



**ПОГОРЛЕЦКИЙ
Александр
Игоревич**

Доктор экономических наук,
профессор
СПбГУ,
Университетская набережная,
7–9, Санкт-Петербург, Россия,
191034

Главный научный сотрудник
Финансовый университет,
Ленинградский проспект, 49/2,
Москва, Россия, 125167

a.pogorletskiy@spbu.ru
ORCID: 0000-0003-4495-5557

УДК 330.35+330.354+332.6

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КНР: ОСОБЕННОСТИ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Рынок жилой недвижимости к началу XXI в. стал движущей силой роста экономики КНР, дав мощный импульс развитию смежных с ним видов хозяйственной активности. В статье представлены характеристики его особенностей, включая механизмы поддержки инвестиций в недвижимость, выявлены проблемы и перспективы функционирования рынка жилья с учётом рисков повторения ипотечного и финансового кризисов по сценарию США. Определена роль государства в регулировании рынка жилой недвижимости КНР, в том числе создающая ряд рисков. Результаты исследования могут быть полезны при оценке ситуации на рынке жилой недвижимости и в строительной отрасли РФ.

Ипотечное кредитование, налогообложение жилой недвижимости, рынок жилой недвижимости, строительство, цены на жильё, экономический рост, КНР



POGORLETSKIY
Alexander
Igorevich

Doctor of economics, professor
SPbU,
7–9, Universitetskaya
Embankment, St Petersburg,
Russia, 199034
Chief researcher
Financial University,
49/2, Leningradsky Prospekt,
Moscow, Russia, 125167

a.pogorletskiy@spbu.ru
ORCID: 0000-0003-4495-5557

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA: FEATURES, PROBLEMS AND DEVELOPMENT PROSPECTS

By the beginning of the 21st century, the residential real estate market had become the driving force behind the growth of the Chinese economy, giving a powerful impetus to the development of related types of economic activity. The article presents the characteristics of its features, including mechanisms to support investments in real estate, identifies problems and prospects for the functioning of the housing market, considering the risks of a recurrence of the mortgage and financial crises according to the US scenario. The role of the state in regulating the residential real estate market of the People's Republic of China is defined, including one that creates a few risks. The results of the study may be useful in assessing the situation on the residential real estate market and in the construction industry of the Russian Federation.

Mortgage lending, taxation of residential real estate, residential real estate market, construction, housing prices, economic growth, China

Введение

Рынок недвижимости имеет существенное значение для экономики КНР: на пике своего развития на него приходилось почти 30% ВВП [9], от недвижимости зависело около четверти внутреннего производства и до 80% имущества домохозяйств страны¹. В первой половине 2020-х гг. деятельность, связанная с недвижимостью, составляла порядка 20% ВВП КНР². По оценкам, к 2024 г. объём сделок на рынке недвижимости КНР составил 130,7 трлн долларов США, из которых 112,9 трлн долларов (86,4%) приходилось на операции с жилой недвижимостью³. Таким образом, сектор жилой недвижимости является доминирующим на рынке недвижимости КНР.

¹ Терентьев А. «Момент Lehman Brothers»: почему китайский сектор недвижимости оказался в кризисе. URL: <https://www.forbes.ru/finansy/496552-moment-lehman-brothers-pocemu-kitajskij-sektor-nedvizimosti-okazalsya-v-krizise> (дата обращения: 30.10.2024).

² People's Republic of China: Selected Issues. URL: <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2024/02/08/Peoples-Republic-of-China-Selected-Issues-544651> (дата обращения: 30.10.2024).

³ Real Estate – China. URL: <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/china> (дата обращения: 30.10.2024).

В 1970-е гг. была сформулирована гипотеза, в соответствии с которой строительная отрасль, равно как и тесно связанный с ней рынок недвижимости, может играть ведущую роль в экономическом росте развивающихся государств, создавая долговременную и производительную занятость при относительно низком уровне капиталоемкости [26; 27]. В начале XXI в. Китай подтвердил данное предположение: на протяжении длительного времени в новейшей истории рынок недвижимости, в особенности жилой, являлся фактором роста национальной экономики [22]. Он создавал спрос на строительные материалы, «подпитывал» потребительскую и инвестиционную активность населения и бизнеса, стимулировал развитие финансового сектора и банковской системы [24], а также системы налогообложения (с акцентом на её региональный и местный уровни). К 2014 г. в строительстве работало почти 30 млн человек (16% всего городского населения), что вдвое превосходило соответствующие показатели США [19]. В 2020–2023 гг. вклад рынка недвижимости в экономический рост КНР составлял не менее четверти прироста ВВП¹, а на налоги на имущество, включая жилую недвижимость, в 2022 г. приходилось 6,6% всех налоговых поступлений (1,3% ВВП)².

Вместе с тем развитие рынка недвижимости создало ряд новых угроз для китайской экономики: рост цен на жильё в период инвестиционного бума в строительстве и недвижимости способствовал спекулятивной активности [5], а оказанная государством отраслевая поддержка, в большинстве случаев связанная с политическими индикаторами эффективности деятельности региональных правительств, создала многочисленные неликвидные объекты жилой недвижимости и спровоцировала заметное увеличение долговой нагрузки девелоперов и ипотечных заёмщиков [9; 10]. Уже к началу 2020-х гг. эксперты видели в возможности схлопывания финансового пузыря на китайском рынке жилой недвижимости [25] потенциальную угрозу глобального характера, способную повлиять на мировые финансовые рынки по типу ипотечного кризиса в США, приведшего в итоге к Великой рецессии в системе мирохозяйственных связей в 2008–2009 гг.³ Останется ли рынок недвижимости, включая его сердцевину – жилищный сегмент, движущей силой роста ВВП КНР, или ему предстоит претерпеть определённую трансформацию в сторону существенного уменьшения своей роли в национальном экономическом развитии? На эти вопросы в настоящее время нет однозначного ответа. В связи с этим китайский опыт представляет ценность и для российской экономики, также пережившей строительный бум и расцвет рынка жилой недвижимости, где уже начали проявляться первые признаки замедления роста⁴.

В российской научной литературе до настоящего времени представлено немного работ, посвящённых анализу китайского опыта развития рынка недвижимости и ипотечного кредитования. В данном контексте стоит упомянуть труды П. Мозиаса (обзор соответствующих китайских публикаций) [5], а также Л. Сеферян (сравнение рынков ипотечного кредитования США и Китая) [10]. Кроме того, меры государственной поддержки жилищного строительства в КНР охарактеризовали Т. Кубасова и соавторы [4]. Некоторый акцент на китайский опыт развития рынка недвижимости в условиях пандемии новой коронавирусной инфекции (COVID-19) был сделан в исследовании П. Петровой⁵. В свою очередь, автор данной статьи

¹ Сборов А. Великая китайская ипотека // Коммерсантъ. 2024. № 85/П. С. 2.

² Revenue Statistics in Asia and the Pacific 2024: Tax Revenue Buoyancy in Asia. <https://doi.org/10.1787/e4681bfa-en>

³ O'Toole R. China and U.S. Housing Crises: Failures of Central Planning. URL: <https://www.cato.org/blog/china-us-housing-crises-failures-central-planning> (дата обращения: 30.10.2024).

⁴ Темпы роста объёма строительных работ в России в первом полугодии замедлились. URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/news/2024/08/14/1055648-tempi-rosta-zamedlilis> (дата обращения: 30.10.2024).

⁵ Петрова П.М. Методологические аспекты стратегирования регионального рынка жилой недвижимости в чрезвычайные экономические периоды (на материалах г. Москвы): диссертация на соискание учёной степени кандидата экономических наук. Москва, 2024. URL: <https://istina.msu.ru/download/688994449/1so2oN:0HppBli8FDFDRhNbk6chsBwLuOo/> (дата обращения: 30.10.2024).

ранее систематизировал особенности налоговой поддержки строительной индустрии и рынка недвижимости КНР [6].

Цель данного исследования – определение специфики развития рынка жилой недвижимости Китая, что включает следующую постановку задач: 1) определение вклада рынка жилой недвижимости в рост экономики КНР в конце XX – начале XXI вв.; 2) характеристика применяемых мер государственной поддержки девелоперов и покупателей жилой недвижимости с акцентом на 2020-е гг.; 3) поиск дальнейших перспектив рынка жилья с учётом современных проблем и рисков развития китайской экономики. Структура статьи подчинена решению указанных задач.

