

УДК 330.3: 332.7

Борисюк Олена,
кандидат економічних наук, доцент
доцент кафедри фінансів
Волинський національний університет імені Лесі Українки,
м. Луцьк, Україна;
ORCID ID 0000-0002-9411-4118
e-mail: borisjuk.lena@vnu.edu.ua

Мельник Олексій,
здобувач ступеня доктора філософії
зі спеціальності 072 Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок,
Волинський національний університет імені Лесі Українки,
м. Луцьк, Україна;
ORCID ID 0009-0006-7822-5068,
e-mail: my-helena@ukr.net

<https://doi.org/10.29038/2786-4618-2025-01-71-80>

ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ КНР: УРОКИ ДЛЯ УКРАЇНИ

Вступ. Ринок житлової нерухомості на початку XXI ст. став рушійною силою зростання економіки КНР, давши потужний імпульс розвитку суміжних із нею видів господарської активності. У статті представлені характеристики його особливостей, включаючи механізми підтримки інвестицій у нерухомість, виявлено проблеми та перспективи функціонування ринку житла з урахуванням ризиків повторення іпотечної та фінансової криз за сценарієм США; визначено роль держави у регулюванні ринку житлової нерухомості КНР. Результати дослідження можуть бути корисні при оцінці ситуації на ринку житлової нерухомості та в будівельній галузі України.

Мета. Мета даного дослідження – визначення фінансових інструментів розвитку ринку житлової нерухомості Китаю та адаптація зарубіжного досвіду до вітчизняних реалій.

Методи. При здійсненні дослідження було використано загальнонаукові і спеціальні методи, зокрема: ретроспективного аналізу – для дослідження особливостей державної підтримки ринку житлової нерухомості КНР; системного підходу – для розгляду інвестиційного потенціалу як елементу системи відновлення ринку нерухомості; методів узагальнення і порівняння – з метою систематизації наукових поглядів щодо об'єкта дослідження, обґрунтування теоретичних аспектів необхідності нарощення інвестиційного потенціалу на ринку нерухомості.

Результати. Досвід Китаю демонструє, що активна державна підтримка ринку житлової нерухомості може позитивно вплинути на його розвиток і забезпечити доступність житла для населення. В Україні варто врахувати ці аспекти у своїй політиці, адаптуючи їх до місцевих умов та потреб.

Висновки. Державна підтримка в Китаї, зокрема через субсидії та пільгові кредити, продемонструвала свою ефективність у забезпеченні доступності житла. Україні варто розглянути можливість запровадження подібних програм для підтримки молодих сімей та малозабезпечених верств населення. Водночас програми контролю за цінами на житло в Китаї допомогли уникнути спекуляцій на ринку. Водночас Китай активно будує соціальне житло для малозабезпечених громадян. Загалом досвід Китаю свідчить про важливість комплексного підходу до розвитку ринку нерухомості, який включає фінансову підтримку, регулювання, соціальні програми та інфраструктурні інвестиції, що варто було би врахувати при розробці інтегрованої стратегії державної підтримки в Україні.

Ключові слова: фінансові інструменти, іпотечне кредитування, оподаткування житлової нерухомості, ринок житлової нерухомості, будівництво, ціни на житло, економічне зростання, фінансові субсидії, КНР.

Borysiuk Olena,
Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
Associate Professor of the Department of Finance
Lesya Ukrainka Volyn National University,

Lutsk, Ukraine

Melnyk Oleksiy,
PhD's degree student
specialty 072 Finance, banking, insurance and joint-stock market
Lesya Ukrainka Volyn National University,
Lutsk, Ukraine

FINANCIAL INSTRUMENTS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT IN THE PRC: LESSONS FOR UKRAINE

Introduction. *The residential real estate market at the beginning of the 21st century, became the driving force behind the growth of the PRC economy, giving a powerful impetus to the development of related types of economic activity. The article presents the characteristics of its features, including mechanisms for supporting real estate investments, identifies problems and prospects for the functioning of the housing market, taking into account the risks of a repeat of the mortgage and financial crises according to the US scenario; defines the role of the state in regulating the residential real estate market of the PRC. The results of the study can be useful in assessing the situation on the residential real estate market and in the construction industry of Ukraine.*

The purpose of the article. *The purpose of this study is to determine the financial instruments of the development of the residential real estate market of China and adapt foreign experience to domestic realities.*

Methods. *In conducting the study, general scientific and special methods were used, in particular: retrospective analysis - to study the features of state support for the residential real estate market of the PRC; systemic approach - to consider investment potential as an element of the real estate market recovery system; methods of generalization and comparison - in order to systematize scientific views on the object of research, to substantiate theoretical aspects of the need to increase investment potential in the real estate market.*

Results. *China's experience demonstrates that active state support for the residential real estate market can have a positive impact on its development and ensure the availability of housing for the population. Ukraine should take these aspects into account in its policy, adapting them to local conditions and needs.*

