

УДК 332.85

DOI 10.23968/1999-5571-2024-21-5-124-139

© А. Н. Ларионов, д-р экон. наук, профессор
(Национальный исследовательский Московский
государственный строительный университет,
Москва, Россия)

E-mail: proflarionov@mail.ru

© А. А. Хусейнова, канд. пед. наук
(Донской государственный технический
университет, г. Ростов-на-Дону, Россия)

E-mail: nastya.khuseynova@bk.ru

© A. N. Larionov, Dr. Sci. Ec., Professor
(Moscow State University of Civil Engineering
(National Research University),
Moscow, Russia)

E-mail: proflarionov@mail.ru

© A. A. Huseynova, PhD in Sci. Ped.
(Don State Technical University,
Rostov-on-Don, Russia)

E-mail: nastya.khuseynova@bk.ru

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ ОТЕЧЕСТВЕННОГО И КИТАЙСКОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

TRENDS AND FORECASTS OF THE DEVELOPMENT OF THE RUSSIAN AND CHINESE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

С учетом динамично изменяющихся экономических условий и факторов выявлены тенденции и предложено обоснование прогнозов развития мирового и отечественного рынка жилой недвижимости (на примере России и Китая). На основе международного опыта разработаны рекомендации по развитию рынка недвижимости в России; определено, что на рынке жилищного строительства в России и в Китае идут схожие процессы, исследование которых дает возможность адаптации успешного китайского опыта в нашей стране. Значимость предложенных рекомендаций обусловлена ключевыми аспектами, которые имеют важное значение как для экономической устойчивости, так и для социальной стабильности. Особое внимание уделено формированию финансовых инструментов, мониторингу и анализу рынка, стимулированию спроса через образовательные программы, разработке современного подхода к строительству и инфраструктуре, государственной поддержке и арендному жилью, а также созданию эффективной системы оценки рисков, участию местных властей в разработке региональных программ.

Ключевые слова: экономика, рынок жилой недвижимости, Россия, Китай, прогнозы, тенденции.

Taking into account dynamically changing economic conditions and factors, the trends are revealed and the substantiation of forecasts of development of the global and domestic market of residential real estate (on the example of Russia and China) is offered. On the basis of international experience, there have been worked out recommendations for the development of the real estate market in Russia, and it has been determined that the housing construction market in Russia and China is characterized with similar processes, the study of which provides an opportunity to adapt the successful Chinese experience in our country. The significance of the proposed recommendations stems from key aspects that are important for both economic sustainability and social stability. Special attention is paid to the formation of financial instruments, market monitoring and analysis, stimulation of demand through educational programs, development of a modern approach to construction and special attention to infrastructure, state support and rental housing, as well as creation of an effective system of risk assessment, participation of local authorities in the development of regional programs.

Keywords: economy, residential real estate market, Russia, China, forecasts, trends.

Введение

В настоящее время развитие рынка недвижимости играет ключевую роль в определении уровня и тенденций экономического роста страны [1].

Если на рынке недвижимости наблюдается ухудшение, это может предвещать снижение национальной экономики, и наоборот, рост и развитие рынка часто свидетельствуют о предстоящем экономическом подъеме. Состояние и уровень его развития оказывают значительное влияние на такие аспекты, как социальная стабильность, безработица, миграция рабочей силы, политическая устойчивость и общее социально-экономическое развитие страны [2]. Данные факторы взаимозависимы и формируют общий климат благополучия населения и экономики.

Значимость исследования рынка недвижимости обоснована А. А. Мозговой и Л. А. Коньшиной [3]. Современное состояние рынка недвижимости России проанализировано в работах Е. Е. Макаровой, Е. Н. Сыщиковой, З. Б. Проскуриной [4]. Особенности развития отечественного рынка недвижимости рассмотрены И. В. Васильевой, Л. И. Алексеевой, Е. А. Соколовым [5]. Данными авторами выявлены тенденции развития не только российского, но и зарубежного рынка недвижимости на ближайшие перспективы, особое внимание уделено процессам эмиграции, международным санкциям и контрсанкциям, мировой инфляции, энергетическому кризису.

Отдельные процессы развития сферы недвижимости определены А. Н. Ларионовым, В. В. Соловьевым, А. А. Морозовым [6], А. В. Приходько [7]. Глобальные стратегические тренды, влияющие на рынок недвижимости, рассмотрены П. М. Петровой [8]. Автором выполнен стратегический анализ рассматриваемого рынка, который охватывал ряд ключевых трендов, включая глобализацию, процесс урбанизации, рост населения, расширение объема мирового

рынка недвижимости, а также разработку стратегических сценариев, направленных на противодействие кризисным ситуациям и принимаемых различными государствами. Ключевые аспекты, оказывающие влияние на развитие мирового рынка недвижимости, проанализированы Л. Клерк [9], Э. Ласковской, С. Торгомян [10], Дж. Мэн [11] и др.

Анализ текущих и формирующихся тенденций становится важным инструментом для подготовки и обновления стратегий развития рынка недвижимости. Цель настоящего исследования состоит в определении и выявлении тенденций, прогнозов развития мирового и отечественного рынка недвижимости (на примере России и Китая), разработке рекомендаций по развитию рынка недвижимости в России на основе международного опыта.

Научная новизна работы заключается в сочетании глубокого теоретического анализа с практической ориентацией и обусловлена комплексным подходом к анализу динамики и тенденций в развитии мирового и отечественного рынка недвижимости с акцентом на сравнение двух ключевых рынков — российского и китайского. В условиях глобализации и интеграции экономик различных стран четкое понимание локальных и международных трендов становится основополагающим для формирования устойчивой стратегии развития.

Особенностью данного исследования является не только выявление текущих тенденций, но и обоснование прогнозов, способных отразить перспективы развития рынка недвижимости в России на фоне опыта Китая, который демонстрирует адаптацию к современным вызовам. Видимые тренды, такие как изменение демографической структуры, урбанизация, а также влияние технологий и экономических факторов, требуют всестороннего анализа и осмысления. Главная задача — систематизировать существующие знания о факторах, влияющих на рынок

недвижимости, и выработать рекомендации, основанные на международных практиках, направленные на модернизацию и улучшение российского рынка недвижимости, что, в свою очередь, позволит повысить его конкурентоспособность и устойчивость к внешним рыночным колебаниям.

Методы

В условиях глобализации и взаимозависимости экономик понимание динамики рынка недвижимости становится ключевым фактором не только для инвесторов, но и для государственных структур, занимающихся экономическим планированием и региональным развитием.

В настоящее время рынок жилой недвижимости выступает в роли одного из ключевых двигателей прогресса отечественной экономики. При эффективном управлении он имеет необходимый потенциал для выявления новых точек роста и стимулирования активности в смежных отраслях хозяйствования [12].

Анализ актуальных материалов и применение комплекса современных методов позволяют создать целостное представление о состоянии рынка недвижимости, выявить существующие тенденции, обосновать прогнозы и обусловить рекомендации, направленные на модернизацию и развитие российского рынка недвижимости в условиях глобальной конкурентной среды.

Так, в качестве основных материалов исследования использовались аналитические отчеты и публикации российских, китайских и международных специалистов, официальных лиц в области недвижимости. Методы включали статистический анализ для выявления тенденций, сравнительный анализ для определения различий в динамике первичного и вторичного рынков, экономический анализ для оценки общей экономической ситуации и ее влияния, а также анализ законодательных изменений для исследования их влияния на рыночные условия. Для обо-

снования рекомендаций по развитию рынка недвижимости в России на основании международного опыта было проведено исследование практик, реализованных в Китае, включая изучение инновационных моделей и механизмов регулирования, способствующих устойчивому развитию.