Из ключевых исследований, объясняющих развитие и современное состояние рынка недвижимости КНР, используются публикации К. Рогоффа и Ю. Ян [25], работы Д. Уэллса [28; 29], труды современных китайских исследователей рынка недвижимости в интерпретации П. Мозиаса [5], а также характеристики существующих рисков на китайском рынке недвижимости, обозначенных Э. Глейзером с соавторами [19], как «серые носороги», на основе оригинальной идеи М. Вукер [30], развившей подход к оценке рисков непредвиденных событий по типу «чёрных лебедей» Н. Талеба [12].

Методами исследования выступают исторический и сравнительный анализ, аналогия. Автор опирается на данные Международного валютного фонда, Всемирного банка, Организации экономического сотрудничества и развития, Азиатского банка развития, Национального бюро статистики КНР и др.

Вклад рынка жилой недвижимости в экономическое развитие КНР

С момента образования КНР в 1949 г. и вплоть до конца 1980-х гг. недвижимость, включая жилую, находилась в государственной собственности. Жильё предоставлялось гражданам на правах его использования в рамках системы социальных обязательств государства [10]. По сути, происходила бесплатная раздача населению жилья, построенного за государственный счёт, с последующим социальным наймом (до 1990 г. большинство городских жителей тратили не более 1–3% дохода на аренду жилья у государства [23]). Формирование рынка жилой недвижимости КНР стартовало в 1988 г. одновременно с началом реформ городского жилищного строительства, направленных на коммерциализацию жилья в соответствии с требованиями социалистической плановой экономики [25]. В 1998 г. в жилищной сфере были предприняты новые корректировки, связанные с упразднением механизмов бесплатного государственного распределения квартир в пользу граждан. Улучшение жилищных условий стало возможно только путём покупки недвижимости, в том числе с использованием ипотечного кредитования, начавшего быстро развиваться [5]. Благодаря реформам конца XX в. недвижимость быстро превратилась в ключевую отрасль китайской экономики: её доля в ВВП на пике данного показателя (в 2013 г.) достигла 29%, что в 2010-е гг. сделало КНР мировым лидером по зависимости экономического роста от состояния дел в сфере недвижимости и строительства [9]. Данный факт подтвердил предположение, что по мере увеличения ВВП страны доля в нём строительной отрасли будет увеличиваться, и изменение этого соотношения будет происходить быстрее по мере достижения страной среднего уровня доходов [28; 29], что характерно для Китая.

Рисунок 1 демонстрирует темпы прироста ВВП КНР в 2000–2020-е гг. Наиболее высокая динамика показателя приходилась на этап запуска комплекса мер по формированию рынка жилой недвижимости в 1990-е гг. (4–15%¹), а также на период развития рынка жилья и жилищного строительства в первом десятилетии XXI в.

¹ China GDP Annual Growth Rate. URL: <https://tradingeconomics.com/china/gdp-growth-annual> (дата обращения: 30.10.2024).

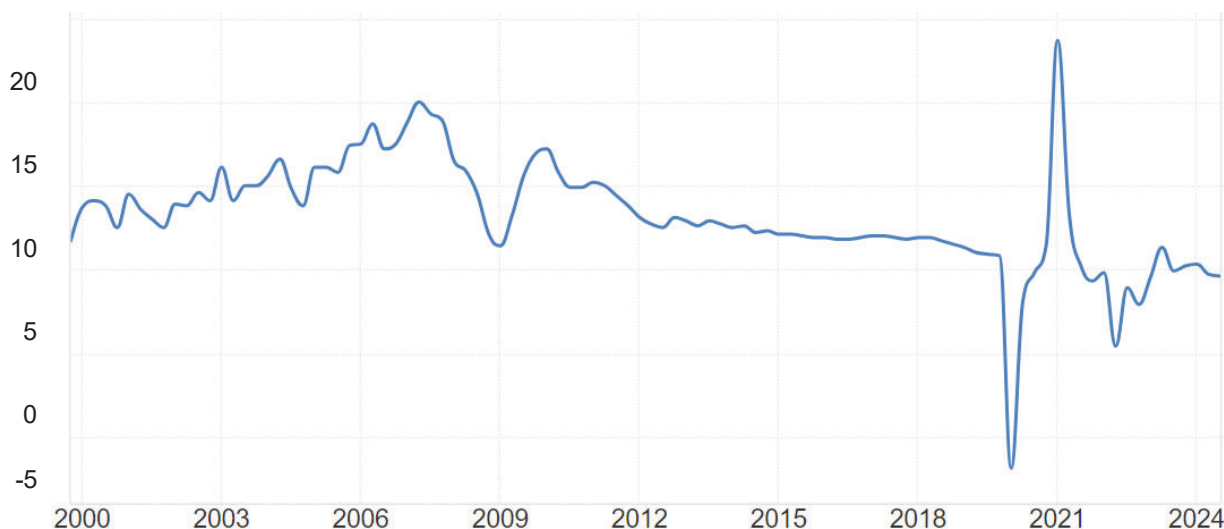


Рис. 1. Темпы прироста ВВП КНР, %

Источник: составлено по: China GDP Annual Growth Rate. URL: <https://tradingeconomics.com/china/gdp-growth-annual> (дата обращения: 30.10.2024).

Ситуация в сфере жилой недвижимости, как и предполагают соответствующие исследования [17], давала мультипликативный импульс китайской экономике.

Модернизация экономики в ходе проведения рыночных преобразований потребовала ускоренного развития жилищного сектора, прежде всего, в городах, ставших точками промышленного роста и развития сферы услуг. Так, если в 1960 г. только 16% граждан КНР проживало в городах, то к 2023 г. доля городского населения достигла 65%¹. Очевидно, что подобных впечатляющих результатов в урбанизации было бы невозможно достигнуть без существенного вклада в данный процесс жилищного строительства и развития рынка жилой недвижимости.

Стремление китайцев к улучшению жилищных условий росло по мере повышения доходов и расширения возможностей их инвестирования в недвижимость. Если в 1950 г. на городского жителя страны в среднем приходилось только 4,5 м² жилья, то в 1990 г. – 13,7; 2000 г. – 20,3; 2009 г. – 28 [23], в 2024 г. ожидается около 35, а к 2050 г. – 43 [13]. Развитие финансовых институтов, ответственных за ипотечное кредитование, способствовало упрощению доступа к рынку жилья тем, кто не имел для этого достаточных первоначальных средств, но был готов приобретать жильё в кредит. Если в 2000 г. большинство городских жителей (94%) имели доходы ниже среднего уровня, что не позволяло планировать покупку собственного жилья, то уже к 2020 г. относительно бедных (с доходом ниже среднего уровня) среди городского населения КНР оставалось около 10% [31]. Таким образом, за 30 лет с начала реформ на рынке жилья сформировался массовый потребитель, как представляется, готовый к соответствующим инвестициям. В целом по Китаю с 1999 по 2007 г. доля инвестиций в жилищное строительство в ВВП выросла с 5,9 до 11,5% [17], а за 2013–2018 гг. инвестиции в недвижимость в КНР увеличились на 30% при росте коэффициента финансовой зависимости домохозяйств с 33 до 60% [25]. По данным Национального бюро статистики КНР (National Bureau of Statistics of China), в 2022 г. не менее 30% расходов китайских домохозяйств в той или иной степени было связано с содержанием и обслуживанием жилой недвижимости, платежами по ипотечным кредитам и

¹ Urban Population (% of Total Population) – China. URL: <https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS?locations=CN&view=chart> (дата обращения: 30.10.2024).

покупкой бытовой техники для дома¹, а общее потребление китайских домохозяйств в 2020 г. составляло 38% ВВП [31]. Это, по мнению автора, стало мощной подпиткой рынка жилой недвижимости и смежных с ним сфер хозяйственной деятельности.