Conclusions. *State support in China, in particular through subsidies and soft loans, has demonstrated its effectiveness in ensuring the availability of housing. Ukraine should consider the possibility of introducing similar programs to support young families and low-income segments of the population. At the same time, housing price control programs in China have helped to avoid speculation in the market. At the same time, China is actively building social housing for low-income citizens. In general, China's experience demonstrates the importance of a comprehensive approach to the development of the real estate market, which includes financial support, regulation, social programs and infrastructure investments, which should be taken into account when developing an integrated strategy of state support in Ukraine.*

Keywords: *financial instruments, mortgage lending, residential property taxation, residential property market, construction, housing prices, economic growth, financial subsidies, China.*

Jel Classification: G 38

Вступ. Державна підтримка ринку житлової нерухомості в Китаї є важливим аспектом економічної політики країни, що сприяє стабільності соціально-економічного розвитку та забезпеченню доступного житла для населення. В умовах швидкої урбанізації та зростання населення, китайський уряд впроваджує різноманітні програми та інструменти, такі як субсидії, кредитування та регулювання цін, щоб стимулювати будівництво і забезпечити доступність житла. Вивчення цих особливостей може надати цінні уроки для України, де питання житлової нерухомості також є актуальним, особливо в контексті економічних викликів та потреби у відновленні після кризових періодів. Адаптація успішних практик Китаю може стати ключем до створення ефективної системи підтримки ринку житла в Україні, що відповідає потребам громадян і сприяє стабільному розвитку.

Огляд літератури. Ринок нерухомості та різні аспекти його функціонування є предметом досліджень багатьох науковців. Історичний генезис, особливості становлення та розвитку ринку житла України вивчали М. В. Ковтун, О. І. Драпівковський, І. Б. Іванова. На особливості

функціонування ринку нерухомості як складової економіки, та нерухомість як безпосередньо об'єкт економічного аналізу звертали увагу Н. К. Максишко та В. О. Шаповалова. Тенденції на ринку нерухомості в окремі часові періоди аналізували О. О. Мухін, Н. А. Петрищенко, В. С. Андріянов, Г. Р. Риждова. При цьому стан, виклики, проблеми й шляхи їх вирішення на ринку нерухомості під час воєнного стану після широкомасштабного російського вторгнення знаходять своє висвітлення в роботах Р. Мельника, К. Струкової, тощо. З ключових досліджень, що пояснюють розвиток і сучасний стан ринку нерухомості КНР, відомі публікації зарубіжних вчених, зокрема: К. Рогоффа і Ю. Ян, роботи Д. Уеллса, праці сучасних китайських дослідників ринку нерухомості в інтерпретації П. Мозіаса, а також характеристики існуючих ризиків на китайському ринку нерухомості Е. Глейзера. У той же час, не зважаючи на значний науковий доробок з цього питання, сучасні тенденції ринку нерухомості України потребують постійного вивчення й подальших наукових досліджень, враховуючи зарубіжний досвід та можливості його адаптації до вітчизняних умов.

Мета дослідження. Мета даного дослідження – визначення специфіки розвитку ринку житлової нерухомості Китаю та можливості адаптації ефективної системи підтримки ринку житла в Україні.

Матеріали і методи дослідження. Методологічною основою дослідження використано загальнонаукові і спеціальні методи, зокрема: ретроспективного аналізу – для дослідження особливостей державної підтримки ринку житлової нерухомості КНР; системного підходу – для розгляду інвестиційного потенціалу як елементу системи відновлення ринку нерухомості; методів узагальнення і порівняння – з метою систематизації наукових поглядів щодо об'єкта дослідження, обґрунтування теоретичних аспектів необхідності нарощення інвестиційного потенціалу на ринку нерухомості.

Результати дослідження. Ринок нерухомості має важливе значення для економіки КНР: на піку свого розвитку на нього припадало майже 30% ВВП, від нерухомості залежало близько чверті внутрішнього виробництва та до 80% майна домогосподарств країни. У першій половині 2020-х рр. діяльність, що пов'язана з нерухомістю, становила близько 20% ВВП КНР. За оцінками експертів до 2024 р. обсяг операцій на ринку нерухомості КНР становив 130,7 трлн дол. США, з яких 112,9 трлн дол. США (86,4%) припадало на операції з житловою нерухомістю. Таким чином сектор житлової нерухомості є домінуючим на ринку нерухомості КНР.

Разом з тим, розвиток ринку нерухомості створив ряд нових загроз для китайської економіки: зростання цін на житло в період інвестиційного буму в будівництві і нерухомості сприяло спекулятивній активності, а надана державою галузева підтримка, у більшості випадків пов'язана з політичними індикаторами ефективності діяльності регіональних урядів, створила численні неліквідні об'єкти житлової нерухомості та спровокувала помітне збільшення боргового навантаження девелоперів та іпотечних позичальників.