По данным Росстата, последние пять лет стоимость квадратного метра стабильно росла. На рынке первичного жилья прирост составил 119 % — с 64 069 рублей в 2019 году до 140 371 рубля в конце 2023 года. На вторичном рынке подорожание происходило медленнее — с 58 528 рублей до 97 418 рублей [13].

Это различие в значительной степени объясняется активным использованием льготной ипотеки. Правительство неоднократно подчеркивало, что государственная поддержка в этой области направлена не только на улучшение доступности жилья, но и на стимулирование строительства [14].

В большинстве случаев государственные субсидии направлены исключительно на приобретение новостроек, что обуславливает увеличенный спрос на такой тип жилья среди ипотечных заемщиков. Их доля колеблется от 40 % до 80 % от общего числа покупателей в зависимости от региона. Прогнозы указывают на стабилизацию цен на новостройки с предполагаемым ростом в 2025–2026 гг., который не превысит уровень инфляции, оцениваемой в 4 %. Что касается вторичного рынка жилья, то в 2024 г. ожидается возможное снижение цен, за которым последует рост в 2025–2026 гг. на уровне инфляционных ожиданий. Эти данные отражены в отчете «Дом.РФ», предоставленном «РБК-Недвижимости», в котором подводятся итоги развития жилищной сферы за 2023 год и содержатся прогнозы на ближайшие годы.

По прогнозам аналитиков «Дом.РФ», стагнация цен на вторичном рынке жилья в текущем году будет обусловлена высокими

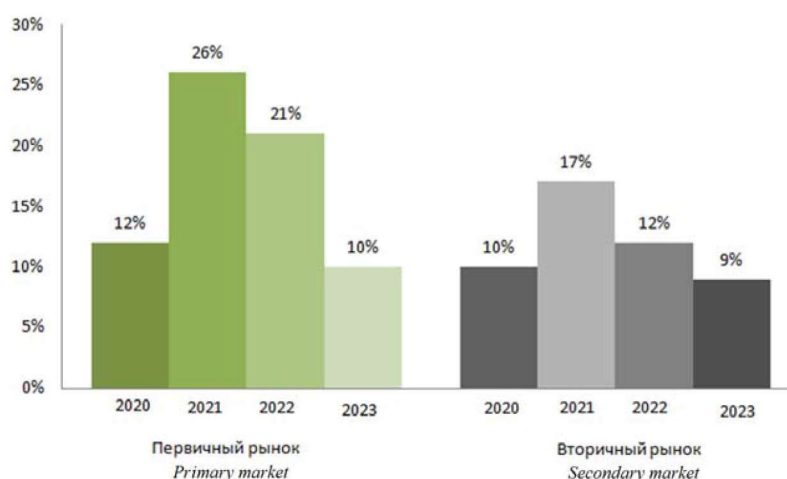


Рис. 1. Рост цен на недвижимость по данным института жилищного развития (по материалам Дом.РФ)

процентными ставками по ипотеке. В то же время после завершения программы льготной ипотеки на новостройки ожидается постепенное сближение цен на первичное и вторичное жилье (рис. 2).

Ожидаемое снижение спроса на жилье в 2024 году, вызванное высокими процентными ставками и ужесточением условий программы льготной ипотеки, будет оказывать давление на формирование цен.

В условиях ускорения инфляционных процессов Банк России 26 июля 2024 г. принял шестое за год повышение ключевой ставки, увеличив ее на 2 процентных пункта до уровня 18 % годовых. С июля 2023 г. ключевая ставка суммарно возросла на 10,5 процентных пунктов. Одновременно Центральный банк пересмотрел среднесрочный прогноз: теперь ожидается, что в 2024 г. ключевая ставка составит 16,9–17,4 %, в 2025 г. — 14–16 %, а в 2026 г. — 10–11 %. Показатели ниже 10 % годовых (в диапазоне 7,5–8,5 %) прогнозируются только к 2027 году.

Согласно анализу специалистов IRN.RU, недавнее увеличение ключевой ставки не окажет значительного воздействия на рынок недвижимости, поскольку ипотечные ставки достигли высоких значений уже в 2023 году. Учитывая прогнозы Центрально-

го банка и тот факт, что приемлемыми для заемщиков являются ставки ниже 12 % годовых, что возможно при ключевой ставке не выше 10 %, аналитики полагают, что до конца 2026 года доступной ипотеки на рынке ожидать не следует [16].

Глава Сбербанка Герман Греф на Финансовом конгрессе Банка России отметил, что ипотечный рынок в России ожидает сложный период после завершения льготной программы с государственной поддержкой под 8 % годовых. По его мнению, для приведения рынка в нормальное и устойчивое состояние потребуется несколько лет. «Все мы будем испытывать трудности: доступность жилья продолжит снижаться, девелоперам будет сложно, и банкам придется столкнуться с непростыми условиями. Тем не менее, восстановление экономического равновесия крайне необходимо» [17]. По мнению Г. Грефа, надо своевременно выходить из таких программ, более того, они не всегда эффективны. Глава Сбербанка также добавил, что поддерживает сворачивание подобных программ.

Одной из основных причин прекращения программы массовой льготной ипотеки стало резкое увеличение цен на недвижимость, а также выраженный ценовой разрыв

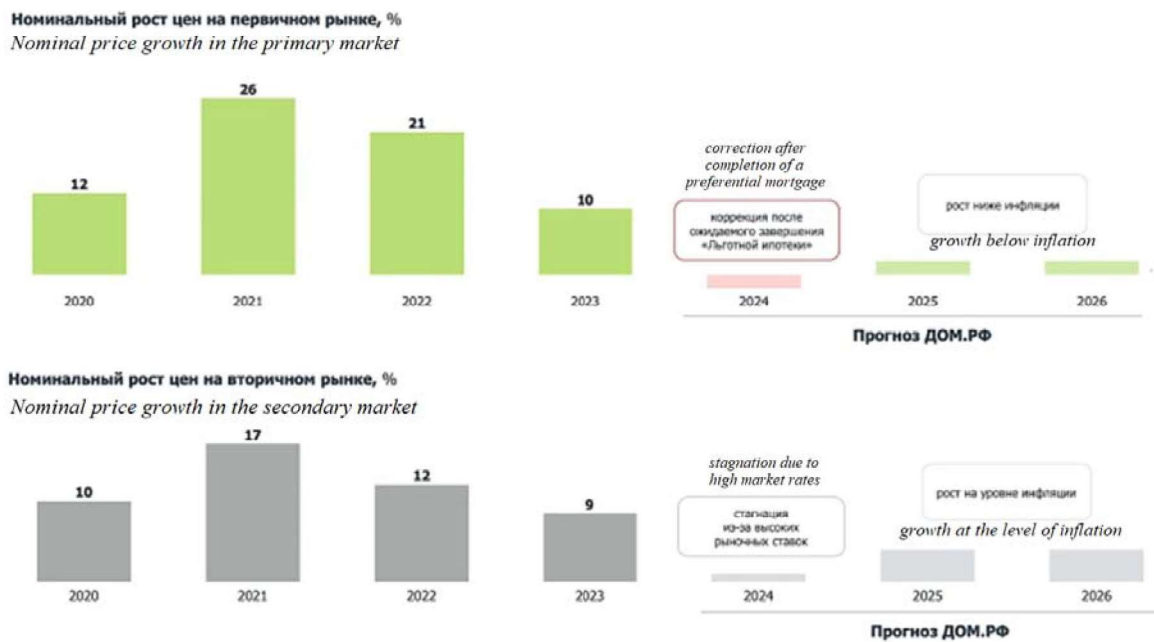


Рис. 2. Прогноз развития отечественного рынка недвижимости по данным Дом.РФ [15]

между первичным и вторичным рынками. В результате средняя семья, представляющая собой типичный портрет ипотечного заемщика (мама, папа и ребенок), оказалась в ситуации, когда в 55 % регионов страны невозможно позволить себе приобрести жилье в рамках еще существующей льготной программы по первичному рынку, рассчитанной на 30-летний срок. На вторичном рынке эта цифра составляет 88 % регионов, что подчеркивает серьезные ограничения для заемщиков (рис. 3).