Рисунок 2 даёт представление о взрывном характере процесса жилищного строительства в Китае с начала XXI в., когда китайским правительством, наряду с жилищной, успешно проводились рыночные реформы, нацеленные на активное участие страны в системе мировых хозяйственных связей за счёт бурного роста внешней торговли [8]. Именно в данный период КНР начала превращаться в государство-фабрику, важную роль в экономике которого играли производство и экспорт промышленной продукции. Благодаря поступательному росту доходов бизнеса и населения начали открываться и инвестиционные перспективы на внутреннем рынке. Сектор недвижимости в части жилищного сегмента при этом играл всё более значимую роль, помогая новым городским жителям приобрести жильё как за счёт собственных средств, так и благодаря использованию государственной и корпоративной поддержки в рамках соответствующих жилищных программ [5; 10]. На протяжении первых двух десятилетий XXI в. инвестиции в недвижимость, преимущественно в жилищный сектор, в своём ежегодном приросте были существенно выше темпов прироста ВВП КНР (**рис. 3**).

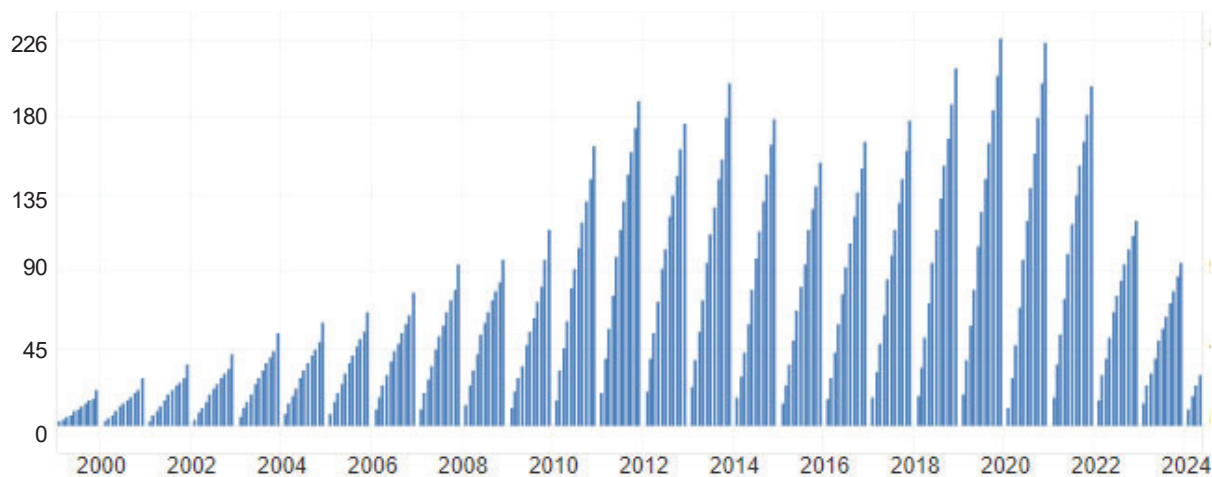


Рис. 2. Объём ввода жилья в КНР, тыс. м²

Источник: составлено по: China Housing Starts. URL: <https://tradingeconomics.com/china/housing-starts> (дата обращения: 30.10.2024).

Ещё одним важным фактором развития рынка жилой недвижимости КНР стала полная смена руководства страны в 2013 г.², что сильно повлияло на политику в сфере недвижимости [25]. Поскольку платежи за продажу (передачу) земли в пользование сроком на 70 лет, а также прочие налоги на недвижимость (налог на увеличение стоимости земли, налог на использование городских земель, налог на использование обрабатываемых земель и налог на недвижимое имущество) в 2016 г. формировали 40% доходов провинций, а также 40% доходной части консолидированного бюджета КНР³, операции с недвижимостью стали своеобразным

¹ Households' Income and Consumption Expenditure in 2022. URL: https://www.stats.gov.cn/english/PressRelease/202301/t20230118_1892303.html (дата обращения: 30.10.2024).

² Соловьёв Е. В Китае успешно завершилась процедура полной смены власти. URL: <https://rg.ru/2013/03/14/kitaysite.html> (дата обращения: 30.10.2024).

³ Dong E. The Real Estate Industry in China: An Overview. URL: <https://www.hlb.global/the-real-estate-industry-in-china-an-overview/> (дата обращения: 14.10.2024).

критерием эффективности местных правительств [5]. Заинтересованность в приросте поступлений от передачи земли в долгосрочное пользование (в 2016 г. они составляли до 88% доходов провинций¹), а также налоговых сборов на повышательной волне развития рынка жилой недвижимости стимулировала правительства на местах содействовать деятельности девелоперов² и поощрять покупку в кредит ещё нестроенных квартир. Это заметно «разогнало» цены на рынке жилья и вызвало массовые спекуляции в сфере недвижимости. Кроме того, в условиях высокой стоимости квартир местным правительствам было выгодно стимулировать аренду государственного жилья, что всё более и более вовлекало государственные структуры в функционирование рынка жилой недвижимости.



Рис. 3. Темпы прироста объёма инвестиций в недвижимость в КНР, %

Источник: составлено по: China Property Investment YoY. URL: <https://tradingeconomics.com/china/property-investment> (дата обращения: 30.10.2024).

С 2016 г. государство ужесточило жилищную политику, особенно в отношении спекулятивных покупок квартир, чтобы остановить рост цен на недвижимость и сделать жильё более доступным. Одновременно были приняты целенаправленные поэтапные меры по улучшению долгосрочного предложения жилья, особенно в части расширения доступа к ипотечному кредитованию по умеренным банковским ставкам [5; 18]. В ответ на некоторое оживление на этой волне строительной активности до начала пандемии COVID-19 (см. рис. 2) цены всё равно продолжили расти (за 15 лет, с 2006 по 2021 г., их повышение составило 350%³), но инвестиции в недвижимость постепенно начали стагнировать (см. рис. 3). Проводимая государством политика в отношении недвижимости и строительства в КНР в тот период представлялась сложной задачей, поскольку уже стали очевидны новые риски замедления экономического развития по геополитическим причинам [3]. По оценкам экспертов, опубликованным в 2019 г., 20%-е падение активности в сфере недвижимости должно было привести к падению ВВП на 5–10%, даже без учёта рисков возникновения банковского кризиса или важности недвижимости как объекта залогового обеспечения ипотечных сделок на рынке недвижимости [18]. Последовавший за

¹ Dong E. The Real Estate Industry in China: An Overview. URL: <https://www.hlb.global/the-real-estate-industry-in-china-an-overview/> (дата обращения: 14.10.2024).

² People's Republic of China: Selected Issues. URL: <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2024/02/08/Peoples-Republic-of-China-Selected-Issues-544651> (дата обращения: 30.10.2024).

³ Там же.

пандемией кризис, в свою очередь, потребовал от государства усиления воздействия на рынок недвижимости, в особенности на его жилищный сегмент, в том числе путём применения монетарных и фискальных мер поддержки [7].

Инструменты государственной поддержки

С целью стимулирования поступательного развития рынка жилой недвижимости и строительной индустрии КНР со стороны государства активно используются такие инструменты поддержки населения и бизнеса, как ипотечное кредитование, субсидирование, а также налоговое регулирование.

Ипотечное кредитование привлекает потенциальных собственников жилой недвижимости в Китае умеренными процентными ставками. Так, если в октябре 2024 г. базовая процентная ставка Народного банка Китая (People's Bank of China) составляла 3,1%, то ставка кредитования заёмщиков на долгосрочный (5-летний) период, служащая базисом для определения ставок по ипотечным кредитам, составляла 3,6%¹ при годовом уровне инфляции 0,4%² (в сентябре 2024 г.). При этом за последние 10 лет процентные ставки, включая ставки для ипотечных заёмщиков, заметно снизились (*рис. 4*). Хотя обязательный первоначальный взнос при покупке первой квартиры в Китае в ипотеку с мая 2024 г. составляет 15% (для второго объекта жилой недвижимости – 25% против соответственно 40 и 60% – ранее), в некоторых городах страны данные требования отсутствуют. Это делает покупку жилья доступной даже при отсутствии у заёмщика стартовых средств³.