З моменту утворення КНР і аж до кінця 1980-х рр. нерухомість, включаючи житлову, перебувала у державній власності. Житло надавалося громадянам на правах його використання у рамках системи соціальних зобов'язань держави. Власне, відбувалася безкоштовна роздача населенню житла, побудованого за державний рахунок, з наступним соціальним наймом (до 1990 р. більшість міських жителів витрачали трохи більше 1-3% доходу на оренду житла в державі). Формування ринку житлової нерухомості КНР стартувало в 1988 р. одночасно з початком реформ міського житлового будівництва, спрямованих на комерціалізацію житла відповідно до вимог соціалістичної планової економіки. У 1998 р. у житловій сфері було здійснено нові коригування, пов'язані з скасуванням механізмів безкоштовного державного розподілу квартир на користь громадян. Поліпшення житлових умов стало можливим лише шляхом купівлі нерухомості, у тому числі з використанням іпотечного кредитування, що почало швидко розвиватися. Завдяки реформам кінця XX ст. нерухомість швидко перетворилася на ключову галузь китайської економіки: її частка у ВВП на піку даного показника (у 2013 р.) досягла 29%, що у 2010-ті рр., що зробило КНР світовим лідером залежно від економічного зростання стану справ у сфері нерухомості та будівництва. Цей факт підтвердив припущення, що в міру збільшення ВВП країни частка в ньому будівельної галузі буде збільшуватися, і зміна цього співвідношення відбуватиметься швидше в міру досягнення країною середнього рівня доходів, що є характерним для Китаю [3, с.39].

На рис.1 показано темпи приросту ВВП КНР у 2000-2020-ті рр.: найбільш висока динаміка показника припадала на етап запуску комплексу заходів щодо формування ринку житлової нерухомості у 1990-х рр. (4-15% р), і навіть на період розвитку ринку житла та житлового будівництва у першому десятилітті XXI ст.

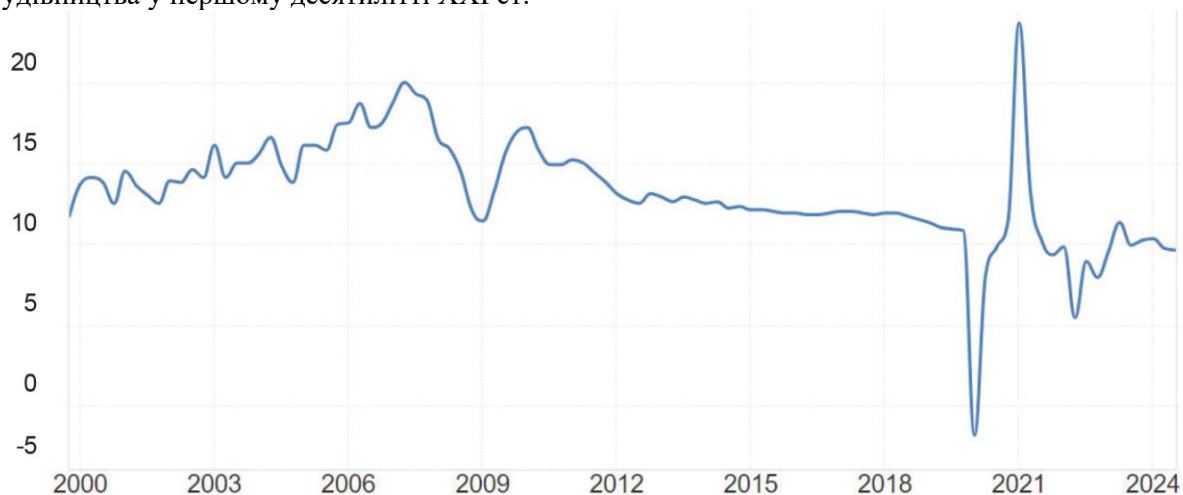


Рис 1. Темпи приросту ВВП КНР*, %

*джерело [8]

Модернізація економіки під час проведення ринкових перетворень зажадала прискореного розвитку житлового сектора, насамперед, у містах, які стали точками промислового зростання та розвитку сфери послуг. Так, якщо у 1960 р. лише 16% громадян КНР проживало у містах, то до 2023 р. частка міського населення досягла 65%. Очевидно, що подібних вражаючих результатів в урбанізації було б неможливо досягти без істотного вкладу в процес житлового будівництва та розвитку ринку житлової нерухомості.

Прагнення китайців до поліпшення житлових умов зростало в міру підвищення доходів та розширення можливостей їхнього інвестування в нерухомість. Якщо 1950 р. на міського жителя країни у середньому припадало лише 4,5 м² житла, то 1990 р. - 13,7; 2000 р. - 20,3, 2009 р., в 2025 р. очікується близько 35, а до 2050 р – 43 [8].