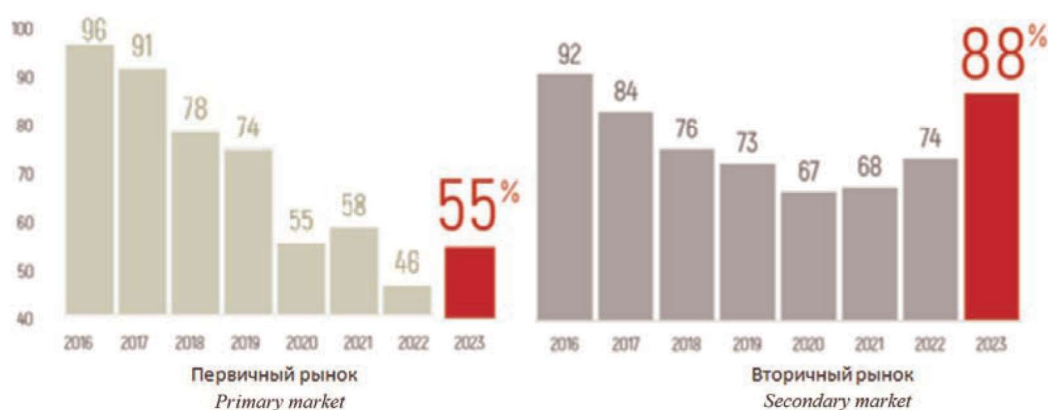
На конец 2023 г. и в начале 2024 г. ситуация на ипотечном рынке, вопреки ожиданиям, не улучшилась, а напротив, ухудшилась, вернувшись к уровню 2020 г., особенно на первичном рынке жилья. Одним из факторов, обусловивших сворачивание программы льготной ипотеки, стало стремление избежать возврата к еще более неблагоприятным условиям 2019–2018 гг., а тем более 2017 года.

Первый заместитель председателя правления Сбербанка Кирилл Царев, учитывая высокие процентные ставки и введение новых мер со стороны регулятора, отметил, что ры-

нок кредитования продолжит функционировать в весьма сложных условиях. Тем не менее, потребность населения в заемных средствах останется высокой. Однако в новых условиях спрос на кредиты будет более целевым и сконцентрированным на менее длительные сроки, что может повлиять на общую структуру ипотечного кредитования [19].

Сформируем прогноз развития отечественного рынка недвижимости в современных условиях (рис. 4) с учетом факторов, оказывающих наибольшее влияние на развитие рынка недвижимости в РФ, а именно:

- ключевая ставка Банка России — чем она выше, тем выше рыночные ипотечные ставки. Чем выше ипотечные ставки, тем более сдержанные цены на недвижимость;
- льготные ипотечные программы государственного софинансирования. В последние годы государство стало активно участвовать в формировании спроса и предложения на рынке недвижимости жилья;
- планы регулятора по развитию жилищного строительства — это очень важный фактор, так как роль регулятора (государства) в последние годы существенно возрос-



Расчет проведен для семьи из 3-х человек, получающих среднерегиональный доход, – для квартиры 54 кв. м.

The calculation was carried out for a family of 3 people receiving an average regional income - for an apartment of 54 sq. m.

Рис. 3. Доля регионов, в которых невозможно купить жилье в ипотеку при действующих ставках [18]

ла. Исходя из своих целей, регулятор может развивать разные направления рынка недвижимости;

- покупательная способность граждан позволяет оценить их финансовые возможности. Какими бы привлекательными ни были условия приобретения, маркетинговые «программы», методы стимулирования спроса — все упирается в конечных потребителей;

- нормативная стоимость квадратного метра — показатель, определяемый Минстроем каждый квартал в целом по РФ и по отдельным субъектам и используемый в основном для расчета жилищных сертификатов. За историю наблюдений с 2005 по 2023 гг. никогда рыночные цены не касались нормативных значений, а в 2024 г. вторичный рынок впервые столкнулся с подобной ситуацией.

Анализ результатов исследований рынка недвижимости за последние годы показывает стабильный рост и динамическое развитие данного сектора. Спрос на жилье остается высоким, особенно в крупных мегаполисах и конкурентоспособных зонах. Однако следует принимать во внимание ряд проблем, оказывающих серьезное влияние

на развитие рынка жилой недвижимости в России. К числу таких проблем можно отнести сложную экономическую ситуацию, перенасыщение рынка, изменения в законодательной базе, которые могут оказать воздействие на его дальнейшую динамику, а также необходимость цифровой трансформации отрасли и др. [20].

В условиях сложившейся ситуации, оказывающей влияние на развитие отрасли в России, обратимся к мировому опыту, в частности Китая.

Результаты

Недвижимость является ключевым сектором национальной экономики Китая. Одной из главных причин, приведших к кризису на китайском рынке недвижимости, который начался в 2020 году, стал избыток предложений. В стране осуществлялось массовое строительство новых жилых комплексов, однако рост предложения не сопровождался аналогичным увеличением спроса. Исторически китайцы рассматривали приобретение квартиры как основной способ накопления капитала, что способствовало активному строительству во всех регионах страны. В результате появились города-призраки, а строительные компании продолжали запускать новые