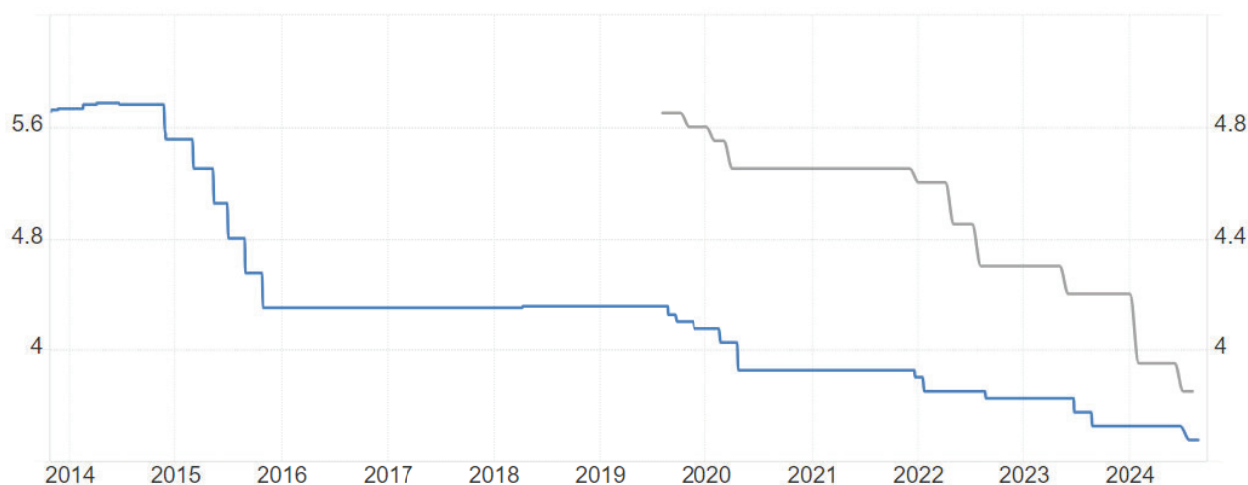


Рис. 4. Базовая процентная ставка Народного банка Китая по кредитам сроком на 1 год (левая ось) и процентная ставка по кредитам сроком на 5 лет (правая ось), %

Источник: составлено по: China Loan Prime Rate. URL: <https://tradingeconomics.com/china/interest-rate#> (дата обращения: 30.10.2024).

Наряду с приемлемым уровнем ипотечных ставок в условиях низкой инфляции и растущего уровня зарплат, для поощрения приобретения недвижимости, преимущественно жилой,

¹ China Loan Prime Rate. URL: <https://tradingeconomics.com/china/interest-rate> (дата обращения: 30.10.2024).

² China Inflation Rate. URL: <https://tradingeconomics.com/china/inflation-cpi> (дата обращения: 30.10.2024).

³ Щепин К. Конец полумер: Как Китай поддержал рынок недвижимости. URL: <https://rg.ru/2024/05/28/konec-polumer-kak-kitaj-podderzhal-rynok-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 30.10.2024).

в КНР используется также механизм субсидирования. Он особенно востребован, по мнению автора, учитывая высокую стоимость жилой недвижимости в городах страны, являющихся финансовыми, промышленными и культурными центрами. На *рисунке 5* приведена средняя стоимость одного квадратного метра жилой недвижимости в некоторых городах. Очевидно, что при средней заработной плате, составлявшей в 2023 г. около 10 тыс. китайских юаней в месяц (120,7 тыс. юаней в год¹), жилая недвижимость в крупных городах (в особенности в так называемых городах первого уровня: Пекине, Шанхае, Гуанчжоу и Шэньчжэне) не вполне доступна для большей части населения.

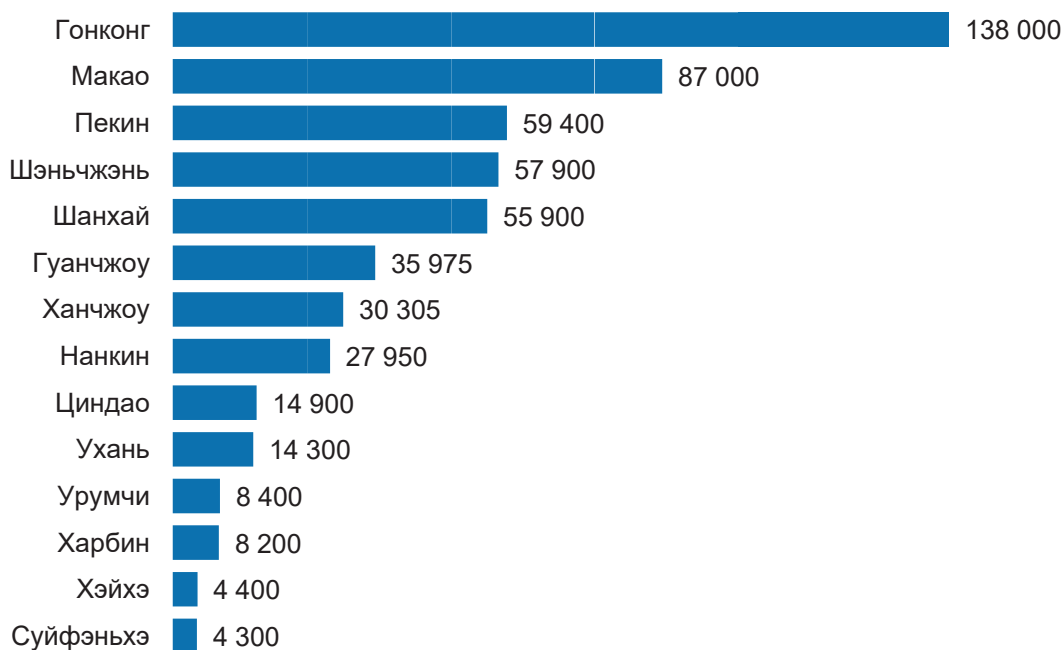


Рис. 5. Средняя стоимость одного квадратного метра жилой недвижимости по городам КНР в 2024 г., юаней

Источник: составлено по: Цены на квартиры в Китае. URL: <https://kitau.ru/stati/china-life/tseny-na-kvartiry-v-kitae/> (дата обращения: 30.10.2024).

Среди основных мер субсидирования приобретения жилой недвижимости, применяемых в КНР, – выкуп недвижимости у застройщиков государственными и коммерческими компаниями под социальное жильё для сотрудников, а также субсидирование ипотечных ставок физическим лицам². Программы субсидирования применяются преимущественно для стимулирования реализации низколиквидных объектов жилой недвижимости, в том числе построенной по государственным программам развития городов. Широкое распространение данные меры получили в период нарастания проблем у китайских застройщиков, связанных с трудностями реализации на коммерческой основе ряда объектов жилищного строительства из-за роста цен на недвижимость и, соответственно, снижения объёма инвестиций в данный сектор [4].

Реализованная, но не используемая недвижимость – одна из особенностей экономики Китая. Массированные финансовые субсидии застройщикам в форме льготного кредитования

¹ China Average Yearly Wages. URL: <https://tradingeconomics.com/china/wages> (дата обращения: 30.10.2024).

² Сборов А. Великая китайская ипотека // Коммерсантъ. 2024. № 85/II. С. 2.

их деятельности со стороны государственных банков привели, с одной стороны, к избыточному предложению объектов жилой недвижимости на рынке, а с другой – затрудняют их продажу или аренду на рыночных условиях, увеличивая издержки на поддержание жилищного фонда в пригодном для его эксплуатации состоянии [4; 5]. По оценкам, в 2012 г. до 20% жилья в городах первого уровня и около 13% в остальных городах КНР не использовалось [5].

Среди точечных программ субсидирования приобретения жилья в КНР принимались меры поддержки не только малообеспеченного населения, но и состоятельных, особо важных для города жителей. В частности, в 2010 г. получателями государственной финансовой помощи для приобретения объектов жилой недвижимости в г. Шэньчжэне являлись крупные бизнесмены, имевшие статус «ведущих талантов». Это давало им право на получение ежемесячной субсидии в размере 3,1 тыс. юаней сроком на 5 лет (в сумме – 186 тыс. юаней)¹.