Розвиток фінансових інститутів, відповідальних за іпотечне кредитування, сприяло спрощенню доступу до ринку житла тим, хто не мав при цьому достатніх початкових коштів, але готовий купувати житло в кредит. Якщо у 2000 р. більшість міських жителів (94%) мали доходи нижче середнього рівня, що не дозволяло планувати купівлю власного житла, то вже до 2020 р. щодо бідних (з доходом нижчим за середній рівень) серед міського населення КНР залишалося близько 10%. Таким чином, за 30 років з початку реформ на ринку житла сформувався масовий споживач, готовий до відповідних інвестицій. Загалом у Китаї з 1999 по 2007 р. частка інвестицій у житлове будівництво у ВВП зростає з 5,9 до 11,5%, а за 2013-2018 рр. інвестиції у нерухомість у КНР збільшилися на 30% при зростанні коефіцієнта фінансової залежності домогосподарств з 33 до 60%. За даними Національного бюро статистики КНР (National Bureau of Statistics of China), у 2022 р. не менше 30% витрат китайських домогосподарств тією чи іншою мірою було пов'язано із утриманням та обслуговуванням житлової нерухомості, платежами за іпотечними кредитами, а загальне споживання китайських домогосподарств у 2020 р. становило 38% ВВП. Це, в свою чергу стало потужним підживленням ринку житлової нерухомості та суміжних з ним сфер господарської діяльності.

Рисунок 2 дає уявлення про вибуховий характер процесу житлового будівництва в Китаї з початку XXI ст., коли китайським урядом, поряд з житловою, успішно проводилися ринкові реформи, націлені на активну участь країни в системі світогосподарських зв'язків за рахунок бурхливого зростання зовнішньої торгівлі. Саме в цей період КНР почала перетворюватися на державо-фабрику, важливу роль в економіці якої відігравали виробництво та експорт промислової

продукції. Завдяки поступальному зростанню доходів бізнесу та населення почали відкриватися й інвестиційні перспективи на внутрішньому ринку.

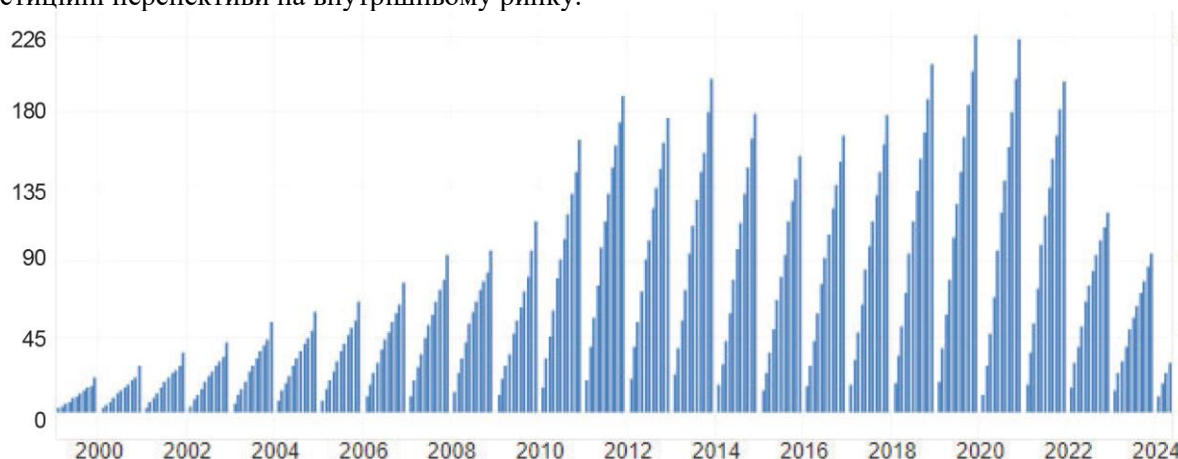


Рис. 2. *Обсяг введення житла у КНР, тис., м²**

*джерело [8]

Сектор нерухомості в частині житлового сегмента при цьому грав все більш значну роль, допомагаючи новим міським жителям придбати житло як за рахунок власних коштів, так і завдяки використанню державної та корпоративної підтримки в рамках відповідних житлових програм. Протягом перших двох десятиліть ХХІ ст. інвестиції в нерухомість, переважно в житловий сектор, у своєму щорічному прирості були суттєво вищими за темпи приросту ВВП КНР (рис.3). Ще одним важливим фактором розвитку ринку житлової нерухомості КНР стала повна зміна керівництва країни у 2013 р., що надзвичайно вплинуло на політику у сфері нерухомості. Оскільки платежі за продаж (передачу) землі у користування строком на 70 років, а також інші податки на нерухомість (податок на збільшення вартості землі, податок на використання міських земель, податок на використання земель, що обробляються, та податок на нерухоме майно) у 2016 р. формували 40% доходів провінцій, а також 40% доходної частини консолідованого бюджету КНР, операції з нерухомістю стали своєрідним критерієм ефективності місцевих урядів. Це помітно «розігнало» ціни на ринку житла і викликало масові спекуляції у сфері нерухомості. Крім того, в умовах високої вартості квартир місцевим урядам було вигідно стимулювати оренду державного житла, що все більше залучало державні структури у функціонування ринку житлової нерухомості.