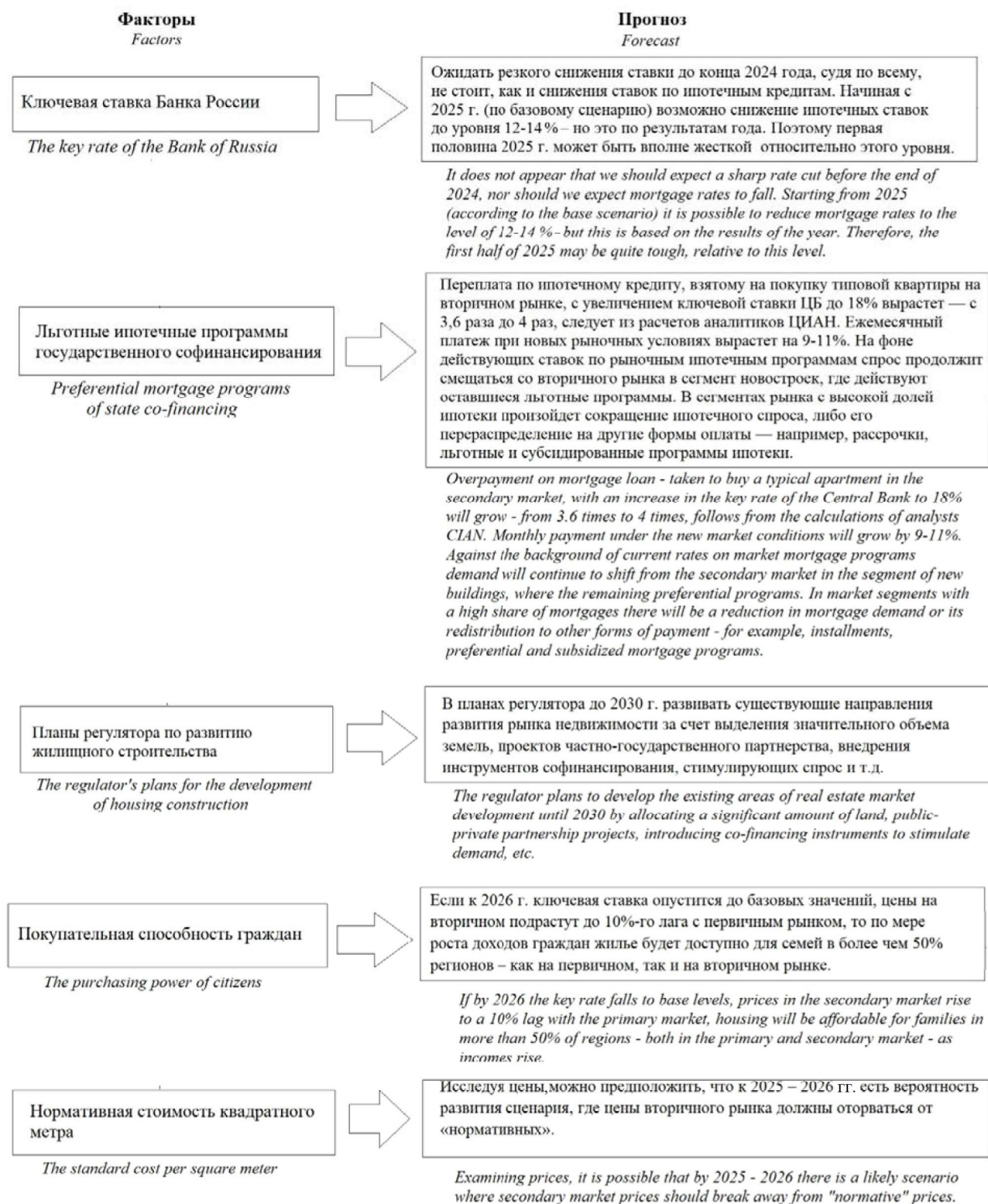


Рис. 4. Прогноз развития отечественного рынка недвижимости в современных условиях (составлено авторами по данным В. Семенов и Е. Литвиненко)

проекты. Поддержка местных властей также играла значительную роль в развитии рынка, поскольку недвижимость являлась важным источником земельного налога и других связанных финансовых поступлений.

В 2020 году правительство инициировало программу, известную как «Три красные линии», цель которой заключалась в прекращении спекуляций на рынке жилья и сокращении кредитного финансирования застройщиков. Годом позже на рынке возник кризис ликвидности у крупнейшего застройщика Evergrande, что послужило началом серьезных финансовых проблем для других крупных компаний, таких как Country Garden и Vanke. В результате застройщики начали замораживать реализацию проектов, цены на жилую недвижимость начали снижаться, а большинство инвесторов и разработчиков столкнулись с трудностями в возврате капитала.

Основные факторы, оказавшие негативное влияние на развитие рынка недвижимости в Китае, представлены на рис. 5.

Названные проблемы возникли вследствие чрезмерной долговой нагрузки строительных компаний, которая оказалась непосильной на фоне резкого сокращения спроса из-за пандемии и мер государства по противодействию спекулятивному росту цен

на жилую недвижимость. Согласно данным Государственного статистического управления текущая ситуация на рынке остается тяжелой. В последнем аналитическом отчете, включающем данные по 70 крупным и средним городам Китая, указано, что с начала 2024 года в 64 из 70 городов продолжается снижение цен на первичное жилье, а на вторичное — в 66 из 70 городов. Это падение на рынке называют самым значительным за последние девять лет, при этом делаются осторожные прогнозы и относительно дальнейших перспектив [21].

За 2023 год инвестиции в недвижимость в КНР заметно сократились, что продолжилось и в 2024 году, достигнув на май 2024 г. показателя в 10,1 % (рис. 6). Ежегодный индекс цен на жилье также имеет тенденцию к снижению и достигает значения 4,5 % [22].

В Китае эксперты осознают, что кризис на рынке недвижимости перерос границы проблем непосредственно девелоперов. Снижение цен на жилье приводит к уменьшению как инвестиционного, так и потребительского спроса, что, в свою очередь, провоцирует возникновение более масштабных экономических трудностей. Эти трудности проявляются в виде роста уровня безработицы, увеличения числа банкротств среди мелких и средних предприятий в смежных секторах



Рис. 5. Основные проблемы, вызвавшие спад на рынке недвижимости в Китае (составлено авторами по материалам С. Напрейкина)

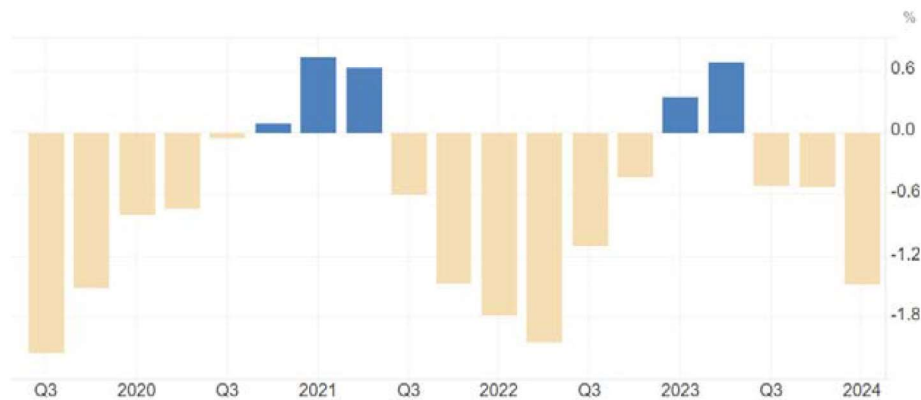


Рис. 6. Изменение цен на недвижимость в Китае (период с 2020 г. по начало 2024 г.)

экономики. Следует отметить, что по консервативным оценкам рынок недвижимости тесно связан с более чем 60 различными отраслями промышленности в Китае. В итоге сложившаяся ситуация способствует увеличению количества жалоб со стороны населения и росту протестных настроений [21].

Власти Китая огласили значительный пакет мер для поддержки рынка жилья [23]. Основные средства урегулирования сложившейся ситуации представлены на рис. 7.

С 17 мая 2024 года в Китае на общегосударственном уровне было снято ограниче-

ние на нижний порог ставок по ипотеке, ранее действовавшее только в муниципалитетах с трехмесячным падением цен. Размер начального взноса при покупке первой квартиры снижен до 15 %, а при покупке второй — до 25 %. В конце прошлого десятилетия эти показатели составляли 40 и 60 % соответственно.