Основными задачами налогового регулирования рынка жилой недвижимости является создание экономической заинтересованности населения и бизнеса в приобретении жилья. Этому содействуют такие инструменты, как налоговые преференции физическим лицам и государственным структурам в виде освобождения от уплаты налога на жилую недвижимость (его ставки устанавливаются администрациями провинций КНР; освобождаются от налогообложения имущество государственных структур и недвижимость физических лиц, не используемая в коммерческих целях), налога на передачу имущества (обычная ставка – от 3 до 5% стоимости имущества; плательщик – приобретатель прав пользования недвижимостью; налог не взимается с государственных структур и при первой покупке рабочими и служащими жилья в многоквартирных общественных домах в городах) и налога на доход от передачи имущества (ставка – 20%)².

Если недвижимое имущество используется собственником в коммерческих целях, налог на доход от аренды взимается по ставке 20%. При продаже имущества взимается налог на доход от передачи имущества по ставке 20%³, а также уплачивается налог на передачу имущества. Последний налог подлежит уплате и при операциях с наследованием или дарением имущества. Ставка налога на недвижимость составляет 1,2% её рыночной стоимости после применения специального налогового вычета в размере от 10 до 30% стоимости недвижимости (размер вычета устанавливается администрациями провинций) или 12% от суммы арендной платы (налог взимается с арендодателя)⁴.

Предприятия с иностранными инвестициями, работающие на территории КНР, являются плательщиками бизнес-налога, представляющего собой плату за осуществление хозяйственной деятельности. При осуществлении строительных или инженерных работ ставка налога на начало 2024 г. составляла 3%, при продаже недвижимого имущества – 5%⁵.

Строительная деятельность также предполагает применение по отношению к созданным в её процессе товарам и услугам налога на добавленную стоимость (НДС) по ставке 17%⁶. Ещё

¹ Китайцы недовольны выплатой субсидий на жильё богачам. URL: <https://prian.ru/news/20056.html> (дата обращения: 30.10.2024).

² Налогообложение в КНР. URL: <http://chinawindow.ru/china/legal-information-china/chinese-taxation/> (дата обращения: 30.10.2024).

³ Налог на доходы физических лиц. URL: <http://chinawindow.ru/china/legal-information-china/chinese-taxation/individual-income-tax/> (дата обращения: 30.10.2024).

⁴ Налог на недвижимость. URL: <http://chinawindow.ru/china/legal-information-china/chinese-taxation/real-estate-tax/> (дата обращения: 30.10.2024).

⁵ Тарасов А. Налоги в Китае в 2024. URL: <https://visasam.ru/emigration/asia/nalogi-v-kitae.html> (дата обращения: 30.10.2024).

⁶ Налоги в Китае в 2024. URL: <https://www.mnp.ru/glavnye-temy/nalogi-v-kitae/> (дата обращения: 30.10.2024).

один обязательный для жилищного строительства налог – налог на поддержание городского строительства. Он взимается со всех юридических и физических лиц – плательщиков НДС или потребительского налога. Налоговой базой является фактически выплаченная налогоплательщиком сумма потребительского налога и НДС. Ставка налога зависит от места нахождения налогоплательщика, составляя 7% в городах (городских районах), 5% – в уездных городах и посёлках, 1% – на прочей территории страны¹.

В части налогового регулирования рынка жилой недвижимости и строительства КНР делается акцент на преференциальном налогообложении приобретения жилья в городах (чтобы реализовать избыточные объекты жилой недвижимости), а также на некоммерческом характере его использования (для собственного проживания). В остальных случаях налоги носят в определённой мере дестимулирующий характер, призванный нейтрализовать «мыльный пузырь» на рынке жилой и коммерческой недвижимости, а также ограничить деятельность застройщиков, в особенности предприятий с иностранными инвестициями. В рамках нового комплекса направлений по увеличению внутреннего потребления намечены к реализации стимулирующие меры по реновации старого жилищного фонда². Преференциальные режимы налогообложения в сфере строительства и недвижимости в Китае, в отличие от ряда развитых стран, применяются к юридическим и физическим лицам в равной степени.

Государственное регулирование рынка жилой недвижимости в КНР ограничивает использование недвижимого имущества иностранцами. В частности, иностранным физическим и юридическим лицам запрещено передавать квартиру в пожизненное владение, только с правом пользования на 70 лет. Запрещена также покупка второго и более объектов жилой недвижимости. Обязателен минимум год проживания в стране по рабочей или учебной визе. При покупке жилой недвижимости разрешается ипотечное кредитование³.

Проблемы и перспективы развития

Рост объёмов жилищного строительства в КНР, а также характеристики большинства объектов рынка жилья соответствовали и в настоящее время продолжают соответствовать скорее экстенсивной модели экономического роста. Как развитие рынка жилой недвижимости, так и программы его поддержки были направлены исключительно на положительную динамику строительства и операций с жилой недвижимостью. Как только на данном рынке возникли сложности, что было связано в том числе с глобальным замедлением экономического роста в 2009–2010 гг., а также начиная с 2013 г. и особенно в период пандемии COVID-19 в 2020 г. (см. *рис. 1*), правительство КНР незамедлительно инициировало программы поддержки продавцов и покупателей недвижимости⁴. Строительные и девелоперские компании при этом получали расширенный доступ к финансовому рынку, наращивая долговые инструменты финансирования своей деятельности, а покупатели пользовались различными преференциями при покупке жилья, включая получение прямых государственных субсидий и льготное налогообложение.

¹ Налог на поддержание городского строительства. URL: <http://chinawindow.ru/china/legal-information-china/chinese-taxation/city-maintenance-construction-tax/> (дата обращения: 14.10.2024).

² Китай в этом году примет ряд мер для стимулирования внутреннего потребления. URL: <http://www.finmarket.ru/database/news/6117791> (дата обращения: 14.10.2024).

³ Покупка квартиры в Китае: подробное руководство для иностранцев. URL: <https://prc.today/pokupka-kvartiry-v-kitae-podrobnoe-rukovodstvo-dlya-inostrancev/> (дата обращения: 14.10.2024).

⁴ Петрова П.М. Методологические аспекты стратегирования регионального рынка жилой недвижимости в чрезвычайные экономические периоды (на материалах г. Москвы): диссертация на соискание учёной степени кандидата экономических наук. Москва, 2024. URL: <https://istina.msu.ru/download/688994449/1so2oN:0HppBli8FDFDRhNbk6chsBwLuOo/> (дата обращения: 30.10.2024); [4; 23; 25].

Предложенные меры¹ способствовали быстрому восстановлению ситуации на рынке жилой недвижимости и оживлению потребительского спроса после выхода национальной экономики на траекторию роста. Фактором данного роста для КНР по-прежнему являлся рынок жилой недвижимости, ставший привлекательным для населения и бизнеса с точки зрения своего инвестиционного потенциала. Геополитическая нестабильность в мире начиная с середины второго десятилетия XXI в., по мнению автора, сделала жилую недвижимость активом-убежищем в период высокой волатильности финансовых и сырьевых рынков.

Тем не менее развитие как экономики КНР в целом, так и китайского рынка жилой недвижимости на принципах экстенсивного роста начало оборачиваться отрицательными последствиями не только экологического и социального, но и финансово-экономического характера. Замедление темпов прироста ВВП при этом стало восприниматься как рецессия и фиаско экономической политики государства и его институтов [1]. С фундаментальной точки зрения акцент на рост ВВП как определяющий показатель результативности развития [11] и игнорирование альтернативных концепций, показывающих, что рост возможен и на иных принципах (экологичности, солидарности, сдержанности потребления), по мнению автора, становятся определяющим объяснением современных проблем рынка жилой недвижимости КНР. Ему предстоит адаптация к новым условиям развития с упором на качественные показатели, меняющие как характер бизнеса девелоперов, так и поведение потребителей и спрос с их стороны на качественное жильё, дружественное окружающей среде.

В настоящее время рынок жилой недвижимости КНР продолжает испытывать избыток предложения, ведущий к стагнации цен на жильё (в августе 2024 г. в годовом выражении новостройки подешевели на 1,8%, а цены жилья на вторичном рынке снизились на 6,9%²). Утрата доверия населения к недвижимости как инвестиционному активу приводит к отрицательным темпам прироста инвестиций в эту сферу (см. *рис. 3*). Долговые проблемы крупнейших строительных и девелоперских компаний³ грозят им банкротством. При этом проблемы рынка уже затронули Гонконг (формально до настоящего времени обладающий автономией от материкового Китая) и его крупнейшие девелоперские компании⁴. Очевидно, что китайский рынок жилой недвижимости поразил кризис, представляющий угрозу не только национальному хозяйству страны, но и всей мировой экономике из-за риска схлопывания пузыря⁵.

