зарубежные компании и совместные компании	347	16,175

Подрядные строительные предприятия в Пекине

Год	Количество компаний (ед.)	Численность работников (тыс.чел.)	общая площадь жилых домов (тыс.кв.м.)
2006	2800	669	47890
2007	2845	517	49460
2008	3527	470	48030
2009	3556	562	52250
2010	3594	599	59330
2011	3667	496	64590
2012	3572	492	84140

Источник: Ежегодник КНР

В последнее время в Пекине из-за высокой цены на жилую недвижимость, цена на жилье «эконом класс» также повысилась.

Для решения данной проблемы правительство Пекина предложило предусмотреть строительство жилой недвижимости с ограниченной ценой, однако из-за небольшого количества данной категории доступного жилья, а также несправедливого его распределения, эти мероприятия не смогли помочь в решении жилищной проблемы.

После реконструкции городов появилось большое количество жилой недвижимости, предназначенной для переселения. Данная категория жилья предназначена для переселенцев, а обычные покупатели не имеют возможности приобрести его в свободной продаже на рынке жилой недвижимости. Еще одним инструментом решения проблемы обеспеченности населения доступным жильем можно назвать ввод в эксплуатацию жилой недвижимости с низкой арендной платой, Однако данные показывают, что жилой недвижимости данной категории было построено очень мало, и только для граждан с низким уровнем дохода, поэтому для большей части населения со средним уровнем дохода приобретение квартир на рынке жилой недвижимости остается недостижимым. При этом дефицит жилой недвижимости способствует росту стоимости аренды жилой недвижимости, увеличивает финансовые расходы населения, что, в свою очередь, приводит к снижению уровня жизни

населения.

Основную часть рынка жилой недвижимости в России и в КНР, как и во всем мире, формируют крупнейшие пространственные экономические образования: столица и города федерального значения. Социально-экономическими факторами, влияющими на развитие рынка жилой недвижимости в российских и китайских городах федерального значения являются:

- высокий потребительский спрос на жилую недвижимость, предъявляемый как местными жителями, так и мигрантами, ведущими в мегаполисах трудовую деятельность;
- высокая концентрация административных, финансовых, экономических и социальных ресурсов; развитая сфера услуг и торговли; транспортная инфраструктура регионального и федерального значения; высокая концентрация высших учебных заведений; уровень доходов горожан выше среднего регионального уровня; отсутствие причин для изменения сложившейся ситуации в ближайшей перспективе. Все это делает мегаполисы притягательными для жителей других регионов России и КНР, а также близлежащих государств;
- существующая у значительной части населения потребность в улучшении жилищных условий.

Высокий спрос на жилую недвижимость в некоторых крупных российских городах основан на эффекте территориальной концентрации ресурсов, а также на присутствии представителей федеральной власти в городе. Присутствие представителей властей всех уровней способствует аккумулярованию финансовых ресурсов для развития города и экономики, а также способствует дальнейшей территориальной концентрации производства. При этом в крупных городах существует разрыв в структуре «спрос-предложение» на рынке жилой недвижимости: чрезвычайно высокий несбалансированный спрос не удовлетворяется ограниченным предложением.

В КНР в связи с развитием урбанизации население в мегаполисах по-

стоянно увеличивается. По данным шестой национальной переписи населения 2010 года, численность горожан составила почти 49,6 % от общего количества населения. Следовательно, уровень урбанизации составил почти 50 %. По прогнозам, в 2030 г. в Китае уровень урбанизации вырастет до 70 %. Это вызовет большой спрос на рынке жилой недвижимости [142]. В табл. 1.9 представлены основные статистические показатели развития жилищного фонда Пекина и Шанхая.

Таблица 1.9

Жилищный фонд в Пекине и Шанхай

	2000	2005	2010	2011	2012
<b>г. Пекин</b>					
Жилищный фонд, млн. кв.м.	72,5	154,2	294,4	365,1	416,6
Ввод в действие жилых домов, млн. кв.м.	28,1	48,6	59,33	64,6	84,1
<b>г. Шанхай</b>					
Жилищный фонд, млн. кв.м.	46,3	141,4	230	248,9	279,6
Ввод в действие жилых домов, млн. кв.м.	17,1	56,4	62,2	59,8	64,8
<b>КНР</b>					
Жилищный фонд, млн. кв.м.	1601,4	3527,44	7080,23	8518,3	9864,3
Ввод в действие жилых домов, млн. кв.м.	807,1	1594,1	2774,5	3164,3	3587,4

Источник: Ежегодник КНР

В табл. 1.10 представлены основные статистические показатели развития жилищного фонда Москвы и Санкт-Петербурга.

Таблица 1.10

## Жилищный фонд в Москве и Санкт-Петербурге

	2000	2005	2010	2011	2012
<b>г. Москва</b>					
Жилищный фонд, млн. кв.м.	185	202	216	218	230,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв.м.	3 342	4 649	1 768	1 808	3050
<b>г. Санкт-Петербург</b>					
Жилищный фонд, млн. кв.м.	93	100	113	115	119,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв.м.	1 081	2 273	2 657	2 706	2577
<b>Российская Федерация</b>					
Жилищный фонд, млн. кв.м.	2 787	2 955,7	3 229	3 286,15	3348,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв.м.	30 300	43 600	58 400	62 300	65 700

Источник: Росстат

Данные табл. 1.9 показывают, что в КНР в последнее время спрос на жильё растёт в геометрической прогрессии. При такой ситуации в китайских мегаполисах цена на жильё стабильно повышается. Это означает, что на рынке жилой недвижимости в мегаполисах существует повышенный спрос.

В мегаполисе можно наблюдать эффект масштаба, являющийся причиной экономической и демографической территориальной концентрации, положительными характеристиками которой являются более высокое качество жизни, доступность образовательных и культурных заведений, диверсификация профессиональных возможностей. Вместе с тем, эффект масштаба неизбежно сопровождается экстерналиями, которые оказывают влияние на рынок недвижимости. Так, в мегаполисе наблюдаются повышение цен на землю и нехватка жилья.

Ситуация постоянно растущего спроса на жильё в мегаполисах обуславливается структурной социально-экономической спецификой таких территориальных образований, в частности, институциональной средой развития региона, структурой занятости на региональном рынке труда, ценностными ориентирами населения, распространённым использованием объектов недвижимости в качестве средства сохранения денег. В то же время дефицит предложения также поддерживается системными ограничениями

функционирования рынка. Таким образом, сложившийся дисбаланс спроса и предложения не является краткосрочным конъюнктурным состоянием, а имеет глубокие институциональные системные корни и, наиболее вероятно, не изменится в долгосрочной перспективе.

В табл. 1.11 представлены данные по динамике среднедушевой площади жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР и РФ.

Таблица 1.11

Среднедушевая площадь жилых помещений городах федерального значения в РФ и КНР

	2000	2005	2010	2011	2012
<b>г. Москва</b>					
Среднедушевая площадь жилых помещений. кв.м	18,3	19,4	18,7	18,7	19,3
<b>г. Санкт-Петербург</b>					
Среднедушевая площадь жилых помещений. кв.м	19,8	21,9	23	23,3	23,8
<b>Российская Федерация</b>					
Среднедушевая площадь жилых помещений. кв.м	19,2	20,9	22,6	23	23,4
<b>г. Пекин</b>					
Среднедушевая площадь жилых помещений. кв.м	16,5	22,03	28,94	29,38	29,26
<b>г. Шанхай</b>					
Среднедушевая площадь жилых помещений. кв.м	11,8	14,9	16,7	17	17,3
<b>КНР</b>					
Среднедушевая площадь жилых помещений. кв.м	10,3	26,1	316	32,7	32,9

Источник: Росстат, ежегодник КНР

Данные, представленные в табл. 1.11, показывают динамику среднедушевой жилой площади в китайских и российских мегаполисах. Можно увидеть, что среднедушевая площадь на жилые помещения в Шанхае и Пекине меньше, чем в целом в КНР (менее 30 кв. метров), иными словами, в китайских городах федерального значения у более 70 млн. семей среднедушевая площадь жилой недвижимости меньше 30 кв. метров. Таким образом, если не считать увеличение количества мигрантов, то в ближайшие годы во всех китайских городах потребуется больше 70 млн. квартир для тех граждан, которые хотят повысить уровень жизни, это в 7 раз больше, чем количество вводимых в эксплуатацию жилых домов [128].

Еще одним фактором, воздействующим на спрос, является большое количество арендаторов. По статистике шестой переписи населения в 2010 г. в китайских городах лишь 31 % семья была способна купить коммерческое

жильё, более 26 % семей арендуют жильё, 22 % живут в социальных жилых домах. Общие статистические данные говорят о том, что более 50 % городского населения имеют потребность в покупке жилья.

В связи с расширением мегаполисов появляется большой спрос на жилую недвижимость, однако в настоящее время строительство жилых домов не успевает удовлетворять жилищный спрос. Вместе с этим рост спроса населения на жилую недвижимость в мегаполисах является базой для развития потенциала рынка недвижимости в КНР.

Китайский учёный У Цинлин в начале XXI века подсчитала, что в следующие два десятилетия, т.е. до 2020 гг. количество городского населения Китая увеличится с 350 млн. человек до 500 млн. человек. При этом каждый новый городской житель требует вложения около 10 тыс. юань в развитие жилья и инфраструктуры, то есть средние инвестиции в строительство должны составлять от 17,50 млрд. юаней до 25 млрд. юаней [89]. Данные обстоятельства влекут за собой необходимость увеличения объема инвестиционных вложений в рынок жилой недвижимости.

Согласно статистическим данным в 2012 г. в КНР общая площадь проданных земельных участков составила 31638 га, по сравнению с прошлым годом данный показатель снизился на 19,5 %, общая стоимость земельных участков составляет около 120 трлн. дол., что тоже меньше показателя за предыдущий период на 16,7 % [149]. Таким образом, согласно исследованиям китайских учёных, в последние годы в Пекине наблюдается снижение предложения земельных участков (табл. 1.12).

Таблица 1.12

Основная информация рынка земельных участков для строительства жилья в Пекине

Год	Общая площадь проданных земельных участков под жилищное строительство (га)	Доля от общей площади земельных участков (%)	Средний уровень стоимости земельных участков (дол. / кв.м.)
2009	1146,66	48,86 %	918,8
2010	1449,56	44,51 %	1126,3

2011	929,6	40,04 %	782,8
2012	608,74	35,95 %	997,5
2013	1344,4	57,44 %	1487,7

Курс = 1дол. на 6.5 юаней

Источник: Ежегодник Пекина

В центральной части Пекина наблюдается недостаток земельных участков для купли-продажи на рынке жилой недвижимости, поэтому правительство Пекина предложило выделять на эти цели земельные участки в других районах города.

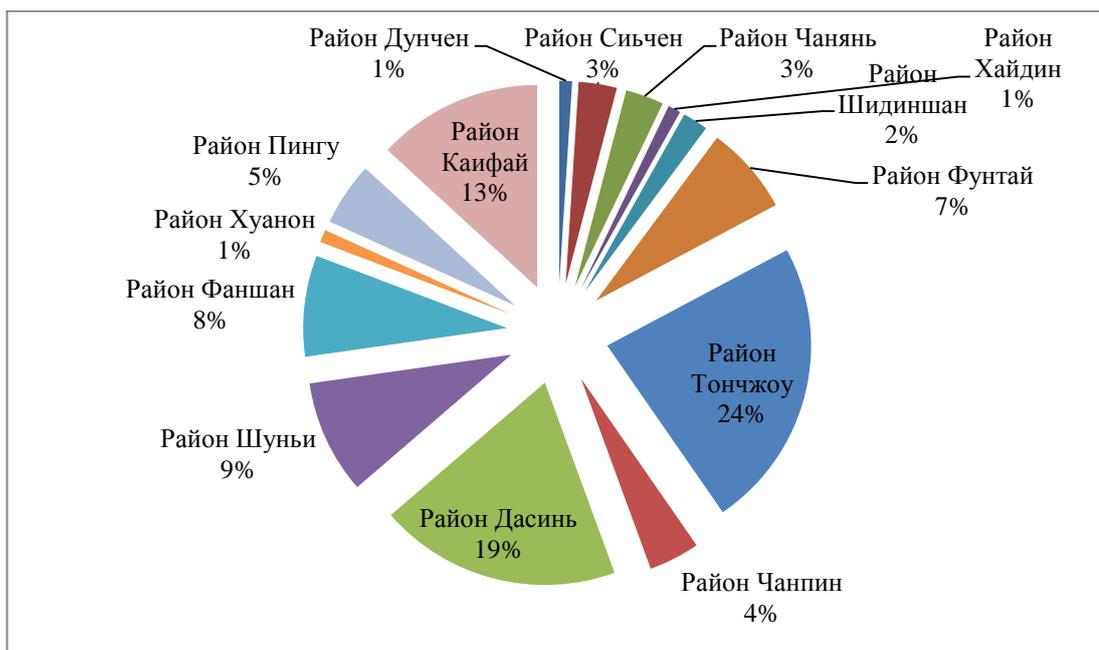


Рис. 1.8. Распределение земель по административным районам в Пекине в 2012 г. (%) [69]

Данные, представленные на рис. 1.8, говорят о том, что наиболее активные процессы торговли земельными участками под жилищное строительство происходят далеко от центра города, в таких районах как Фаншан, Шуньи, Дасинь, Тончжоу и Чанпин, что составляет более 60 % от общего объема продаваемых земельных участков.

В табл. 1.13 представлены данные по средней стоимости участков под жилищное строительство, коммерческую и производственную деятельность.

Таблица 1.13

Средний уровень стоимости участков по районам Пекина (дол./кв. м)

Район	Многоквартирные жилые дома	Торговля	Промышленность
Дунчен	—	13678,9	—
Сяньчэнь	—	—	—

Чанянь	3059.8	3059.8	–
Хайдин	1858.7	1858.7	466.6
Шидиншан	–	13881.7	–
Фунтай	–	8667.7	–
Тончжоу	2637.4	–	87.9
Чанпин	4561.0	3678.4	241.3
Дасинь	2190.3	1890.3	113.2
Шуньи	1574.0	1093.7	218.1
Фаншан	989.4	1098.4	62.4
Хуанон	–	–	–
Пингу	700.3	1048.7	112.2
Каифай	–	3564.8	285.5
Дунчен	1545.5	–	177.4

Курс = 6,5 юаней на 1 дол.

Источник: Ежегодник Пекина

Из табл. 1.13 следует, что наибольшая стоимость приходится на участки, предназначенные для торговли и жилищного строительства, причем не во всех районах предусмотрено выделение участков под жилищное строительство. В табл. 1.14 представлены аналогичные данные по городу Санкт-Петербургу.

Таблица 1.14

Средний уровень стоимости участков по районам Санкт-Петербурга и видам разрешенного использования, дол. / кв. м.

Район	Многokвартирные жилые дома	ИЖС	Торговля	Промышленность
Адмиралтейский	1936,6	–	1156,2	210,5
Василеостровский	1215,4	77,9	466,0	202,9
Выборский	388,2	123,7	257,6	94,3
Калининский	530,1	124,0	364,0	184,0
Кировский	634,4	155,7	336,2	133,9
Колпинский	316,7	87,3	117,6	62,5
Красногвардейский	859,1	91,3	415,4	146,5
Красносельский	318,4	91,6	227,8	93,0
Кронштадтский	358,4	–	93,8	54,8
Курортный	215,6	196,0	97,9	72,3
Московский	362,6	101,1	268,4	136,5
Невский	500,2	99,1	354,2	142,6
Петроградский	1249,6	143,6	829,8	193,9
Петродворцовый	319,5	117,2	138,1	81,8
Приморский	326,0	201,1	357,2	112,0
Пушкинский	181,9	131,6	138,4	61,1
Фрунзенский	453,2	123,6	314,0	156,2
Центральный	1858,0	180,8	1358,3	220,2

*Источник:* Росстат

Данные статистики по г. Санкт-Петербург показывают аналогичную тенденцию, когда наибольшая стоимость наблюдается у земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных жилых домов и торговых помещений.

Следует отметить, что в последнее время в связи с высокой стоимостью жилой недвижимости правительство КНР утвердило изменения в регламенте торговли земельными участками, которые заключаются в том, что в процессе продажи земельных участков, их стоимость должна быть указана как максимальная, после того, как максимальная цена будет достигнута переходят к конкурсу на строительство жилой недвижимости эконом-класса. Например, в ноябре 2013 г. в Пекине ООО «Evergrande» (хэнда) выиграло конкурс на земельный участок площадью 205,446 тыс. кв.м. за 5,135 млрд. юаней при стартовой цене 39,5 млрд. юань, условием покупки было строительство жилых помещений площадью 16,9 тыс. кв. м. с фиксированной ценой, а площадь жилья эконом-класса должна составлять 112 тыс. кв. м.. На аукционе была достигнута максимальная цена – 39,5 млрд. юань, затем был проведен конкурс на строительство жилья «эконом-класса», в результате чего ООО «Evergrande» выиграло аукцион за 5,135 млрд. юаней. На данном участке общая площадь жилых зданий должна быть не более 208,373 тыс. кв. м., в том числе площадь жилых помещений с фиксированной ценой 16,9 тыс. кв. м., где стоимость жилья составит не более 9900 юаней за 1 кв. м., а жильё «эконом-класса» площадью 112 тыс. кв. м. будет стоить не выше 22 тыс. юаней за 1 кв. м., на данный момент аналогичное жильё стоит около 25 тыс. – 30 тыс. юаней.

Таким образом, проводимые государственными органами мероприятия в направлении доступности жилых помещений для большей части населения позволили увеличить количество доступного жилья, однако с другой стороны цена на жилые помещения еще достаточно велика, что снижает его доступ-

НОСТЬ.

## **1.2. Зарубежный опыт государственного регулирования рынка жилой недвижимости**

В настоящее время в КНР функционирование рынка жилой недвижимости происходит согласно весьма сложным правилам. Его существование призвано формировать условия для самых разнообразных видов жизнедеятельности людей. Процесс развития рынка жилой недвижимости обуславливает множество экономических и социальных проблем, основанных на механизмах частной собственности которые не могут быть решены оперативно. Поэтому государственное регулирование данного процесса в современных условиях является необходимым условием для эффективного функционирования социально-экономической государственной системы, особенно на рынке жилой недвижимости.

КНР переходит на новый этап развития, поэтому чтобы рынок жилой недвижимости стал важным фактором социально-экономического развития страны необходимо повышение эффективности государственного регулирования

После 2002 г. в КНР стоимость жилой недвижимости резко возросла, особенно отчетливо данные обстоятельства прослеживались в густонаселенных городах. Все это способствовало разработке жилищной программы, направленной на обеспечение жилищного спроса населения с низким уровнем доходов. Это направление развития рынка недвижимости можно назвать важной составляющей. Поэтому в последнее время государство предпринимало ряд мер для снижения стоимости жилья и увеличения объемов строительства доступного жилья. Основные признаки отнесения жилого помещения к категории доступного жилья в КНР представлены в табл. 1.15.

## Классификация доступного жилья в КНР

Наименование	Требование для получения
Жильё социального найма	1. Заявитель старше 40 лет. 2. Средняя жилая площадь на душу населения менее 7 кв.м. 3. Доход заявителя ниже величины прожиточного минимума в периоде более 6 месяцев. 4. По другим требованиям местных органов власти .
Жильё эконом-класс	1. Заявитель имеет местную регистрацию. 2. Средняя жилая площадь на душу населения менее 15 кв.м. 3. Среднедушевой доход менее 4000 дол. в год 4. По другим требованиям местных органов власти .
Жильё с ограниченной ценой*	1. Заявитель имеет местную регистрацию. 2. Для семьи из трех человека: общий доход составляет ежегодно менее 15 тыс. дол. Средняя жилая площадь на душу населения составляет менее 15 кв.м. Актив семьи менее 100 тыс. дол. Для семьи из четырех и более человек: общий доход ежегодно менее чем 20 тыс. дол., Средняя жилая площадь на душу населения менее 15 кв.м., Актив семьи составляет менее 130 тыс. дол. 3. По другим требованиям местных органов власти .
Государственное жильё (только для аренды)*	1.Любой заявитель, ожидающий очереди на получение данной категории жилья, может получить его. 2. Для семьи из трех человека: общий доход ежегодно составляет менее 16 тыс. дол. Средняя жилая площадь на душу населения составляет менее 15 кв.м., Для семьи из четырех и более человек: общий доход ежегодно менее чем 21 тыс. дол. Средняя жилая площадь на душу населения менее 15 кв.м. Актив семьи составляет менее 130 тыс. дол. 3.Для мигрантов требуется официальное свидетельство на занятие трудовой деятельностью, на оплату страхования, жилищной сберегательной кассы на определенный законодательством срок и т.д. 4. По другим требованиям местных органов власти.
Жильё для расселения	Жильё для переселенцев после реконструкции городов или расселения ветхого жилья.

\*требование от администрации Пекина.

Источник: [100]

Жильё социального найма (Low-rent housing) предназначено только для населения с самым низким уровнем дохода в городе. Например, в Шанхае для получения данного жилья необходимо соответствовать следующим параметрам:

- ежемесячный семейный доход должен составлять менее 160 дол. за период 6 месяцев, общая стоимость семейного имущества должна составлять менее 20 тыс. дол.

- среднедушевая жилая площадь меньше 7 кв. метров.
- семья проживает в Шанхае более одного года, при этом один или несколько членов семьи проживают в Шанхае более 3 лет.

Помимо вышеназванных приоритетное право на получение жилья социального найма имеют семьи погибших, инвалидов и ударников труда.

Следует отметить, что деятельность по строительству жилых помещений эконом-класса освобождена от многих видов налогов, его прибыльность обычно составляет менее 3 % [150].

Жилая недвижимость с ограниченной ценой появилась в КНР в последнее время, данная программа работает только в Пекине, Гуанчжоу и в 5 городах федерального значения. Стоимость жилья была ограничена до стоимости продажи земельного участка, поэтому строительные компании придерживаются сроки завершения строительства подобного жилья с расчётом на перспективное повышение стоимости жилья. Еще одной особенностью данной категории, как и жилья эконом-класса, является то, что после приобретения такие помещения нельзя перепродать и арендовать в течение 5 лет. Данные жилые помещения можно продать только государству .

Помимо этого государство предоставляет жилищные субсидии следующим категориям:

- граждане, не имеющие в собственности жилой недвижимости и не проживающие в государственных жилых помещениях, могут получить жилищную субсидию (например, в Пекине такая субсидия составляет от 80 до 240 дол. на человека в месяц).
- граждане, имеющие собственное жильё. Но если среднедушевая жилая площадь меньше законодательных нормативов, также могут рассчитывать на жилищную субсидию (такая субсидия составит 6 дол. за 1 кв.м., но не более 240 дол. на человека).

В Шанхае в связи с увеличением численности населения жилищные проблемы стоят довольно остро, поэтому правительство Шанхая усилило контроль за процессами получения доступного жилья для того, чтобы распределение таких категорий жилых помещений происходило более справедливо. Кроме того, для увеличения количества доступного жилья правительство выделило 15 % от общего земельного дохода для реализации механизмов государственно-частного партнерства в сфере строительства жилой недвижимости и создания специального денежного фонда для строительства доступного жилья.

В КНР для обеспечения жильем людей с низким уровнем доходов государство приняло ряд политических мер, способствующих повышению доступности жилья. Так появилось потребительское кредитование физических лиц – относительно новое направление в банковском бизнесе Китая. В мае 1998 года Народный банк Китая (People's Bank of China – PBC) издал директивный документ под названием «Методы управления персональными жилищными кредитами» («Methods of Management of Personal Housing Loans»), детализировав нормативы по процентным ставкам, срокам платежей и правам заемщиков в банковском секторе ипотечного кредитования. Данный документ позволил большинству банков и финансовых организаций выдавать кредиты на покупку жилья частным лицам, что раньше было разрешено только крупнейшим государственным банкам. Кроме того, повысился срок погашения кредита, и произошло снижение процентной ставки, первоначальный взнос на приобретение жилья снизился до 20 % от общей стоимости жилья. Гражданам, имеющим жилую площадь меньше установленного норматива, предоставляется 20 % скидка от стандартной ставки по жилищному кредиту. Благодаря этим мерам население стало активнее покупать жилье, и жилищное строительство стало активно развиваться.

Инструменты ипотечного кредитования в КНР в рис. 1.9



Рис. 1.9. Инструменты ипотечного кредитования (доработано автором)

Но в современном Китае часто существует два вида жилищных кредитов:

- *жилищный коммерческий кредит;*
- *жилищной сберегательный кредит (строительные сберегательные кассы).*

Покупатель может получить жилищный коммерческий кредит под залог собственного жилья, купленного в ипотеку. Срок погашения кредита может составлять до 25 лет (в зависимости от возраста заявителя), процентная ставка по кредиту соответствует ставкам обычных кредитов, предоставляемых Народным банкам Китая (табл. 1.16).

Таблица 1.16

Процентная ставка по кредиту Народного банка Китая в 2013 г.

Срок	0 – 3 месяцев	3 – 12 месяцев	1 – 3 годов	3 – 5 годов	Больше 5 лет
Ставка	5,6 %	6,0 %	6,15 %	6,40 %	6,55 %

Источник: [163]

Правительство КНР переняло опыт жилищно-сберегательных касс, существующий в Сингапуре, и сформировало «жилищный сберегательный

фонд», являющийся частью обязательного социального обеспечения, такого, как медицинское, пенсионное страхование, пособие по безработице и т.д.

В КНР жилищно-сберегательная касса характеризуется следующими особенностями:

- функционирует только в городах.
- жилищно-сберегательную кассу можно назвать механизмом принудительного характера, поскольку после открытия счёта в ней необходимо постоянно его пополнять, чтобы обеспечить стабильность существования данной системы.
- жилищно-сберегательная касса является хранилищем части доходов работников по найму и предпринимателей, при этом согласно нормативным документам, регулирующим деятельность и управление жилищного сберегательного фонда, средства из него можно направлять только для приобретения и реконструкции жилья, оплаты рентных платежей, и других, установленных законом случаях.

По данным статистики, до 2011 года общий баланс жилищного сберегательного фонда КНР составлял более 327,87 трлн. дол.

В 2012 г в Пекине 93813 предприятий создали жилищный сберегательный фонд, рассчитанный более чем на 6,78 млн. человек. Годовые вложения на счёт жилищного сберегательного фонда составили 13,67 млрд. дол., а предоставленный кредит — 9 млрд. дол.

В различных городах Китая предъявляются различные требования для получения жилищного сберегательного кредита. Например, в Пекине для его получения жилищного необходимо открыть счет жилищного сберегательного фонда и вкладывать в него денежные средства в течение одного года. При этом необходимо иметь стабильную работу и доход, хорошую личную кредитоспособность для погашения кредита. Срок жилищного кредита составляет от 15 до 20 лет и процентная ставка гораздо меньше, чем по жилищному коммерческому кредиту (табл. 1.17).

Процентная ставка по кредиту жилищного сберегательного фонда в 2013 г.

Срок	Менее 5 лет	Более 5 лет
Процентная ставка	4,0 %	4,5 %

Источник: [163]

В 1999 г. Народный банк Китая утвердил директивный документ «Поощрение потребительского кредитования населения» и повысил максимальную сумму жилищного кредита до 80 % от общей стоимости жилья, что способствовало стимулированию коммерческих банков на выдачу кредитов на приобретение жилой недвижимости. В сентябре 1999 г. Центральный банк увеличил максимальный срок кредита до 30 лет и снизил на 10 % ставку по кредиту. Процентная ставка по жилищным сберегательным кредитам на 5 лет снизилась до 4,40 %, менее 5 лет – до 4,14 %. Увеличение кредитного срока и снижение процентных ставок по кредиту способствовало уменьшению финансовой нагрузки на кредитора в процессе накопления собственных средств для первоначального взноса и досрочного погашения кредитов. В результате проводимых мероприятий в 2000 г. общая сумма выданных населению кредитов выросла приблизительно на половину от вновь выдаваемых кредитов населению.