Несмотря на запрет государства на покупку жилья с нулевым первоначальным взносом, на практике покупатели могут не платить его вообще, используя неофициальные схемы, разработанные риелторами, ко-

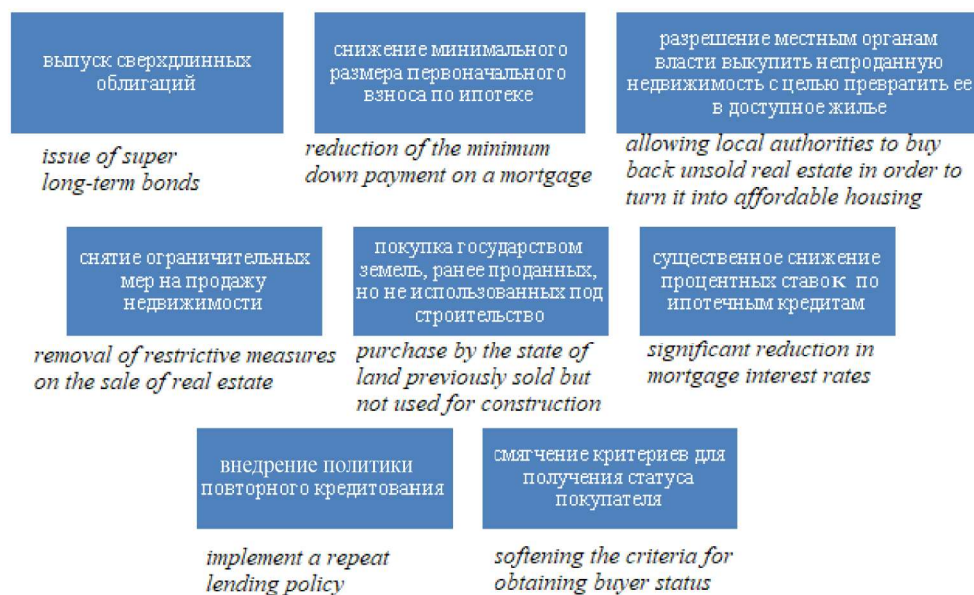


Рис. 7. Средства урегулирования ситуации на рынке недвижимости в Китае (составлено автором по материалам А. Морозовой, С. Напрейкина, К. Щепкина)

которые включают сумму взноса в общий размер ипотечного кредита.

Для сокращения нераспроданных жилых площадей реализован механизм покупки объектов местными правительствами и госкомпаниями с последующим переводом их в статус социального или арендного жилья. На эти цели выделено 300 миллиардов юаней.

Большинство регионов уже сняли ограничения на продажу недвижимости, введенные ранее для борьбы со спекулятивным ростом цен. Исключение составляют провинция Хайнань, Гуандун (город Гуанчжоу), Шэньчжэнь, а также Тяньцзинь, Шанхай и Пекин, которые внесли некоторые послабления в жилищную политику. Например, в Пекине разрешено покупать дополнительную квартиру за пределами пятого транспортного кольца.

Для поддержки застройщиков, столкнувшихся с финансовыми проблемами, государство будет выкупать у них неиспользованные земельные участки и сократит продажи новых участков под застройку. Также увеличено кредитование таких застройщиков, для чего выделено 520 миллиардов юаней.

Эксперты утверждают, что текущие стимулы не будут последними. Создана рабочая группа, включающая Министерство жилья, ЦБ и крупнейшие банки, Минфин и другие ведомства для разработки и координации мер. Новый пакет мер позволяет надеяться на стабилизацию рынка уже к концу 2024 года, хотя ранее прогнозировали 2026 год [24]. Ожидаемый прямой результат — прекращение падения цен, косвенный — поддержка роста ВВП КНР [25].

Обсуждение

Рассмотрим возможности адаптации успешного китайского опыта в России.

Как справедливо отмечает О. Соловьева, на рынке жилищного строительства России и Китая наблюдаются схожие тенденции: увеличение долговой нагрузки на застройщиков и повышенный интерес населения к покупке жилья для сохранения накоплений.

Хотя в России явные дефолты среди застройщиков пока не фиксируются, но Центробанк видит риски повторения китайского сценария. Некоторые крупные застройщики в РФ уже выходят из бизнеса [26], эксперты отмечают наличие «пузыря» на российском рынке недвижимости, «раздуваемого» льготными ипотечными ставками. Объемы выдачи жилищных кредитов продолжают расти, при этом льготная ипотека является ключевым драйвером как строительства, так и кредитования.

Ряд экспертов полагает, что проблемы будут только нарастать. Растущая себестоимость строительства, дефицит кадров и повышение зарплат рабочих ведут к увеличению стоимости квадратного метра. Валерий Емельянов, эксперт по фондовому рынку «БКС Мир инвестиций», отмечает разницу в ситуации с непроданными квартирами в РФ и Китае. В КНР большинство непроданных квартир находится в малых и средних городах, но даже там вакантны лишь 5 % жилья. В крупных городах Пекине, Шанхае и Шэньчжэне свободного жилья почти нет. В отличие от России, где в столичном регионе около 70 % новых квартир остаются непроданными, в Китае жилье все еще востребовано.

Артем Тузов, руководитель департамента в «ИВА Партнерс», отмечает, что переход на эскроу-счета сделал нелогичным покупку квартир на этапе котлована, теперь многие ждут окончания строительства, что ведет к увеличению скидок на готовое жилье. Это может вызвать аналогичные китайским проблемы, где застройщики, потеряв доступ к новым покупателям, вынуждены направлять все средства на достройку, впоследствии сталкиваясь с финансовыми трудностями.

Наталия Пырьева, аналитик «Финам», подчеркивает, что высокий уровень закредитованности российских застройщиков в случае резкого падения продаж и цен может привести к проблемам по китайскому сценарию. Владимир Щекин, девелопер RDD,

считает, что китайская ситуация напоминает российскую середины 2010-х годов, когда застройщики зависели от средств покупателей и доступных займов. Снижение доходов населения и рост издержек привели к проблемам с ликвидностью, и бизнес застройщиков рухнул. Именно поэтому Россия перешла на банковское финансирование и эскроу-счета.

Однако различия все же значительны. Например, строительство в экономике РФ играет меньшую роль (8–10 % ВВП) по сравнению с Китаем (30 % ВВП). Цены на новое жилье в России выросли после внедрения проектного финансирования, но этот рост не сопоставим с китайским, где ажиотаж привел к резкому удорожанию недвижимости до уровня Парижа и Лондона до пандемии. Жесткие ковидные ограничения в Китае привели к снижению спроса и дефолтам, в то время как в России аналогичных предпосылок нет, уверяет коммерческий директор Optima Development Дмитрий Голев [26].

Вице-президент Ассоциации строителей России Игорь Дерунов, обращаясь к опыту китайской строительной индустрии и принимая во внимание специфику российского рынка, подчеркивает важность формирования банка спроса и предложения. Ожидается, что данная инициатива будет сформирована на основе практических разработок Ассоциации и ориентирована на поддержку строителей на региональном уровне.

Помимо этого, И. Дерунов отмечает важность устранения посредников в цепочке поставок строительных материалов, идущих из Китая, особенно отделочных материалов, чтобы упростить и удешевить их доставку до конечных потребителей. Он предложил внедрение современных строительных технологий для производства стройматериалов в России. Это предполагает строительство производственных предприятий вблизи крупных городов, что позволит снизить затраты на логистику и повысить доступность строительных материалов, значительно

ускорить процесс возведения домов и улучшить их качество [27].