Рис. 3. *Темпи приросту обсягу інвестицій у нерухомість у КНР*, %*

*джерело [5]

З 2016 р. держава посилила житлову політику, особливо щодо спекулятивних покупок квартир, щоб зупинити зростання цін на нерухомість та зробити житло доступнішим. Одночасно було вжито цілеспрямованих поетапних заходів щодо покращення довгострокової пропозиції житла, особливо в частині розширення доступу до іпотечного кредитування за помірними банківськими ставками. У відповідь на деяке похвалення на цій хвилі будівельної активності до початку пандемії COVID-19 (див. рис. 2) ціни продовжили зростати (за 15 років - з 2006 по 2021 р., їх підвищення склало 350%), але інвестиції в нерухомість поступово почали стагнувати (рис.3). Проведена державою політика щодо нерухомості та будівництва в КНР у той період представлялася складним завданням, оскільки вже стали очевидними нові ризики уповільнення економічного розвитку з геополітичних причин. За оцінками експертів, опублікованими у 2019 р., 20% падіння активності у сфері нерухомості мало призвести до падіння ВВП на 5-10%, навіть без урахування ризиків виникнення банківської кризи чи важливості нерухомості як об'єкта заставного забезпечення іпотечних угод на ринку нерухомості. Наступна за пандемією COVID-19 криза, своєю чергою, зажадала від держави посилення на ринку нерухомості, особливо з його житловий сегмент, зокрема шляхом застосування монетарних і фінансових заходів підтримки.

З метою стимулювання поступального розвитку ринку житлової нерухомості та будівельної індустрії КНР з боку держави почали активно використовуватися такі інструменти підтримки населення та бізнесу, як іпотечне кредитування, субсидування та податкове регулювання.

Іпотечне кредитування приваблює потенційних власників житлової нерухомості у Китаї помірними відсотковими ставками. Так, якщо в жовтні 2024 р. базова процентна ставка Народного банку Китаю (People's Bank of China) становила 3,1%, то ставка кредитування позичальників на довгостроковий (5-річний) період, що служить базисом для визначення ставок за іпотечними кредитами, становила 3,6% за річного рівня інфляції 0,4% (у вересні 2024 р.).

При цьому за останні 10 років відсоткові ставки, включаючи ставки для іпотечних позичальників, помітно знизилися (рис. 4). Хоча обов'язковий першочерговий внесок при купівлі першої квартири в Китаї в іпотеку з травня 2024 р. складає 15% (для другого об'єкта житлової нерухомості – 25% проти відповідно 40 та 60% – раніше), хоча у деяких містах країни цих вимог немає. Це робить покупку житла доступною навіть за відсутності у позичальника стартових коштів.



Рис. 4. Базова процентна ставка Народного банку Китаю за кредитами строком на 1 рік (ліва вісь) та процентна ставка за кредитами строком на 5 років (права вісь), %

*джерело [6]

Поряд із прийнятним рівнем іпотечних ставок в умовах низької інфляції та зростаючого рівня зарплат, для заохочення придбання нерухомості, переважно житлової, у КНР використовується також механізм субсидування. Він особливо затребуваний, враховуючи високу вартість житлової нерухомості у містах країни, які є фінансовими, промисловими та культурними центрами. На рис. 5 наведено середню вартість м² житлової нерухомості у деяких містах КНР. Очевидно, що при

середній заробітній платі, що становила в 2023 близько 10 тис. китайських юанів на місяць (12 0,7 тис. юанів на рік), житлова нерухомість у великих містах (особливо в так званих містах першого рівня: Пекіні, Шанхаї, Гуанчжоу і Шень не цілком доступна для більшості населення.