В 2002 г. Центральный банк вновь снизил процентную ставку по жилищным сберегательным кредитам до 3,6 % на срок менее 5 лет и до 4,05 % на срок более 5 лет. Вследствие этого граждане с высоким уровнем доходов стали приобретать по 2 – 3 квартиры. Во избежание инфляции многие граждане стали вкладывать свободные денежные средства в недвижимость. Кроме этого, для получения большей прибыли некоторые банки предоставляли незаконный кредит различным категориям покупателей. В результате на рынке недвижимости стали происходить колебания, поэтому государство предприняло ряд политических мер для ограничения кредитования населения с целью решения возникшей проблемы.

В 2003 г. из-за слишком быстрого развития рынка жилищного строительства Центральный банк утвердил новую политику с целью

ограничения кредитов для девелоперов. Им было разрешено подавать заявления на кредиты только в банки, которые находятся вблизи от места реализации проекта. Кроме того, они должны иметь не менее 30 % собственных средств от общей стоимости проекта. В то же время повысилась норма обязательных резервов (Reserve requirement) на 1 %. Также для человека, приобретающего вторую квартиру, элитное жилье или дачу, банк, предоставляющий кредит, вправе был поднять процентную ставку. В марте 2003 г. в некоторых городах минимальный взнос при получении жилищного кредита повысился до 30 %, за исключением жилых помещений, площадь которых составляет менее 90 кв. м.

Для устранения последствий мирового экономического кризиса в сентябре 2008 г. органы государственной власти КНР приняли ряд мер в области кредитной политики для повышения покупательной способности населения при приобретении жилья, что способствовало развитию многих отраслей народного хозяйства страны. При вторичном приобретении жилья стало возможным получить такой же льготный кредит, как при первичном его приобретении. Подобная политика проводилась до конца 2009 г.

В 2010 г. экономическая ситуация в стране несколько улучшилась, однако последствия мирового финансового кризиса спровоцировали глобальную рецессию. В Китае произошло бурное развитие рынка недвижимости. Спад в реальном секторе экономики вызывал рост объема инвестиционных вложений в объекты недвижимости, тем самым сделав отрасль жилищного строительства наиболее привлекательной для инвесторов. В результате началась активизация внутренних инфляционных процессов. В связи с этим Правительство Китая предприняло ряд мер для регулирования внутренней экономики страны, направленных на:

- Реализацию строгой дифференциальной кредитной программы: при первичном приобретении жилья площадью более 90 кв.м взнос составлял

не менее 30 %, при вторичном – не менее 50 %. При этом кредитная ставка должна была быть больше стандартной ставки в 1,1 раз (110 %).

- Строгое ограничение возможности спекуляции на рынке недвижимости. В некоторых городах, в которых стоимость жилья слишком высокая или его не достаточно на рынке, коммерческий банк вправе отказать покупателю в кредите на приобретение третьего жилья, а также тем, кто проживает на данной территории менее 1 года и не имеет постоянного места работы.

В таких мегаполисах как Шанхай и Пекин из-за роста цен на жилье и быстро развивающегося рынка недвижимости местные власти проводили более строгую кредитную политику. В октябре 2010 г. Центральный банк выпустил официальное уведомление: при первичном приобретении жилья площадью менее 144 кв. м взнос должен был быть более 40 %. В этом случае появлялась возможность получить кредит с 30 % скидкой от стандартной ставки, если взнос составлял 20 %, то предоставлялась скидка в размере 15 %. При вторичном приобретении жилья взнос должен был быть не менее 50 %, кредитная ставка – на 10 % выше стандартной. При покупке третьего и последующего жилья банк мог отказать в кредите. Такая политика была очень эффективна для снижения спекуляций на рынке жилой недвижимости.

До июня 2012 г. в мегаполисах Китая, таких как Шанхай и Пекин, граждане, которые работали в Китае и платили налоги менее 5 лет, не имели право приобретать жилье. Также в настоящее время из-за инфляции стандартная ставка по жилищному кредиту на 20 лет составляет 6,46 %, это гораздо больше, чем было раньше.

В 2012 г. в Пекине средний ежемесячный доход населения составлял 856,2 дол., а средняя цена на жилье составляла более чем 5000 дол. за 1 кв. м. Поэтому использование кредита жилищного сберегательного фонда играло важнейшую роль в приобретении жилья.

Данные сайта «Центр по управлению жилищного сберегательного фонда Пекина» показывают, что у предприятий и персонала в 2013 г. ежемесячное вложение в жилищный сберегательный фонд не должно быть меньше 8 % от общего объема заработной платы, но не выше чем 36 %. Например, в Пекине средний показатель обычно составляет 12 % от зарплаты работника, такую же сумму оплачивает предприятие. После получения кредита, объём погашения должен составлять не менее чем 50 % от общей заработной платы каждого месяца, а остаток заработной платы не должен быть меньше чем 150 дол. (прожиточный минимум в Пекине). Максимальный объём жилищного сберегательного кредита на одного человека составляет 131,1 тыс. дол. Но если заявитель впервые покупает квартиру с площадью менее чем 90 кв. м., то возможно получить ещё 30 % за дополнительную площадь, т.е. 170,5 тыс. дол. Кроме этого, для людей с низким уровнем дохода существуют дополнительные льготные условия.

В зарубежных странах жилищная программа обычно проходит два этапа. Во-первых, для снижения дефицита жилищного фонда, для увеличения жилищного строительства правительство таких стран, как Франция, Сингапур направляет непосредственно средства государственного бюджета, а правительства таких государств, как США, Япония, предоставляют субсидии, льготные кредиты девелоперам или физическим лицам для строительства жилой недвижимости. Во-вторых, когда дефицит жилищного фонда снижается, правительство проводит политику, направленную на развитие процессов приватизации жилья в собственность.

В Швеции самый высокий уровень жизни в мире, и жилищная политика является его важной составляющей. Правительство обратило внимание на жилищную проблему ещё полвека назад. В 1965 – 1974 гг. правительство Швеции разработало масштабный жилищный строительный план – «программа миллиона» (million program), т.е. в течение 10 лет оно должно было построить миллион квадратных метров государственного

жилья (ГЖ) для людей с низким и средним уровнем доходов. Большая часть ГЖ является двух и трехкомнатными квартирами средней площадью около 75 м<sup>2</sup>, рассчитанными на семьи из четырех человек. В Швеции рента на ГЖ устанавливается некоммерческой организацией «Шведская Ассоциация Общественных жилищных компаний» (SABO), которая имеет 25 % собственности ГЖ [157]. В различных городах SABO вместе с местными властями устанавливает стандартную плату на жилье, которая является гарантией для людей с низким уровнем доходов. «Программа Миллиона» была хорошим решением жилищной проблемы и способствовала развитию городов и национальной экономики в целом. Однако в процессе строительства появились проблемы: по сравнению с девелопментом строительство ГЖ имело низкую эффективность, распределение ресурсов не было оптимизировано, отсутствовал механизм стимулирования и оценки эффективности системы. Правительство больше обращало внимание на количество, а не на качество, игнорируя жилищные потребности населения, так что человек, доходы которого увеличились, уже не хотел выкупать жилье, в котором жил. Так в районе ГЖ постепенно появилось большое количество пустого жилья, а некоторые районы даже стали «трущобами». После «Программы миллион», для развития рынка недвижимости, на который оказывало влияние большое количество ГЖ, правительство предприняло ряд мер в области финансовой политике, чтобы поощрить девелоперов на строительство жилья, отвечающего потребностям населения по качеству и пользующегося спросом. Так при вложении финансовых средств в жилищное строительство девелопер мог получить беспроцентные займы (90 %) и налоговые льготы, а при покупке жилья гражданин мог оплатить взнос от 0 % до 10 %, срок погашения достигал 50 лет. Данные инструменты способствовали росту возможностей для населения при покупке нового жилья высокого качества и улучшению уровня жизни, что, в свою очередь оказало воздействие на оптимизацию и увеличение эффективности

структуры жилищного строительства. Для улучшения жилищных условий населения правительство Швеции разработало нормативные документы, направленные на реконструкцию ГЖ.

В Великобритании в сфере жилищного строительства сформирована наиболее эффективная программа государственного регулирования этой отрасли, подкреплённая законодательными актами, правовыми нормами, финансовой государственной политикой. Обычно первым шагом планирования жилищного строительства правительство рассчитывает необходимое количество государственного жилья, которое требуется населению. До 1979 г. правительство в основном строило ГЖ и предоставляло субсидии на аренду жилых помещений. Впоследствии правительство Великобритании скорректировало Жилищное Право и разрешило выкупать ГЖ арендаторам, т.е. человек, который прожил в ГЖ более 2 лет, мог получить 30 % скидку на выкуп своего жилья. В дальнейшем каждый год скидка увеличивалась ещё на 1 % от стоимости жилья, таким образом за 30 лет человек мог выкупить ГЖ по максимальной скидке – 60 %. Кроме этого, граждане, выкупающие ГЖ коридорного типа, получали скидку от 44 % до 70 %. Гражданин с низким уровнем дохода мог выкупить часть ГЖ, например, 50 % с последующей выплатой оставшихся 50 %. При государственной поддержке население охотно выкупало ГЖ. До 90-х годов, в Англии около 70 % населения имело собственное жильё [67]. Эта цифра высока даже в настоящее время. Другие 20 % живут в ГЖ. Это означает, что правительство решило жилищную проблему.

В процессе приватизации жилья взаимодействуют правительство, банки, страховые компании и некоммерческие организации. В Великобритании покупатель может получить кредит равный трем годовым зарплатам, а срок погашения составляет 25 лет. Вместе с получением кредита можно застраховать возможные риски неплатежеспособности – кредитное страхование, которое необходимо в том случае, если во время погашения

кредитов возникают финансовые трудности, то страховые компании оказывают помощь в выплате жилищного кредита. В Великобритании финансирование жилищного строительства имеет важное значение, так, если вкладываются слишком большие инвестиции в рынок недвижимости, правительство и банки регулируют его, изменяя процентную ставку жилищного кредита. Кроме того, в новых жилых районах, по указанию правительства, девелопер должен строить 20 % жилых помещений для людей со средним и низким уровнем доходов.

В Японии не только существует масштабное жилищное строительство и система финансирования жилищного строительства, но и поощрение частных лиц и крупных предприятий, участвующих в строительстве жилья. В 1950-х годах правительство Японии приняло ряд мер, касающихся жилищной политики, и создало эффективную жилищную систему. Оно разрешило общественным организациям строить жилье на деньги общественных фондов. Эта эффективная организационно-экономическая система, регулирующая рынок недвижимости существует не только на уровне правительства, но и на уровне строительных предприятий в виде программ развития компании. Так, органы государственной власти обеспечивают потребности населения в жилье на основе сотрудничества с крупными предприятиями: крупное предприятие получает поддержку от государства при строительстве жилья, а оно имеет право сдавать построенное жилье в аренду или предоставлять его своему работнику. Это решает жилищную проблему рабочих, помогает повысить эффективность системы управления «пожизненный работодатель». Помимо этого, человек, который купил квартиру, может получить льготы по налогу на полученный доход, что снижает финансовую нагрузку на население. Несмотря на проводимые мероприятия, по данным статистики, жилье, построенное крупным предприятием, решает жилищную проблему только 10 % граждан от общей численности населения.

Таким образом, анализ мировой практики государственного регулирования рынка жилой недвижимости показал, что в различных странах существуют разнообразные методы решения жилищной проблемы. В Швеции правительство в основном ведёт масштабное жилищное строительство, но в этом случае наряду с этим возникают другие проблемы. В Англии правительство сначала строит государственное жильё, потом, благодаря финансовой политике, помогает населению приватизировать его, поэтому большинство граждан имеют собственное жильё. Однако в настоящее время в Англии средняя стоимость жилой недвижимости достаточно высока, что затрудняет его покупку городским населением. А в Японии правительство не столько строит государственное жильё, сколько поощряет строить жильё крупные предприятия и некоммерческие жилищно-строительные организации, участвующие в долевом строительстве, а затем управляет рынком недвижимости, утверждая различные законодательные акты в зависимости от социально-экономической ситуации в стране и повышения эффективности управления строительной отраслью.

Во Франции в начале этого века цена на жильё резко возросла, для решения данной проблемы правительство начало вводить в действие систему жилья с низкой арендной платой. В населённом пункте, в котором общее количество населения превышает 50 тыс. чел. строится жильё с низкой арендной платой, которое должно составлять не менее 20 % от общего жилищного фонда. Благодаря этому, граждане с низким уровнем доходов ориентируются не на покупку квартиры, а на её аренду. Рост количества подобного жилого фонда вызвал уменьшение спроса на рынке коммерческого жилья и стабилизировал развитие рынка жилой недвижимости. Кроме того, органы государственной власти узаконили высокий уровень налогообложения отрасли, что стало ограничительным барьером для спекулятивных махинаций с жильём. Поэтому во Франции

население приобретает жилую недвижимость только для проживания, а не для дальнейшей перепродажи.

В США важным инструментом в регулировании рынка жилой недвижимости является финансовая политика. Субъектами рыночного механизма в сфере жилой недвижимости являются частные кредитные организации, ипотечные компании и другие финансовые организации, которые вместе осуществляют свои функции на рынке. Для уменьшения риска функционирования на рынке жилья, оказания помощи семьям с низким уровнем доходов в приобретении жилой недвижимости Федеральное управление жилищного строительства (Federal Housing Authority, FHA) и Ведомство по делам ветеранов (Veterans' Administration) предоставляют национальную гарантию для кредиторов, особенно граждан со средним и низким уровнем доходов. После 2001 г. для стимулирования экономики ФРС 13 раз снижало процентную ставку по жилищным кредитам с 6,5 % до 1 %. Это способствовало увеличению инвестиций в строительство недвижимости с одной стороны, а с другой стороны привело к росту стоимости жилья. Для выравнивания ситуации с июля 2005 г. ФРС повышало ставку 17 раз до 5,25 %, в результате чего стоимость жилья впервые снизилась за последние 15 лет, что впоследствии стало одной из причин возникновения финансово-экономического кризиса 2008 г.

В США государственное регулирование рынка жилой недвижимости проводится в следующих направлениях: юридическом, административном и финансовом, что в комплексе помогает достижению хороших результатов. Однако кризис выявил проблемы контроля в финансовом регулировании рынка жилой недвижимости.

Что касается ситуации в странах Азии, то в густонаселенных регионах, таких как Гонконг и Сингапур, существует жилищная политика, которая заключается в реализации масштабных проектов «государственное жильё».

По данным статистики Гонконга в 2011 г., около 2,1 млн. человек (30 %) проживали в ГЖ, 17 % граждан получили субсидию на жильё [138]. Данная программа направлена на помощь людям с низким уровнем доходов, а граждане со средним уровнем доходов предпочитают арендовать коммерческое жильё высокого качества и комфорта. Таким образом, проводимые мероприятия решили жилищную проблему для населения с низким уровнем доходов, но привели к росту стоимости жилья для населения со средним уровнем доходов. В последнее время правительство Гонконга начало строительство жилья «эконом-класса» для улучшения условий проживания граждан со средним уровнем доходов. В Сингапуре проводится самая эффективная жилищная программа в мире. Проект ГЖ существует с 1960 г. Так, если в то время в ГЖ проживало менее 10 % населения, то в 2007 г. – уже более 80 % населения [125].

В Сингапуре проект государственного жилищного строительства является основой национальной политики в этом направлении и реализуется до сегодняшнего дня. Обеспечив население жильем низкого уровня комфорта, правительство приняло ряд нормативов и стандартов для того, чтобы районы ГЖ были удобными и комфортными.

Самое важное в управлении программой ГЖ – это забота об интересах граждан с низким уровнем доходов, и здесь правительство строго действует в соответствии с программой распределения. ГЖ продается только семьям или гражданам старше 35 лет. Кроме того, владельцам нельзя продать приобретенные жилые помещения в течение 5 лет. Тех, кто спекулирует на рынке ГЖ, ждёт наказание в виде не только штрафа, но и заключения в тюрьму. В последнее время в Сингапуре обращают большое внимание не только на строительство ГЖ, а на совершенствование проектирования и качества жизни в жилых районах для улучшения жилищных условий граждан.

Таким образом, можно сказать, что для большинства населения жилищная программа способна удовлетворить спрос на жилье, так как ГЖ и социальное жильё в Сингапуре занимает 90 % от общего количества жилья, в то время как коммерческое жильё занимает лишь 10 %.

### **1.3. Проблемы развития первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР**

Жилищная проблема является одной из самых острых социальных проблем больших городов. В настоящее время в КНР на рынке жилой недвижимости существуют множество проблем: рост стоимости жилья; увеличение финансовых рисков на рынке жилья и т.д. поэтому для предотвращения жилищного кризиса необходимо решать эти проблемы уже сейчас.

В связи с высокой стоимостью жилой недвижимости следует выделить следующие проблемы, препятствующие развитию рынка жилой недвижимости:

- **Нехватка доступного жилья**

До 2010 г. доступное жильё составляло лишь 10 % от общего количества жилья [108]. Инвестиции в строительство доступного жилья с 2000 г. по 2007 г. непрерывно снижались. В связи с тем, что доход от продажи земельных участков составляет большую долю в доходе местных бюджетов, а строительство доступного жилья не увеличивает доход местных властей, поэтому на государственном уровне не уделяется должного внимания строительству доступного жилья. Данное противоречие в малых городах является наиболее острым. Поэтому для большинства населения единственным выходом из сложившейся ситуации является покупка коммерческого жилья.

- **Недостаточный контроль за рынком жилой недвижимости со стороны государственных органов власти.**

В связи с тем, что экономическая реформа проводится с недавнего времени, до сих пор отсутствует государственный закон по утверждению стандартов и норм в строительстве, что, в свою очередь, приводит к различным формам спекуляции. Так, инвесторы, вкладывая капитал в земельные участки, рассчитывают, благодаря резкому развитию рынка жилья получить значительную прибыль в будущем. Это выгодно инвестору, если он покупает только земельные участки, а потом сразу их продает, так как цены на них постоянно растут. Местные власти практически не осуществляют контроль за этим процессом, так как налог от продажи земельных участков – это самый главный доход местных бюджетов. Кроме того, некоторые участки земли, предназначенные для строительства жилья «эконом-класса», превращали в землю под строительство коммерческого жилья. Некоторые люди покупают квартиры с помощью неоднократного кредитования, или человек с высоким доходом покупает доступное жильё и т.д. Всё это доказывает, что проводимая в КНР жилищная политика имеет множество недостатков.

- **Слабое развитие рынка аренды жилья.**

Рынок аренды жилья является одним из важнейших в жилищной системе. Для городского населения аренда квартир является более оптимальным решением жилищной проблемы. Но в КНР рынок аренды жилья развивается медленно. По данным «Синей книги по развитию урбанизации КНР 2013 г.» до 2030 г. урбанизация увеличится, ежегодный темп роста населения составит более 20 млн. чел. [112]. Это означает, что за 10 лет городское население увеличится более чем на 200 млн. чел., не считая 160 млн. чел. мигрантов (без регистрации), то есть общее количество городского населения будет насчитывать около 400 млн. чел. Это приведет к росту спроса на жильё. Но в то же время в Пекине, где жилищная проблема

стоит особенно остро, может появиться большое количество пустующего жилья. Так как, учитывая темпы роста стоимости жилья, многие покупатели приобретают квартиры с расчетом на перепродажу, а не с желанием получать ренту. Таким образом, по сравнению с высокой ценой на жильё, низкая квартирная рента и отсутствие налога на недвижимость снижает желание сдавать пустующую квартиру в аренду. В связи с этим наблюдается недостаток квартир, предназначенных для сдачи в аренду. Особенно ярко такая ситуация проявляется в мегаполисах, где с увеличением численности населения растёт и спрос на жильё. В 2005 г. органы государственной статистики КНР впервые опубликовали данные о пустующем жилье: по всей КНР общее количество пустующего жилья занимало площадь в 112 млн. квадратных метров (26 %), а в 2008 г. – 164 млн. квадратных метров.

По данным сборника «Показателя рынка жилой недвижимости КНР» в 2012 г. в 40 городах процент приватизированного жилья составил около 70–80 %, в том числе в Пекине – 70,7 %, в Шанхае – 67,9 %. По данным статистики, в Пекине до 2011 г. примерно один из трех покупателей жилья тратил более 50 % от общего дохода на погашение кредита каждый месяц [93]. Для молодых людей покупка жилья со сроком погашения более 20 лет – это долгосрочное бремя. Поэтому аренда жилья для большинства граждан является оптимальным решением. Кроме них, мигранты, переселенцы и т. д. повышают спрос на жильё, поэтому более 30 % постоянного населения Пекина снимает квартиры, но из-за нехватки доступного жилья и несовершенного арендного жилищного рынка, стоимость жилья, рента жилья постоянно увеличиваются. В связи с чем высокие расходы на обеспечение себя жилой недвижимостью снижают уровень жизни населения.

В связи с отсутствием законов, регулирующих в КНР арендный жилищный рынок, данный вопрос не стандартизирован, права арендатора ничем не гарантируются. В связи с несовершенной жилищной системой большое количество пустующего жилья не используется в качестве

арендного. По данным исследования в 2012 г. в Пекине мигрирующее население насчитывает более 7,25 млн. чел., зарегистрированное жилье составляет 1,39 млн. квартир, а пустующее жилье – более 3,81 млн. квартир. Если этот жилищный фонд использовать в полной мере, это поможет решить множество трудностей, связанных с обеспечением населения доступным жильём.

- **Кредитный кризис в жилищном строительстве.**

В конце 2012 года общий кредит в строительстве составлял около 1,95 трлн. дол., то есть увеличился на 12,8 % по сравнению с предыдущим годом. В том числе личный ипотечный кредит для приобретения жилья составлял около 1,31, млрд. дол., то есть на 13,5 % выше, чем в прошлом году. В 2012 г. общая сумма от продажи жилья была равна 1 трлн. дол., что составило 34,2 % от общих расходов потребителей. Можно сказать, что жилищное строительство привлекло достаточно много денежных средств. В Вэньчжоу, одном из наиболее развитых городов в провинции Чжэцзян, цена на жильё последние 2 года постоянно падает. В 2011 г. в Вэньчжоу цена на жильё в центральном районе составляла около 17 тыс. дол. за 1 кв. м, а на данный момент – меньше чем 7 тыс. дол. за 1 кв. м. Следовательно, владелец жилья не может погасить кредит даже после его продажи. В 2009 г. и 2010 г. общий объём продаваемого жилья был равен соответственно 2,73 млн. квадратных метров и 2,29 млн. квадратных метров. А в 2011 г. эта цифра снизилась до 1,13 млн. квадратных метров. Из-за спекуляции в сфере жилищного строительства процент невозвращаемых кредитов равен 3,27 %, а в предыдущем году данный показатель составил 0,37 % [155]. Это привело к тому, что банки перестали выдавать кредиты, поэтому предприятия и физические лица могли получать кредиты только в других финансовых организациях. В связи с этим возросли процентные ставки (табл. 1.18), увеличился риск в жилищном строительстве и в предпринимательской деятельности.

Таблица 1.18

## Процентная ставка различных финансовых организаций в КНР

Вид финансовых организации	Процентная ставка
Государственный банк	≈7 %
Местный банк	≈ 9 %
Кредитование между предприятиями	12 % – 15 %
Микрофинансовые организации	18 %
Ломбард	36 % – 182 %
Неформальные кредиты	146 % и выше

Источник: доработано автором

По данным статистики, в июле 2013 г. в 70-ти городах стоимость жилья выросла, кроме Вэньчжоу, где по сравнению с 2010 г. средняя стоимость жилья уже снизилась более чем на 18 %.

В связи с активным развитием строительного комплекса и реализацией крупных инвестиционных проектов государство имеет огромный долг. По данным комитета по аудиту КНР, до июня 2013 г. общая сумма государственного долга составляла 3,34 трлн. дол., в том числе у местных властей – более 1,76 трлн. дол. (табл. 1.19).

Таблица 1.19

## Государственный долг в КНР

Год	Правительство	Государственный долг (млрд. дол.)	Государство несет ответственность за погашение долга(млрд. дол.)	Государство частично гарантирует погашение долга(млрд. дол.)
До конца 2012 г.	Государство	15222,05	457,372	3487,28
	Местная администрация	15529,33	4011,50	6081,48
	Итого	30751,39	4468,87	9568,76
До июня 2013 г.	Государство	15827,32	419,47	3727,55
	Местная администрация	17557,93	4299,32	6998,99
	Итого	33385,27	4718,79	10726,54

Источник: Ежегодник КНР

В последнее время правительство КНР разрабатывает информационную систему объектов недвижимости для контроля и предотвращения спекуляции на рынке жилой недвижимости, что можно назвать важным способом регулирования рынка недвижимости и рынка аренды жилья. Также еще одним фактором, способным повысить

эффективность развития рынка жилой недвижимости, можно назвать необходимость обеспечения открытости и прозрачности процессов торговли земельными участками, особенно в малых городах для уменьшения коррупции. В процессе распределения доступного жилья также необходимо усиление контроля, чтобы доступное жильё распределялось тем, кто действительно в этом нуждается. Нужно предусмотреть изменение системы оценки деятельности местных органов власти, в которую нужно включить экономические показатели развития рынка жилой недвижимости, чтобы больше внимания уделялось возможности повышения уровня жизни населения, а также оптимизировать механизм функционирования рынка жилой недвижимости.

## **ВЫВОДЫ:**

1. Анализ статистических данных, характеризующих структуру и количество жилой недвижимости, а также объем инвестиций в жилищное строительство в КНР свидетельствует о том, что на данный момент рынок жилой недвижимости характеризуется высокой стоимостью и большим спросом. Выявлена взаимосвязь между объемом инвестиций в отрасль и возможностью повышения качества жизни населения на основе решения жилищной проблемы.

2. Определено, что развитие первичного рынка жилой недвижимости необходимо проводить через повышение спроса населения на жилье при помощи развития механизмов жилищного кредитования при одновременном увеличении объемов жилищного строительства, именно эти направления должны стать приоритетом социально-экономического развития регионов КНР.

3. Исследования зарубежного опыта функционирования рынков жилой недвижимости показали, что формирование в КНР жилищной программы, направленной на развитие рынка жилья при помощи жилищно-

сберегательного фонда и различных типов доступного жилья, может решить актуальную жилищную проблему.

4. Доказано, что основным фактором, сдерживающим обеспечение всех слоев населения доступным и комфортным жильем, можно назвать высокую стоимость жилой недвижимости и дефицит необходимого количества жилых помещений хорошего качества, что наиболее ярко проявляется в городах федерального значения.

## **ГЛАВА 2. МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ В КНР**

### **2.1. Классификация факторов, влияющих на развитие первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР**

Из-за специфических особенностей жилой недвижимости как товара рынок жилой недвижимости в городах федерального значения значительно отличается от других сфер экономики. Он является рынком ограниченных ресурсов, потребителей и продавцов. Вместе с тем, по сравнению с обычным регионом в развитых регионах можно наблюдать более активные инвестиционные процессы на рынке жилья.

Масштабность изложенной проблемы обуславливает повышение ее значимости и сложности, а это, в свою очередь, говорит о том, что решение данной задачи невозможно без усиления роли государственных органов. Поэтому для Китая (как и для любого развитого государства) необходим поиск новых методов и способов государственного регулирования решения жилищной проблемы обеспечения благоприятных условий жизни населения в городах федерального значения, ориентированных на стимулирование увеличения предложения на рынке. Немаловажными инструментами в данном направлении являются мероприятия по поддержке строительства жилья; рост платежеспособного спроса на жилье.

Для проведения подробного анализа необходимо изучить и классифицировать факторы, влияющие на устойчивое функционирование и развитие рынка жилья. Исследование данных факторов имеет важное значение для формирования инвестиционных планов потенциальных инвесторов, увеличения объемов приобретаемого жилья населением и т.д.