На рис. 8 представлены рекомендации по развитию рынка жилой недвижимости России. Данные рекомендации способствуют его устойчивости, финансовой безопасности застройщиков и обеспечению экономической стабильности, уменьшают риски банкротств и дефолтов, что укрепляет доверие инвесторов. Введение механизмов защиты прав покупателей минимизирует риски недостроев и обеспечивает прозрачность сделок. Повышение квалификации кадров в строительной отрасли приводит к улучшению качества и безопасности жилья. В результате устойчивый и прозрачный рынок недвижимости становится более привлекательным для инвестиций, что поддерживает экономический рост страны в целом.

Выводы

Анализ рынка недвижимости за последние годы показывает стабильный рост и активное развитие данного сектора. Спрос на жилье остается высоким в крупных мегаполисах и конкурентоспособных зонах. Однако следует принимать во внимание ряд проблем, оказывающих серьезное влияние на развитие рынка жилой недвижимости в России. К числу таких проблем можно отнести сложную экономическую ситуацию; перенасыщение рынка; изменения в законодательной базе, которые могут оказать воздействие на его дальнейшую динамику; необходимость цифровой трансформации отрасли и др. Ожидаемое снижение спроса на жилье в 2024 году, вызванное высокими процентными ставками и ужесточением условий программы льготной ипотеки, будет оказывать давление на формирование цен.

В условиях сложившейся ситуации, оказывающей влияние на развитие отрасли в России, опыт Китая представляет особую значимость, так как китайский рынок недвижимости отличается высоким уровнем государственного регулирования, что игра-

Рекомендации Recommendations	Описание Description
Формирование устойчивых финансовых инструментов <i>Formation of sustainable financial instruments</i>	Необходимо развивать альтернативные механизмы финансирования для застройщиков, такие как государственная поддержка проектов, кредитование под более низкие процентные ставки для компаний, особенно для малых и средних застройщиков <i>It is necessary to develop alternative financing mechanisms for developers, such as state support for projects, lending at lower interest rates for companies, especially for small and medium-sized developers</i>
Мониторинг и анализ рынка <i>Market monitoring and analysis</i>	Регулярные исследования и аналитика рынка жилья помогут контролировать его текущее состояние и предсказывать тенденции, что позволит избежать резких колебаний и спекулятивных пузырей <i>Regular research and analytics of the housing market will help monitor its current state and predict trends, thus avoiding sudden fluctuations and speculative bubbles.</i>
Стимулирование спроса через образовательные программы <i>Stimulating demand through educational programs</i>	Необходимо внедрить программы повышения финансовой грамотности населения, чтобы покупатели жилья лучше понимали риски и возможности, связанные с покупкой недвижимости, и могли грамотно использовать ипотечные инструменты <i>It is necessary to introduce programs to improve the financial literacy of the population so that home buyers better understand the risks and opportunities associated with the purchase of real estate and can competently use mortgage instruments.</i>
Разработка современного подхода к строительству <i>Development of a modern approach to construction</i>	Привлечение современных строительных технологий и материалов, уменьшение зависимости от импорта через создание местных производств – это ключ к снижению себестоимости и повышению конкурентоспособности застройщиков <i>Attracting modern construction technologies and materials, reducing dependence on imports through the creation of local production facilities is the key to reducing production costs and increasing the competitiveness of developers.</i>
Особое внимание инфраструктуре <i>Special attention to infrastructure</i>	Развитие комплексов зданий должно сопровождаться программами по модернизации и обустройству окружающей инфраструктуры: транспорт, социальные объекты, образовательные учреждения и др. <i>The development of building complexes should be accompanied by programs to modernize and develop the surrounding infrastructure: transportation, social facilities, educational institutions, etc.</i>
Государственная поддержка и арендное жилье <i>State support and rental housing</i>	Реализация программ по строительству и последующей реализации аренды под социальные нужды может сократить число непроданных квартир и сделать жилье более доступным <i>Implementing programs to build and then sell social rentals can reduce the number of unsold apartments and make housing more affordable.</i>
Создание эффективной системы оценки рисков <i>Establishment of an effective risk assessment system</i>	Важно внедрить методы прогнозирования и оценки рисков на уровне каждой конкретной строительной компании, что поможет предотвратить массовые дефолты и падение цен <i>It is important to introduce methods of forecasting and risk assessment at the level of each specific construction company, which will help prevent massive defaults and price drops.</i>
Участие местных властей и разработка региональных программ <i>Participation of local authorities and development of regional programs</i>	Важно привлекать местные власти к разработке программ жилищного строительства, учитывающих уникальные потребности и специфику каждого региона <i>It is important to involve local authorities in the development of housing programs that take into account the unique needs and specifics of each region.</i>

Рис. 8. Рекомендации по развитию рынка недвижимости в России на основе международного опыта

ет ключевую роль в формировании ценовой политики и управлении рисками.

Данный аспект представляет особую ценность для России, где необходимость создания эффективного механизма регулирова-

ния становится все более актуальной. Исследование демонстрирует, что успешный опыт Китая может быть адаптирован в российских реалиях с учетом многообразия региональных и экономических особенностей.

Значимость предложенных рекомендаций по развитию рынка недвижимости в России на основе международного опыта обусловлена несколькими ключевыми аспектами, которые имеют важное значение как для экономической устойчивости рынка, так и для социальной стабильности экономики в целом. Эти рекомендации направлены на минимизацию рисков, обеспечение устойчивого роста рынка и повышение его привлекательности для инвесторов и покупателей жилья.

При этом важно уделить особое внимание государственным регуляторным мерам, способствующим развитию рынка и повышению доходов граждан России. Необходимость сохранения имеющихся наработок в отрасли и улучшения условий для проектного финансирования в строительстве остается актуальной, в том числе в вопросах соблюдения строгого контроля за деятельностью застройщиков, информирования заинтересованных сторон о его репутации и возможных проектных рисках, разработки и поддержки единой информационной платформы. Внедрение льготного кредитования для застройщиков, актуализация существующей нормативно-правовой базы, развитие инфраструктуры в новых жилых районах также требуют особого внимания.

Введение более строгого контроля за финансовым состоянием застройщиков является значимым этапом для предотвращения возможных финансовых рисков, так как их высокая долговая нагрузка, особенно в условиях неопределенности на рынке, может привести к массовым дефолтам. Разработка и внедрение механизмов, направленных на оценку и мониторинг финансовой устойчивости компаний, может существенно снизить такие риски. Изменения в производственных процессах и внедрение новых технологий требуют высококвалифицированных специалистов. Осуществление образовательных программ и специализированных курсов может способствовать увеличе-

нию производительности труда и снижению себестоимости строительства.

Социальная стабильность во многом зависит от наличия доступного и качественного жилья, что обуславливает важность комплексного подхода к решению проблем в данной сфере.

В целом, значимость предложенных рекомендаций заключается в их возможности не только минимизировать риски, но и сформировать устойчивые условия для дальнейшего развития рынка жилой недвижимости в России. Они представляют собой стратегически важные меры, направленные на создание здоровой и конкурентоспособной экономической среды, что способствует как экономическому, так и социальному развитию страны.