В связи с этим актуальной для Китая в силу сложившихся обстоятельств в экономике и на рынке жилой недвижимости стала концепция «серых носорогов» М. Вукер [30]. По аналогии с «чёрными лебедями» Н. Талеба [12] данная концепция утверждает, что игнорируемые очевидные крупные проблемы не только являются угрозами развитию, они могут обернуться и фатальными неудачами для компаний и их потребителей, а также для национальной и даже

¹ См., например: Щепин К. Конец полумер: Как Китай поддержал рынок недвижимости. URL: <https://rg.ru/2024/05/28/konec-polumer-kak-kitaj-podderzhal-rynok-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 30.10.2024).

² В КНР крах рынка жилья ещё не закончился – аналитик JPMorgan. URL: <https://www.finmarket.ru/database/news/6243858> (дата обращения: 30.10.2024).

³ Кулагин В., Миронова Е. Суд Гонконга ликвидирует проблемного девелопера Evergrande из-за долгов. URL: <https://www.vedomosti.ru/politics/articles/2024/01/30/1017390-sud-gonkong-likvidiruet-problemnogo-developera-evergrande> (дата обращения: 30.10.2024); WSJ предсказала наихудший кризис на рынке жилья Китая. URL: <https://www.interfax.ru/business/921259> (дата обращения: 30.10.2024); Акулов А. Ещё одному сектору экономики Китая предрекли проблемы. URL: <https://lenta.ru/news/2023/11/28/esche-odnomu-sektoru-ekonomiki-kitaya-predrekli-problemy/> (дата обращения: 30.10.2024).

⁴ Одна из крупнейших девелоперских компаний Гонконга впервые за 20 лет зафиксировала годовой чистый убыток. URL: <https://www.finmarket.ru/database/news/6243312> (дата обращения: 30.10.2024).

⁵ Грушко М. Великий китайский пузырь. URL: <https://lenta.ru/articles/2023/11/06/realstate/> (дата обращения: 30.10.2024).

глобальной экономики. Китайские власти это учитывают и начиная с 2017 г. характеризуют ситуацию на рынке жилой недвижимости, как «серого носорога», то есть ситуацию, способную негативно повлиять на развитие как национальной, так и мировой экономики¹. Особую опасность представляет высокий уровень заимствований в строительстве, способный из-за дефолтов девелоперских компаний негативно повлиять на глобальные финансовые рынки. В начале осени 2024 г. аналитики отмечали, что применительно к Китаю «крах рынка жилья ещё не закончился», а меры поддержки индустрии, принятые государством с целью стимулирования приобретения жилой недвижимости, оказались недостаточными².

Кроме того, с доступностью программ ипотечного кредитования за последнее 20-летие заметно возросла и долговая нагрузка населения. Если в начале 2014 г. долги домохозяйств КНР составляли немногим более 34% ВВП, то к 2024 г. они возросли уже до 62,1% ВВП (рис. 6). Проблемы заёмщиков с погашением задолженности по ипотечным кредитам могут стать существенными для китайских банков-кредиторов и, как и в США в 2007–2008 гг. [19], создать немалые сложности в национальной банковской системе, особенно если со временем ставки по ипотечным кредитам начнут повышаться.



Рис. 6. Задолженность домохозяйств КНР, % к ВВП

Источник: составлено по: China Households Debt to GDP. URL: <https://tradingeconomics.com/china/households-debt-to-gdp> (дата обращения: 30.10.2024).

В подобных условиях рынок жилой недвижимости КНР, по мнению автора, остро нуждается в новых мерах стабилизации, способных, с одной стороны, «охладить» прежний бум в данной сфере экономической деятельности, а с другой – не слишком существенно затормозить экономический рост, для которого рынок жилой недвижимости долгое время выступал драйвером. Как это сделать при минимальных негативных последствиях – один из главных вопросов, стоящих перед китайскими властями в части корректировки политики экономического развития страны. Негативный опыт США, где в первом десятилетии XXI в. ипотечный бум и спекуляции на рынке жилой недвижимости запустили механизм глобального финансового,

¹ Денисов И. «Серые носороги»: почему Си Цзиньпин готовит Китай к серьёзным испытаниям. URL: <https://www.forbes.ru/mneniya/480252-serye-nosorogi-pocemu-si-czin-pin-gotovit-kitaj-k-ser-ezным-ispytaniyam> (дата обращения: 30.10.2024).

² В КНР крах рынка жилья ещё не закончился – аналитик JPMorgan. URL: <https://www.finmarket.ru/database/news/6243858> (дата обращения: 30.10.2024).

а затем и экономического кризиса, является определённым предостережением от повторения подобной ситуации [23].

Концепция экономического роста КНР, одной из главных движущих сил которого в XXI в. был рынок жилой недвижимости, нуждается в модификации для снижения рисков как национального, так и глобального характера. «Влияние сектора недвижимости на экономику Китая стало настолько большим, что преодоление спада жилищного строительства существенно повлияет на её рост – даже при отсутствии финансового кризиса, обычно сопровождающего коррекцию рынка жилья» [9]. Китай уже прошёл через стадию развития, основными факторами которой были строительство и рынок недвижимости [26; 27]. Теперь он, как многие развитые страны мира, по мнению автора, должен в своих приоритетах фокусироваться на других секторах национальной экономики, определяющих рост ВВП.

Принимая во внимание важную роль рынка жилой недвижимости в повышении социального благополучия граждан КНР [17; 23], в свете альтернативных теоретических подходов к оценке показателей роста ВВП, делающих акцент на оценку счастья, гармонию с окружающей средой и качество жизни населения [2; 11; 14; 15; 16; 20; 21], данная весьма важная для экономики сфера экономической деятельности отнюдь не утратит своего значения, она будет вынуждена приспособливаться к новым потребностям развития. Одновременно с этим изменение оценки эффективности деятельности региональных правительств на основе лишь количественных показателей, принимающих во внимание налоги и прочие поступления от функционирования рынка жилой недвижимости, вероятно, устранил перекосы в данной сфере, вызванные избыточным государственным вмешательством в функционирование рыночных механизмов.

Заключение

Оценивая состояние и развитие рынка жилой недвижимости в КНР в конце XX – начале XXI вв., можно констатировать следующее:

1. Реформы, направленные на коммерциализацию рынка жилья, оказались результативными. Доля собственников жилья в общей численности населения (89,7% – 2023 г.¹) – одна из самых высоких в мире, а средний размер площади объектов жилой недвижимости либо уже достиг, либо достигнет показателей ведущих развитых государств мира в ближайшее время.

2. Рынок жилой недвижимости и необходимая для его расширения за счёт создания новых объектов строительная сфера стали, как это и предполагалось [26; 27; 28; 29], фактором экономического роста КНР, дав мультипликационный импульс другим отраслям китайской экономики. Колебания спроса на рынке недвижимости отражались как на динамике ВВП, так и на показателях промышленного роста, инвестиционной и потребительской активности.

3. Важными механизмами развития рынка жилой недвижимости являются меры государственной поддержки, включающие льготное кредитование и субсидирование потребителей и застройщиков, а также преференциальное налогообложение. Рынок жилой недвижимости создаёт мощную финансовую базу правительств на местах, за счёт которой формируется значительная часть налоговых поступлений провинций КНР.

4. Активное вовлечение правительственных структур в регулирование рынка жилой недвижимости создаёт ряд проблем в китайской экономике, связанных с её неэффективностью

¹ Jones L. Ranked: These Are the Countries with the Most (and Least) Home Ownership Rate, 2024. URL: <https://ceoworld.biz/2024/01/28/ranked-these-are-the-countries-with-the-most-and-least-home-ownership-rate-2024/> (дата обращения: 30.10.2024).

из-за нерыночного характера производства, распределения и потребления объектов жилищного строительства, а также искажений оценок деятельности правительств на местах.