Кроме этого нужно не только проанализировать основные факторы, воздействующие на рынок жилья, но и определить их влияние на предложение, спрос и стоимость жилой недвижимости для разработки рекомендаций по обеспечению стабильности как на рынке жилой недвижимости, так и в народном хозяйстве.

В КНР наблюдаются различия в развитии регионов, а также различный уровень воздействия органов местного самоуправления на локальные рынки жилой недвижимости.

Необходимо отметить, что целесообразно выделить две группы факторов, оказывающих влияние на функционирование рынка жилой недвижимости:

*Макроэкономические факторы:*

- Уровень экономического развития государства;
- Государственная политика;
- Нормативно-законодательная база;
- Позиция государства на геополитическом уровне: внешняя политическая безопасность и независимость;
- Социально-демографические ресурсы;
- Внутренняя политическая и общественная стабильность.

*Микроэкономические факторы:*

- Географическое положение региона;
- Экологические и природно-климатические условия;
- Динамика доходов различных категорий населения;
- Уровень развития инфраструктуры рынка жилой недвижимости (информационной, обслуживающей, финансовой, социально-бытовой, транспортной и т.д.)
- Политическая поддержка от местных властей;

- Регламенты и нормативные документы местного уровня, регулирующие рынок жилой недвижимости.
- Совокупный объем жилищного фонда и состояние вторичного рынка жилья.

Эффективное регулирование рынка жилой недвижимости связано с решением проблемы качественного и доступного жилья, данная проблема занимает важное значение в общей системе государственной и региональной политики. Эта система затрагивает интересы каждого гражданина в стране, кроме того, программа развития рынка жилья находится в тесной связи с другими направлениями социально-экономической политики.

В КНР из-за специфики функционирующей рыночной экономики, основные факторы, влияющие на развитии рынка жилья, дополнены таким фактором, как потребительские предпочтения. В городах федерального значения быстрый рост населения и расширение городской территории также значительно влияет на развитие рынка жилья.

Приведена систематизация следующих групп факторов, влияющих на развитие первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР: политико-правовые, экономические, социальные и экологические, с целью разработки экономико-математической модели прогнозирования стоимости жилья.

Анализ сочетания вышеназванных факторов, вкупе с существующими проблемами в городах федерального значения КНР позволил нам разработать схему взаимосвязи факторов, влияющих на развитие рынка жилой недвижимости, которая представлена на рис. 2.1.

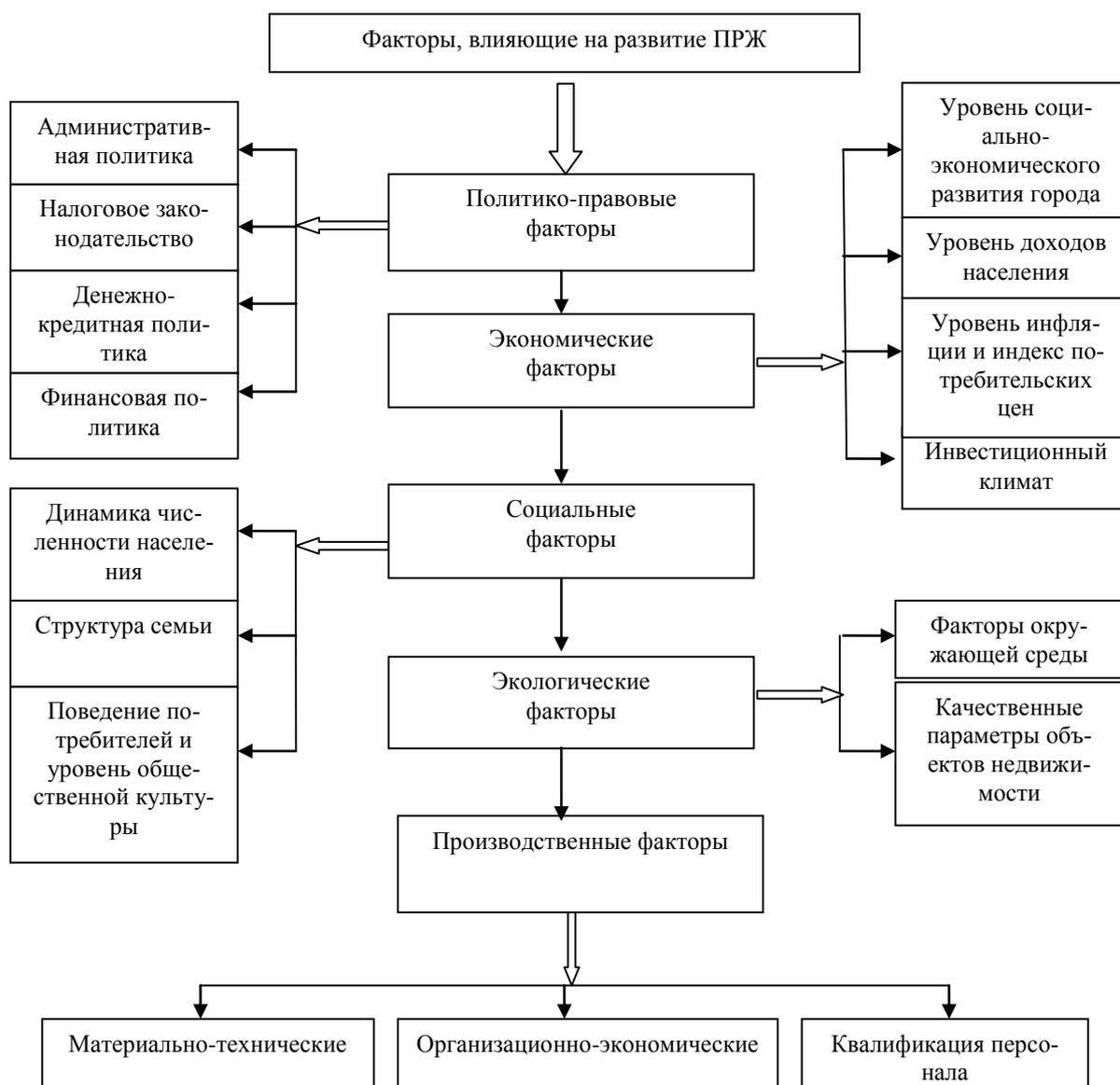


Рис. 2.1. Схема взаимосвязи факторов, влияющих на развитие первичного рынка жилой недвижимости (разработано автором)

*Политико-правовые факторы можно назвать основополагающими, так как они характеризует уровень политической стабильности, который, в свою очередь влияет на действия и решения инвесторов и покупателей. К данной группе относятся факторы, представленные на рис. 2.2*

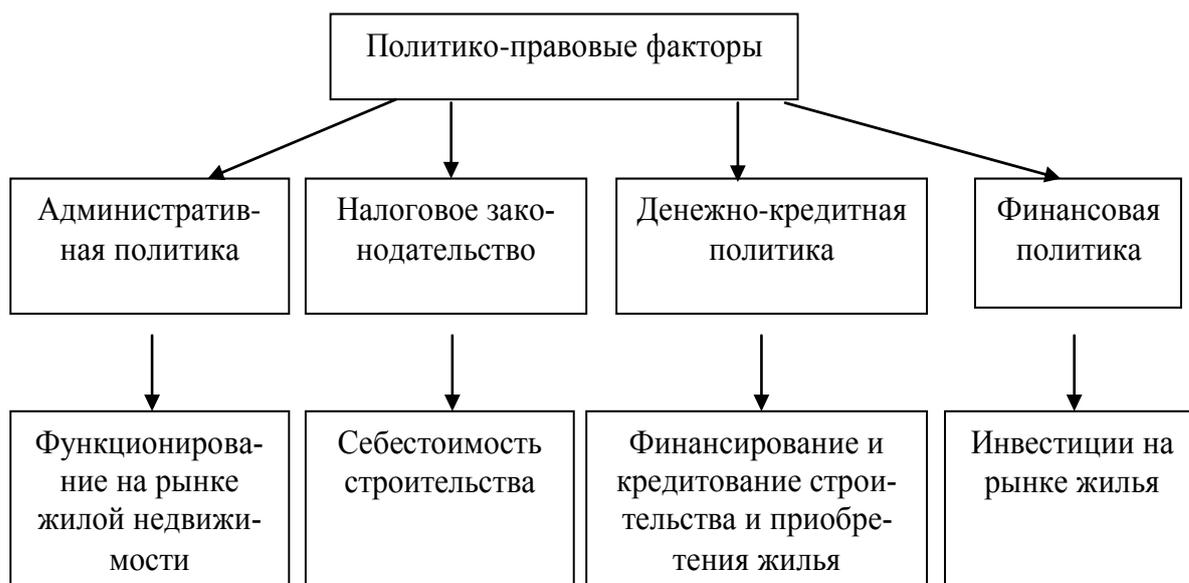


Рис. 2.2. Группы политико-правовых факторов, влияющих на функционирование и развитие первичного рынка жилой недвижимости (доработано автором)

- **Административная политика представляет собой** национальный план по строительству жилой недвижимости, жилищные программы, ограничения приобретения жилья мигрантами, регулирование цен на жилье и т.д. Данными инструментами можно изменить цель и функции развития рынка жилья, также возможно изменение его значения при решении актуальных социально-политических задач, таких как готовность населения к приобретению жилья.

Зачастую одним из направлений регулирования рынка жилой недвижимости является принятия временных регламентов для ограничения темпа роста цен на жилье. Однако в этом случае цена на жилье застаивается, что является самым большим риском для девелопмента при инвестировании в рынок жилой недвижимости. Кроме того регламент «Ограничение приобретения жилья мигрантами» значительно повлиял на рынок жилья. По данным 2011 г. в Пекине мигранты приобрели только 10 % от общего количества жилья, в то время как до принятия этого регламента данный показатель был более 30 % [114]. Еще одним последствием подобных мер

государственного регулирования является дисбаланс между рынком жилой недвижимости и рынком аренды жилья.

- **Налоговое законодательство.** В настоящее время в КНР нет налога на жилую недвижимость, поэтому высокий уровень инфляции и низкая стоимость владения мотивирует граждан КНР к покупке жилья как вложение денежных средств. Для девелоперов существует множество видов налогов, что увеличивает себестоимость жилья и провоцирует рост коррупции. По данным налоговых органов, налоговые платежи составляют 26,06 % от общей себестоимости строительства жилой недвижимости [129]. Поэтому изменение налоговой политики может повлиять на затраты на строительство, и, как следствие, приобретение жилья.

- **Денежно-кредитная политика.** Усиление и ослабление денежно-кредитной политики значительно влияет на функционирование рынка жилья, с другой стороны, государственное регулирование основывается на ее инструментах. В 2013 г. по разным причинам, обусловленным изменениями в механизмах жилищного кредитования, уменьшилась возможность покупки населением жилой недвижимости. По данным «Доклада о жилищном кредитовании в КНР» в феврале 2014 г. только 42 % банков соблюдали процесс предоставления льгот для кредитов на приобретение первичного жилья, 34 % банков повысили процентную ставку по кредитам от 5 до 20 %, Для приобретения вторичного жилья процентная ставка достигла максимального уровня (40 %) по сравнению со стандартным процентом. Из-за неустойчивого состояния рынка кредитования, в некоторых банках срок для получения жилищного кредита составил более двух месяцев.

- **Финансовая политика.** Государственные органы предоставляют финансовую поддержку для строительства жилой недвижимости, данные меры позволяют увеличить инвестиции в строительство жилья, в результате чего растет предложение на рынке жилья. После продолжительного периода

бурного развития рынка жилой недвижимости, были выявлены многие проблемы, которые принесли немалый скрытый риск. Поэтому на данный момент финансовая поддержка инвесторов стала меньше, чем в предыдущие годы. В последние годы можно наблюдать снижение темпа роста инвестиционных вложений в строительство жилой недвижимости.

Для стабильности развития рынка жилой недвижимости в настоящее время в КНР устойчивое политико-правовое состояние государства играет важную роль. Совершенствование законодательной базы, регулирующей функционирование рынка жилой недвижимости, может привести не только к повышению эффективности использования жилых помещений, но и обеспечить справедливость распределения жилья, уменьшение спекуляции и коррупции на рынке жилья. Таким образом, можно сказать, что политико-правовые факторы способны обеспечить необходимые условия для устойчивого развития рынка жилой недвижимости.

#### *Экономические факторы*

- **Развитие региональной экономики.** Развитие урбанизации и расширение городских территорий относятся к факторам региональной экономики, характеризуются особенностями и перспективами экономического развития региона, которые, в свою очередь, зависят от уровня развития промышленного производства, количества рабочих мест, притока капитала в городах федерального значения. Данные факторы влияют на динамику спроса на жилье.

- **Уровень доходов населения.** Повышение денежных доходов и уровня жизни населения обуславливают возникновение желания населения приобрести жилую недвижимость на первичном рынке либо жилье более высокого качества.

- **Инфляция и индекс потребительских цен** прямо влияют на покупательную способность населения. Рост инфляции и индекса потребительских цен снижают покупательную способность населения.

- **Инвестиционный климат.** Частный сектор является важной составляющей инвестиционных вложений на рынке жилой недвижимости. В городах федерального значения объем частных инвестиций на рынке жилья прямо влияет на динамику предложения на жилье.

- **Экономический потенциал регионов.** Согласно статистическим данным, в КНР в городах федерального значения цена и инвестиции на рынке жилой недвижимости увеличились более, чем в 5 раз в последние годы. То есть в развитых регионах и районах привлечение инвестиционного капитала гораздо выше, чем в других районах.

Факторы, влияющие на стоимость жилья, представлены на рис. 2.3.

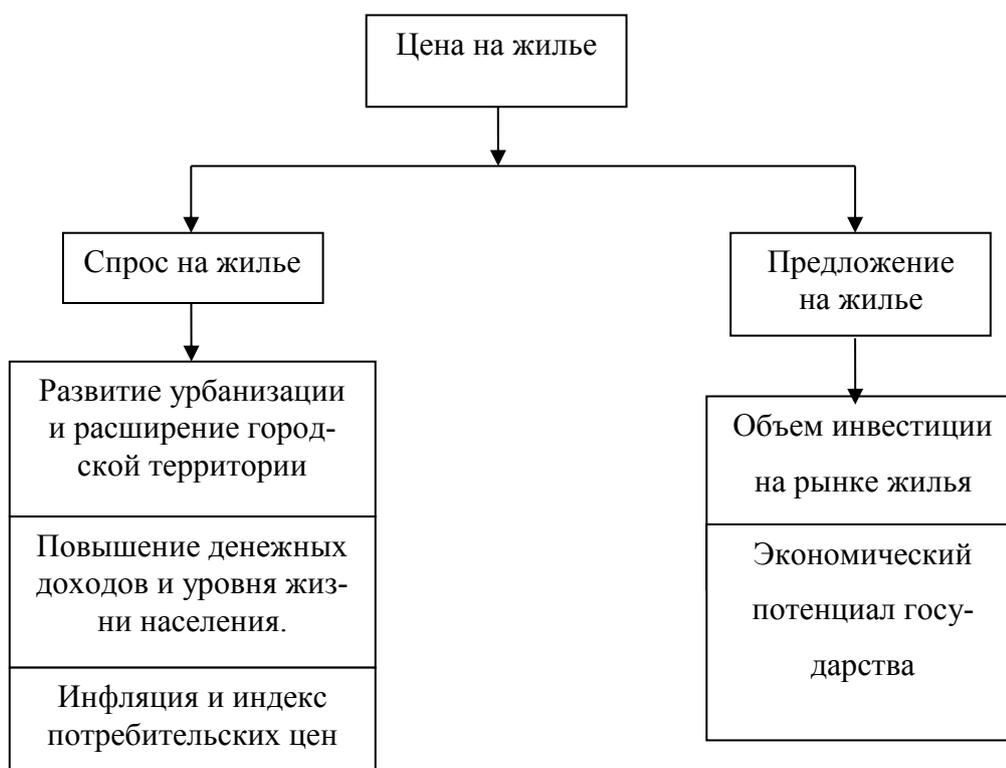


Рис. 2.3. Факторы, влияющие на стоимость жилья на первичном рынке жилой недвижимости (доработано автором)

### *Социальные факторы*

Социальные факторы включают в себя демографическую структуру населения и семей, желающих приобрести жилье и т.д. Данные факторы

вливают на количество и структуру жилой недвижимости. По мнению автора, среди социальных факторов можно выделить следующие:

- **Динамика численности населения.** По данным шестой переписи населения КНР, с 2000 г. до 2010 г. городское население увеличилось более чем на 1%, что составляет ежегодно более 15 млн. человек. Если предположить, что каждому человеку требуется жилая площадь около 30 кв. м., то рост совокупного спроса на жилье составляет около 450 млн. кв. м. Таким образом, можно сказать, что в городах федерального значения имеется значительный потенциал для развития рынка жилой недвижимости.

- **Структура типа семьи.** Согласно статистическим данным, в 1990 г. средняя численность каждой семьи составляла около 3,5 чел., а в 2005 г. данный показатель снизился до 2,97 чел., что означает, что в будущем спрос на рынке жилья будет более значительный среди квартир малой и средней площади. Проведенное исследование показало, что в Пекине наблюдается дефицит малого и среднегабаритного жилья, в 2013 г. жилые помещения площадью более 90 кв. м. составили более 70 % от общего количества предлагаемого жилья, большинство семей в КНР не способны приобрести данное жилье.

- **Потребительские привычки и общественная культура.** В КНР часто бывает так, что для покупки жилья человек вкладывает все свои возможности, так как в сознании людей заложены мысли о том, что для создания семьи необходимо иметь свое жилье. Дефицит доступного жилья и несовершенная система арендных отношений заставляет людей приобретать жилье стоимостью гораздо выше, чем их покупательные способности. Также часто родители тратят все свои сбережения для покупки жилой недвижимости для детей. Все перечисленные факторы приводят к увеличению спроса на жилье и его цены.

*Экологические факторы*

В последнее время в КНР правительство уделяет значительное внимание вопросам загрязнения окружающей среды.

К экологическим факторам следует отнести следующие::

1. **Экологическая обстановка.** Хорошее состояние окружающей среды может повысить цену на жилье на таких территориях, так что данный фактор является важным для роста конкурентоспособности на рынке жилья. А для предприятий, которые производят строительные материалы, оборудование и т. д., повышение экологических требований и соблюдение стандартов приводит к удорожанию стоимости строительства.

2. **Энергосбережение** характеризуется длительностью производственного цикла и повышением себестоимости жилья на производственных работах. К подобным факторам относятся:

- развитие очистных систем, обеспечивающих сокращение выбросов в атмосферу и сбросов в водоемы загрязняющих веществ;
- внедрение в строительный процесс малоотходных технологий;
- организация безотходных производств материалов, конструкций и изделий;
- развитие процесса вовлечения в производственный оборот образующихся строительных отходов.

Кроме вышеназванных в КНР существуют и другие факторы, влияющие на развитие рынка жилой недвижимости:

1. **Трудовые ресурсы.** С 2011 г. в КНР в некоторых регионах возник «дефицит работников» в строительной отрасли, связанный с низкой заработной платой. В 2012 г. количество работников в строительной отрасли составило более 41 млн. чел. [144]. Данные обстоятельства позволяют сделать вывод о том, что человеческий ресурс стал важнейшим для развития строительства жилой недвижимости и, как следствие, рынка жилья.

**2. Внутренняя среда строительного предприятия.** Следует отметить, что у малых и средних строительных предприятий имеется много преимуществ по сравнению с крупными. Однако, в последнее время в связи с усилением таких факторов как мировой финансовый кризис, внедрение новых технологий и т.д. функционирование большинства малых и средних строительных предприятий стало затруднительным.

**3. Инновационные технологии.** В группу данных факторов входят следующие: внедрение новых средств труда, новых предметов труда и технологий; проведение НИОКР; выпуск новых видов строительной продукции и т.д. Данные аспекты развития строительной отрасли могут привести к повышению эффективности деятельности на рынке жилья, и даже реализовать отраслевую реформу для возможного улучшения функционирования.

В настоящее время из-за усиления глобализационных и интеграционных процессов все более тесными становятся экономические взаимосвязи во все мире, поэтому можно говорить о внешних факторах, влияющих на развитие рынка жилья. Среди них можно выделить следующие:

В КНР в связи с высокой прибыльностью и повышением курса юаня увеличивается объем иностранных инвестиций, статистические данные показывают, что в 2013 г. более 100 трлн. дол. было привлечено на рынок жилой недвижимости в КНР. Данный фактор имеет большое влияние на стабильность функционирования рынка жилья.

Кроме этих факторов существуют также форс-мажорные ситуации: стихийные бедствия, военные действия, забастовки, революции, что также можно назвать рисками, влияющими на развитие рынка жилой недвижимости.

Таким образом, можно сказать, что в КНР в связи с интенсивным развитием рынка жилья возникает множество проблем, для исправления которых государство предпринимает много различных мер. В результате чего

государственное регулирование можно назвать самым значимым фактором, влияющим на развитие рынка жилья.

Следует подчеркнуть, что в КНР реализация Государственной программы развития жилищного строительства по обеспечению качественным и доступным жильем различных категорий населения на данный момент можно назвать одним из приоритетных направлений социальной политики государства. По плану пятилетки правительство уделяет большое внимание обеспечению населения жильем. В данном документе утверждены ключевые направления развития: увеличение значимости строительного комплекса; строительство доступного жилья и жилья по социальному найму; повышение прозрачности мероприятий по выделению земельных участков для строительства; стимулирование индивидуального жилищного строительства. Для осуществления вышеперечисленных функций в программе определены три метода государственной поддержки жилищного строительства: фондирование банков в целях финансирования строительства; использование системы жилищно-строительной кассы для строительства жилых помещений; строительство инженерных коммуникаций.

На динамику показателей отрасли жилищного строительства оказывают воздействие уровень экономического развития государства и благосостояния его населения. С другой стороны, обеспечение населения страны качественным и доступным по стоимости жильем можно назвать одним из ключевых аспектов повышения качества жизни населения, поэтому необходимо предусмотреть комплексное всестороннее решение проблемы развития сферы жилищного строительства, что будет способствовать повышению доступности жилья для широких слоев населения.

Строительство новых комфортных жилых помещений обеспечит также расширение объема работ для строительных компаний, формирование строительного кластера окажет содействие в становлении производства по

выпуску современных строительных материалов, оборудования и т.д., что также обеспечит создание условий для созданию новых рабочих мест и развития строительной отрасли. Данные мероприятия направлены на формирование и реализацию в государстве единой комплексной политики жилищного строительства, обеспечения граждан качественным и доступными по цене жилыми помещениями.

Необходимо подчеркнуть, что рынок жилой недвижимости представляет собой открытую систему, на которую оказывает влияние внутренняя и внешняя среда. Для проведения анализа данного сектора экономики необходимо установить приоритетные факторы воздействия и причинно-следственные взаимосвязи между ними. Только после проведения этих действий можно определить, как поведет себя рынок жилой недвижимости в краткосрочном и долгосрочном периодах, установить наиболее оптимальное время для покупки жилья, выявить возможные альтернативы государственной поддержки, если у гражданина отсутствует возможность купить жилое помещение самостоятельно.

В КНР в последнее время в связи с повышением уровня жизни и потребительских предпочтений частное потребление на рынке жилья значительно увеличилось. Также не стоит забывать о том, что обычно молодые люди покупают жилье при помощи родственников, поэтому покупательная способность зависит не только от личного дохода [92], кроме того для большинства покупателей становятся важными не только расположение жилья, динамика роста цен на жилье, а такие аспекты, как комфорт и удобство жилья. Поэтому в КНР в городах федерального значения существует большой спрос на жилье, несмотря на то, что объемы жилищного фонда можно назвать достаточными.

## **2.2. Принципы государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР**

В КНР также как и в Российской Федерации в последние десятилетия проходила трансформация плановой экономики в рыночную экономику, поэтому рыночный механизм до сих пор совершенствуется.

Также в КНР кроме частной и коллективной крестьянской земли, на территории городов собственником земельных участков является государство. В связи с развитием урбанизации в КНР необходима большая площадь земельных участков для строительства. По данным в 2009 г. общая площадь земельных участков для строительства составляла около 35 млн. гектар, что больше на 5,82 млн. гектара по сравнению с 1996 г. [133], Китайские ученые считают, что во время 12-й пятилетки (2011 – 2015 гг.) благодаря интенсивному развитию рынка жилой недвижимости прирост общей площади земельных участков будет составлять более 3 млн. га, то есть ежегодно более 600 тыс. га. [132]. Только в Пекине с 2012 до 2014 гг. дефицит земельных участков для строительства составит около 10 млн. кв. м.

Дефицит земельных ресурсов, плюс загрязнение окружающей среды снижают предложение на рынке земельных участков, что может привести к повышению цены на жилье. Согласно закону управления земельными ресурсами самовольное занятие земельного участка запрещено. Для строительства необходимо получить права землепользования на земельный участок из выделенных земельных участков по государственному проектированию [117].

Кроме этого, согласно «Закону о праве собственности в КНР», «Закону о праве управления недвижимостью в КНР» и многим другим нормативным документам основные задачи государственного управления рынком жилой недвижимости определяются как:

- осуществление конституционных прав граждан на обладание недвижимым имуществом, а также исполнение ими обязанностей, которые связаны с обладанием им;
- формирование на рынке жилья четкого порядка и определенных условий для функционирования всех его субъектов;
- правовая защита субъектов рынка жилья от мошенничества и недобросовестности преступных организаций либо физических лиц;
- обеспечение условий для свободного ценообразования на любые объекты жилой недвижимости в соответствии с рыночными законами предложения и спроса;
- создание оптимальных условий для привлечения инвестиционных финансовых вложений, стимулирующих производственную предпринимательскую деятельность;
- достижение экономического роста;
- сохранение экологической среды;
- снижение уровня безработицы;
- решение проблемы обеспеченности жильем и других общественно-полезных целей;
- справедливое и рациональное налогообложение недвижимого имущества и деятельности субъектов рынка жилой недвижимости;
- формирование благоприятных условий для обеспечения решения жилищной проблемы в государстве и его регионах.

Система управления рынком жилой недвижимости, прежде всего, зависит от экономических, социальных и политических условий в государстве, но вместе с этим она должна учитывать международный опыт развитых стран. Достижение установленных целей развития можно осуществить с учетом следующих принципов управления.

Распределение процедур – применение конкретных способов регулирования отношений различных видов недвижимости - жилых и нежилых помещений, лесных, земельных участков, других объектов.

В КНР согласно документу по «Передаче права использования государственной земли» получить право использования земель можно по договору с правительством, через аукцион на рынке земельных участков и т.д. Срок использования для различных видов недвижимости существуют различный: для жилых помещений – не более 70 лет, промышленных помещений – 50 лет, коммерческих, туристических помещений – 40 лет, других – 50 лет [117]. Согласно «праву собственности» для жилых помещений после окончания срока можно продлить срок бесплатно [85]. Вместе с этим следует отметить, что для минимизации коррупционных действий в данной сфере необходимо обеспечить открытость информации обо всех участниках и объектах рынка недвижимости для принятия деловых решений.

Для создания эффективной жилищной системы и регулирования рыночных механизмов проведения аукционов необходимо создать информационную базу обо всех участниках и объектах на рынке жилой недвижимости, то есть разработать сетевую структуру, состоящую из информационных систем индивидуального жилья, доступного жилья и жилищных сберегательных касс. Согласно плану в 2014 г. создание информационных сетей о 70-ти городах в КНР завершится, и с этого момента жилищные информационные сети будут способствовать росту результативности государственного регулирования, оптимизации налогообложения, снижению коррупции и спекуляции на рынке жилой недвижимости .