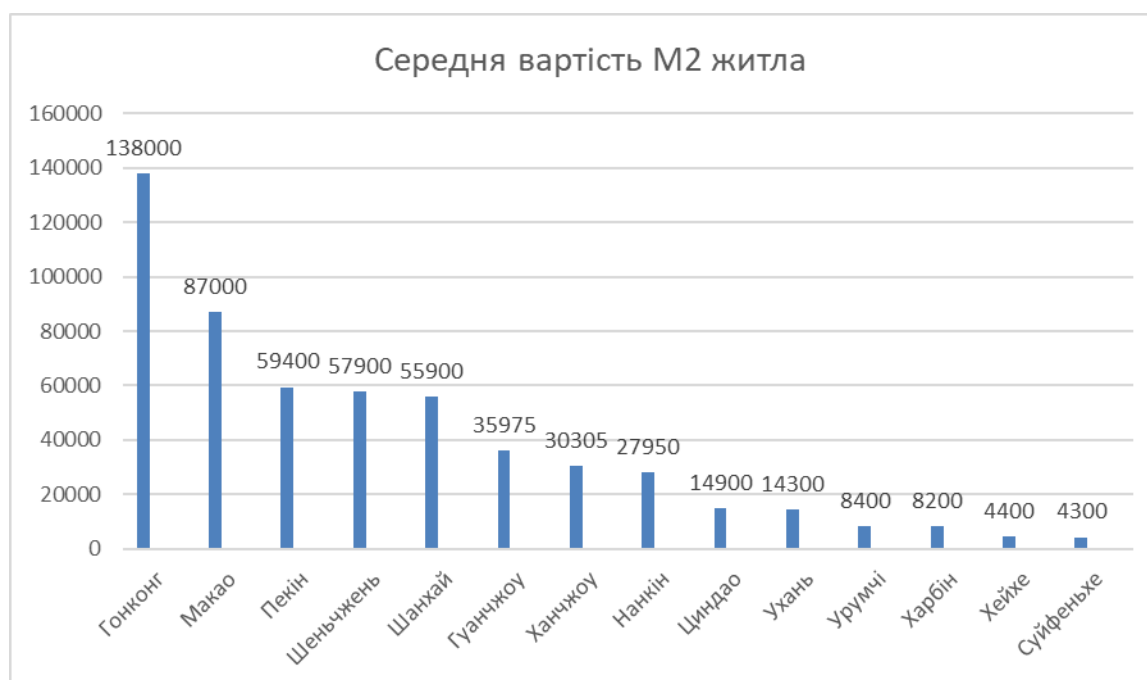


Рис. 5. Середня вартість одного квадратного метра житлової нерухомості по містах КНР у 2024 р*, юанів

*джерело [7]

Серед основних заходів субсидування придбання житлової нерухомості, які застосовуються в КНР, – викуп нерухомості у забудовників державними та комерційними компаніями під соціальне житло для співробітників, а також субсидування іпотечних ставок фізичним особам. Програми субсидування застосовуються переважно для стимулювання реалізації низьколіквідних об'єктів житлової нерухомості, зокрема побудованої за державними програмами розвитку міст. Широкого поширення ці заходи набули в період наростання проблем у китайських забудовників, пов'язаних із труднощами реалізації на комерційній основі низки об'єктів житлового будівництва через зростання цін на нерухомість і, відповідно, зниження обсягу інвестицій у даний сектор.

Масовані фінансові субсидії забудовникам у формі пільгового кредитування їх діяльності з боку державних банків призвели, з одного боку, до надмірної пропозиції об'єктів житлової нерухомості на ринку, а з іншого – ускладнюють їх продаж або оренду на ринкових умовах, збільшуючи витрати на підтримку житлового фонду у придатному для його експлуатації стані. За оцінками експертів у 2012 р. до 20% житла у містах першого рівня та близько 13% в решті міст КНР не використовувалося.

Серед точкових програм субсидування придбання житла в КНР вживали заходів підтримки не лише малозабезпеченого населення, а й заможних верств, зокрема, у 2010 р. одержувачами державної фінансової допомоги для придбання об'єктів житлової нерухомості в Шеньчжені були великі бізнесмени. Це давало їм право на отримання щомісячної субсидії у вигляді 3,1 тис. юанів терміном на п'ять років (у сумі – 186 тис. юанів) [1].

Основними завданнями податкового регулювання ринку житлової нерухомості є створення економічної зацікавленості населення та бізнесу у придбанні житла. Цьому сприяли такі інструменти, як податкові преференції фізичним особам та державним структурам у вигляді звільнення від сплати податку на житлову нерухомість (його ставки встановлюються адміністраціями провінцій КНР; звільняються від оподаткування майно державних структур та нерухомість фізичних осіб, що не використовується в комерційних цілях); податку на передачу

майна (звичайна ставка – від 3 до 5% вартості майна; платник – набувач прав користування нерухомістю; податок не стягується з державних структур та при першій купівлі робітниками та службовцями житла у багатоквартирних громадських будинках у містах) та податку на дохід від передачі майна (ставка – 20%).

Підприємства з іноземними інвестиціями, що працюють на території КНР, є платниками бізнес-податку, що є платою за провадження господарської діяльності. При здійсненні будівельних чи інженерних робіт ставка податку з початку 2024 р. становила 3%, під час продажу нерухомого майна – 5%.