5. Опыт развития рынка жилой недвижимости и жилищного строительства в КНР, по мнению автора, необходимо учитывать в современных российских реалиях. Замедление в данных сферах деятельности оказывает негативное воздействие на общий экономический рост, а банкротство крупных девелоперских компаний и несостоятельность ипотечных заёмщиков угрожают стабильности не только национальной, но и глобальной финансовой системы. Вместе с тем при расширенной трактовке критериев эффективного экономического развития, среди которых не только прирост ВВП в количественном выражении, но и качество жизни населения и окружающей среды, экономический рост и соответствующее развитие рынка жилой недвижимости могут продолжать поддерживать динамику национального хозяйства с учётом новых приоритетов и вызовов.

Список литературы

1. *Аджемоглу Д., Робинсон Д.А.* Почему одни страны богатые, а другие бедные. Происхождение власти, процветания и нищеты М.: АСТ, 2015. 667 с.
2. *Беккер Д.* Меньше значит больше. Минимализм как путь к осознанной и счастливой жизни. М.: ОДРИ, 2022. 320 с.
3. *Ефременко Д.В.* Двойная ловушка Фукидида // Россия в глобальной политике. 2020. Т. 18. № 4 (104). С. 126–147.
4. *Кубасова Т.И., Сулова А.В., Чеботарева К.Д.* Государственные меры поддержки жилищного строительства в Китае: особенности и опыт реализации // Baikal Research Journal. 2023. Т. 14. № 2. С. 559–570. [http://dx.doi.org/10.17150/2411-6262.2023.14\(2\).559-570](http://dx.doi.org/10.17150/2411-6262.2023.14(2).559-570)
5. *Мозиас П.М.* Китайский рынок недвижимости: динамика развития и макроэкономическая роль. (Обзор) // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература. Серия 9: Востоковедение и африканистика. 2022. № 2. С. 107–146. <http://dx.doi.org/10.31249/RVA/2022.02.07>
6. *Погорлецкий А.И.* Преференциальное налогообложение в сфере строительства и рынка недвижимости: мировой опыт и российская практика // Механизмы и эффекты преференциального налогообложения юридических лиц. Под ред. И.А. Майбурова. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2024. С. 265–280.
7. *Погорлецкий А.И., Покровская Н.В.* Сравнительный анализ мер фискального регулирования стран G20 в эпоху коронакризиса и в посткоронавирусной перспективе // Journal of Applied Economic Research. 2021. Т. 20. № 1. С. 31–61. <http://dx.doi.org/10.15826/vestnik.2021.20.1.002>
8. *Романова Г.Н.* Реформирование внешнеэкономических связей Китая: торговля, инвестиции (80-е гг. XX в. – начало XXI в.) // Таможенная политика России на Дальнем Востоке. 2017. № 2 (79). С. 25–38. <http://dx.doi.org/10.17238/ISSN1815-0683.2017.2.25>
9. *Рогофф К.* Опасный пик жилищного бума Китая. URL: <https://econs.online/articles/opinions/opasnyuy-pik-zhilishchnogo-buma-kitaya/> (дата обращения: 30.10.2024).
10. *Сеферян Л.А.* Актуальные тенденции развития зарубежных рынков ипотечного кредитования (на примере США и Китая) // А-фактор: научные исследования и разработки (гуманитарные науки). 2023. № 3. URL: <http://www.a-factor.ru/tekushchij-nomer/item/199-aktualnye-tendentsii-razvitiya-zarubezhnykh-rynkov-ipotechnogo-kreditovaniya-na-primere-ssha-i-kitaya/> (дата обращения: 30.10.2024).
11. *Стиглиц Д., Сен А., Фитусси Ж.-П.* Неверно оценивая нашу жизнь. Почему ВВП не имеет смысла? М.: Изд-во Института Гайдара, 2015. 216 с.
12. *Талей Н.* Чёрный лебедь. Под знаком непредсказуемости. М.: Махаон, 2023. 736 с.

13. *Baird A.* Urban Residential Construction and Steel Demand in China. URL: <https://www.rba.gov.au/publications/bulletin/2024/apr/pdf/urban-residential-construction-and-steel-demand-in-china.pdf> (дата обращения: 30.10.2024).
14. *Bergh J.C.J.M. van den.* A Third Option for Climate Policy Within Potential Limits to Growth // *Nature Climate Change*. 2017. № 7. Pp. 107–112. <https://doi.org/10.1038/nclimate3113>
15. *Bergh J.C.J.M. van den, Kallis G.* Growth, A-growth or Degrowth to Stay Within Planetary Boundaries? // *Journal of Economic Issues*. 2012. Vol. 46. № 4. Pp. 909–920. <https://doi.org/10.2753/JEI0021-3624460404>
16. *Blühdorn I.* Post-Capitalism, Post-Growth, Post-Consumerism? Eco-Political Hopes Beyond Sustainability // *Global Discourse*. 2017. Vol. 7. № 1. Pp. 42–61. <http://dx.doi.org/10.1080/23269995.2017.1300415>
17. *Chen J., Zhu A.* The Relationship Between Housing Investment and Economic Growth in China: A Panel Analysis Using Quarterly Provincial Data. URL: <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:se:uu:diva-87095> (дата обращения: 30.10.2024).
18. *Eftimoski M., McLoughlin K.* Housing Policy and Economic Growth in China. URL: <https://www.rba.gov.au/publications/bulletin/2019/mar/pdf/housing-policy-and-economic-growth-in-china.pdf> (дата обращения: 30.10.2024).
19. *Glaeser E., Huang W., Ma Y., Shleifer A.* A Real Estate Boom with Chinese Characteristics. URL: https://www.nber.org/system/files/working_papers/w22789/w22789.pdf (дата обращения: 30.10.2024).
20. *Hickel J.* Degrowth: A Theory of Radical Abundance // *Real-World Economics Review*. 2019. № 87. Pp. 54–68.
21. *Hickel J.* *Less Is More: How Degrowth Will Save the World*. London: Penguin Random House, 2020. 336 p.
22. *Hong L.* The Dynamic Relationship Between Real Estate Investment and Economic Growth: Evidence from Prefecture City Panel Data in China // *IERI Procedia*. 2014. № 7. Pp. 2–7. <https://doi.org/10.1016/j.ieri.2014.08.002>
23. *Lu G.* Achievements and Challenges: 30 Years of Housing Reforms in the People’s Republic of China. URL: <https://www.adb.org/sites/default/files/publication/28408/economics-wp198.pdf> (дата обращения: 30.10.2024).
24. *Pan Z., Gorbachev N.* Some Issue of Analysis of Credit and Real Estate Market Correlation in China // *Trends in Economic Development in the 21st Century: Proceedings of the 5th International Scientific Conference: Minsk, March 1, 2023*. Minsk, 2023. Pp. 78–82.
25. *Rogoff K.S., Yang Y.* Peak China Housing. <https://doi.org/10.3386/w27697>
26. *Turin D.* *Construction and Development* // *Habitat International*. 1978. Vol. 3. Pp. 33–45.
27. *Turin D.* *The Construction Industry: Its Economic Significance and Its Role in Development*. London: University College Environment Research Group, 1973.
28. *Wells J.* *The Construction Industry in Developing Countries: Alternative Strategies for Development*. London: Routledge Kegan and Paul, 1986. 208 p.
29. *Wells J.* The Role of Construction in Economic Growth and Development // *Habitat International*. 1985. Vol. 9. № 1. Pp. 55–70. [https://doi.org/10.1016/0197-3975\(85\)90033-5](https://doi.org/10.1016/0197-3975(85)90033-5)
30. *Wucker M.* *The Gray Rhino: How to Recognize and Act on the Obvious Dangers We Ignore*. New York: St. Martin’s Press, 2016. 304 p.
31. *Zipser D., Seong J., Woetzel L.* Five Consumer Trends Shaping the Next Decade of Growth in China. URL: <https://www.mckinsey.com/cn/our-insights/our-insights/five-consumer-trends-shaping-the-next-decade-of-growth-in-china> (дата обращения: 30.10.2024).