Библиографический список

1. Измайллов М. Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Т. 13, № 8 А. С. 97–104. DOI 10.34670/AR.2023.39.42.009.
2. Булавина Т. Ю., Швыденко Н. В. Развитие рынка недвижимости в российской федерации // Материалы VIII Междунар. студ. науч. конф. «Студенческий научный форум». URL: <https://scienceforum.ru/2016/article/2016020571> (дата обращения: 9.08.24).
3. Мозговая А. А., Коньшина Л. А. Тенденции развития рынка жилья в России // Вектор экономики. 2022. № 5 (71). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=49305036> (дата обращения: 9.08.24).
4. Макарова Е. Е., Сыщикова Е. Н., Проскурина З. Б. Современное состояние рынка недвижимости России в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. 2021. Т. 10. № 3. С. 71–86. DOI 10.12731/2070-7568-2021-10-3-71-86.
5. Васильева И. В., Алексеева Л. И., Соколов Е. А. Обзор рынка недвижимости в России и за рубежом после пандемии и мобилизации // Инновации и инвестиции. 2023. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obzor-rynka-nedvizhimosti-v-rossii-i-zarubezhom-posle-pandemii-i-mobilizatsii> (дата обращения: 9.08.24).
6. Ларионов А. Н., Соловьев В. В., Морозов А. А. Формирование модели капитальных затрат в реалиях цифровизации строительства // Вестник МГСУ. 2023. Т. 18. Вып. 1. С. 91–101.

7. Ларионов А. Н., Приходько А. В. Развитие внедрения технологий информационного моделирования при реализации жилищных инвестиционно-строительных проектов // Вестник МГСУ. 2023. Т. 18. Вып. 2. С. 270–282.
8. Петрова П. М. Анализ глобальных стратегических трендов, влияющих на региональный рынок недвижимости России // Стратегирование: теория и практика. 2023. Т. 3, № 4. С. 416–427. DOI 10.21603/2782-2435-2023-3-4-416-427.
9. Clerc L. Towards a Global Real Estate Market? Trends and Evidence // Hot Property. 2019. Pp. 63–81. DOI 10.1007/978-3-030-11674-3_6.
10. Laskowska E., Torgomyan S. The role of government in the housing market // Scientific Journal Warsaw University of Life Sciences. 2016. Vol. 16, № 4. Pp. 205–212.
11. Meng J. How does urbanization affect the real estate demand? // IEIS2019: Proceedings of the 6th International Conference on Industrial Economics System and Industrial Security Engineering. Singapore: Springer. 2019. Pp. 597–608. DOI 10.1007/978-981-15-5660-9_45.
12. Шелудяков И. С., Лебедева (Красса) Е. Н. Анализ рынка жилой недвижимости Российской Федерации // Экономические науки. 2023. № 4 (221). С. 322–327. DOI 10.14451/1.221.322.
13. Шмидт О. Что будет с ценами на недвижимость в 2024–2025 годах. URL: <https://journal.sovcombank.ru/ipoteka/chto-budet-s-tsenami-na-nedvizhimost-v-20232024-godah> (дата обращения: 9.08.24).
14. Клиндухова Ю. Прогноз цен на недвижимость в 2024–2025 году. URL: <https://dvizhenie.ru/media/467> (дата обращения: 9.08.24).
15. Густова Н. «Дом.РФ» дал прогноз по ценам на жилье в России до 2026 года. URL: <https://realty.rbc.ru/news/65cc708f9a79475a3c84948e?from=copy> (дата обращения: 9.08.24).
16. Лунькова В. Аналитики спрогнозировали снижение стоимости жилья в 2025 году. URL: <https://realty.rbc.ru/news/66a783cd9a7947878fcc8992> (дата обращения: 9.08.24).
17. Густова Н. Греф предсказал два года болезни рынку жилья после закрытия госпрограммы. URL: <https://rbcrealty.ru/news/66854fd59a794780ed132acc?from=copy> (дата обращения: 9.08.24).
18. Литвиненко Е. Что будет с ценами на рынке недвижимости. URL: <https://vc.ru/money/1313180-chto-budet-s-cenami-na-rynke-nedvizhimosti> (дата обращения: 9.08.24).
19. Семенова В. Как вырастут ипотечный платеж и переплата с ростом ключевой ставки ЦБ. URL: <https://realty.rbc.ru/news/66a7c0549a79476b67d25749?from=copy> (дата обращения: 9.08.24).
20. Хусейнова А. А., Викторов В. А. Современное состояние рынка жилой недвижимости в России и обоснование рекомендаций по совершенствованию методов его государственного регулирования // Экономика строительства. 2024. № 3. С. 114–119.
21. Напрейкин С. Кризис на рынке недвижимости в Китае: причины и прогнозы. URL: <https://kitau.ru/stati/proizvodstvo/krizis-na-rynke-nedvizhimosti-v-kitae/> (дата обращения: 9.08.24).
22. Китай – продажи на первичном рынке жилья. URL: <https://ru.tradingeconomics.com/china/new-home-sales> (дата обращения: 9.08.24).
23. Морозова А. В Китае цены на новостройки упали самыми быстрыми темпами за девять лет. URL: <https://www.forbes.ru/biznes/516919-v-kitae-ceny-na-novostrojki-upali-samymi-bystryimi-tempami-za-devyatlet> (дата обращения: 9.08.24).
24. 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: 9.08.24).
25. Сборов А. Великая китайская ипотека. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/6712420> (дата обращения: 9.08.24).
26. Соловьева О. Пекин и Москву породнит кризис жилищного строительства. URL: https://www.ng.ru/economics/2023-10-25/1_8861_crisis.html (дата обращения: 9.08.24).
27. Алтатова И. Миллиард в квадрате: чем поможет Китай строительной индустрии России. URL: <https://dom.vse42.ru/articles/147642> (дата обращения: 9.08.24).
28. Густова Н. Ипотечный пузырь: есть ли признаки его формирования в России. URL: <https://realty.rbc.ru/news/6419c0ab9a79479579df81c1?from=copy> (дата обращения: 9.08.24).

References

1. Izmaylov M. G. *Rynek nedvizhimosti kak sistema ekonomicheskikh otnosheniy: sushchnost' i spetsifika* [Real estate market as a system of economic relations: the essence and specificity]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra – Economy: yesterday, today, tomorrow*, 2023, vol. 13, no. 8A, pp. 97–104. DOI 10.34670/AR.2023.39.42.009.
2. Bulavina T. Yu., Shvydenko N. V. *Razvitie rynka nedvizhimosti v Rossiyskoy Federatsii* [Development of the real estate market in the Russian Federation]. *Materialy VIII Mezhdunar. stud. nauch. konf. «Studencheskiy nauchniy forum»* [Proceedings of the VIII Int. student scientific conference “Student Scientific Forum”]. Available at: <https://scienceforum.ru/2016/article/2016020571> (accessed: 9.08.24).