Державне регулювання ринку житлової нерухомості у КНР обмежує використання нерухомого майна іноземцями. Зокрема, іноземним фізичним та юридичним особам заборонено передавати квартиру у довічне володіння, лише з правом користування на 70 років. Заборонено також купівлю другого та більше об'єктів житлової нерухомості. Обов'язковий мінімум рік проживання в країні за робочою чи навчальною візою. При покупці житлової нерухомості дозволяється іпотечне кредитування.

В даний час ринок житлової нерухомості КНР продовжує відчувати надлишок пропозиції, що веде до стагнації цін на житло (у серпні 2024 р. у річному вираженні новобудови подешевшали на 1,8%, а ціни житла на вторинному ринку знизилися на 6,9%). Втрата довіри населення до нерухомості як інвестиційного активу призводить до негативних темпів приросту інвестицій у цю сферу (див. рис. 3). Боргові проблеми найбільших будівельних та девелоперських компаній загрожують їм банкрутством. При цьому проблеми ринку вже торкнулися Гонконгу (що формально дотепер володіє автономією від материкового Китаю) та його найбільші девелоперські компанії.

На початку осені 2024 р. аналітики відзначали, що стосовно Китаю «крах ринку житла ще не закінчився», а заходи підтримки індустрії, вжиті державою з метою стимулювання придбання житлової нерухомості, виявилися недостатніми. Крім того, з доступністю програм іпотечного кредитування за останнє 20-річчя помітно зросло і боргове навантаження населення. Якщо на початку 2014 р. борги домогосподарств КНР становили трохи більше 34% ВВП, то до 2024 року вони зросли вже до 62,1% ВВП (рис. 6). Проблеми позичальників із погашенням заборгованості за іпотечними кредитами можуть стати суттєвими для китайських банків-кредиторів і, як і в США у 2007–2008 рр., створити чималі складнощі у національній банківській системі, особливо якщо згодом ставки за іпотечними кредитами почнуть підвищуватися.



Рис. 6. Заборгованість домогосподарств КНР, % ВВП*
*джерело [2]

У таких умовах ринок житлової нерухомості КНР, гостро потребує нових заходів стабілізації, здатних, з одного боку, «охолодити» колишній бум у цій сфері економічної діяльності, а з іншого – не надто суттєво загальмувати економічне зростання, для якого ринок житлової нерухомості тривалий час був драйвером. Як це зробити при мінімальних негативних наслідках – одне з головних питань, які стоять перед китайською владою щодо коригування політики економічного розвитку

країни. Негативний досвід США, де у першому десятилітті XXI ст., іпотечний бум та спекуляції на ринку житлової нерухомості запустили механізм глобальної фінансової а потім і економічної кризи є певним застереженням від повторення подібної ситуації.

Дискусія. Концепція економічного зростання КНР, однією з головних рушійних сил якого у XXI ст. був ринок житлової нерухомості, що потребує модифікації зниження ризиків як національного, і глобального характеру. «Вплив сектора нерухомості на економіку Китаю став настільки великим, що подолання спаду житлового будівництва істотно вплине на її зростання – навіть за відсутності фінансової кризи, яка зазвичай супроводжує корекцію ринку житла». Китай уже пройшов через стадію розвитку, основними чинниками якої були будівництво та ринок нерухомості. Тепер він, як багато розвинених країн світу, має у своїх пріоритетах фокусуватися на інших секторах національної економіки, які визначають зростання ВВП.

Водночас зміна оцінки ефективності діяльності регіональних урядів на основі лише кількісних показників, що беруть до уваги податки та інші надходження від функціонування ринку житлової нерухомості, ймовірно, усуне перекося у цій сфері, спричинені надмірним державним втручанням у функціонування ринкових механізмів.

Висновки і перспективи подальших досліджень.

Оцінюючи стан та розвиток ринку житлової нерухомості в КНР наприкінці XX – на початку XXI ст., можна констатувати наступне:

1. Реформи, спрямовані на комерціалізацію ринку житла, виявилися результативними. Частка власників житла у загальній чисельності населення (89,7% – 2023 р.) – одна з найвищих у світі, а середній розмір площі об'єктів житлової нерухомості або вже досяг, або досягне показників провідних розвинених країн світу найближчим часом.

2. Важливими механізмами розвитку ринку житлової нерухомості є заходи державної підтримки, що включають пільгове кредитування та субсидування споживачів та забудовників, а також преференційне оподаткування. Ринок житлової нерухомості створює потужну фінансову базу урядів на місцях, за рахунок якої формується значна частина податкових надходжень провінцій КНР.

3. Активне залучення урядових структур у регулювання ринку житлової нерухомості створює низку проблем у китайській економіці, пов'язаних з її неефективністю через неринковий характер виробництва, розподілу та споживання об'єктів житлового будівництва, а також спотворень оцінок діяльності урядів на місцях.