Также, необходимо подчеркнуть, что следует обеспечить гласность нормотворчества, иными словами публичное обсуждение проектов законов и других нормативных актов. Например, обсуждение программы жилищной

реформы, затрагивающей интересы всех слоев населения. В начале жилищной реформы в Шанхае для финансирования строительства жилья, правительство разработало нормативные документы, регулирующие приобретение государственного жилья человеком со средним уровнем доходов, формирование жилищных сберегательных касс для большинства населения и стимулирование граждан для покупки облигаций для строительства жилья. После обсуждения всех этих законов городским населением, эти меры были приняты, и обеспечили более 30 % финансового капитала, направленного в строительство жилья. Все это способствовало развитию строительства жилой недвижимости, в результате чего Шанхай стал успешным примером в реализации жилищной реформы [154].

В КНР правительство часто для регулирования рынка жилья использует механизмы рыночной конкуренции. Так был принят регламент, «Утверждения и отмены административного регулирования рынка жилых объектов», в котором описываются возможности саморегулирования отдельных объектов и проектов строительства жилой недвижимости при помощи юридического лица, СПО и других организаций, иными словами правительство должно уменьшить свое вмешательство в развитие рынка жилья, что будет способствовать действию механизма рыночной конкуренции [122]. Например, после принятия данного регламента в 2012 г. для строительства линии по производству цемента уже не требовалось предварительное утверждение от государства, благодаря чему в этой отрасли можно наблюдать развитые конкурентные отношения, что, в свою очередь, воздействует на рост эффективности рынка жилой недвижимости.

Также следует подчеркнуть, что необходимо разделение полномочий между регулирующими органами – нормотворчество и нормоприменение, которые не должны совмещаться в одном лице. В КНР в процессе развития рынка жилой недвижимости наблюдалось множество проблем, связанных со слишком большими полномочиями местных властей. Поэтому в настоящее

время местные власти должны предоставлять план развития рынка жилья, который следует выполнять только после его утверждения центральным аппаратом государства, также в отрасли функционируют негосударственные саморегулируемые организации (СРО), различные Ассоциации и т.д., которые являются контролирующими органами. Подобное разграничение функциональных обязанностей способствует обеспечению рационального и упорядоченного развития рынка жилой недвижимости.

Объекты недвижимости государственной и муниципальной собственности находятся в общем совместном владении и пользовании всего населения соответствующего региона. Жилищно-коммунальное городское хозяйство, доступное жилье и т.д. являются государственной и муниципальной собственностью. Для повышения уровня жизни населения государство обязано обеспечить строительство и ремонт данных объектов, даже в случае сокращения предложение в строительстве.

Следует подчеркнуть, что немаловажным условием защиты собственников жилья – добросовестных приобретателей от любого произвола являются простота и понятность правил и процедур, установленных законодательными актами о недвижимости, их надежность. В КНР в крупных городах и городах федерального значения местные власти приняли ряд документов, регулирующих права и обязанности всех субъектов рынка жилой недвижимости. Так, в Пекине в связи с ограниченными земельными ресурсами, граждане, которые проживали, работали и платили налоги на данной территории менее 5 лет, не имели право приобретать жилье, в других крупных городах данный срок составил от одного до 3-х лет. Кроме того в городах федерального значения, перепродажа жилья облагается налогом, составляющим 20 % от прибыли, если же человек купил доступное жилье, то он не может свободно перепродать недвижимость в течении определенного законом срока, либо может продать жилье по низкой цене государству.

Также применяются дополнительных меры защиты на рынке жилых помещений для граждан из групп риска – несовершеннолетних, одиноких пенсионеров, инвалидов и т.д. Для обеспечения интересов уязвимых групп населения государство обязано удовлетворить их жилищные потребности. Так, в Пекине до 2010 г. около 1 млн. чел. инвалидов, проживает в семьях, составляющих более 2,6 млн. человек, таким категориям граждан государство предоставляет субсидию на жилье [127]. Кроме того в распределении государственного доступного жилья и жилья по социальному найму, данные группы находятся в приоритетном положении .

Еще одним немаловажным фактором эффективного развития рынка жилья можно назвать рациональное распределение функций управления рынком недвижимости между государственными органами и профессиональными его участниками: коммерческими и общественными организациями, ассоциациями риэлторов, оценщиков и т.д.

Политика в области управления недвижимостью должна обеспечивать эффективное использование земель в соответствии с утвержденными схемами зонирования территорий и рациональное адресное и обоснованное предоставление льгот по налогообложению с постепенным переходом от предоставления льгот по земельным платежам к адресным компенсационным выплатам из бюджета в соответствии с проводимой социальной политикой. В 2013 г. государство приняло новый регламент «Об управлении городским жильем при переселении жилых домов» и уточнил норматив компенсационной платы, права и обязанности домовладельцев и т.д. Этот регламент максимально защищает интересы населения.

Представительные органы государственной власти (федеральные, территориальные и муниципальные) в интересах населения принимают законы и иные нормативные правовые акты, устанавливающие порядок владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости.

Распоряжение государственной недвижимостью в соответствии с действующим законодательством осуществляют исполнительные органы государственной власти.

Еще одной важной особенностью функционирования рынка жилья является проведение приватизации государственной и муниципальной недвижимости. Представляется целесообразным, чтобы возмездная передача прав на негосударственные объекты производилась по рыночной стоимости, а не по инвентаризационной. После жилищной реформы в КНР государственное жилье приватизировалось по низкой цене. Но после реформирования государственных предприятий, многие государственные объекты недвижимости оказались пустыми и невостребованными. Для увеличения доходов и повышения эффективности их использования государство предприняло ряд мер, которые направлены на развитие государственно-частного партнерства (ГЧП), то есть частное лицо может арендовать эти объекты недвижимости, но процесс использования данных объектов необходимо строго контролировать. Также в городах формируются комитеты по управлению государственными активами для регулирования деятельности ГЧП.

Следует отметить, что в КНР кроме регулирования прав на земельные участки, различных видов кредитования, система налогообложения также является важным способом регулирования рынка жилья. Сборы и налоговые платежи, взимаемые с объектов недвижимости, в том числе и по сделкам с ними, классифицируются по уровням управления в соответствии с установленными нормативами. В процессе строительства объект коммерческого жилья и доступного жилья облагается налогами с разными процентами налогообложения. При покупке жилья также существуют различные ставки налога на добавленную стоимость (НДС) и налога на недвижимость. Различные ставки налогообложения оказывают влияние на

предложение и спрос на жилую недвижимость, способствуют уменьшению спекуляции на рынке, обеспечивают стабильность цен на жилье и т.д.

В настоящее время в РФ и КНР рынок жилой недвижимости характеризуется постоянным ростом цен, обусловленным высоким спросом на жилье. Для определения реального соотношения между спросом и предложением на рынке жилья, для чего нужно провести анализ текущей ситуации, на основании полученных данных можно разработать долгосрочный план развития рынка жилья, обеспечить повышение эффективности и активности государственного регулирования рынка.

Общие показатели рынка жилой недвижимости формируют представление об этом секторе в целом. К ним относятся показатели общих объемов спроса, предложения за определенный период времени, средняя цена жилья, количество объектов жилых домов, общие инвестиции на рынке жилья и т.д. Общие показатели рынка недвижимости, как и большинство общих показателей других рынков, взаимосвязаны между собой. Одним из способов их определения является метод формирования базы данных с использованием коэффициентов спроса и предложения. В самом общем понимании рынок определяется как система, которая регулируется в процессе его развития. Как уже было сказано выше в КНР с 2003 г. государство приняло ряд мер для регулирования рынка жилой недвижимости для уменьшения цен на жилье. Но в связи с мировым кризисом 2008 г. на рынке жилой недвижимости была рецессия, что повлияло на развитие народной экономики в целом. В последнее время в КНР существует множество проблем на рынке жилья, поэтому создание системы оценки состояния и развития рынка имеет важное значение. Считаем, что необходим комплексный мониторинг развития и формирования рынка жилой недвижимости для повышения эффективности государственного регулирования.

В КНР данный вопрос широко освещался в научной литературе, поэтому нами были изучены основные подходы к оценке функционирования рынка жилья, результаты исследования нашли отражение в таблице 2.1:

Таблица 2.1

Подходы к оценке рынка жилой недвижимости

Автор	Метод оценки	Показатель
Ни Пэнфей, Ци хайпо	Абсолютный	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Цена на жилье, цена на аренду жилья;</li> <li>– Среднедушевая жилая площадь;</li> <li>– Доля доступного жилья;</li> <li>– Годовые инвестиции на рынке жилья;</li> <li>– Доля инвестиции в строительство доступного жилья.</li> </ul>
Цзэн Фон, Чен Доуше	Комплексный	<p>Экономические показатели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Соотношение доходов населения и цен на жилье;</li> <li>– Соотношение темпа роста цен на жилье и инфляции;</li> <li>– Соотношение темпа роста цен на жилье и доходов населения;</li> <li>– Соотношение месячного погашения жилищного кредита и семейных доходов;</li> <li>– Соотношение объемов инвестиции на рынке жилья и инвестиции в основной капитал;</li> <li>– Соотношение объемов нового введенного жилья и нового строительного объекта</li> </ul> <p>Показатели спроса и предложения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Соотношение спрос и предложения;</li> <li>– Процент пустого жилья;</li> <li>– Доля покупателей которые первый раз приобрели жилье;</li> <li>– процент приватизации жилья;</li> </ul> <p>Показатели структуры рынка жилой недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Соотношение земельного рынка и рынка жилья;</li> <li>– Соотношение между площадями жилья в продаже и общего объема жилищного фонда;</li> <li>– Доля общего объема вторичного жилья;</li> <li>– Доля коммерческого жилья.</li> </ul>
Шен Пин, Чен ДуоЧанж	Относительный	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Соотношение между темпом роста цен на жилье и ВВП;</li> <li>– Соотношение между темпом роста инвестиций на рынке жилья и ВВП;</li> <li>– Соотношение между общим объемом жилищного кредитования и общим объемом всех выданных кредитов;</li> <li>– Темп роста новых объектов</li> </ul>

ООО «CNREDGC»	Абсолютный	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Общий объем инвестиций в основной капитал;</li> <li>– Общий объем новых объектов;</li> <li>– Фактический объем общих инвестиций на рынке жилой недвижимости;</li> <li>– Общая стоимость продажи жилья;</li> <li>– Средняя цена на жилье;</li> <li>– Общий объем кредита на жилую недвижимость;</li> <li>– Общая площадь действующего жилья и вновь введенного в эксплуатацию жилья.</li> </ul>
Сун Дитао	Комплексный	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Индекс цены на жилье в 70-ти крупнейших городах;</li> <li>– Индекс потребительских расходов и общий доход населения;</li> <li>– Темп роста общей площади в продаже жилья;</li> <li>– Общие инвестиции в строительстве жилья;</li> <li>– Общее количество населения, работающего в отрасли жилой недвижимости.</li> </ul>

Источник: [79, 85]

Данные, представленные в табл. 2.1, свидетельствуют о том, что в КНР существует множество подходов к оценке функционирования рынка жилья. Некоторые ученые используют для этой цели только абсолютные показатели, что не совсем корректно отражает картину, отдельные экономисты применяют относительные показатели для оценки рынка, однако не все аспекты рынка недвижимости учитываются. Следует отметить, что наиболее полную оценку можно получить посредством метода ученых Цзэн Фон, Чен Доуце, использующих комплексные показатели.

В Российской Федерации наиболее актуальными подходами к оценке формирования и развития рынка жилой недвижимости на таб. 2.2

Таблица 2.2

Концепции оценки рынка жилой недвижимости в РФ

Автор	Концепция	Сущность
А.И. Острин, В.С. Чекалин, А.В. Руднев, А.Б. Хуторецкий	Институционального развития	Охватывает организационно-экономические функции управления рынком жилья – значимой сферы национальной экономики по сегментам рынка и регионам и представляет собой общий экономико-статистический анализ рынка жилья на макроуровне.
Бабленкова И.И.,	Инвестиционной при-	Опирается на сравнение инвестиционной

С.В. Грибовский, Н.В. Волович, В.В. Григорьев	влекательности	привлекательности региональных рынков жилой недвижимости и представляет собой проектный консалтинг и финансовый инвестиционный анализ.
Г.М. Стерник	Комплексной оценки	Предполагает комплексную оценку развития рынка жилья как сложной социально-экономической динамической системы.
С.В. Придвижкин	Системной оценки	Предполагает системную оценку развития рынка жилья на основе формирования территориальных рынков жилой недвижимости с учетом особенностей их функционирования в пределах крупнейших городов России.

*Источник:* [66]

Анализ понятия «рынок жилой недвижимости крупного города» в зарубежных изданиях показал преемственность определения термина в отечественной литературе. Все исследователи рынка жилой недвижимости крупного города отмечают, что в силу специфических характеристик жилья как товара рынок жилой недвижимости крупного города существенно отличается от других секторов рыночной экономики следующим:

- Рынок жилой недвижимости крупного города – подсистема рынка недвижимости.
- Рынок жилой недвижимости крупного города – это рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей.
- Низкая ликвидность товаров на рынке жилой недвижимости порождает высокий уровень издержек у покупателя и продавца.
- Локализация рынка, поскольку его товары неподвижны, уникальны, а ценность их в значительной мере зависит от внешней окружающей среды.

Вместе с этим нужно сказать, что крайне слабо отражаются региональные аспекты функционирования рынка жилой недвижимости, учитывающие географические, социальные, экономические и исторические аспекты рынка. Поэтому очень важно раскрыть специфические особенности рынка жилья в развитых регионах, так как ситуация на рынке там подвержена сильным ко-

лебаниям, зависящим как от внутренних факторов, так и от внешних, макроэкономических.

В настоящее время в КНР государственное регулирование на рынке жилой недвижимости является необходимым условием развития, поскольку рыночный механизм в данной сфере еще не до конца сформировался.

Основными принципами государственного регулирования рынка жилой недвижимости являются следующие:

- Государственное регулирование рынка жилой недвижимости в КНР необходимо проводить с учетом местных условий, так как в различных регионах существуют разные условия жизни населения, развития промышленности и социальной сферы.

- Между регламентами и нормативными документами федерального, регионального и местного уровня должна быть тесная взаимосвязь. Государственное регулирование на рынке жилья касается многих отраслей народного хозяйства: земельных отношений, системы налогообложения, финансы, контролирующие организации и т.д.

- Правительство не должно вмешиваться в формирование рыночного механизма.

- Государственное регулирование должно быть устойчивым. Слишком много изменений в непродолжительный период не способствует эффективному развитию рынка жилой недвижимости.

Китайские ученые считают, что в настоящее время в связи с множеством жилищных проблем государственное регулирование должно решить вопросы стабильности цен на жилье, обеспечения условий жизнедеятельности населения, упорядочения работы рыночного механизма и т.д.

Все это означает, что для достижения идеального результата КНР необходимо пройти долгий путь. В целях установления причинно-следственных связей, обуславливающих те или иные полученные результаты,

показатели эффективности и результативности программных мероприятий следует разделить на табл. 2.3

Таблица 2.3

Показатели развития первичного рынка жилой недвижимости
Показатели, характеризующие развитие первичного рынка жилой недвижимости
Соотношение между темпом роста цен на жилье и ВВП;
Соотношение между темпом роста инвестиций на рынке жилья и ВВП;
Соотношение между общим объемом жилищного кредита и общим объемом кредита;
Темпы роста новых объектов
Общий объем инвестиции в основной капитал;
Общий объем новых объектов;
Общая стоимость продажи жилья;
Средняя цена на жилье;
Общий объем кредитов на жилую недвижимость

Источник: доработано автором

Рассматривая проблему эффективности государственного управления и регулирования рынка жилой недвижимости, следует вначале уточнить понятие «эффективности государственного управления и регулирования на рынке жилой недвижимости». Поскольку под этой категорией может пониматься эффективность деятельности собственно органов управления строительством доступного жилья, которая измеряется отношением эффекта, достигнутого за счет управления, к затратам на управление. В то же время возможна и иная трактовка, подразумевающая эффективность функционирования и управления доступного жилья, которая измеряется как отношение достигнутых в экономике результатов к суммарным затратам на получение этих результатов, включая и расходы на управление.

Зачастую происходит смешение описанных выше подходов. Данное обстоятельство приводит к тому, что система управления рынком жилой недвижимости присваивает себе весь экономический и социальный эффект, полученный в результате функционирования системы доступного жилья и осуществления процессов в сфере производства жилой недвижимости, т.е. в

результате действия жилищной экономики. При этом вполне возможно, что низкая эффективность деятельности субъекта, органов управления частично компенсируется высокой отдачей, эффективной работой объектов управления, которые, несмотря на низкий уровень управления, достойно исполняют свое производственное предназначение.

Не исключена и иная ситуация, когда жилищная программа четко реализует свои управленческие функции, полномочия, вырабатывает эффективные решения. Но эти решения сводятся к нулю низким уровнем исполнительных объектов управления, не воплощающих в жизнь решения руководящих органов, не возмещающих ресурсы, затрачиваемые на строительство доступного жилья, не обеспечивающих требуемую, необходимую отдачу труда. Таким образом, внесение определенности во вклад субъектов и объектов управления в эффективность, долевое разделение между ними полученных эффектов и затрат на их получение могло бы способствовать прояснению обстановки. Но пока приходится констатировать отсутствие методов и практическую невозможность четкого разделения ответственности, успехов и неудач.

Принимавшиеся решения правительственных органов КНР об освоении и применении методик оценки эффективности, результативности общегосударственных и региональных программ в сфере жилищного строительства ориентированы на использование количественных, численно измеримых критериев и показателей. При этом научные исследования и реальная практика оценки степени совершенства процессов разработки и осуществления целевых программ говорит о необходимости и неизбежности сочетания количественных и качественных подходов к оценке, расчетных и вербальных оценок, сочетающих вычислительные и экспертные методы.

Вероятна лишь частичная алгоритмизация оценочных процедур, дополняемая эвристическими операциями оценивания, проводимыми с участием квалифицированных, опытных экспертов и рабочих групп. В ряде случаев

экспертные суждения в вербальной форме, на базе качественных оценок становятся определяющими при формировании выводов об эффективности, результативности жилищных программ. Соответственно, при разработке методик оценки следует уделять первостепенное внимание установлению совокупности критериев эффективности, пригодных как для осуществления расчетов на основе математических зависимостей, вычислений по формулам, так и для выработки качественных суждений, экспертных заключений, выраженных в словесной форме, если отдельные аспекты эффективности и результативности не поддаются числовому измерению.

Так, по своей природе оценки эффективности программных решений носят сравнительный характер. Применимость абсолютных критериев, показателей при оценивании степени совершенства управленческой деятельности выглядит сомнительной. Поэтому принципиальный характер носит выбор базы сравнения, по отношению к которой формируются относительные оценки. В этой связи в виде естественной статистической базы сравнения правомерно использовать показатели эффективности, результативности жилищных программ, достигнутые в предыдущие годы, но это требует систематического наблюдения и фиксации значений, величин установленной совокупности показателей, т.е. наличия программной статистики, которая в КНР отсутствует. Поэтому более вероятным и доступным выглядит сравнение отчетных показателей реализации жилищных программ с целевыми, плановыми установками, принятыми в процессе разработки и утверждения исходных документов. Подобная база сравнения органично присуща оценке показателей результативности программных мероприятий.

Возможно использование базисных показателей в виде уровней эффективности, достигнутых в передовой зарубежной практике, с которыми сравниваются аналогичные по содержанию показатели отечественных программ. К числу видов базы сравнения, которые допустимо и правомерно использовать при оценке эффективности жилищных программ, следует отнести :

- установки, требования, условия, фиксированные в законодательных и других нормативно-правовых актах, распространяющих свое действие на социально-экономические жилищные программы;
- ограничения и требования, нормативы качества и эффективности управления, установленные международными стандартами, относящиеся к государственному управлению;
- принятые, официально утвержденные или одобренные органами государственной власти концепции, стратегии, основные направления перспективного развития жилищной сферы страны и регионов, прогнозы, планы, бюджеты, проекты, программы, имеющие непосредственное отношение к оцениваемым программам, оказывающие на них существенное влияние, воздействие;
- общепризнанные, широко известные в стране и мире научно обоснованные рекомендации, отражающие желаемые и возможные уровни, значения показателей экономической и социальной эффективности жилищных программ;
- достигнутые в стране, в предыдущие годы, предшествующие осуществлению целевой программы уровни удовлетворения потребности населения в жилой недвижимости;
- зарубежные показатели эффективности, результативности тех же по профилю, названию и аналогичных по содержанию жилищных программ, достигнутые в предыдущие годы.

### **2.3. Методы государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР**

В КНР государственное регулирование рынка жилой недвижимости должно соответствовать долгосрочным экономическим планам и интересам

государства; обеспечивать устойчивое развитие рынка жилой недвижимости; при этом вмешательство федеральных и региональных органов власти должно быть минимальным.

Основной задачей государственного регулирования при формировании тактики и стратегии развития региона в современных условиях является создание режима максимального благоприятствования процессу создания, функционирования и развития региональных рынков жилой недвижимости, базирующихся на нормах и стандартах государственного права, а также всего комплекса региональных особенностей (социальных, демографических, экологических и экономических). Применительно к региональному рынку жилья это означает:

- усиленное воздействие на процесс организации социальной и производственной инфраструктуры региона;
- формирование и реализация рациональной региональной градостроительной политики;
- формирование подходящих условий для становления региональной строительной отрасли, ее структуры и состава как технологического, так и относительно форм собственности на средства производства;
- усиленное формирование региональной инвестиционной политики.

Несомненно, все перечисленные мероприятия носят общеэкономический характер, вместе с тем по отношению к рынку жилой недвижимости их создание и применение имеют приоритетную важность для региона

При развитой рыночной экономике в региональном стратегическом развитии можно наблюдать усиление роли инвестиционной политики, которая состоит из следующих основных элементов:

- определение источников инвестиций и методов финансирования;
- установление сроков окупаемости;
- утверждение государственных органов, которые будут отвечать за реализацию инвестиционной государственной политики;
- разработка адекватной нормативно-правовой базы, регулирующей функционирование инвестиционных вложений;
- формирование благоприятного инвестиционного климата в государстве и регионах.

Инвестиционный климат представляет собой среду, в которой реализуются инвестиционные процессы. Создается инвестиционный климат под влиянием экономических, политических, социальных, юридических и других факторов, которые определяют условия и принципы инвестиционной деятельности в регионе и предопределяют уровень возможных рисков для инвестиций. Инвестиционный климат регионального уровня формируется через двухстороннее взаимодействие бизнес – структур, банков, других участников хозяйственной деятельности и региональных органов государственной власти. На данном уровне происходит обобщение, конкретизация и систематизация всесторонней оценки инвестиционного климата в процессе реальных юридических, экономических, культурных отношений иностранных и национальных инвесторов с региональной институциональной средой.

В городах федерального значения КНР, других субъектах страны сформирована и применяется система мер, которые направлены на привлечение инвестиций в региональную экономику и ограничение их оттока. Подобная государственная поддержка инвестиционной деятельности, которая включает в себя также и предоставление различных налоговых льгот, формирование прозрачной процедуры реализации финансовой

инвестиционной деятельности и инструментария работы с инвестиционными проектами региона.

Ключевое значение для увеличения эффективности инвестиционной деятельности имеют различные нормы права, утвержденные правительством Пекина:

- «О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Пекина», данный документ определяет механизмы, которые используются для привлечения в регион инвестиций;
- «Об инвестициях в доступное жилье на территории Пекина», данный документ регулирует вопросы предоставления финансовым инвесторам информации об объектах и результатах инвестиционных проектов и определяет сроки рассмотрения конкретных инвестиционных предложений;
- «О градостроительном планировании развития и регулировании застройки и использования территории Пекина».

Помимо этого, предполагается разработать новый закон «Об основах градостроительства Пекина», где будут перераспределены функциональные обязанности между исполнительными и законодательными органами власти, местным самоуправлением. Подобное правовое закрепление полномочий будет способствовать повышению эффективности функционирования рынка жилья в Пекине в качестве отдельного направления в региональной государственной политике. Также необходимо отметить, что существует Стратегический план – документ, который определяет модель развития городов федерального значения, распределяет усилия отраслевых государственных органов управления на осуществление различных инвестиционных проектов, которые определены как приоритетные направления и первоочередные проекты.

Следует подчеркнуть, что за счет бюджетных средств Пекина:

- создаются бизнес-планы различных крупных инвестиционных проектов, реализуемых при поддержке правительства Пекина,
- осуществляется экспертиза экономической эффективности финансовых инвестиционных проектов,
- проводится обучение персонала правительства Пекина в сфере проектного финансирования;
- разрабатываются и обновляются сайты с информацией о проектах.

Данные меры позволят региону в краткосрочном периоде провести большое количество инвестиционных проектов и привлечь инвестиции в Пекин. Помимо содействия инвестиционным проектам, которые находятся на этапе реализации, правительство Пекина разрабатывает новые крупные проекты, которые изначально будут интересны для владельцев капитала и учитывать потребности региона. Данный порядок создания инвестиционных проектов региона усиливают привлекательность Пекина для инвестиционных вложений в различные виды инфраструктурных объектов. Так, в Пекине, начиная с 2003 г., началось увеличение объемов жилищного строительства, и а последние годы введено в эксплуатацию более 10 млн.кв.м жилья. Необходимо отметить, что 80 % жилья введено за счет средств инвесторов и индивидуальных застройщиков.

Таким образом, налицо многофакторность процесса привлечения реальных инвестиций в Пекине в инвестиционно-строительный комплекс (ИСК).

Как видим, позитивная инвестиционная политика в Пекине обеспечивает формирование благоприятного инвестиционного климата, созданы предпосылки для активного привлечения инвестиций и обеспечения устойчивого регионального развития.

Поскольку в рамках проводимого нами исследования необходимо анализировать крупные агломерации, то следует отметить, что в городах федерального значения жилищная проблема на рынке жилой недвижимости носит более серьезный характер, поэтому без адекватной государственной поддержки и регулирования рынка жилья обеспечить всех жителей агломераций не представляется возможным. При этом, в КНР государственное регулирование рынка жилой недвижимости имеет, в основном, административную и экономическую направленность (рис. 2.4, 2.5).