3. Mozgovaya A. A., Kon'shina L. A. *Tendentsii razvitiya rynka zhil'ya v Rossii* [Tendencies of development of the housing market in Russia]. *Vektor ekonomiki – Vector of Economy*, 2022, no. 5 (71). Available at: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=49305036> (accessed: 9.08.24).
4. Makarova E. E., Syshchikova E. N., Proskurina Z. B. *Sovremennoe sostoyanie rynka nedvizhimosti Rossii v usloviyakh tsifrovoy ekonomiki* [Modern state of the real estate market of Russia in conditions of digital economy]. *Nauka Krasnoyars'ya – Science of the Krasnoyarsk Region*, 2021, vol. 10, no. 3, pp. 71–86. DOI 10.12731/2070-7568-2021-10-3-71-86.
5. Vasil'eva I. V., Alekseeva L. I., Sokolov E. A. *Obzor rynka nedvizhimosti v Rossii i za rubezhom posle pandemii i mobilizatsii* [Review of the real estate market in Russia and abroad after the pandemic and mobilization]. *Innovatsii i investitsii – Innovations and Investments*, 2023, no. 3. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/obzor-rynka-nedvizhimosti-v-rossii-i-za-rubezhom-posle-pandemii-i-mobilizatsii> (accessed: 9.08.24).
6. Larionov A. N., Solov'ev V. V., Morozov A. A. *Formirovanie modeli kapital'nykh zatrat v realiyakh tsifrovizatsii stroitel'stva* [Formation of the model of capital costs in the realities of digitalization of construction]. *Vestnik MGSU – Bulletin of MGSU*, 2023, vol. 18, no. 1, pp. 91–101.
7. Larionov A. N., Prikhod'ko A. V. *Razvitie vnedreniya tekhnologiy informatsionnogo modelirovaniya pri realizatsii zhilishchnykh investitsionno-stroitel'nykh projektov* [Development of implementation of information modeling technologies in the implementation of housing investment and construction projects]. *Vestnik MGSU – Bulletin of MGSU*, 2023, vol. 18, no. 2, pp. 270–282.
8. Petrova P. M. *Analiz global'nykh strategicheskikh trendov, vliyayushchikh na regional'niy rynek nedvizhimosti Rossii* [Analysis of global strategic trends affecting the regional real estate market of Russia]. *Strategirovanie: teoriya i praktika – Strategizing: Theory and Practice*, 2023, vol. 3, no. 4, pp. 416–427. DOI 10.21603/2782-2435-2023-3-4-416-427.
9. Clerc L. Towards a Global Real Estate Market? Trends and Evidence. *Hot Property*, 2019, pp. 63–81. DOI 10.1007/978-3-030-11674-3_6.
10. Laskowska E., Torgomyan S. The role of government in the housing market. *Scientific Journal Warsaw University of Life Sciences*, 2016, vol. 16, no. 4, pp. 205–212.
11. Meng J. How does urbanization affect the real estate demand? *IEIS2019: Proceedings of the 6th International Conference on Industrial Economics System and Industrial Security Engineering*. Singapore, Springer Publ., 2019, pp. 597–608. DOI 10.1007/978-981-15-5660-9_45.
12. Sheludyakov I. S., Lebedeva (Krassa) E. N. *Analiz rynka zhiloy nedvizhimosti Rossiyskoy Federatsii* [Analysis of the residential real estate market of the Russian Federation]. *Ekonomicheskie nauki – Economic Sciences*, 2023, no. 4 (221) pp. 322–327. DOI 10.14451/1.221.322.
13. Shmidt O. *Chto budet s tsenami na nedvizhimost' v 2024–2025 godakh* [What will happen to real estate prices in 2024–2025.]. Available at: <https://journal.sovcombank.ru/ipoteka/chto-budet-s-tsenami-na-nedvizhimost-v-20232024-godah> (accessed: 9.08.24).
14. Klindukhova Yu. *Prognoz tsen na nedvizhimost' v 2024–2025 godu* [Forecast of real estate prices in 2024–2025]. Available at: <https://dvizhenie.ru/media/467> (accessed: 9.08.24).
15. Gustova N. «Dom.RF» dal prognos po tsenam na zhil'e v Rossii do 2026 goda [“Dom.RF” has given a forecast on prices for habitation in Russia till 2026]. Available at: <https://realty.rbc.ru/news/65cc708f9a79475a3c84948e?from=copy> (accessed: 9.08.24).
16. Lun'kova V. *Analitiki sprognozirovali snizhenie stoimosti zhil'ya v 2025 godu* [Analysts predicted a decrease in the cost of housing in 2025]. Available at: <https://realty.rbc.ru/news/66a783cd9a7947878fcc8992> (accessed: 9.08.24).
17. Gustova N. *Gref predskazal dva goda bolezni rynku zhil'ya posle zakrytiya gosprogrammy* [Gref has predicted two years of illness to the housing market after the closure of the state program]. Available at: <https://rbcrealty.ru/news/66854fd59a794780ed132acc?from=copy> (accessed: 9.08.24).
18. Litvinenko E. *Chto budet s tsenami na rynke nedvizhimosti* [What will be with prices in the real estate market]. Available at: <https://vc.ru/money/1313180-chto-budet-s-cenami-na-rynke-nedvizhimosti> (accessed: 9.08.24).
19. Semenova V. *Kak vyrastut ipotechniy platezh i pereplata s rostom klyuchevoy stavki TsB* [How much will mortgage payment and overpayment grow with the growth of the key rate of the Central Bank?]. Available at: <https://realty.rbc.ru/news/66a7c0549a79476b67d25749?from=copy> (accessed: 9.08.24).
20. Khuseynova A. A., Viktorov V. A. *Sovremennoe sostoyanie rynka zhiloy nedvizhimosti v Rossii i obosnovanie rekomendatsiy po sovershenstvovaniyu metodov ego gosudarstvennogo regulirovaniya* [Modern state of the residential real estate market in Russia and substantiation of recommendations on improvement of methods of its state regulation]. *Ekonomika stroitel'stva – Economics of Construction*, 2024, no. 3, pp. 114–119.
21. Napreykin S. *Krizis na rynke nedvizhimosti v Kitae: prichiny i prognozy* [Crisis in the real estate market in China: reasons and forecasts]. Available at: <https://kitau.ru/stati/proizvodstvo/krizis-na-rynke-nedvizhimosti-v-kitae/> (accessed: 9.08.24).
22. *Kitay: prodazhi na pervichnom rynke zhil'ya* [China: sales in the primary housing market]. Available

at: <https://ru.tradingeconomics.com/china/new-home-sales> (accessed: 9.08.24).

23. Morozova A. *V Kitae tseny na novostroyki upali samymi bystryimi tempami za devyat' let* [In China prices for new buildings have been falling at the fastest pace for nine years]. Available at: <https://www.forbes.ru/biznes/516919-v-kitae-ceny-na-novostroyki-upali-samymi-bystryimi-tempami-za-devyat-let> (accessed: 9.08.24).

24. Shchepin K. *Konets polumer: kak Kitay podderzhal rynok nedvizhimosti* [The end to half-measures: how China has supported the real estate market]. Available at: <https://rg.ru/2024/05/28/konec-polumer-kak-kitaj-podderzhal-rynok-nedvizhimosti.html> (accessed: 9.08.24).

25. Sborov A. *Velikaya kitayskaya ipoteka* [Great Chinese mortgage]. Available at: <https://www.kommersant.ru/doc/6712420> (accessed: 9.08.24).

26. Solov'eva O. *Pekin i Moskvu porodnit krizis zhilishchnogo stroitel'stva* [Will the crisis of housing construction twin Beijing and Moscow?]. Available at: https://www.ng.ru/economics/2023-10-25/1_8861_crisis.html (accessed: 9.08.24).

27. Alpatova I. *Milliard v kvadrate: chem pomozhet Kitay stroitel'noy industrii Rossii* [A billion in square: how will China help the construction industry of Russia]. Available at: <https://dom.vse42.ru/articles/147642> (accessed: 9.08.24).

28. Gustova N. *Ipotechniy puzyr': est' li priznaki ego formirovaniya v Rossii* [Mortgage bubble: are there any signs of its formation in Russia?]. Available at: <https://realty.rbc.ru/news/6419c0ab9a79479579df81c1?from=copy> (accessed: 9.08.24).