References

1. Acemoglu D., Robinson J.A. *Why Nations Fail: The Origins of Power, Prosperity, and Poverty*. Moscow, 2015. 667 p. (In Russian)
2. Becker D. *The More of Less: Finding the Life You Want Under Everything You Own*. Moscow, 2022. 320 p. (In Russian)
3. Yefremenko D.V. A Double Thucydides Trap. *Rossiia v global'noy politike* [Russia in Global Affairs]. 2020. Vol. 18. No. 4 (104). Pp. 126–147. (In Russian)
4. Kubasova T.I., Suslova A.V., Chebotareva K.D. Government Support Measures for Housing in China: Specific Aspects and Implementation Experience. *Baikal Research Journal*. 2023. Vol. 14. No. 2. Pp. 559–570. [http://dx.doi.org/10.17150/2411-6262.2023.14\(2\).559-570](http://dx.doi.org/10.17150/2411-6262.2023.14(2).559-570) (In Russian)
5. Mozias P.M. China's Real Estate Market: Its Dynamics and Macroeconomic Role. (Review). *Sotsial'nye i gumanitarnye nauki. Otechestvennaya i zarubezhnaya literatura. Seriya 9: Vostokovedenie i afrikanistika* [Social Sciences and Humanities: Domestic and Foreign Literature. Series 9: Oriental and African Studies]. 2022. No. 2. Pp. 107–146. <http://dx.doi.org/10.31249/RVA/2022.02.07> (In Russian)
6. Pogorletskiy A.I. Preferential Taxation in the Field of Construction and Real Estate Market: World Experience and Russian Practice. In: *Mechanisms and Effects of Preferential Taxation of Legal Entities*. Ed. by I.A. Mayburov. Moscow, 2024. Pp. 265–280. (In Russian)
7. Pogorletskiy A.I., Pokrovskaya N.V. Comparative Analysis of Fiscal Regulation Measures of the G20 Countries in the Era of the Coronavirus Crisis and in the Post-Coronavirus Perspective. *Journal of Applied Economic Research*. 2021. T. 20. No. 1. Pp. 31–61. <http://dx.doi.org/10.15826/vestnik.2021.20.1.002> (In Russian)
8. Romanova G.N. Reform of China's Foreign Economic Relations: Trade, Investments (In the 1980-s – at the Beginning of 21st Century). *Tamozhennaya politika Rossii na Dal'nem Vostoke* [Customs Policy of Russia in the Far East]. 2017. No. 2 (79). Pp. 25–38. <http://dx.doi.org/10.17238/ISSN1815-0683.2017.2.25> (In Russian)
9. Rogoff K. *The Dangerous Peak of China's Housing Boom*. Available at: <https://econs.online/articles/opinions/opasnyy-pik-zhilishchnogo-buma-kitaya/> (accessed 30 October 2024). (In Russian)
10. Seferyan L.A. Current Trends in the Development of Foreign Mortgage Lending Markets (Using the Example of the USA and China). *A-faktor: nauchnye issledovaniya i razrabotki (gumanitarnye nauki)* [A-factor: Scientific Research and Development (Humanities)]. 2023. No. 3. Available at: <http://www.a-factor.ru/tekushchij-nomer/item/199-aktualnye-tendentsii-razvitiya-zarubezhnykh-rynkov-ipotechnogo-kreditovaniya-na-primere-ssha-i-kitaya/> (accessed 30 October 2024) (In Russian)
11. Stiglitz J.E., Sen A., Fitoussi J.-P. *Mis-measuring Our Lives. Why GDP Doesn't Add Up*. Moscow, 2015. 216 p. (In Russian)
12. Taleb N. *The Black Swan: The Impact of the Highly Improbable*. Moscow, 2023. 736 p. (In Russian)
13. Baird A. *Urban Residential Construction and Steel Demand in China*. Available at: <https://www.rba.gov.au/publications/bulletin/2024/apr/pdf/urban-residential-construction-and-steel-demand-in-china.pdf> (accessed 30 October 2024).
14. Bergh J.C.J.M. van den. A Third Option for Climate Policy Within Potential Limits to Growth. *Nature Climate Change*. 2017. No. 7. Pp. 107–112. <https://doi.org/10.1038/nclimate3113>
15. Bergh J.C.J.M. van den, Kallis G. Growth, A-growth or Degrowth to Stay Within Planetary Boundaries? *Journal of Economic Issues*. 2012. Vol. 46. No. 4. Pp. 909–920. <https://doi.org/10.2753/JEI0021-3624460404>
16. Blühdorn I. Post-Capitalism, Post-Growth, Post-Consumerism? Eco-Political Hopes Beyond Sustainability. *Global Discourse*. 2017. Vol. 7. No. 1. Pp. 42–61. <http://dx.doi.org/10.1080/23269995.2017.1300415>
17. Chen J., Zhu A. *The Relationship Between Housing Investment and Economic Growth in China: A Panel Analysis Using Quarterly Provincial Data*. Available at: <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:se:uu:diva-87095> (accessed 30 October 2024).

18. Eftimoski M., McLoughlin K. *Housing Policy and Economic Growth in China*. Available at: <https://www.rba.gov.au/publications/bulletin/2019/mar/pdf/housing-policy-and-economic-growth-in-china.pdf> (accessed 30 October 2024).
19. Glaeser E., Huang W., Ma Y., Shleifer A. *A Real Estate Boom with Chinese Characteristics*. Available at: https://www.nber.org/system/files/working_papers/w22789/w22789.pdf (accessed 30 October 2024).
20. Hickel J. Degrowth: A Theory of Radical Abundance. *Real-World Economics Review*. 2019. No. 87. Pp. 54–68.
21. Hickel J. *Less Is More: How Degrowth Will Save the World*. London: Penguin Random House, 2020. 336 p.
22. Hong L. The Dynamic Relationship Between Real Estate Investment and Economic Growth: Evidence from Prefecture City Panel Data in China. *IERI Procedia*. 2014. No. 7. Pp. 2–7. <https://doi.org/10.1016/j.ieri.2014.08.002>
23. Lu G. *Achievements and Challenges: 30 Years of Housing Reforms in the People's Republic of China*. Available at: <https://www.adb.org/sites/default/files/publication/28408/economics-wp198.pdf> (accessed 30 October 2024).
24. Pan Z., Gorbachev N. Some Issue of Analysis of Credit and Real Estate Market Correlation in China. In: *Trends in Economic Development in the 21st Century: Proceedings of the 5th International Scientific Conference: Minsk, March 1, 2023*. Minsk, 2023. Pp. 78–82.
25. Rogoff K.S., Yang Y. *Peak China Housing*. <https://doi.org/10.3386/w27697>
26. Turin D. Construction and Development. *Habitat International*. 1978. Vol. 3. Pp. 33–45.
27. Turin D. *The Construction Industry: Its Economic Significance and Its Role in Development*. London: University College Environment Research Group, 1973.
28. Wells J. *The Construction Industry in Developing Countries: Alternative Strategies for Development*. London: Routledge Kegan and Paul, 1986. 208 p.
29. Wells J. The Role of Construction in Economic Growth and Development. *Habitat International*. 1985. Vol. 9. No. 1. Pp. 55–70. [https://doi.org/10.1016/0197-3975\(85\)90033-5](https://doi.org/10.1016/0197-3975(85)90033-5)
30. Wucker M. *The Gray Rhino: How to Recognize and Act on the Obvious Dangers We Ignore*. New York: St. Martin's Press, 2016. 304 p.
31. Zipser D., Seong J., Woetzel L. *Five Consumer Trends Shaping the Next Decade of Growth in China*. Available at: <https://www.mckinsey.com/cn/our-insights/our-insights/five-consumer-trends-shaping-the-next-decade-of-growth-in-china> (accessed 30 October 2024).

■ ■ ■
Для цитирования:

Погорлецкий А.И. Рынок жилой недвижимости КНР: особенности, проблемы и перспективы развития // Регионалистика. 2024. Т. 11. № 5. С. 59–76. <http://dx.doi.org/10.14530/reg.2024.5.59>

For citing:

Pogorletskiy A.I. Residential Real Estate Market of the People's Republic of China: Features, Problems and Development Prospects. *Regionalistica* [Regionalistics]. 2024. Vol. 11. No. 5. Pp. 59–76. <http://dx.doi.org/10.14530/reg.2024.5.59> (In Russian)

■ ■ ■