Рис. 2.4. Виды государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости (разработано автором)

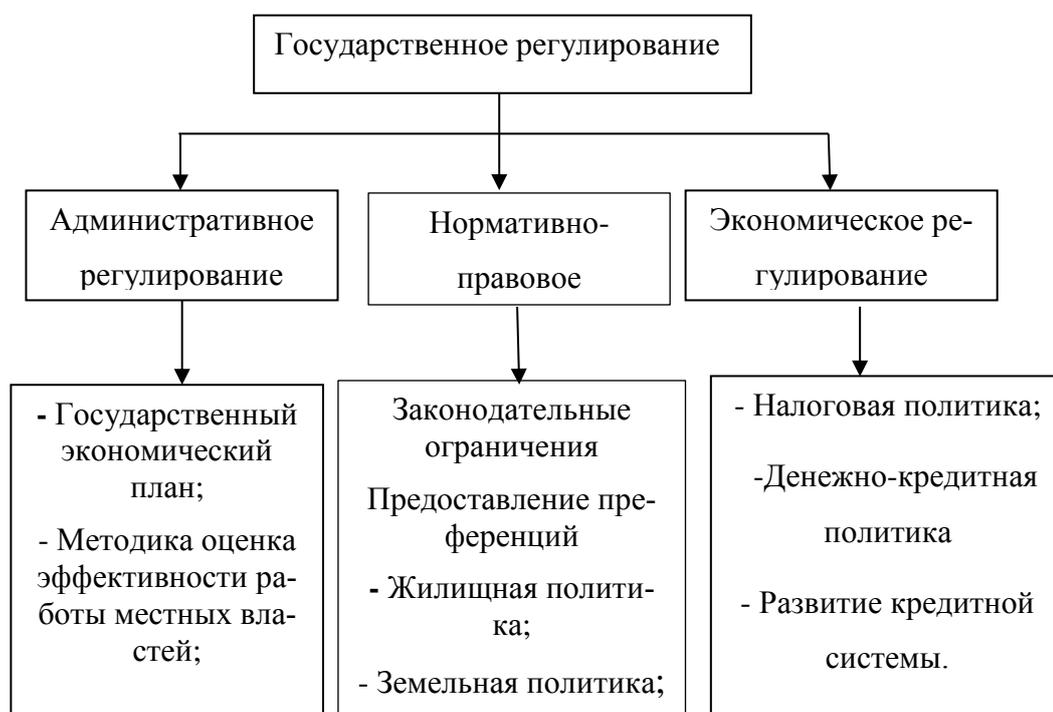


Рис. 2.5. Методы государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости (доработано автором)

**Административное регулирование** является прямым методом государственного регулирования, которое основывается на силе государственной власти. В настоящее время в КНР только формируется нормативно-законодательная база, создаются законы и акты, совершенствуется жилищная система, поэтому административное регулирование является самым часто используемым методом государственного регулирования. Целесообразно провести классификацию нормативно-законодательных актов, которые можно разделить на следующие:

- **Государственный экономический план.** В 11-й пятилетке (2006 – 2010 гг.) правительство КНР указало, что необходимо повысить объем потребительских расходов, увеличить строительство жилья, особенно доступного жилья, развивать рынок жилой недвижимости и т.д. Для достижения этой цели с 2006 до 2010 гг. общий объем инвестиций ежегодно увеличивался более чем на 20 %, в результате значительно увеличились объемы строительства жилья. Среднедушевая жилая площадь увеличивалась

до 31 кв. м., вместе с этим повысилась и стоимость жилья. Теперь в плане 12-й пятилетки (2011 – 2015 гг.) государство обратило больше внимание на поиск возможностей обеспечения доступным жильем. То есть до 2015 г. государству необходимо увеличить количество доступного жилья и социального найма для населения с низким и средним уровнем дохода. Вместе с этим государство формирует «информационную систему жилой недвижимости», чтобы усилить контроль и уменьшить спекуляции на рынке жилья.

- Система оценки эффективности работы местных властей. В КНР для оценки работы местных властей используются показатели, среди которых экономические показатели занимают большую долю, то есть объем регионального ВВП и местного дохода являются важными критериями в системе оценки эффективности их работы. Поэтому местные власти вынуждены принимать меры для привлечения инвестиций, чтобы повысить уровень региональной экономики и качество жизни населения. Однако в связи с недостаточностью финансовых ресурсов, направленных на строительство инфраструктуры и предоставление муниципальных жилищно-коммунальных услуг населению, для повышения доходов местного бюджета наиболее распространенными средствами являются продажа земельных участков и развитие рынка жилой недвижимости. В последнее время федеральные органы власти начинают изменять систему оценки эффективности работы местных органов власти с переориентацией на повышение социального обеспечения населения, охрану окружающей среды, устойчивое развитие регионов и т.д.

Следует отметить, что в КНР существует высокая конкуренция между регионами, что не только способствует росту эффективности работы местных органов власти, но и возникновению коррупции на рынке жилой недвижимости, поэтому регулирование отношения между правительством КНР и региональными органами власти имеет важное значение.

В целях совершенствования административного регулирования рынка жилой недвижимости предлагаются следующие меры.

1. Оценка эффективности работы местных властей может проводиться с учетом величины средней жилой площади на душу населения. Однако применение упомянутого показателя должно осуществляться с учетом особенностей различных территорий, поскольку в крупных городах численность населения гораздо больше, чем в небольших городах. Кроме того, в мегаполисах меньше земельных ресурсов, которые могут использоваться для улучшения жилищных условий населения. Наряду с применением обозначенного показателя предлагается проводить исследование уровня удовлетворенности населения жилищными условиями. Наконец, необходимо отслеживать численность населения с временной регистрацией, а также пресекать нарушения, связанные с арендой жилья, так как чрезмерно большое количество лиц, проживающих в одной квартире, может привести к снижению уровня удовлетворенности населения жилищными условиями.

Для определения эффективности мер государственного регулирования рынка жилья предложена авторская классификация показателей эффективности государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР, включающих: нормативно-правовые, экономические, социальные, инвестиционные и инфраструктурные. (табл. 2.4.)

*Таблица 2.4.*

Показатели эффективности государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости

<b>Группа показателей</b>	<b>Наименование показателя</b>
Нормативно-правовая	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.)

Группа показателей	Наименование показателя
	<p>Уменьшение сроков подготовки разрешительной документации на строительные проекты (уровень бюрократизации)</p> <p>Темп роста (снижения) количества судебных дел, касающихся участников рынка жилой недвижимости.</p> $T_{pcд} = \frac{K_i}{K_{i-1}} \times 100\%$ <p>где <math>T_{pcд}</math> – темп роста (снижения) количества судебных дел, касающихся участников рынка жилой недвижимости;</p> <p><math>K_i</math> – количество судебных дел, касающихся участников рынка жилой недвижимости, в сравниваемом периоде;</p> <p><math>K_{i-1}</math> – количество судебных дел, касающихся участников рынка жилой недвижимости, в предшествующем периоде.</p> <p>Рост числа федеральных, региональных, местных программ развития рынка жилой недвижимости</p> <p>Уменьшение количества органов государственной власти, которые контролируют функционирование рынка жилой недвижимости</p>
Экономическая	<p>Показатель экономической устойчивости рынка жилья (отсутствие скачков в динамике себестоимости жилья, количество строительных организаций, рентабельность строительных организаций)</p> <p>Продолжительность строительства жилых домов</p> <p>Рост количества жилых помещений, сдаваемых в аренду</p> <p>Темп роста (снижения) рыночной стоимости 1 кв. метра жилой недвижимости</p> $T_{ppc} = \frac{PC_i}{PC_{i-1}} \times 100\%$ <p>где <math>T_{ppc}</math> – темп роста (снижения) рыночной стоимости 1 кв. метра жилой недвижимости;</p> <p><math>PC_i</math> – рыночная стоимость 1 кв. метра жилой недвижимости в сравниваемом периоде;</p> <p><math>PC_{i-1}</math> – рыночная стоимость 1 кв. метра жилой недвижимости в предшествующем периоде.</p>

Группа показателей	Наименование показателя
Социальная	<p>Удельный вес всех категорий жилой недвижимости, в том числе социального жилья</p> <p>Объем строительства социальной жилой недвижимости</p> <p>Показатель обеспеченности жилой недвижимостью населения</p> $П_{жн} = \frac{П_{ж}}{Н},$ <p>где <math>П_{жн}</math> – показатель обеспеченности жилой недвижимостью населения;</p> <p><math>П_{ж}</math> – общая площадь жилых помещений;</p> <p><math>Н</math> – численность населения.</p> <p>Снижение городского населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий</p>
Инвестиционная	<p>Уровень инвестиционной привлекательности рынка жилой недвижимости</p> <p>Темп роста (снижения) объемов инвестиционных ресурсов на рынке</p> $Г_{р и р} = \frac{И_i}{И_{i-1}} \times 100\%,$ <p>где <math>Г_{р и р}</math> – темп роста (снижения) объемов инвестиционных ресурсов на рынке;</p> <p><math>И_i</math> – объем инвестиционных ресурсов на рынке в сравниваемом периоде;</p> <p><math>И_{i-1}</math> – объем инвестиционных ресурсов на рынке в предшествующем периоде.</p> <p>Уменьшение сроков окупаемости инвестиций</p>
Инфраструктурная	<p>Уровень развития инфраструктурной составляющей рынка жилья</p> <p>Показатель комфортности жилья</p> <p>Увеличение уровня благоустройства и комфортабельности жилой недвижимости и прилегающих территорий</p> <p>Удельный вес ветхого жилья</p> $У_{вж} = \frac{П_{вж}}{П_{жф}} \times 100\%,$ <p>где <math>У_{вж}</math> – удельный вес ветхого жилья;</p>

Группа показателей	Наименование показателя
	П <sub>вж</sub> – площадь ветхого жилья; П <sub>жф</sub> – общая площадь всего жилищного фонда.

*Источник:* (доработано автором)

Отличие данной системы показателей от используемых на разных уровнях управления заключается в комплексности, то есть исследовании и анализе разных аспектов регулирования и развития рынка жилья: нормативно-правового, социального, экономического, инвестиционного, инфраструктурного. Применение данных показателей позволит исключить основной недостаток государственного регулирования любого рынка: слишком сильное влияние на рыночные механизмы. Так как если государство полагается исключительно на административные методы, то 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.

2. Что же касается жилищной политики, предлагается повысить эффективность использования земельных участков в центральных районах городов федерального значения посредством государственной поддержки реализации инновационных проектов, предполагающих проектирование и строительство многоэтажных жилых домов, не требующих больших строительных площадей. Участники подобных проектов могут получать соответствующие награды, премии, льготы. Кроме того, такие проекты могут быть эффективны как с экономической, так и с социальной точки зрения.

### **Нормативно-правовое регулирование**

- Жилищная политика. С 2010 г. механизм реализации жилищной политики местным правительством заключается, в основном, «ограничением покупки жилья» и «доступным жильем», направленными на уменьшение спекуляции и обеспечение устойчивого развития рынка жилой недвижимости.

На сегодняшний день в КНР больше сорока городов приняли политику «ограничения покупки жилья». Например, в Пекине семьям, владеющим более 2 квартир не разрешается покупать жилье, ограничения покупки жилья коснулись и мигрантов. Данные меры максимально уменьшили спекуляции, но с другой стороны затруднили мигрантам приобретение жилья.

Строительство большого количества «доступного жилья» впервые было реализовано в 2008 году, когда вышел закон «4 триллионов юаней». Министерство строительства указало, что в течение 3 лет будет строить более 2 млн. ед. квартир социального найма, 4 млн. ед. жилья эконом-класс. Но из-за проблемы распределения, управления, финансирования и т.д. полученные результаты оказались ниже ожидаемых. До сегодняшнего дня наблюдается тенденция ежегодного увеличения количества доступного жилья, но жилищная проблема так и осталась нерешенной.

- **Земельная политика.** В соответствии с проводимой правительством земельной политикой государство может контролировать общий объем земельных участков в продаже, чтобы регулировать количество ввода в эксплуатацию жилых домов, что оказывает влияние на стоимость жилья. Кроме того изменяется состав предложения земельных участков, что также воздействует на развитие рынка жилья. Например, в 2006 г. для увеличения эффективности использования земельных участков Министерство строительства и земельных ресурсов приняли закон «90/70», то есть в жилом объекте помещения жилой площадью менее 90 кв. м. должны занимать не менее 70 % от общего количества жилья. Этот закон направлен на увеличение количество жилья со средней площадью, которая требуется большинству семей, состоящих из трех человек.

**Экономическое регулирование** представляет собой меры государственного воздействия, с помощью которых создаются определенные условия, направляющие развитие рыночных процессов в нужное государству русло. Экономическое регулирование является косвенным методом

государственного регулирования, которое часто используют в развитых странах. В КНР в настоящее время выделяют следующие методы экономического регулирования:

- Денежно-кредитная политика. В КНР существует льготный жилищный кредит, который значительно помогает населению при покупке недвижимости. Но в различных городах предъявляются разные требования для получения такого кредита, особенно когда человек хочет приобрести второе жилье. В Пекине при покупке первого жилья требуется взнос не менее 20 % от общей стоимости жилья и процентная ставка по кредиту на 20 % ниже, чем стандартная ставка. В случае приобретения второго жилья взнос поднимается на 40 % и процентная ставка на 10 % выше, чем стандартная.

Как и во многих странах, в КНР когда инвестиции на рынке жилья быстро увеличиваются и повышают стоимость жилья, центральный банк увеличивает процентную ставку, чтобы стабилизировать рынок недвижимости, в противном случае центральный банк снижает процентную ставку, чтобы уменьшить финансовую нагрузку на инвесторов и потребителей. Кроме этого, важным инструментом регулирования является изменение депонирования обязательных резервов в банках.

- Налоговая политика существенно влияет на формирование себестоимости жилой недвижимости в процессе строительства, предоставление различных льгот может снизить стоимость жилья. В настоящее время проводимая в КНР налоговая политика привела к увеличению пустующего жилья в результате невозможности его продажи. Все это нарушило цель государственного регулирования рынка жилья – повышение эффективности использования земельных участков. В связи с этим в 2012 г. государство ввело налог на жилье в 2 экспериментальных регионах: городах Шанхай и Чунцин. Согласно статистическим данным с 2012 до 2103 гг. темп роста цен на жилье в данных городах значительно ниже, чем средний темп роста цен на жилье в стране.

Таким образом, можно сказать, что в КНР правительство выполняет свои функции на рынке жилой недвижимости, применяя различные подходы для того, чтобы рынок жилья стал более устойчивым и сбалансированным. При хорошем уровне развития рынка жилья не требуется большое вмешательство государства, однако это не означает, что в условиях рыночной экономики государство снимает с себя всякую ответственность. Исследование опыта зарубежных стран показало, что для обеспечения жилищных потребностей населения правительство должно прилагать максимум усилий по сравнению с другими отраслями. В развитых странах благодаря совершенствованию жилищной системы и законодательной базы экономическое регулирование рынка жилья более эффективно, чем административное. Например, правительство следит за ценами и, опираясь главным образом на экономические методы управления, старается не допустить их бесконтрольного инфляционного роста, причем имеет для этого гораздо больше возможностей, чем при административном ценообразовании.

В целях совершенствования экономического регулирования рынка жилой недвижимости также предлагается ряд соответствующих мер.

- В рамках налоговой политики может быть предусмотрено повышение налога на жильё большой площади. Это позволит перераспределить часть доходов обеспеченных слоёв населения в пользу менее состоятельных граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Подобное перераспределение может быть реализовано в форме соответствующих субсидий, выделяемых государством гражданам для покупки жилья.

- Что же касается денежно-кредитной политики, целесообразно ограничить кредитование субъектов, занимающихся спекуляцией на жилищном рынке, а также тех, чьи жилищные условия являются более чем удовлетворительными. Вместе с этим необходимо выделять больше средств

для выдачи кредитов на покупку первой квартиры работникам социальной сферы, а также всем тем, кто нуждается в улучшении жилищных условий.

В настоящее время перед органами государственной власти КНР стоит задача по нахождению наиболее удачных и разумных комбинаций применяемых методов воздействия, соответствующих специфике регулируемых сфер жилой недвижимости, учету возможных негативных последствий в сопряженных сферах и т.д. Правительство КНР должно получить новую роль в отношениях между государством и рынком жилья: не столько управлять им, сколько контролировать его развитие. То есть после завершения модернизации жилищной системы и формирования зрелого рынка государственное регулирование рынка жилой недвижимости должно базироваться, прежде всего, на экономических методах для того, чтобы помогать его функционированию, а не вмешиваться в него.

Правовое регулирование рынка жилой недвижимости характеризуется установлением адресных законодательных ограничений и преференций для разных субъектов рынка жилья.

Исследование и анализ предлагаемой автором системы показателей развития и функционирования рынка жилой недвижимости может способствовать достижению оптимального сочетания рыночных и административных методов регулирования, а также его устойчивого развития.

## **ВЫВОДЫ:**

1. В КНР государственное регулирование рынка жилой недвижимости играет значительную роль, что на данный момент способствует как строительству доступного жилья, так и помогает в устранении последствий политической нестабильности, что на данный момент в условиях усиления интеграции и глобализации национальных экономик является самым важным фактором, влияющим на развитие рынка жилья.

2. Государственное регулирование рынка жилой недвижимости не только обеспечивает развитие самого рынка, но и стабильность развития региональной экономики, поэтому принципы и задачи регулирования должны соответствовать данным целям.

3. Различные методы государственного регулирования на рынке жилой недвижимости в краткосрочном периоде хорошо выполняют предназначенные им функцию, однако в долгосрочном периоде слишком сильное вмешательство государственных органов в функционирование рынка способно дестабилизировать рыночный механизм его формирования. Поэтому для определения оптимального пути развития необходимо проводить исследование динамики предлагаемой системы показателей эффективности государственного регулирования рынка жилой недвижимости.

### **ГЛАВА 3. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ В КНР**

#### **3.1. Организационно-экономический механизм эффективного развития первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР**

Проблема обеспечения населения Китая доступным и комфортным жильем является на данный момент одной из наиболее острых социальных проблем. Рынок жилья является рынком, зависящим от строительной отрасли, системы государственного регулирования, численности населения и т.д. В предыдущих разделах были показаны факторы, влияющие на развитие и функционирование рынка жилой недвижимости Китая, как традиционные, так и специфические, обусловленные особенностями социально-экономического, политического и демографического развития государства. Также одним из главных выводов, полученных по результатам исследования является необходимость адекватного государственного вмешательства в рыночные процессы, обусловленное происходящими макро-, мезо- и микроэкономическими изменениями, а также значимость объективной и справедливой фискальной и инвестиционной политик, оказывающих существенное влияние на режим и масштаб процессов финансирования рынка жилой недвижимости.

На рисунке 3.1 представлена взаимосвязь рынка жилой недвижимости, состоящего из первичного и вторичного рынков жилья, с рынками аренды жилья и коммунально-бытовых услуг, оказываемых населению, проживающему в городах федерального значения.

Проблема обеспеченности жилыми помещениями является, действительно, весьма актуальной, о чем говорит также наличие множество норма-

тивно-законодательных документов, направленных на улучшение жилищных условий, на всех уровнях государственного управления: федеральном, региональном и местном. Сложность решения данной проблемы в городах федерального значения КНР усугубляется тем обстоятельством, что несмотря на высокий спрос на жилую недвижимость его покупка является для большинства категорий населения мало доступной.

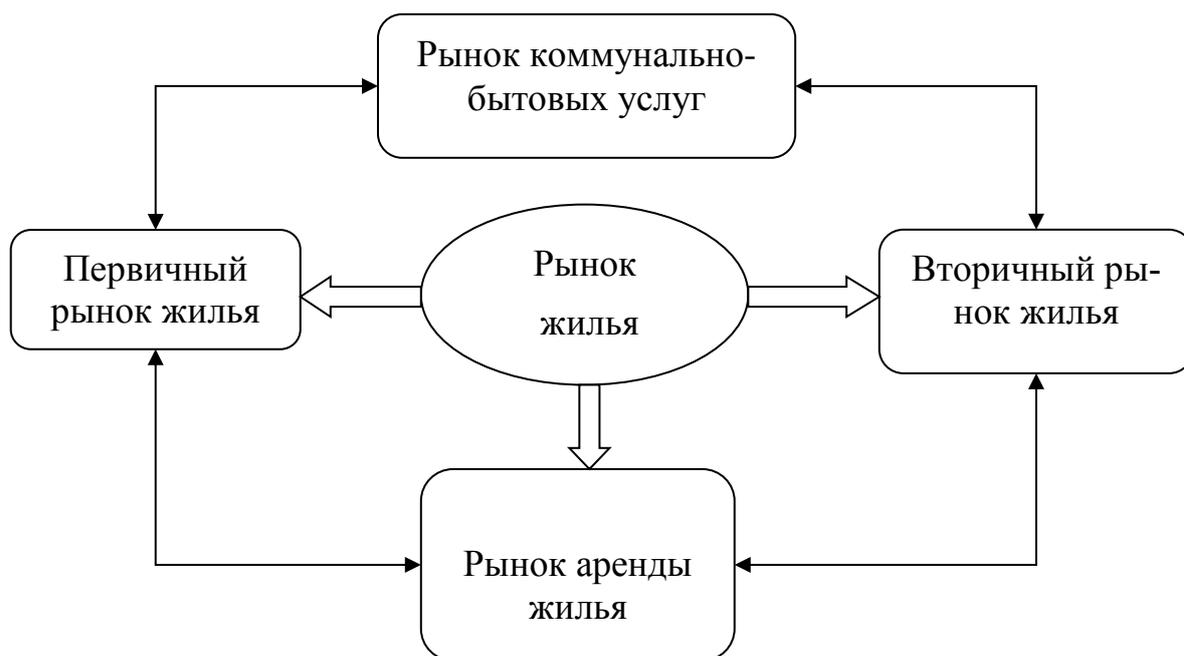


Рис. 3.1. Взаимосвязь рынка жилой недвижимости с рынками аренды и коммунально-бытовых услуг (доработано автором)

Повышение комфортности и доступности жилой недвижимости требует организации эффективного планирования и рациональной организации городского хозяйства, роста качества коммунально-бытового обслуживания, правовой защиты субъектов рынка жилья, усиление их ответственности, проведение контролирующих мероприятий различного рода. Решение данной задачи связано с поиском новых форм и методов научного регулирования рынка жилья, что подразумевает под собой формирование эффективного организационно-экономического механизма развития рынка жилой недвиж-

мости для полного и всестороннего охвата всех аспектов его функционирования (рис. 3.2).



Рис. 3.2. Институциональная среда первичного рынка жилой недвижимости (доработано автором)

Основными элементами являются различные институты органов государственной власти, система инфраструктурных объектов, различное воздействие которых на рынок жилой недвижимости, приводит к различным вариантам развития как рынка жилья, так и городской инфраструктуры, городского хозяйства, к изменениям уровня жизни населения.

Разработан организационно-экономический механизм эффективного развития первичного рынка жилой недвижимости, включающий цель, задачи, функции, принципы, методы, показатели и формы государственного регулирования рынка, основанный на сохранении за органами государственной власти функции стратегического управления на основе Плана двенадцатой пятилетки (2011 – 2015 гг.) и развитии саморегулирования.

Механизм управления первичным рынком жилой недвижимости в городе федерального значения представлен на рис. 3.3.

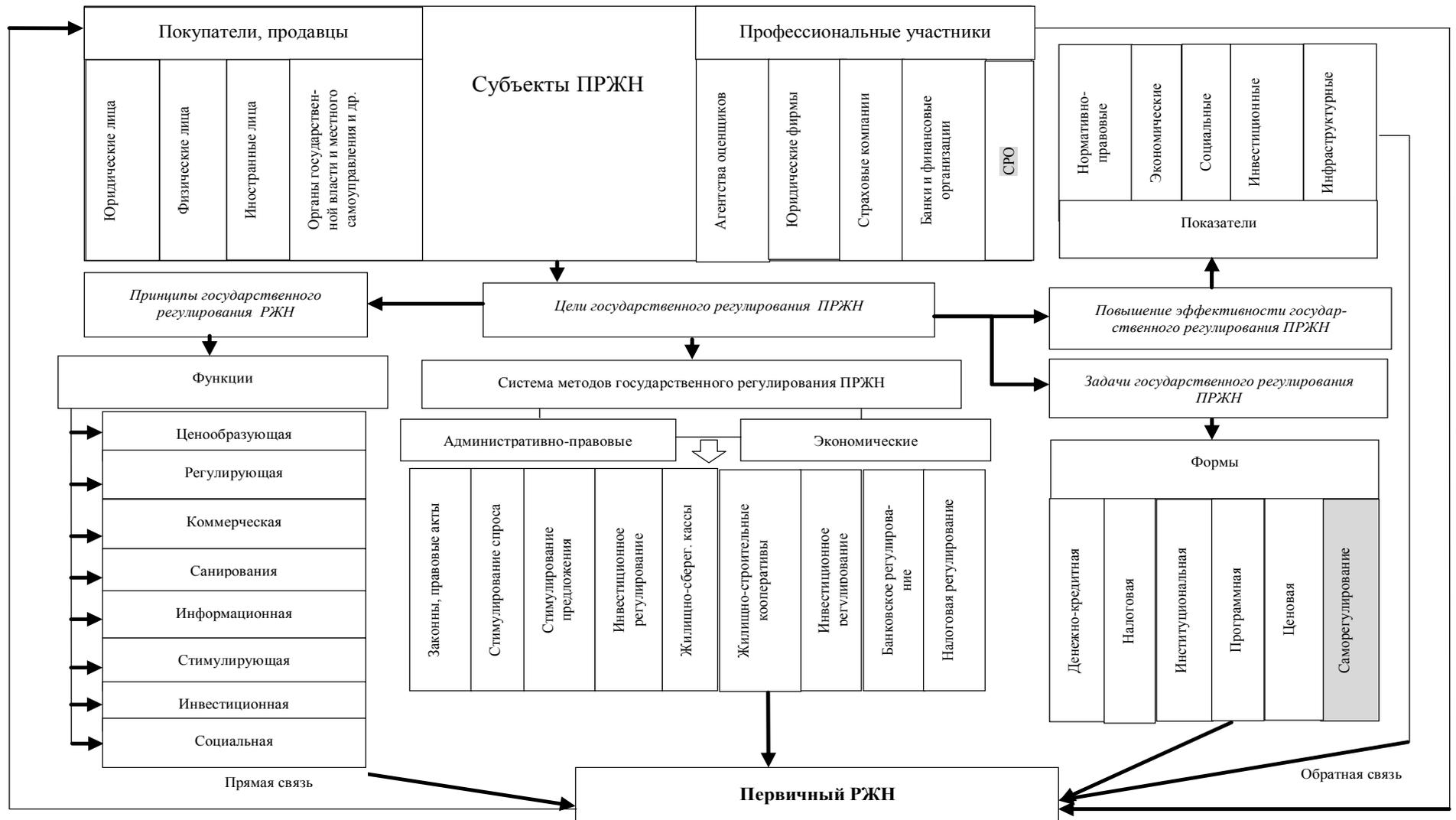


Рис. 3.3. Организационно-экономический механизм государственного регулирования первичного РЖН (разработано автором)

Для улучшения механизма предлагается создавать саморегулируемые организации с целью регулирования деятельности строительных организаций. Реализация упомянутого предложения может способствовать:

- Более стремительному 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.
- Экономии бюджетных средств.
- Ослаблению коррупционных связей в среде чиновников.

В КНР часто применяется государственно-частное партнёрство, например, BOT (Build – Operate – Transfer, Построй – Управляй – Передай) и BT (Build – Transfer, Построй – Передай). Этот концессионный механизм значительно способствовал развитию рынка жилой недвижимости в КНР. Но в строительстве коммунального жилья ГЧП в КНР существовало немного, после создания саморегулируемых организаций она может помогать правительству и инвесторам создавать более эффективную программу для реализации государственно-частного партнёрства. СРО как субъект разделения полномочий. Для рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в связи с изменением политической сферы (т. е. изменение руководства администрации городов), концессионный проект имеет риск нестабильности, также для частного партнёрства, изменение руководства может повлиять на их модель эксплуатации. Но СРО как постоянная организация может помогать концессионным проектам более стабильно, как парламент, который в городах федерального значения КНР практически не существует. После со-

здания СРО они смогут создать свои правила и нормативы, отличающиеся от государственного норматива, эти 2 норматива могут конкурировать друг с другом, также их эффективности в сфере строительства. СРО может сделать рыночную конкуренцию более прозрачной и открытой, а для строительных компаний – строительство коммунального жилья с низкой прибылью, только в случае реализации политической задачи. Это вредно для развития рыночной экономики и самого рынка жилой недвижимости.

С другой стороны, механизм эффективного управления рынком жилья предполагает формирование системы, которая учитывает интересы всех субъектов данного процесса. Подобная система управления рынком жилья, состоящая из 2 компонент: управляемой и управляющей, представлена на рис. 3.3. При этом основными элементами механизма управления рынком жилой недвижимости можно назвать:

- Цели развития рынка жилья;
- Показатели, характеризующие уровень и направления развития рынка жилья;
- Мероприятия регулирующего характера, а также сбора и анализа информации, а также методы их проведения.;
- Принципы функционирования механизма управления рынком жилья.

При этом эффективность организационно – экономического механизма развития рынка жилой недвижимости зависит от выполнения следующих принципов, представленных в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Принципы функционирования организационно-экономического механизма развития первичного рынка жилой недвижимости

Наименование принципа	Характеристика
Целенаправленность	Деятельность всех субъектов рынка жилья должна быть направлена на достижение общей, значимой для всех цели, при этом у каждого субъекта может быть своя личная цель, выполнение которой также приближает достижение общей единой цели
Согласованность	Деятельность всех субъектов рынка жилой недвижимости не должна противоречить друг друга. Необходимо предусмотреть возможность корректировки целей и деятельности каждого субъекта в случае для достижения оптимального взаимодействия, если возникнет конфликтная ситуация.
Системность	Необходимо предусмотреть анализ всех элементов механизма как автономных структурных составляющих, которые обеспечивают целостность всего механизма, определение значения и роли каждого элемента, а также взаимосвязи между ними.
Комплексность	Всестороннее комплексное исследование каждого элемента, а также рынка недвижимости в целом со всеми вероятными социальными, экономическими, правовыми, техническими, технологическими, коммуникационными, информационными взаимосвязями
Синергетичность	Постоянное развитие процесса функционирования рынка жилой недвижимости подразумевает под собой развитие организационно-экономического механизма. Подобные изменения, обусловленные разнообразными факторами: новыми техническими и технологическими инновациями, правовыми изменениями нормативно-законодательной базы, реформирование организационно-управленческой структуры, нужно своевременно и оперативно фиксироваться в интегриро-

Наименование принципа	Характеристика
	<p>ванной информационной системе поддержки принятия решения, доступной для каждого субъекта рынка жилья (нужно предусмотреть распределение прав доступа к системе) для принятия наиболее эффективного и адекватного имеющимся условиям решений.</p>
<p>Оптимальное распределение функций и полномочий</p>	<p>Для каждого субъекта рынка жилой недвижимости необходимо определить сферу влияния и адекватные этому полномочия, права доступа. Отдельно предусмотреть разграничение между органами государственной власти по горизонтальному и вертикальному направлению: между федеральными, региональными и местными властями, а также между отраслевыми. Необходимо установить меры ответственности каждого лица, принимающего управленческие решения, за последствия принятого решения, если впоследствии будет установлено, что был получен негативный результат</p>
<p>Наличие необходимой информации</p>	<p>Для эффективного функционирования рынка жилой недвижимости, механизма его регулирования нужно разработать систему показателей, отражающих состояние развития рынка жилья, определить критерии достижения всех целей – целевые индикаторы, распределить за каждый из них ответственного и т.д.</p>
<p>Наличие обратной связи</p>	<p>Обязательным условием эффективности функционирования организационно-экономического механизма является информирование всех субъектов и элементов механизма сведениями обо всех изменениях показателей, критериев, действиях и сравнения с установленными параметрами и целями</p>
<p>Эффективность</p>	<p>Необходимо определить наиболее рациональный и оптимальный уровень соотношения затрат на управление рынком жилой недвижимости и конечными результатами его развития</p>

*Источник:* (доработано автором)

Цель функционирования механизма управления рынком жилой недвижимости на разных этапах развития национальных социально-экономических систем отличается и обусловлена различными факторами, в первую очередь, видом субъекта рынка жилья (продавец, покупатель, инвестор, орган государственной власти, арендодатель, арендатор и т.д.).

Как уже было сказано выше, для каждого субъекта определяется цель функционирования, при этом с точки зрения развития государства проведенное исследование развития рынка жилой недвижимости позволяет установить основные цели, достижение которых необходимо для эффективности развития данного рынка:

- повышение уровня жизни населения;
- формирование условий для разработки механизмов и методов обеспечения жильем различных социальных категорий населения;
- упрощение правового взаимодействия субъектов рынка;
- рост устойчивости рынка жилья за счет уменьшения энергоемкости и ресурсоемкости строительства и объектов жилищного фонда;
- рост инвестиционной привлекательности рынка за счет методов планирования развития территорий;
- оптимальное сочетание объектов жилья с инфраструктурными объектами, формирующими необходимый уровень комфорта проживания для разных социальных категорий населения.

### **3.2. Экономико-математическая модель прогнозирования стоимости объектов жилой недвижимости в Пекине и Шанхае**

Сложность задачи планирования дальнейшего развития параметров строительства жилой недвижимости сегодня связана с тем, что существующие кризисные ситуации, обусловленные дисбалансом спроса и предложения

на различных товарных рынках, распространяются на все остальные товарные рынки в результате имеющейся взаимосвязанности экономической системы. С позиции анализа возможности планирования нужно сказать, что имеется повышенная неопределенность, когда дальнейшее поведение тех либо иных экономических показателей сложно предугадать, а вывод можно получить только через комплексный анализ поведения различных факторов, воздействующих на значения прогнозируемого показателя.

Основу прогноза должно составлять исследование динамики процессов в прошедший период, выявление и изучение взаимосвязей между показателями и явлениями, сопутствующими процессами, характеристика их качественных и количественных устойчивых закономерностей. В наибольшей степени состояние рынка и его динамику в соответствующем сегменте отражают цены. Следует отметить, что цены на жилую недвижимость формируются под воздействием всех возможных факторов, включая количество объектов недвижимости (уровень предложения), платежеспособный спрос, условия для кредитования, инвестиции, а также ожидания рынка. Иными словами, цена соединяет в себе всю релевантную информацию, известную субъектам рынка недвижимости.

Сбор, систематизация, анализ и использование статистической и экономической информации, описывающей тенденции и состояние строительства жилой недвижимости, в процессе разработки эффективной концепции реализации строительных проектов является одной из ключевых основ для принятия управленческого решения в данной сфере.

Это объясняется тем, что:

1. на стадии поисковых и проектных исследований нужно переработать и проанализировать огромное количество информации, что должно привести к выбору наиболее перспективных направлений в формировании концепции реализации строительных проектов. Помимо этого объективность и

достоверность полученных на данной стадии результатов во многом определяет возможную экономическую эффективность строительных проектов;

2. затем, определив рыночные перспективы концепции, в частности, вероятные ограничения и возможности сбыта строящегося жилья, необходимо определить, сколько финансовых ресурсов понадобится для реализации проекта, при этом, если необходимо финансирование из внешних источников, т.е. привлечение инвесторов, нужно провести ряд дополнительных мероприятий по поиску и выбору потенциально заинтересованных субъектов.

Таким образом, представляется, что для разработки концепции реализации строительных проектов на основе количественных характеристик исследуемых факторов необходимо воспользоваться статистическими методами, которые, безусловно, являются наиболее оптимальными в процессе управления

Следует подчеркнуть, что при построении экономико-математической модели эффективной реализации проектов строительства жилой недвижимости можно использовать различные методы. Представляется целесообразным использовать построение графиков и линий трендов зависимости следующих факторов, влияющих на средние цены на жилую недвижимость в Китайской народной республике:

- среднедушевые денежные доходы (долл. США в год на душу населения);
- численность занятых в экономике (млн.чел.);
- инвестиционные вложения в жилищное строительство (млрд. дол.);
- общая площадь введенных жилых домов млн. квадратных метров;

Предлагаемый метод используется для определения возможной связи двух переменных величин. По ней можно выявить регрессионную и корреляционную форму связи между показателями. Корреляция указывает на среднее изменение поведения одной переменной при убывании (возрастании) другой. Оценкой такого вида связи называется выборочный коэффициент

корреляции с установленными пределами динамики от  $-1$  до  $+1$ . Регрессионный анализ необходим для установления аппроксимирующей кривой, описывающей экспериментальные точки. Такой подбор базируется на методе наименьших квадратов и минимизирует сумму квадратов отклонений между теоретическими значениями и опытными данными. Выявленная теоретическая зависимость помогает экстраполировать поведение исследуемой зависимости вне исследуемого периода. Перечисленные методы достаточно стандартизированы.

Используя данные стандартизированные методы автору удалось рассчитать регрессионно – корреляционную взаимосвязь между исследуемыми показателями.

В приложении 1 расположены сведения за период с 2000 по 2013 гг. по исследуемым показателям по двум крупным мегаполисам Пекину и Шанхаю. Автором был рассчитан темп роста по формуле:

$$Q_i = \frac{P_i}{P_{i6}} \quad (3.1)$$

где  $Q_i$  – относительный показатель темпа роста  $i$ -го фактора;

$P_i$  – фактический показатель  $i$ -го фактора;

$P_{i6}$  – базовый показатель  $i$ -го фактора (за предыдущий период).

Разработана экономико-математическая модель прогнозирования стоимости жилья на первичном рынке в Пекине и Шанхае до 2018 года в зависимости от уровня доходов населения, обосновывающая снижение уровня цен на жилье в КНР к 2018 году за счет стимулирования спроса со стороны органов государственной власти.

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 первом этапе данной методики 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:**

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

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:**

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

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 (%).

Наблюдаемые значения результативного признака, а также значения, полученные посредством регрессионных уравнений (1) и (2), представлены на рис. 3.4.





Рис. 3.4. Темпы роста цен на жилье в Пекине и Шанхае

На графиках наглядно представлено, что регрессионное уравнение (2) в большей степени подходит для прогнозирования темпов роста цен на жилье в Шанхае, чем регрессионное уравнение (1) – для прогнозирования темпов роста цен на жилье в Пекине.

На основе выявлено регрессионной зависимости методики рассчитаны прогнозные значения стоимости жилья в Пекине и Шанхае до 2018 года, представлены в табл. 3.2

Таблица 3.2

**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

Что касается зависимости цены жилья от темпов роста общей площади введенных жилых домов и среднего дохода на душу населения, то в данном случае существует слабая прямая зависимость и в Пекине, и в Шанхае.

Таким образом, на основе проведенного исследования следует отметить, что, цены на рынке жилой недвижимости в отдельно взятом мегаполисе (или регионе) формируются под воздействием общих тенденций по всему государству, в данном случае КНР.

Еще одной специфической особенностью рынка жилой недвижимости можно назвать то, что понижения либо повышения цен на одном из рыночных секторов обязательно влекут за собой адекватные изменения цен в остальных секторах. Также необходимо подчеркнуть, что на начальном этапе на увеличение покупательской способности откликается потребительский спрос на жилую недвижимость. Причем проходящие на рынке недвижимости процессы в различных городах, регионах и секторах рынка развиваются аналогичным образом. Представленные выше графики продемонстрировали нам одинаковые тенденции, характеризующиеся соответствующими корреляционными связями, и в Пекине, и в Шанхае, поэтому мы можем сказать, что рынок недвижимости в стране развивается по описанному сценарию.

Для расчета уравнения регрессии применим графический метод для наглядной иллюстрации формы взаимосвязи между исследуемыми показателями. Для чего в системе координат построим график, на оси ординат размещаем индивидуальные значения результативного признака  $Y$ , а на оси абсцисс размещаем индивидуальные значения факторного признака  $X$ , при этом совокупность всех точек факторного и результативного признаков принято называть полем корреляции.

Уравнение было получено при помощи программного обеспечения Microsoft Excel, при помощи которого мы построили график, вывели линейное уравнение тренда (уравнение регрессии).

Представляется целесообразным провести оценку качества уравнения регрессии при помощи **средней ошибки аппроксимации, которое обозначает** среднее отклонение фактических значений от расчетных.

Существует несколько причин выявления отклонений:

- Не включение в модель регрессии значимых переменных;
- Агрегирование (обобщение) переменных, иными словами аппроксимация отдельных соотношений, имеющих различные параметры;
- Некорректное описание модели и т.д.

В нашем случае коэффициент аппроксимации, отражающий степень близости экспериментальных данных к выбранной функции меньше 1, причем в Пекине полученные прогнозные значения, показывают, что цены на жилье увеличиваются более ускоренными темпами.

На основании всего вышеизложенного можно сказать, что для построения экономико-математической модели реализации проектов строительства жилой недвижимости помимо выбора факторов, воздействующих на цену недвижимости, необходимо провести расчет весовых коэффициентов исследуемых факторов и расстановки их приоритетов.

Так как в процессе анализа нами используются данные по четырем воздействующим факторам, рассчитаем весовые коэффициенты для каждого из них, присвоив им порядковые номера в зависимости от приоритета, установленного на основании характеристик регрессионной взаимосвязи (табл. 3.3).

Таблица 3.3

Расстановка приоритетов важности воздействующих факторов

Фактор	Приоритет	Весовой коэффициент
Среднего дохода на душу населения	1	0,4
численность населения	2	0,3
Инвестиции в жилищное строительство	3	0,2
общая площадь введенных жилых домов	4	0,1
ИТОГО	10	1

Источник: разработано автором

Весовой коэффициент рассчитывается по формуле:

$$k_i = \frac{n - (i - 1)}{\sum_1^n i} \quad (3.2)$$

где  $i = 1, 2, \dots, n$  – порядковый номер воздействующего фактора;

$n$  – количество исследуемых воздействующих факторов.

Используя вышеприведенные расчеты, можно предложить для описания функциональной зависимости цены одного квадратного метра жилой недвижимости использовать через интегрирование полученных значений факторных показателей в следующей формуле:

Государственная политика в сфере строительства жилой недвижимости должна предусматривать несколько последствий реализации строительных проектов:

- Экономические, которые характеризуются получаемой прибылью строительных организаций, поступлением налогов в бюджет и т.д;
- Социальные, связанные с необходимостью наиболее полного обеспечения потребностей населения в жилых помещениях по разумной и доступной цене;
- Политические, характеризующиеся снижением социальной напряженности в мегаполисах и в государстве в целом и т.д.

Поэтому следует сказать о том, что принятие решения в отношении реализации того или иного проекта строительства жилой недвижимости должно быть обоснованно, проанализировано с экономической и математической точки зрения, из всех имеющихся альтернатив строительных проектов нужно выбирать тот, который будет приносить наиболее максимальный экономический эффект.

Для облегчения оценки и анализа параметров предлагается нижеследующая схема принятия управленческого решения при выборе оптимальной концепции реализации строительных проектов жилой недвижимости на основе ее оценки. Следует отметить, что в качестве вероятных этапов принятия решения можно принять цели общего вида: рассчитать значения переменных, выбрать оптимальное решение из всех имеющихся альтернатив и т.д., что дает возможность значительно уменьшить количество целей, а также сделать выбор более корректным для аналитиков.

Требования к выбору оптимального проекта строительства жилья должны быть следующие:

- обеспечение эффективного уровня рентабельности строительных предприятий;
- окупаемость инвестиционных вложений;
- доступная цена для покупателей;
- эффективность принятого решения.

В разработанной нами методике необходимо выявить на основе наиболее предпочтительных статистических методов проект строительства жилой недвижимости, который следует продвигать с высокой долей вероятности установления доступной цены на жилье, получения прибыли, определить воздействующие факторы, наиболее точно характеризующие исследуемый проект, уточнить весовые коэффициенты показателей при помощи предложенных автором методов, выявить наиболее предпочтительные условия реализации проекта для оптимального стимулирования строительства жилья.

Следует отметить, что в современных условиях динамично развивающегося общества условия социально-экономической и политической среды изменяются достаточно быстро, поэтому для каждого проекта нужно предусмотреть период, по истечении которого необходимо проанализировать изменения микро и макроэкономических показателей, влияющих на строительство жилья, и, в случае серьезных существенных изменений близко коррелирующих к рынку недвижимости факторов скорректировать показатели, влияющие на концепцию реализации проекта. В случае, если изменение и корректировка показателей существенно влияют на выбранную концепцию реализации проектов, необходимо изменение алгоритма выбора оптимального и эффективного проекта.

Обобщая вышеизложенное, можно сказать, что максимальную эффективность выбора оптимальной концепции реализации строительных проектов

можно обеспечить, проводя исследование процессов на рынке жилой недвижимости по нескольким направлениям

- Исследование процессов трансформации цен на жилую недвижимость, установление устойчивых тенденций, которые наблюдались в прошлом, и в отношении которых можно предположить, что они останутся в будущем. Как основной инструмент для этого предлагаем использовать авторскую модель и статистические методы анализа, характерные для традиционного изучения случайных процессов.

- При этом следует отметить, что подобный анализ и сопутствующие ему методы прогнозирования можно использовать в условиях спокойного развития рынка, без наличия непредвиденных скачков цен, обусловленных кризисными явлениями.

- В случае возникновения кризисных ситуаций можно предложить применение комплексного анализа, включающего расширенный перечень воздействующих факторов, анализ развития аналогичных явлений в прошлых периодах. Для чего нужно определить общие инварианты, которые характерны для кризисов, сформировать адекватные модели изменения цен при свертывании и нарастании кризисных процессов, то есть можно использовать методологию статистического подобию, в качестве механизма анализа подобных процессов. В данном случае также может оказаться эффективным применение фракталов, которые получили развитие в разнообразных областях и, в первую очередь, при исследовании экономических процессов.

- Ключевым дополнением к определению сложных закономерностей, иллюстрирующих механизмы развития процессов, можно назвать анализ взаимосвязей между различными процессами, воздействующими друг на друга. Такой комплексный анализ будет способствовать выявлению закономерности явлений, воздействующих на цены и иные параметры рынка в различном направлении.

### **3.3.Эффективность мероприятий, способствующих развитию первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР**

Проведенное в предыдущих разделах исследование позволило выявить основные тенденции развития рынка жилой недвижимости, а также ключевые проблемы, являющиеся ограничителями его эффективности. На основании изложенного представляется целесообразным обосновать отдельные нюансы дальнейшего регулирования рынка жилья в городах федерального значения в КНР.

При этом следует отметить, что возможно несколько вариантов развития в зависимости от степени регулирующего влияния органов государственной власти на рыночный механизм функционирования.

Общеизвестно, что наличие трансакционных издержек и различных конфликтов, возникающих на рынке, жилья не является совершенным, причем «невидимая рука» при определенных условиях в состоянии восстанавливать его эффективность. Например, то обстоятельство, что сегрегация и бедность наблюдаются во многих государствах, в том числе и КНР, говорят о том, что рынок жилой недвижимости функционирует не оптимально и необходимо вмешательство Правительства и на местном, и на федеральном для устранения несовершенства рынка. Однако, необходимо очень тщательно подходить к вопросу выбора методов, способов и силы подобного вмешательства. При этом основным критерием для определения типа государственного регулирования должно быть установление в государстве большей справедливости распределения жилья и эффективности механизмов функционирования. Одной из основных проблем по-прежнему остается ограниченность ресурсов, в данном случае, китайские органы местного самоуправления не вырабатывают необходимых стимулов для привлечения инвестиций в человеческий капитал и снижения бедности, поскольку на данном этапе развития государственные органы прежде всего ценят фактически полученные результаты: объем прямых иностранных инвестиций, экономический рост, фи-

нансовые ресурсы и т.д.

Возможен вариант, когда органы государственной власти будут реализовывать политику поддержки частных домовладений, аналогичную той, которая действует в США, в отдельных европейских государствах и странах Азии и направленную, в первую очередь, в пользу населения, имеющего средний и высокий уровень дохода, иногда предоставляют дотации бедным семьям. Представляется два ключевых недостатка проведения подобной политики:

- Данные обстоятельства делают население весьма уязвимым для возможных финансово-экономических кризисов, подобных кризису 2008 года. Особенно это касается домовладельцев, которые принадлежат к категории населения с наиболее низким уровнем дохода, в результате отсутствия разнообразия источников доходов;

- Данные обстоятельства делают население менее подвижны, и поскольку это усугубляет их уязвимость, вероятность потерять работу во время экономических потрясений увеличивается.

Можно сказать и о позитивных моментах проведения данной политики, которые связаны со стимулированием роста накоплений, ростом человеческого капитала, иными положительными внешними эффектами.

Однако следует отметить, что для Китая более оптимальным развитием могло бы быть развитие рынка аренды жилья, при условии отмены налога на аренду и специального разрешения на данный вид деятельности.

Также немаловажным условием эффективности развития рынка жилой недвижимости является разработка механизма увеличения объемов социального жилья.

На данный момент в Китае, в отдельных государствах, наблюдается некий компромисс между частной собственностью на жилье и социальным жильем. Например, в Японии, Испании происходит субсидирование покупки частной жилой недвижимости, при этом социальное жилье переходит на вто-

рой план.

Однако, социальное жилье может быть хорошим инструментом для переходного состояния населения, либо поддержки бедного населения для обеспечения нормальных бытовых условий проживания, при этом позволяя населению скопить некоторое количество денежных средств и направить их на услуги здравоохранения и образования.

При этом необходимо отметить наличие некоторых недостатков данного механизма:

- Как правило, социальное жилье располагается на некотором расстоянии от вероятных мест работы, что не позволяет бедному населению найти работу вблизи от места проживания и увеличивает количество безработных, что, в свою очередь, еще более снижает доходы населения. Подобные районы в Европе и США характеризуются низким качеством образования, большой долей различных этнических меньшинств, высоким уровнем безработицы и преступности. Различные исследования подобных пространственных расселений показывают ухудшение социальной сферы в аналогичных районах, повышением напряженности, ухудшение доступа к рабочим местам, расовыми различиями при приеме на работу можно объяснить до 30 % дискриминации в сфере занятости.

- Данные обстоятельства также снижают мобильность населения, так как право социального найма, расположенного на конкретной территории, нельзя передать в другие.

Вариант, когда правительство начнет проводить работу по прямому финансированию бедных семей на покупку жилья характеризуется тем, что органы государственной власти передают документы (ваучеры) на приобретение жилых помещений (США) для населения, которое переезжает из бедных в богатые районы, которые направлены непосредственно на бедных граждан. Главным преимуществом подобных программ можно назвать то, что они способствуют сокращению преступности и обеспечению больших

возможностей для людей с различным уровнем доходов. Подобный инструментарий воздействует также позитивно и на уровень образования и занятости населения, однако объемы финансирования их недостаточно велики, поэтому их вклад в развитие человеческого капитала весьма низок.

Поэтому, чтобы быть эффективными данные программы должны либо переселить всех людей из бедных районов в более богатые, либо должны сопровождаться другими программами, которые активизируют развитие бедных районов, особенно в сельской местности.

Возможной альтернативой проводимой политике на рынке жилой недвижимости, которая будет способствовать улучшению доступа населения к качественному жилью и снижению скорости распространения депрессивных районов: является политика регенерации, или расширение прав и возможностей органов местного самоуправления.

Вышеперечисленные способы решения проблемы обеспечения населения комфортным жильем приведены исходя из международного опыта государственной поддержки рынка жилья. Однако, не все механизмы можно использовать в Китае, поскольку это страна со своими специфическими особенностями социальными, экономическими, демографическими, историческими и т.д.

Так, в Китае произошел серьезный переворот в жилищной политике:

- переход от крайне централизованного вида плановой государственной политики к рыночно-ориентированному механизму функционирования жилья
- наличие в Китае уникального механизма миграционного контроля с системой регистрации мигрантов;
- ускоренные процессы урбанизации и агломерации;
- наличие в Китае большого неформального сектора аренды жилья в городах федерального значения;
- обеспокоенность китайских властей ухудшением проблемы бедно-

сти и низкого качества жилых помещений для трудящихся-мигрантов в городах федерального значения

Исходя из вышеизложенного для Китая необходимо сформулировать собственные пути выходы из сложившейся ситуации на рынке жилой недвижимости с учетом мировой практики и особенностей китайской социально-экономической обстановки.

Одной из главных проблем в китайских городах, является поиск оптимального решения проблемы бедности, возникающей, в основном, из-за «незаконных» мигрантов (большинство из которых китайские сельские жители), живущих в «поселков городского типа» недалеко от городов федерального значения. Согласно статистическим данным в Пекине и Шанхае мигрантов даже больше чем местных жителей. Помимо этого, некоторые местные жители, обладающие городской пропиской, также относятся к категории крайне бедного населения.

Одним из способов борьбы с данным обстоятельством можно назвать необходимость признать мигрантов законными жителями и оказать им помощь и правовое содействие в получении необходимых им льгот и прав. Данный механизм должен основываться на комплексном анализе каждого конкретного случая трудовой миграции, предоставляя социальное жилье или различные льготы только тем, кто действительно принадлежит к категории «незаконных трудовых мигрантов».

Также немаловажным аспектом борьбы с бедностью является распространение социального жилья посредством его субсидирования для бедных категорий населения. В данном случае можно использовать политику местного значения, поддерживаемую органами местного самоуправления: муниципальное жилье в Великобритании, СВУ во Франции, и т.д.), адресная помощь.

Для Китая, местно-ориентированные процедуры будут означать оживление поселков городского типа. Правительство либо инвестирует финансо-

вые средства непосредственно в ремонт и модернизацию зданий в поселках городского типа, либо мотивирует строительные фирмы к данным действиям за предоставление льгот по налоговым платежам. Также можно дополнить данные действия возможностью для некоторых категорий граждан переезда из бедных в более богатые районы с доплатой разницы в цене жилья.

Однако, следует осторожно подходить к реализации подобных мероприятий, поскольку в процессе их выполнения возникает множество побочных проблем и вопросов:

- Если Китайское правительство объединит поселки городского типа в городские администрации, то, какова будет дальнейшая судьба жилья и их владельцев там, как долго население будет проживать на этих территориях;
- В данный момент на территории поселков уже имеется некоторое количество жилых помещений, что ожидает данные помещения и их владельцев, будут ли возмещены издержки.

Иными словами при проведении любых мероприятий необходимо все тщательно проанализировать, рассчитать все возможные последствия. Политика, проводимая в данном направлении, должна быть социально-ориентированная и охватывать все аспекты социальной сферы существования человека.

Еще одной проблемой при осуществлении мероприятий по повышению доступности населения жильем является то, что в Китае земельный доход является главным источником местных доходов, при проведении любых мероприятий данный критерий для оценки чиновниками экономической целесообразности будет приоритетным. Зачастую местные власти на рынке жилой недвижимости повышают цены на жилье за счет инвестиций. Это является нарушением функционирования рынка жилой недвижимости, поэтому подобный вид государственного регулирования не должен иметь место на рынке.

Также в результате обладания большими полномочиями различные государственные службы чрезвычайно коррумпированы, часто в процессе утверждения проекта, сделок земельных участков и т.д. права на них распределяются не законно. В Китае согласно действующей системе землеустройства, правительство является единственным собственником земельных участков в городах федерального значения, в других районах. Для получения большего дохода от продажи земельных участков, местные власти постоянно увеличивают стоимость жилья, при этом местные власти уже имеют в арсенале множество различных способов как обходить закон и контролирующие органы, а весьма негативно влияет на развитие рынка.

Для устранения всех возможных нарушений в работе органов государственной власти, ликвидации коррупции, необходимо ввести многоуровневый механизм контроля за действиями власти. Например организовать работу общественной некоммерческой организаций, которая вместе с правительством будет управлять регулированием рынка недвижимости и осуществлять функции контроля на рынке, чтобы все участники строго соблюдали закон и в процессе торговли земельными участками, и жилой недвижимостью, и в финансировании строительных проектов, и утверждение проектов, и управление жилищным имуществом и т.д. Данное предложение сделает рынок жилой недвижимости более правовым. Изменение приоритетов деятельности, нацеленных на результаты в процессе оценки эффективности работы чиновников, может значительно улучшить функционирование рынка на данный момент. Например, сделает работу рынка жилой недвижимости максимально прозрачным, а также позволит контролировать работу государственной службы и принимаемые решения государства.

В связи со слишком быстрым развитием урбанизации в Китае многие города были не рационально спроектированы, что в данный момент приносит много проблем, связанных с нехваткой жилья, транспортными проблемами, несовершенной коммунальной инфраструктурой и т.д. Поэтому в настоящее

время местные власти должны пользуясь прогнозом темпа роста населения, должны отслеживать дальнейший спрос на жилье для улучшения планирования градостроительства и направлять развитие городов.

Некоторые ученые считают, что в Пекине и Шанхае количество жилья достаточно много, однако нормальному распределению жилья мешает спекуляция на рынке жилой недвижимости. Согласно статистическим данным в 2013 году в Пекине общий жилищный фонд составлял более 6 млн. квартир, средняя жилая площадь составляла около 30 квадратных метров на человека, но фактически на одного гражданина приходится в среднем менее 10 квадратных метров. Также, в Пекине сделок с жилыми помещениями меньше, чем введенных в эксплуатацию квартир в течение уже двух лет, все это сопровождается постоянным увеличением цены на жилье. Для усиления контроля на рынке жилой недвижимости и уменьшения спекуляции государство должно предусмотреть реализацию следующих мероприятий:

- Утверждение и проверка покупателей жилья, то есть не только ограничивать покупки жилья, ещё необходимо проверять данные покупателя, потребность в жилье и источники средств.
- Увеличение эффективности использования жилья, в городах федерального значения в связи с высоким темпом роста цен на жилье, богатые люди могут просто купить много квартир и впоследствии перепродавать их. Так в Пекине и Шанхае существует множество пустующих квартир с низким уровнем использования, что способствует высоким потребляемым ресурсам на их содержание. Как один из вариантов решения проблемы, можно предложить, чтобы государство может вместе с энергетическими компаниями, организацией, управляющей собственностью и другими общественными организациями провести проверку всех домовладельцев. Например, за квартиры более 3-месяцев находящимися без жильцов, не имея на это объективных причин, нужно ввести дополнительный налог на недвижимость, либо принудить владельцев этих квартиры сдавать их в аренду. В Сингапуре спекулянт,

действующий на рынке жилой недвижимости, может получить уголовное наказание, что тоже может быть эффективным вариантом решения проблемы.

Высокая цена на жилье способствовала росту арендной платы на квартиры, особенно в центральных районах страны. В Китае арендный рынок не урегулирован нормативно-законодательной базой в отличие от других развитых стран, поэтому домовладелец не имеет желания сдавать свою квартиру в аренду законным образом. Можно предложить в густонаселенных районах, где имеется повышенный спрос на жилье, государству субсидировать домовладельца для привлечения сдачи свободного жилья в аренду, посредством временной отмены налога на аренду жилья, чтобы зарегистрировать общее количество жилой недвижимости, находящейся в аренде.

В городах федерального значения, где существует большое количество мигрантов, арендный рынок является самым важным способом для получения постоянного места проживания. Поэтому совершенствование арендного рынка может максимально оптимизировать распределение ограниченных ресурсов жилой недвижимости.

Кроме этого рост строительства доступного жилья, гармонизация налогового регулирования на рынке, совершенствование системы жилищного финансирования, предоставление кредитной поддержки и т.д. также будет способствовать развитию рынка жилой недвижимости. В Китае в городах федерального значения в настоящее время имеется большой потенциал по сравнению с другими регионами, поэтому для развития рынка жилой недвижимости необходимо обратить внимание не только на само жилье, но и на улучшение жилищных условий.

Что касается городов федерального значения, то в связи с высоким процентом урбанизации и слишком большой миграцией населения, бесконечное расширение масштаба города уже не может быть оптимальным решением. Поэтому необходимо уменьшение введенной площади земельных участков для решения жилищной проблемы, повышения эффективности

управления рынком жилой недвижимости, улучшения арендного рынка. В городах федерального значения следует перевести внимание с количества на качество и улучшение эффективности управления рынком, развивать научно-исследовательские учреждения данной сферы, способствовать внедрению инновационной техники и современных технологий. Все эти мероприятия будут способствовать улучшению жилищных условий населения, повышению эффективности использования земли.

Обобщая вышеизложенное нами были определены перспективные мероприятия, способствующие поступательному развитию рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР с учетом нормативно-правового, социально-экономического, социального, инфраструктурного и инвестиционного аспекта его функционирования

Предложены нормативно-правовые, социально-экономические и организационные мероприятия, направленные на эффективное развитие первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР, и показатели оценки их эффективности.

В таблице 3.4 представлены мероприятия, классифицированные по группам, их характеристики и цели, которые необходимо достичь в результате их выполнения.

*Таблица 3.4.*

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

<b>Группа мероприятий</b>	<b>Характеристика мероприятий</b>	<b>Цель мероприятия</b>	<b>Индикаторы реализации мероприятий</b>
Нормативно-правовые мероприятия	Совершенствование нормативно-правовой базы, регулирующей взаимодействие субъектов рынка жилья с учетом интересов всех участвующих сторон. Предлагается принять нормативно-правовой акт, в котором будут установлены основные	Снижение барьеров для участников рынка. Уменьшение вероятности коррупционных проявлений. Увеличение источников финансирования.	– 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.);

Группа мероприятий	Характеристика мероприятий	Цель мероприятия	Индикаторы реализации мероприятий
	<p>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>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– сроки подготовки разрешительной документации на строительные проекты (уровень бюрократизации);</li> <li>– количество судебных дел, касающихся участников рынка жилой недвижимости.</li> <li>– количество федеральных, региональных, местных программ развития рынка жилой недвижимости.</li> </ul>
Социально-экономические мероприятия	<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, на современном этапе в КНР уже предусмотрены льготные условия по налогообло-</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"> <li>– показатель экономической устойчивости рынка жилья (отсутствие скачков в динамике себестоимости жилья, количество строительных организаций, рентабельность строительных организаций);</li> <li>– продолжительность строительства жилых домов;</li> <li>– количество жилых помещений, сдаваемых в аренду;</li> <li>– рыночная стоимость</li> </ul>

Группа мероприятий	Характеристика мероприятий	Цель мероприятия	Индикаторы реализации мероприятий
	<p>жению тех лиц, которые впервые приобретают жильё.</p> <p>Также предлагается увеличить налоговую нагрузку на лиц, обладающих элитным жильём, жильём с большими площадями.</p>		<p>1 кв. метра жилой недвижимости;</p> <p>– удельный вес всех категорий жилой недвижимости, в том числе социального жилья;</p> <p>– объем строительства социальной жилой недвижимости;</p> <p>– показатель обеспеченности жилой недвижимостью населения:</p> $P_{жн} = \frac{P_{ж}}{N},$ <p>где <math>P_{жн}</math> – показатель обеспеченности жилой недвижимостью населения;</p> <p><math>P_{ж}</math> – общая площадь жилых помещений;</p> <p><math>N</math> – численность населения.</p> <p>– количество городского населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий;</p> <p>– удельный вес всех категорий жилой недвижимости, в том числе социального жилья;</p> <p>– объем строительства социальной жилой недвижимости;</p> <p>– показатель обеспеченности жилой недвижимостью населения;</p> <p>– уровень развития инфраструктурной составляющей рынка жилья;</p> <p>– показатель комфорта жилья</p> <p>– уровень благоустрой-</p>

Группа мероприятий	Характеристика мероприятий	Цель мероприятия	Индикаторы реализации мероприятий
			<p>ства и комфортабельности жилой недвижимости и прилегающих территорий</p> <p>– удельный вес ветхого жилья</p> $y_{\text{в.ж}} = \frac{P_{\text{в.ж}}}{P_{\text{жф}}} \times 100\%$ <p>Где <math>y_{\text{в.ж}}</math> – удельный вес ветхого жилья;</p> <p><math>P_{\text{в.ж}}</math> – площадь ветхого жилья;</p> <p><math>P_{\text{жф}}</math> – общая площадь всего жилищного фонда.</p>
<p>Организационные мероприятия</p>	<p>Проведение мониторинга функционирования рынка жилой недвижимости</p> <p>Формирование системы государственно-частного партнерства в сфере строительства жилья</p> <p>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;</p> <p>– объемы инвестиционных ресурсов на рынке;</p> <p>– срок окупаемости инвестиций.</p>

*Источник:* доработано автором

На основании всех вышеизложенных принципов автором была сформулирована система показателей, характеризующих состояние и динамику развития рынка жилой недвижимости (таблица 3.5).

*Таблица 3.5.*

Показатели, характеризующие состояние и динамику развития первичного рынка жилой недвижимости

Показатель	Текущее значение	Цель	Ожидаемый план
1	2	3	4
Реальный денежный доход населения в расчете на одного жителя	5300 \$	Повышение уровня доходов населения, как следствие, повышение возможности покупки жилой недвижимости	9378 \$
Уровень соответствия фактических расходов на строительство одного квадратного метра жилья	2000 \$ – 2500 \$	Выполнение нормативов затрат на строительство, снижение темпов роста цен на жильё	–
Длительность ожидания в очереди на получение социального жилья	5 – 7 лет	Повышение доступности социального жилья, сокращение длительности ожидания в очереди на получение социального жилья	3 – 5 лет
Удельный вес населения, нуждающегося в социальном жилье	25 – 30 %	Сокращение удельного веса населения, нуждающегося в социальном жилье	12 – 15 %
Динамика количества аварий и чрезвычайных ситуаций, нарушающих экологическую обстановку в городе федерального значения	0 %	Охрана окружающей среды, снижение уровня пыли и сохранение значения указанного показателя на уровне 0 %	0 %

Источник: (Доработано автором)

Следует подчеркнуть, что показатели, представленные в таблице, должны быть рассчитаны в каждом городе федерального значения (ином регионе, территории). Затем полученные значения нужно использовать для оценки эффективности мероприятий в соответствии с предлагаемой схемой на рис. 3.5.

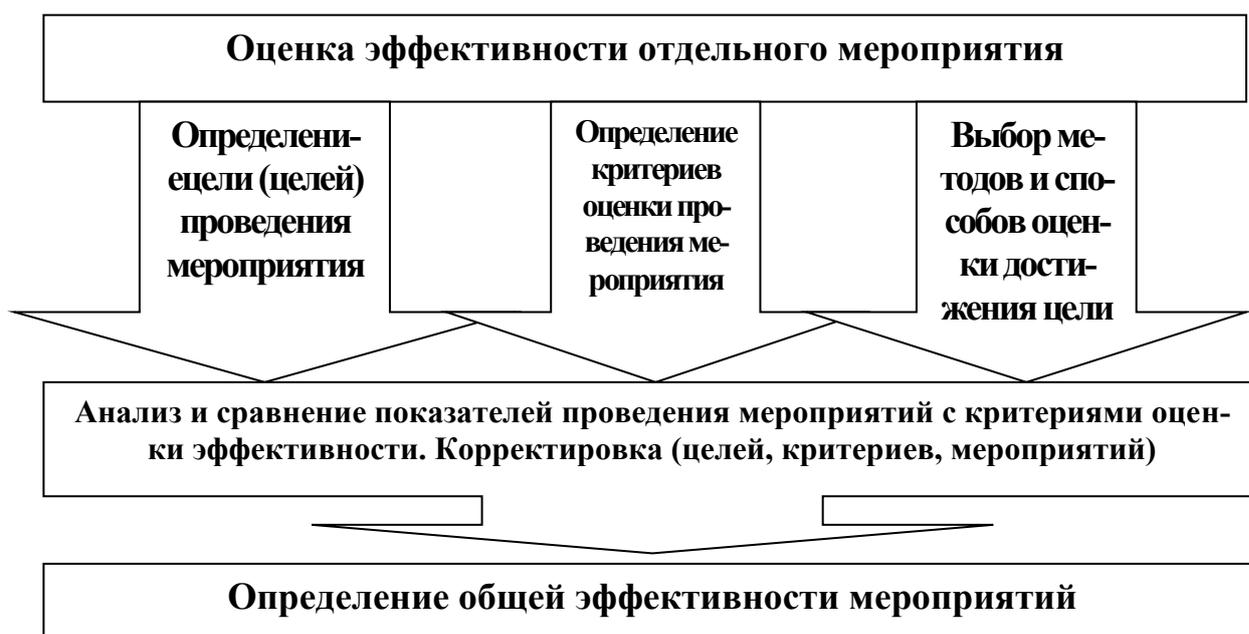


Рис. 3.5. Схема оценки эффективности мероприятий, способствующих развитию первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР (Доработано автором)

Процесс проведения оценки эффективности мероприятий, способствующих развитию рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР состоит из следующих этапов:

- определение целевых приоритетов достижения эффективности;
- определение критериев эффективности (достижение установленных целей);
- выбор методов и способов оценки.

Таким образом, для проведения оценки эффективности необходимо определить ключевые цели, достижению которых будут способствовать выбранные способы, методы, средства проведения регулирования рынка жилья.

Для исследуемой проблемы в качестве ключевых целей могут выступать цели, представленные ранее в таблице (табл. 3.5).

Критерием достижения выбранных целей будет либо выполнение установленных показателей, либо их перевыполнение в результате проведения каждого конкретного мероприятия.

Особая сложность заключается в определении формализованного представления весового коэффициента  $i$  – ого целевого показателя. Предлагаем для решения данной задачи вычислить приоритет ключевых целей методом парного сравнения. Рассмотрим таблицу 3.6, в которой указаны установленные цели, причем если  $Z_i \geq Z_j$  – ставим 1, если  $Z_i < Z_j$  то 0.

Таблица 3.6

Характеристика приоритетов целей проведения мероприятий, регулирующих первичный рынок жилой недвижимости

Цели, $Z_i$ $Z_j$	$Z_1$	$Z_2$	$Z_3$	$Z_4$	$Z_5$	Оценка цели	Приоритет цели	Весовой коэф- фициент
$Z_1$	1	1	0	1	1	4	4/16	0,25
$Z_2$	0	1	0	1	1	3	3/16	0,19
$Z_3$	1	1	1	1	1	5	5/16	0,30
$Z_4$	0	0	0	1	1	2	2/16	0,13
$Z_5$	0	0	0	1	1	2	2/16	0,13
<b>Сумма значений</b>						<b>16</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Источник: разработано автором

Весовой коэффициент  $w_i$  рассчитывается по формуле (3.3):

$$w_i = \frac{O_i}{\sum_1^n O_i} \quad (3.3)$$

где

$O_i$  – оценка  $i$  – той цели

Эффективность проведения мероприятия регулирования рынка жилья можно определить, используя следующую формулу (3.4):

$$\text{Эф} = \sum_1^k \text{Эф}_i \quad (3.4)$$

где

$\text{Эф}_i$  – эффективность  $i$ -ого показателя проведения мероприятия;

$k$  – количество исследуемых показателей.

При этом эффективность каждого показателя проведения мероприятия в отдельности можно определить, используя формулу (3.5):

$$\text{Эф}_i = \frac{E_i}{y_i} w_i \quad (3.5)$$

где

$W_i$  – весовой коэффициент  $i$ -ого целевого показателя равный приоритету цели;

$Y_i$  – установленный уровень  $i$ -ого целевого показателя;

$E_i$  – фактический уровень  $i$ -ого целевого показателя.

Таким образом, общая эффективность мероприятий, способствующих развитию рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР рассчитывается по следующей формуле (3.6):

$$\text{Эф} = \sum_1^k \frac{E_i}{Y_i} w_i \quad (3.6)$$

Таким образом, исходя из данных расчета, представленного в таблице 3.7, можно сказать, что эффективность второго мероприятия выше, чем эффективность первого. Поэтому следует обратить внимание на показатели с низким уровнем эффективности и проводить работу в данном направлении.

В качестве еще одного способ определения эффективности проводимых мероприятий регулирования рынка жилой недвижимости предлагаем использовать оценку эффективности при помощи следующих показателей:

1. Качество реализации управленческих функций органами государственной власти:

$$K_{y\phi.} = 1 - \frac{\sum_{i=1}^m t_{Hi}}{\sum_{i=1}^n F_{\phi i}} \quad (3.7)$$

Где  $t_{Hi}$  – общие потери рабочего времени персонала различных органов государственной власти в результате некачественного регулирования рынка жилой недвижимости по  $m$  проектам;

$F_{\phi i}$  – общее количество рабочего времени;

$n$  – количество сотрудников органа государственной власти, участвующих в регулировании рынка жилой недвижимости.

2. Оперативность деятельности органов государственной власти по выполнению проектов регулирования рынка жилой недвижимости:

$$K_o = 1 - \frac{\sum_{i=1}^m S_i W_i}{\sum_{i=1}^m S_i W_i} \quad (3.8)$$

Где  $S_i$  – установленный срок выполнения  $i$ -го проекта;

$S_i$  – отставание от срока выполнения  $i$ -го проекта;

$W_i$  – весовой коэффициент оценки значимости  $i$ -го проекта;

$m$  – количество проектов.

3. Как было изложено выше каждое мероприятие, направленное на регулирование рынка жилой недвижимости имеет негативные последствия, то есть возможно наступление различных неопределенностей и рисков. Поэтому необходимо оценить получаемый экономический эффект с учетом вероятных рисков, а также получаемого социального эффекта.

Эффект ЭФ от реализуемого мероприятия регулирования рынка жилой недвижимости в городах федерального значения можно рассчитать как разницу между полученными экономическим  $\mathcal{E}_э$  и социальным эффектом  $\mathcal{E}_с$  в результате реализации проекта жилья и затратами на комплексную реализацию проекта  $\mathcal{Z}_п$  :

$$\mathcal{E}ф = (\mathcal{E}_э + \mathcal{E}_с) - \mathcal{Z}_п \quad (3.9)$$

Таким образом, предлагаемые мероприятия по регулированию рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в Китае позволят обеспечить оптимальное и справедливое распределение имеющегося объема жилых помещений среди нуждающихся категорий населения, улучшить условия их проживания, усилить контроль осуществления своих полномочий органами государственной власти, снизить уровень коррупционных проявлений, улучшить социальную обстановку в Китае.

## **ВЫВОДЫ**

1. Эффективность организационно-экономического механизма функционирования и развития рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР обусловлена множеством факторов, но при этом должна основываться на определенных принципах управления.

2. Обобщенный международный опыт развития и функционирования рынка жилой недвижимости и исследование специфических особенностей КНР позволили нам сформулировать перспективные мероприятия, способствующие поступательному развитию рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР, конечные цели их реализации, определить показатели эффективности проведения данных мероприятий и разработать методику определения уровня эффективности их реализации, направленную на повышение эффективности функционирования рынка жилья в городах федерального значения и улучшение условий жизни населения в КНР.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. В Китайской народной республике, как и во многих государствах, функционирование рынка жилой недвижимости происходит при активном участии государственных органов власти различного уровня. Фактически становление китайского рынка жилой недвижимости началось в 90-х гг. прошлого века, в период, характеризующийся ростом эффективности экономики, общим развитием производства, формированием финансово-кредитной системы, усилением социально-экономической дифференциации населения, наличием теневого оборота в сфере жилищного строительства. Подобные условия обеспечили усиление важности и значения государственных органов в процессе регулирования рынка жилой недвижимости.

2. На данный момент ценообразование на рынке жилья происходит под воздействием рыночных механизмов, а это не всегда обеспечивает высокую эффективность социальной сферы и экономической деятельности. Несмотря на разработку и введение в действие целого ряда законодательных актов, целевых программ, государственное регулирование рынка жилой недвижимости в КНР признается как неэффективное. Данное обстоятельство подтверждается тенденциями постоянного увеличения стоимости жилых объектов в городах федерального значения КНР, рост арендной платы, снижение качества жилищного фонда, низкая эффективность системы ипотечного жилищного кредитования, небольшая обеспеченность населения жилыми помещениями необходимого качества. Последствия финансового кризиса также удерживают стоимость жилой недвижимости на достаточно высоком уровне, что с учетом низких доходов населения делают данный актив для большинства граждан весьма малодоступным.

3. Исторически в КНР потребительский спрос на жилую недвижимость долгое время не соответствовал предложению, поэтому сформировался

значительный дефицит жилых помещений, в результате чего проблема обеспеченности жильем приобрела особую экономическую и социальную остроту.

4. На данный момент увеличение инвестиционного и потребительского спроса на жилую недвижимость 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. Проведенное исследование закономерностей функционирования и развития рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР позволило выявить тенденции спроса и предложения, систематизировать факторы влияния на рынок жилья, классифицировать их на внутренние и внешние, определить их взаимосвязь, провести оценку воздействия их на динамику цены на жилые помещения, провести подготовительные мероприятия по разработке эффективных механизмов государственного регулирования рынка жилой недвижимости, которые направлены на достижение оптимальных соотношений между рыночными принципами функционирования рынка, экономической деятельности инвесторов, балансом общественных и частных интересов всех субъектов взаимодействия.

5. Исходя из экономической и социальной значимости рынка жилой недвижимости в процессе развития национальной и региональных экономик, повышения благосостояния и уровня жизни населения, улучшения условий использования трудовых ресурсов, повышение эффективности государственного регулирования рынка жилой недвижимости является основной задачей государства.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ «О саморегулируемых организациях».
2. Аболин, А. А. Льготы по оплате жилья и коммунальных услуг /А.А. Аболин // ЖКХ. – 2002. – № 4. – Ч. 2. – С. 4.
3. Аболин, А. А. Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг /А.А. Аболин // ЖКХ. – 2002. – № 5. – Ч. 2. – С. 5-8.
4. Асаул, А. Н. Экономика предпринимательства: учеб. пособие / А.Н. Асаул. – М. СПб. : АСВ СПбГАСУ, 2000. – 164 с.
5. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учеб. пособие / А.Н. Асаул. – СПб.: Гуманистика, 2003. – 406 с.
6. Асаул, А. Н. Инвестиционно-строительный комплекс: рамки и границы термина / А. Н. Асаул, Н. А. Асаул, А. А. Алексеев, А. В. Лобанов // Вестник гражданских инженеров. – 2009. – № 4 (21). – С. 91-96.
7. Асаул, А. Н. Организация предпринимательской деятельности: Учебник для вузов, 4-е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер, 2013. – 352 с.
8. Асаул, А. Н. Производственно-экономический потенциал и деловая активность субъектов предпринимательской деятельности / А. Н. Асаул, М. П. Войнаренко, С. Я. Князев, Т. Г. Рзаева; под ред. засл. деят. науки РФ, д-ра экон. наук, проф. А. Н. Асаула. – СПб.: АНО ИПЭВ, 2011. – 312 с.
9. Асаул, А. Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы: монография / А. Н. Асаул, Д. А. Гордеев, Е. И. Ушакова; под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А. Н. Асаула. – СПб.: ГАСУ. – 2008. – 334с.

10. Асаул, А. Н. Экономика строительства. Часть II: учебник для вузов / А. Н. Асаул, Н. И. Барановская, Ю. Н. Казанский, В. В. Ключева, Л. А. Косолапов, Ю. П. Панибратов, А. С. Роботов, Е. В. Секо; под ред. профессоров Ю. Н. Казанского, Ю. П. Панибратова. – М. СПб. : АСВ СПбГАСУ, 2004. – 408 с
11. Асаул, В. В. Проблемы повышения конкурентоспособности строительных организаций // Сборник докладов 65-ой научной конференции профессоров, преподавателей, научных сотрудников, инженеров и аспирантов. – СПб., 2008. – с. 59.
12. Балберов А. А. Эффективность энергосберегающих мероприятий при воспроизводстве жилищного фонда: монография / А. А. Балберов, Е. В. Секо, Ю. П. Панибратов; М-во образования и науки Рос. Федерации, С.-Петербур. гос. архитектур.-строит. ун-т. – СПб.: СПбГАСУ, 2012. – с.118 – 122.
13. Барановская, Н. И. Экономика строительства. Часть I: учебник для вузов / Н. И. Барановская, Ю. Н. Казанский, А. Ф. Ключев, Л. А. Косолапов, И. Н. Любимов, Ю. П. Панибратов; под ред. профессоров Ю. Н. Казанского, Ю. П. Панибратова. – М.: АСВ; СПб.: СПбГАСУ, 2003. – 368 с.
14. Безбогин, Г. А. Процессный подход к управлению в организациях стройиндустрии / Г. А. Безбогин, Н. М. Лункевич // Жилищное строительство. – 2007. – №1. – С. 2-4.
15. Бирюков, Н. А. Сравнительная характеристика жилищного строительства на Урале / Н. А. Бирюков, Н. Н. Кузнецова // Вопросы статистики. – 1999. – № 9. – С. 95-98.
16. Богуславский, Ю. А. Управление жилищно-коммунальным хозяйством и жилищным строительством как единым комплек-

- сом крупного муниципального образования: автореферат дис. канд. экон. наук. Ю. А. Богуславского. — Пенза, 2006. — 27 с.
17. Булатов, А.С. Экономика: учебник / под ред. д-ра экон. наук, проф. А. С. Булатова. — 5-е изд. стереотипн. — М.: Магистр, ИНФРА-М, 2011. — 896 с.
  18. Бутов, В. И. Основы региональной экономики: учеб. пособие / В. И. Бутов, В. Г. Игнатов. — М., Ростов-на-Дону, 2001. — 448 с.
  19. Васильева, Н. В. Управление развитием жилищной сферы в регионах России: факторы эффективности / Н. В. Васильева. — СПб.: СПбГИЭУ, 2011. — 272 с.
  20. Васильева, Н. В. Особенности современного этапа реформы ЖКХ в регионах России / Н. В. Васильева, Д. В. Шопенко // Вестник ИНЖЭКОНа. Сер. Экономика. — 2010. — № 2(37). — С. 62-67.
  21. Вечканов, Г. С. Экономическая теория: учебник для вузов / Г. С. Вечканов. — 3-е изд., стандарт третьего поколения. — СПб.: Питер, 2011. — 512 с.
  22. Вишневская, М. В. Рынок жилья: теория и практика: Дис. канд. экон. наук: 08.00.05. — М., 2005. — 199 с.
  23. Владимирский, Е. А. Развитие предпринимательства в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве / Е. А. Владимирский, Е. Г. Гужва, Ю. В. Иванова, А. Н. Ларионов. — М.: МАКС Пресс, 2007. — 160 с.
  24. Гапоненко, А. Л. Теория управления: учебник / А. Л. Гапоненко, А. П. Панкрухина. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: РАГС, 2010. — 560 с.

25. Глущенко, К. П. Программа «Жилище»: критический взгляд / К. П. Глущенко, Е. Б. Кибалов // ЭКО. – 1996. – № 12. – С. 82-95.
26. Гукасян, Г. М. Экономическая теория: учебник / Г. М. Гукасян, Г. А. Маховикова, В. В. Амосова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Эксмо, 2011. – 736 с.
27. Дело, Жилищная экономика. Пер. с англ. М.; / Дело// Экономика строительства. – 1996. 222 с.
28. Денисова, И. А. Состояние жилищного строительства в РФ / И. А. Денисова // Экономика строительства. – 2003. – № 12. – С. 42-57.
29. Дмитриев, Ю. А. Федоров Ю.А. Формирование саморегулируемых организаций в строительном комплексе. Монография. / Ю. А. Дмитриев, А. А. Федоров. – Владимир: Собор, 2006. – 208с.
30. Добрынин, А.И. Экономическая теория : учебник для вузов / под ред. А. И. Добрынина, Л. С. Тарасевича. – 4-е изд. – СПб.: Питер, 2010. – 560 с.
31. Друкер, П.Ф. Эффективный руководитель / Питер Друкер; пер. с англ. Ольги Чернявской. - Москва : Манн, Иванов и Фербер, 2012. - 232 с
32. Друкер, П. Ф. Менеджмент. Вызовы XXI века: пер. с англ. / Питер Друкер; пер. с англ. Наталии Макаровой. - Москва : Манн, Иванов и Фербер, 2012. - 235 с.
33. Заборский, Н. П. Управленческий анализ в организациях жилищно-коммунальной сферы / Н. П. Заборский, Т. А. Цырку-

нова // Экономический анализ: теория и практика. – 2000. – № 4  
– С. 24-32

34. Заренков, В. А. Современные конструктивные решения, технологии и методы управления в строительстве (отечественный и зарубежный опыт) / В. А. Заренков, А. Ю. Панибратов. – М., СПбГАСУ.: Стройиздат, 2000. – 336 с.
35. Заренков, В. А. Проблемы развития строительных компаний в условиях российской экономики: монография / В. А. Заренков. – СПб.: Стройиздат, 1999. – 286 с.
36. Заренков, В. А. Управление проектами : учеб. пособие / В. А. Заренков. – 3-е изд., исправл. – М.: АСВ; СПб.: СПбГАСУ, 2008. – 312 с.
37. Иванов, В. Н. Муниципальный менеджмент. / В. Н. Иванов, С. Б. Мельников. – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Муницип. мир Изд-во АНСТиМС, 2004. - 408с.
38. Камаев, В. Д. Экономическая теория. Краткий курс: учебник / В. Д. Камаев, М. З. Ильчиков, Т. А. Борисовская. – 6-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2012. – 384 с.
39. Каплан, Л. М. Союзпетрострой – от идеи к реальным делам / Л. М. Каплан // Петербургский строительный рынок. – 2000. – № 2/1.
40. Ковальский, М. И. Управление строительством: опыт США, Японии, Великобритании, ФРГ, Канады. – М.: Стройиздат, 1994. – 416 с.
41. Крутик, А. Б. Экономика недвижимости / А. Б. Крутик, А. М. Горенбургов. – СПб.: Лань, 2000. – 480 с.

42. Кузюрина, А. А. Организационно-экономические основы финансового обеспечения инвестиций в жилищное строительство: дис. канд. экон. наук: 08.00.05. – Новосибирск, 2003.– 119 с.
43. Лебедев, В. Г. Строительный комплекс: новое качество развития / В. Г. Лебедев, Л. А. Бибин, Б. С. Бушуев и др.; Отв. ред. Б. С. Бушуев; Акад. обществ. наук при ЦК КПСС. - М.: Мысль, 1989. – 283 с.
44. Лобанов, А. В. Организационно-экономический механизм реализации функции технического заказчика в инвестиционно-строительном комплексе: автореф. дис. канд. экон. наук: 08.00.05. – СПб., 2010. – 16 с.
45. Лыжин, С. М. Особенности формирования и развития жилищного фонда крупного города / С. М. Лыжин // Стройкомплекс Среднего Урала. – 2006. – №3. – С. 9-15.
46. Мазница, Е.М. Проблемы реформирования регионального ЖКХ на примере Волгоградской области //Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. – 2011. – №1. – С. 74-81.
47. Максимов, С.Н. Сегментирование рынка недвижимости – основа построения модели рынка / С. Н. Максимов, Н. Заворский // Вестник СПбГУ. – 1999. – Сер. 5. – Вып. 2. – С. 64-69.
48. Максимов, С. Н. Российский рынок недвижимости: Становление и проблемы / С. Н. Максимов. – СПб.: СПбГИЭУ, 2011. – 352 с.
49. Маркова, В.Д. Стратегический менеджмент /В. Д. Маркова, С. А. Кузнецова. – М.: ИНФРА-М; Новосибирск: Сибирское соглашение, 2006. – 288 с.

50. Панибратов, Ю. П. Пути экономико-организационных решений региональных проблем инвестиционно-строительной деятельности / Ю. П. Панибратов // Экономические проблемы и организационные решения по совершенствованию инвестиционно-строительной деятельности: сб. науч. тр. – 2004. – Вып. 1. – С. 7-19.
51. Петров, А. А. Методология повышения организационно-экономической устойчивости строительных предприятий: монография / А. А. Петров. – СПб.: ВИТУ, 2004. – 212 с.
52. Петрухин, А. Б. Долгосрочное инвестирование и кредитование жилищного строительства дотационного региона / А. Б. Петрухин, Федер. агентство по образованию, Иван. гос. архит.-строит. акад.. - Санкт-Петербург : Изд-во Санкт-Петербургского университета экономики и финансов, 2005. - 223 с.
53. Петрухина, А. Б. Развитие механизма ипотечного кредитования жилья в Ивановской области / А. Б. Петрухина В.И. Ларин, Н.А. Щербакова, Т.Н. Кулигина; [Под ред. А.Б. Петрухина] М-во образования Рос. Федерации, Иван. гос. архит.-строит. акад., Администрация г. Иваново. - Иваново : ИГАСА, 2003. - 226 с.
54. Пчелинцева, Л. М. Программа «Жилище» на 2002-2010 годы об обеспечении отдельных категорий граждан: проблемы и перспективы /Л. М. Пчелинцева, С. В. Пчелинцев // Жилищное право. – 2002. – № 1. – С.12-21.
55. Рахман, И. А. Развитие рынка недвижимости в России: теория, практика, проблемы / И. А. Рахман. – М.: Экономика, 2000. – 294 с.

56. Ряховская, А. Н. Условия и факторы развития института саморегулирования в России // Эффективное антикризисное управление. – 2010. – №4. – С.64-69.
57. Сайгак, Е. К. Региональный рынок жилья: инвестиционное обеспечение и регулирование: дис. канд. экон. наук: 08.00.05. – М., 2002. – 149 с.
58. Селютина, Л. Г. Методологические проблемы оптимизации структуры жилищного фонда и жилищного строительства в крупном городе в современных условиях : Автореф. дис. на соиск. учен. степ. д.э.н. Спец. 08.00.05 / Лариса Григорьевна Селютина; [С.-Петербур. гос. инженер.-экон. ун-т]. - СПб., 2002. - 34 с.
59. Серов, В. М. Инвестиционный менеджмент / В. М. Серов, - М. : ИНФРА-М, 2000. - 271 с.
60. Серов, В. М. Организация и управление в строительстве / В. М. Серов. – М.: Академия, 2006. – 427 с.
61. Сидорчев, Р. В. Анализ современного состояния строительного комплекса России / Р. В. Сидорчев // Экономический анализ. – 2005, – №16. – С.54-60.
62. Смирнов, Е. Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа / Е. Б. Смирнов. – СПб.: СПбГИЭА, 1997. – 128 с.
63. Смит Адам . О богатстве народов /П. Дж. О'Рурк; [пер. с англ. Л. Кисляковой]. // - Москва Владимир : АСТ АСТ Москва ВКТ, 2010 [т.е. 2009]. - 255 с.

64. Толстых, Ю. О. Разработка вариантов эффективного управления объектами недвижимости в жилищно-коммунальном хозяйстве: автореферат дис. .канд. экон. наук .– Пенза., 2007. – 23 с.
65. Ушанова. Н. А. Развитие системы регулирования рынка жилой недвижимости крупного города / Н. А. Ушанова - СПб: СПбФИНЭК, 2011. – 179 с
66. Чекалин, В. С. Экономика городского хозяйства / В. С. Чекалин. – СПб: СПбГИЭУ, 2010. – 242 с.

### **Иностранная литература**

67. 王兆宇. 英国住房保障政策的历史、体系与借鉴 // 城市发展研究 –北京. – 2012. № 12.  
(Ван, Чжаоюй. История, система и опыт обеспеченной жилищной политики в Англии / Чжаоюй Ван // «Исследование развития градостроительства». – Пекин. – 2012. – № 12.)
68. 王守清, 柯永健. 特许经营项目投资//北京:清华大学出版社. – 2011. – 341 p.  
(Ван, Шоуци, Ге Юйцзян. BOT/PPF and PPP/ Шоуци Ван, Юйцзян Ге. – Пекин: Пресс университет Цинхуа, 2011. – 341 с.)
69. 魏后凯, 李景国. 中国房地产发展报告–北京 : 社会科学文献出版社 – 2013. – 94p  
(Вэй, Хойкай, Ли, Цзинго. Доклад о развитии китайского жилищного рынка. / Хойкай Вэй, Цзинго Ли. // Общественно-научный пресс. – Пекин. – 2013.– 94 с.)
70. 董悦仲, 姜乃琳, 刘美霞. 中外住宅产业对比–北京 : 中国建筑工业出版社. – 2005. – 211 p.

- (Дон, Ёчжон, Лоу, Найлин, Лю, Мэйся. Сравнение между китайским и зарубежным развитием в жилищном строительстве / Ёчжон Дон, НайлинЛоу, МэйсяЛю. – Пекин: Строительный пресс КНР, 2005. – 211 с.)
71. 宗传宏. 大都市带:中国城市化的方向. //城市问题 – 2001.第 3 期总 101 期.
- (Зон, Чуанной. Агломерация: направлена развития китайской урбанизацией. // Чуанной Зон. / Проблемы городов. – 2001. – №101 (1). – С. 8-12.)
72. 海南省审计厅. 海南统计年鉴 1996// – 北京:中国统计出版社. – 1997.
- (Комитет по статистике Хайнань. Ежегодная статистика Хайнань 1996г. / Комитет по статистике Хайнань. – Пекин: Статистический пресс Китая, 1997.)
73. 中小城市经济发展委员会. 2010 中国中小城市绿皮书: 中国中小城市发展报告 // – 北京: 社会科学文献出版社. – 2010.
- (Комитет экономического развития средних и малых городов КНР. Зеленая книга малых и средних городов Китая 2010 / Комитет экономического развития средних и малых городов КНР. – Пекин: Социально-научный академический пресс, 2010.)
74. 李忠富住宅产业化论–北京 : 科学出版社– 2004. 394p.
- (Ли, Чонфу. О жилищном строительстве // Чонфу Ли – Пекин: Научный пресс, 2003. – 394 с.)
75. 陆岗, 陆琪. 从美国人口普查数据分析美国住房价格 // 财经界. – 北京. – 2012. – N 11. 275-277 p.

- (Лу, Ган,. Лу, Чи. Анализ цен на жильё при помощи исследования дынных национальных переписей в США. // Ган Лу, Чи Лу // Финансовая отрасль. – Пекин. – 2012. – № 11. – С. 275-277.)
76. 孟祥舟. 美国房地产税制[J]. 国土资源, 2002(2)
- (Мен, Сянчжон. Налогообложение в жилищной сфере в США. // Сянчжон Мен. // Земельные ресурсы. – 2002. (2))
77. 中华人民共和国国家统计局. 中国国家统计局年鉴 1998 // – 北京: 中国统计出版社. – 1999.
- (Национальное бюро статистики КНР. Ежегодная статистика КНР 1998г. / Национальное бюро статистики КНР. – Пекин: Статистический пресс Китая. – 1999.)
78. 中华人民共和国国家统计局. 中国国家统计局年鉴 2011// – 北京: 中国统计出版社. – 2012.
- (Национальное бюро статистики КНР. Ежегодная статистика КНР 2011г. / Национальное бюро статистики КНР. – Пекин: Статистический пресс Китая. – 2012.)
79. 中华人民共和国国家统计局. 中国国家统计局年鉴 2012 // – 北京: 中国统计出版社. – 2013.
- (Национальное бюро статистики КНР. Ежегодная статистика КНР 2012 г. / Национальное бюро статистики КНР. – Пекин: Статистический пресс Китая. – 2013.)
80. 倪鹏飞. 2011 年中国城市竞争力蓝皮书//北京:社会科学文献出版社. – 2011. – p. 1-15.)

(Ни, Пенфэй. Голубая книга конкурентоспособности китайских городов за 2011 год / Пенфэй Ни. – Пекин: Социально-научный академический пресс, 2011. – С. 1-15.)

81. 倪鹏飞. 中国住房发展报告// - 北京 : 社会科学文献出版社. -2011. – 199 p.

(Ни, Пенфэй. Доклад о развитии жилищного строительства в КНР/ Пенфэй Ни. – Пекин: Социально-научный академический пресс, 2011. – 199 с.)

82. 住房和城乡建设部政策研究中心, 住房和城乡建设部建筑市场监督司. 中国建筑业改革与发展研究报告(2012) –北京 : 中国建筑工业出版社. – 2012. – 106 p.

(Отдел городского и сельского развития. Доклад о развитии и реформировании строительного рынка в КНР (2012) // Отдел городского и сельского развития. – Пекин: Строительный пресс КНР, 2012. – 106 с.)

83. 国家统计局城市社会经济调查司. 中国城市统计年鉴 2010// – 北京: 中国统计出版社. –2011.

(Отдел статистики городского и социально-экономического развития КНР. Статистический ежегодник по городам Китая 2010 г. / Отдел городского и социально-экономического обзора КНР. – Пекин: Статистический пресс Китая, 2011.)

84. 国家统计局国民经济综合统计司. 新中国六十年统计资料汇编 (1949-2009)// – 北京: 中国统计出版社. –2010.

(Отдел статистики народного хозяйства КНР. Сборник статистики Нового Китая (1949-2009 гг.) / Отдел статистики народного хозяйства КНР. – Пекин: Статистический пресс Китая, 2010.)

85. 孙剑. 建筑产业集群-机理, 效应与发展战略// -北京: 化学工业出版社 – 2012. 146 p  
(Сун, Цзян. Агломерация строительной индустрии – механизм, эффективность и стратегическое развитие // Цзян Сун.– Пекин: Химический промышленный пресс, 2012. – 146 с.)
86. 唐路, 薛德升, 许学强. 1990 年代以来国内大都市带研究回顾与展望// 研究综述 – 2006. 第 30 卷第 1 期  
(Тан, Лу., Ще, Дшен., Ши, Щёциян. // Исследование развития и перспектив китайских мегаполисов с 1990г. / Лу Тан, ДшенЩе, Щёциян Ши. // Общее Исследование. – 2006. – № 30 (1). – С. 80-87)
87. 吴东航, 章伟林. 日本住宅建设与产业化// -北京: 中国建筑工业出版社 – 2009 – 256p  
(У, Дунхан, Чжан, Вэйлин. Развитие строительной индустрии в Японии / Дунхан У, Вэйлин Чжан. – Пекин: Китайский строительный пресс, 2009. – 256 с.)
88. 吴家浩, 高少慧, 许维栋. 我国城市规模政策研究 // 中国集体经济. –北京. – 2011. – N11. – p. 66-69.  
(У, Цзяхао., Гао, Шаохуэй., Шу, Вэйдун. Исследования в области политики городского развития Китая /Цзяхао У, ШаохуэйГао, Вэйдун Шу // Коллективное хозяйство Китая. – Пекин. – 2011. – № 11. – С. 66-69)
89. 吴庆玲,城市基础设置项目融资模式存在的问题以及对策. 城市管理与科技, 2007. (2) 34-37.  
(У, Цинлин. Проблемы и их решение для инвестиции в инфраструктуру / Цинлин У // Управление и науки в городе. – 2007. – №2. – С. 34-37)

90. 安徽省财政厅课题组. 国外土地调控政策研究[J]. 经济研究参考, 2006, (94)
- (Финансовый комитет Аньхой. Исследование зарубежного опыта регулирования земельных ресурсов / Финансовый комитет Аньхой. // Экономическое исследование. – 2006 (94).
91. 蒋其发建筑业政府管制：理论，实践与产业发展 // -北京：经济科学出版社 -2011. 234 p
- (Цзян, Цифа. Государственное регулирование в строительстве: Теория, практика и развитие / Цифа Цзян – Пекин: Научно-экономический пресс, 2011.– 234 с.)
92. 张曼, 蔡银莺. 武汉市 80 后青年的住房购买力研究. // 华中农业大学学报 – 2012 (1) (总 97 期) 57-62 p.
- (Чжан, Ман, Цай, Ийин. // Исследование покупательной способности молодых людей. / МанЧжан, ИйинЦай. // Научный журнал Хуажонге аграрного университета. – 2012(1). – № 97. – С. 57-62)
93. 清华大学. 中国城市居民居住情况调查 // -小康 – 2010.
- (Чжэцзянский университет, Университет Цинхуа. // Исследование жилищных условий городского населения КНР. // Журнал Xiaokang. – 2010.)
94. Boehm, T.P. Inflation, Taxes and the Demand for Housing / T.P. Boehm, J.A. McKenzie // AREUFA Journal. – 1982. – № 10. – P. 25-38.
95. IMF sees China stimulus helping global economy Ни, Пенфэй. Доклад о жилищном развитии в КНР/ Пенфэй Ни. – Пекин: Пресс общественной науки, 2011. – 199 с.

96. Krum, R.J. Household Tenure Choice and Migration / R.J. Krum // Journal of Urban Economics. – 1984. – № 16. – P. 259-271.
97. Meyer J.R., Tye W.B. The Regulatory Transition”. The American Economic Review, Vol.75, №.2, May, 1985: pp. 46-51.
98. N. Gregory Mankiw. Principles of Economy, 4th Edition. South-Western Gollege Pub. – 2006.
99. UN-HABITAT, State of the World’s Cities 2010/2011 – Bridgine the Urban Dividt, Malta: Gutenberg Press Ltd, 2012, P 32.

### **Электронные ресурсы**

100. <http://zhengwu.beijing.gov.cn/zwzt/bjsbzxzf/t1094083.htm>
101. <http://www.yzcetc.com/Yzcetc/showinfo/showinfo.aspx?infoid=8668ed26-9569-4509-ad5c-e6bc5d9e3cec&categoryNum=002&siteid=1>
102. [http://www.chinajsb.cn/gb/content/2008-05/10/content\\_243080.htm](http://www.chinajsb.cn/gb/content/2008-05/10/content_243080.htm)
103. <http://house.focus.cn/news/2013-07-01/3537644.html>2013
104. [http://finance.sina.com.cn/money/bank/bank\\_hydt/20130125/035914396548.shtml](http://finance.sina.com.cn/money/bank/bank_hydt/20130125/035914396548.shtml)
105. <http://www.askci.com/news/201301/25/259162157391.shtml>
106. <http://www.askci.com/news/201301/23/239452756844.shtml>
107. <http://info.newscn.com/2013-01-07/192057.html>
108. <http://gz.house.163.com/10/0208/17/5V12TUHJ00873C6D.html>
109. <http://www.docin.com/p-491539317.html>
110. <http://bj.house.sina.com.cn/news/2006-04-26/0910125733.html>
111. <http://house.china.com.cn/newscenter/view/530021.htm>

112. <http://money.163.com/13/0519/21/8V94TNES00252G50.html>
113. <http://news.xian.soufun.com/2010-08-12/3662174.htm>
114. <http://www.chinairn.com/news/20130703/085511194.html>
115. <http://news.nanjing.soufun.com/2011-09-28/5993001.htm>
116. <http://news.sohu.com/2004/01/06/78/news218057842.shtml>
117. <http://www.china.com.cn/chinese/law/647616.htm>
118. [http://www.mlr.gov.cn/zwgk/flfg/tdglflfg/200601/t20060119\\_72175.htm](http://www.mlr.gov.cn/zwgk/flfg/tdglflfg/200601/t20060119_72175.htm)
119. <http://www.law110.com/law/guowuyuan/2025.htm>
120. [http://www.gov.cn/2011lh/content\\_1825838.htm](http://www.gov.cn/2011lh/content_1825838.htm)
121. <http://money.163.com/10/0415/18/64B5K4BI00253EOR.html>
122. <http://www.ccement.com/news/Content/56929.html>
123. [http://www.gov.cn/ztl/2006-06/30/content\\_323694.htm](http://www.gov.cn/ztl/2006-06/30/content_323694.htm)
124. [http://www.bjcz.gov.cn/zwxx/czyjsxx/t20131022\\_444542.htm](http://www.bjcz.gov.cn/zwxx/czyjsxx/t20131022_444542.htm)
125. <http://gx.house.sina.com.cn/news/2007-10-12/3756605.html>
126. <http://www.cqvip.com/read/read.aspx?id=24208052>
127. [http://www.gov.cn/gzdt/2009-07/06/content\\_1358060.htm](http://www.gov.cn/gzdt/2009-07/06/content_1358060.htm)
128. <http://news.jn.soufun.com/2012-09-02/8484797.htm>
129. [http://www.huizhou.cn/house/fc\\_hdtp/200902/t20090206\\_204443\\_1.htm](http://www.huizhou.cn/house/fc_hdtp/200902/t20090206_204443_1.htm)
130. <http://www.audit.gov.cn/n1992130/n1992150/n1992500/n3432077.files/n3432112.pdf>
131. [http://www.china.com.cn/zhuanti2005/txt/2002-11/26/content\\_5237658.htm](http://www.china.com.cn/zhuanti2005/txt/2002-11/26/content_5237658.htm)

132. <http://www.guandian.cn/article/20111110/115557.html>
133. <http://house.hexun.com/2013-12-30/161028977.html>
134. <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/renkoupuha/2000puha/html/append21.htm>
135. [http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201104/t20110428\\_12707.htm](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201104/t20110428_12707.htm)  
1
136. [http://www.bjstats.gov.cn/rkpc\\_6/pcsj/201105/t20110506\\_201580.htm](http://www.bjstats.gov.cn/rkpc_6/pcsj/201105/t20110506_201580.htm)
137. [http://www.bjstats.gov.cn/nj/main/2013-tjnj/content/mV115\\_0514.htm](http://www.bjstats.gov.cn/nj/main/2013-tjnj/content/mV115_0514.htm)
138. <http://www.census2011.gov.hk/tc/index.html>
139. <http://news.d1cm.com/2010/09/10/01111129239444.shtml>
140. [http://house.qq.com/a/20140106/012554\\_3.htm](http://house.qq.com/a/20140106/012554_3.htm)
141. [http://news.xinhuanet.com/life/2010-08/20/c\\_12465779.htm](http://news.xinhuanet.com/life/2010-08/20/c_12465779.htm)
142. [http://news.xinhuanet.com/fortune/2013-08/27/c\\_117117424.htm](http://news.xinhuanet.com/fortune/2013-08/27/c_117117424.htm)
143. [http://s.mos.ru/common/upload/Book\\_11.pdf](http://s.mos.ru/common/upload/Book_11.pdf)
144. <http://kt.baidajob.com/article-130727.html>
145. <http://finance.qq.com/a/20100622/006359.htm>
146. <http://www.bjjs.gov.cn/tabid/3674/Default.aspx>
147. <http://china.nikkeibp.com.cn/eco/chinamarket/1575-20111122.html>
148. <http://allovertheus.ru/2012/06/construction-florida/>
149. <http://big5.askci.com/news/201301/19/1917334675174.shtml>

150. [http://china.findlaw.cn/fangdichan/fangchanmimai/lzf/861132\\_5.html](http://china.findlaw.cn/fangdichan/fangchanmimai/lzf/861132_5.html)
151. <http://news.wf.soufun.com/2012-06-07/7843697.htm>
152. <http://9455.net/read/f5ef47840c24d3276cbd93c6.html>
153. [http://wenku.baidu.com/link?url=joRkZb6nTMOBNvIJZcxeozII SfrEKT04D4nKNioZjfVKAPp7BHTR5roVDjkM6tPYF91P2Sc\\_Lw pvep\\_Pai1fm3x3SYXDd6xH29cOB3Y\\_Ym](http://wenku.baidu.com/link?url=joRkZb6nTMOBNvIJZcxeozII SfrEKT04D4nKNioZjfVKAPp7BHTR5roVDjkM6tPYF91P2Sc_Lw pvep_Pai1fm3x3SYXDd6xH29cOB3Y_Ym)
154. <http://news.dl.fang.com/2013-08-13/10753946.htm>
155. <http://news.dichan.sina.com.cn/2012/11/12/596970.html>
156. <http://news.dlcm.com/2010/09/10/01111129239444.shtml>
157. [http://university.akelius.de/library/pdf/how\\_to\\_dev\\_baltgren\\_c1102.pdf](http://university.akelius.de/library/pdf/how_to_dev_baltgren_c1102.pdf)
158. <http://www.cso.ie/en/media/csoie/releasespublications/documents/construction/current/constructhousing.pdf>
159. <http://www.reuters.com/article/2008/11/10/us-financial-g20-imf-idUSTRE4A94P220081110>
160. <http://www.gks.ru>
161. <http://www.audit.gov.cn>
162. <http://www.stats.gov.cn/tjsj/>
163. <http://www.pbc.gov.cn/>

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение 1

<b>Средний доход(дол. за год на душу населе- ния)</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Пекин</b>	1781,077	1917,385	2135,692	2405,69 2	2715,84 6	3073,53 8	3382,92 3	3803,84 6	4113,53 8	4472,76 9	5062	5610,61 5	6203,23 1
<b>Темп роста</b>		107,65	111,39	112,64	112,89	113,17	110,07	112,44	108,14	108,73	113,17	110,84	110,56
<b>Шанхай</b>	1982	2038,462	2287,231	2566,61 5	2868,46 2	3179,69 2	3634,30 8	4103,84 6	4436,61 5	4898,15 4	5573,84 6	6182,76 9	6746,30 8
<b>Темп роста</b>		102,85	112,20	112,21	111,76	110,85	114,30	112,92	108,11	110,40	113,79	110,92	109,11

Приложение 2

<b>Численность населения (млн.чел)</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Пекин</b>	13,85	14,23	14,56	14,93	15,38	16,01	16,76	17,71	18,6	19,62	20,19	20,69	21,15
<b>Темп роста</b>		102,74	102,32	102,54	103,01	104,10	104,68	105,67	105,03	105,48	102,91	102,48	102,22
<b>Шанхай</b>	16,68	17,13	17,66	18,35	18,9	19,64	20,64	21,41	22,1	23,03	23,47	23,8	24,15
<b>Темп роста</b>		102,70	103,09	103,91	103,00	103,92	105,09	103,73	103,22	104,21	101,91	101,41	101,47

<b>Численность занятых в экономике (млн.чел)</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Пекин</b>	6,289	6,792	7,033	8,541	8,78	9,197	9,427	9,809	9,983	10,316	10,697	11,073	11,512
<b>Темп роста</b>		108,00	103,55	121,44	102,80	104,75	102,50	104,05	101,77	103,34	103,69	103,52	103,96
<b>Шанхай</b>	7,52	7,92	8,13	8,37	8,63	8,86	10,24	10,53	10,64	10,9	11,04	11,16	11,58
<b>Темп роста</b>		105,32	102,65	102,95	103,11	102,67	115,58	102,83	101,04	102,44	101,28	101,09	103,76

Приложение 4

<b>Инвестиции в жилищное ство( млрд. дол.)</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Пекин</b>	7,14	9,02	9,74	11,93	11,99	13,29	15,26	14,47	13,97	23,22	27,36	25,05	27,42
<b>Темп роста</b>		126,33	107,98	122,48	100,50	110,84	114,82	94,82	96,54	166,21	117,83	91,56	109,46
<b>Шанхай</b>	7,18	9	10,68	14,19	14,41	13,14	13,13	13,41	14,19	18,92	21,51	22,34	21,21
<b>Темп роста</b>		125,35	118,67	132,87	101,55	91,19	99,92	102,13	105,82	133,33	113,69	103,86	94,94

<b>Общая площадь введенных жилых домов млн. квадратных метров</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Пекин</b>	32,0	38,2	42,5	45,0	48,6	47,9	49,5	48,0	52,3	59,33	64,6	84,1	82,1
<b>Темп роста</b>	119,4	111,3	105,9	108,0	98,6	103,3	97,0	109,0	113,4	108,9	130,2	97,6	119,4
<b>Шанхай</b>	21,2	24,3	36,1	46,1	56,4	65,1	60,9	57,2	57,2	62,2	59,8	64,8	62,7
<b>Темп роста</b>	114,6	148,6	127,7	122,3	115,4	93,5	93,9	1,00	108,7	96,1	108,4	96,8	114,6

<b>Общая площадь проданных жилых домов млн. квадратных метров</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Пекин</b>	17.074	23.844	25.937	30.67	37.709	31.939	28.917	25.58	26.786	23.867	22.452	23.909	21.548
<b>Темп роста</b>		139.65	108.78	118.25	122.95	84.70	90.54	88.46	104.71	89.10	94.07	106.49	90.13
<b>Шанхай</b>	17.439	18.805	22.8079	32.704	28.194	27.468	28.436	18.994	15.221	13.961	15.497	16.091	14.174
<b>Темп роста</b>		107.83	121.29	143.39	86.21	97.43	103.52	66.80	80.13	91.72	111.00	103.84	88.09

<b>Цена за квадратный метр</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Пекин, цена</b>	371	399	450	680	859	1318	2576,29	2862,54	3180,6	3534	3691	3698	4481
<b>Темп роста</b>	105	107,55	112,78	151,11	126,32	153,43	195,47	111,11	111,11	111,11	104,44	100,19	121,17
<b>Шанхай, цена</b>	452	485	530	850	1005	1453	2726,46	3029,4	3366	3740	3896	3990	4585
<b>Темп роста</b>	105	107,30	109,28	160,38	118,24	144,58	187,64	111,11	111,11	111,11	104,17	102,41	114,91