Разом із тим, адаптація досвіду державної підтримки ринку житлової нерухомості КНР для України може включати запровадження державних програм доступного житла, пільгового іпотечного кредитування та стимулювання інвестицій у житлове будівництво. Україна може перейняти механізми державно-приватного партнерства, використовуючи пільгове оподаткування та субсидії для забудовників, що знижує вартість житла для населення. Також доцільним є створення державних фондів для викупу та здачі в оренду доступного житла, що сприятиме соціальній стабільності. Важливо також забезпечити ефективне регулювання ринку, уникаючи перегріву, як це робить Китай через обмеження спекуляцій та контроль за кредитною політикою.

Джерела та література

1. Аналітичні дані DIM.RIA за 2024 рік. URL: <https://dom.ria.com/uk/news/yakim-buv-2024-dlya-rinku-nerukhomosti-ukrainipidsumki-dinamika-czi-258328.html>
2. Аналітичні дані ЛУН за 2024 рік. URL: <https://misto.lun.ua/2024>.
3. Білецький І. В. Фактори впливу на розвиток будівельного сектору економіки та ринку нерухомості України. *Вісник Одеського національного університету*. 2022. № 3(93). С. 38–43. URL: http://www.visnykonu.od.ua/journal/2022_27_3/9.pdf.
4. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами в Україні. Державна служба статистики. URL: https://csrv2.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2019/bud/kzp_Ukr/u/arh_kzp_Ukr_2024.htm.
5. Красневич О.А., Павлов К.В., Ющак А.В. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство*. 2023. Випуск 48. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2222>.

6. Поморцева О., Кобзан С., Євдокімов А. Дослідження впливу базових факторів на вартість нерухомості в умовах війни. *Grail of Science*. 2023. № 31. р. 511-517.
7. Поморцева О., Шапочкін О., Некрасов Я. Дослідження ринку нерухомості України. Вплив військового стану. *InterConf*. 2023, № 33(155), р. 502-512.
8. Тренди на ринку нерухомості у 2024 році: Аналіз сучасних тенденцій, які формують ринок. URL: <https://harni.news/svitoglyad>.
9. Сташук О. Форми та методи фінансування будівництва житла: характеристика та перспективи застосування. *Світ фінансів*, 2019. № 3 (60). URL: <http://sf.wunu.edu.ua/index.php/sf/article/view/1248>
10. Сташук О. Кредитування як метод фінансування житлового будівництва. *Економічний часопис Волинського національного університету імені Лесі Українки*, 2019. Вип. 3 (19), С. 127-132. <https://doi.org/10.29038/2411-4014-2019-03-127-132>

References

1. Official website of the DIM.RIA (2023). “Analytical data of DIM.RIA for 2023”, available at: <https://dom.ria.com/uk/news/yakim-buv-2023-dlya-rinkunerukhomosti-ukraini-pidsumki-dinamika-czi-258328.html> [in Ukrainian].
2. Official website of the LUN (2022). “Analytical data of LUN for 2022”, available at: <https://misto.lun.ua/2022> [in Ukrainian].
3. Biletskyi I. (2022). “Factors influencing the development of the economy's construction sector and Ukraine's real estate market”, *Bulletin of Odessa National University*, vol. 3(93), pp. 38–43, available at: http://www.visnyk-onu.od.ua/journal/2022_27_3/9.pdf [in Ukrainian].
4. Official website of the State Statistics Service of Ukraine (2024), “Total area of residential buildings put into operation, by types in Ukraine”, available at: https://csrv2.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2019/bud/kzp_Ukr/u/arh_kzp_Ukr_2019.htm [in Ukrainian].
5. Krasnevich O. Pavlov, K. and Yushchak A. (2023). “Theoretical aspects of the study of the residential real estate market of Ukraine during the war economy”, *Economy and society*, vol. 48, available at: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2222> [in Ukrainian].
6. Pomortseva O. Kobzan, S. and Yevdokimov, A. (2023). “Study of the impact of basic factors on the value of real estate in wartime conditions”, *Grail of Science*, vol. 31, pp. 511-517 [in Ukrainian].
7. Pomortseva O. Shapochkin, O. and Nekrasov, Ya. (2023). “Research on the real estate market of Ukraine”, *The influence of martial law. InterConf*, vol. 33(155), pp. 502-512 [in Ukrainian].
8. Trendy na rynku nerukhomosti u 2024 rotsi: Analiz suchasnykh tendentsii, yaki formuiut rynek [Trends in the real estate market in 2024: Analysis of current trends shaping the market]. Available at: <https://harni.news/svitoglyad> [in Ukrainian].
9. Stashchuk O. Formy ta metody finansuvannya budivnytstva zhytla: kharakterystyka ta perspektyvy zastosuvannya [Forms and methods of financing housing construction: characteristics and application prospects]. *Svit finansiv – World of Finance*, 2019. No. 3 (60). Available at: <http://sf.wunu.edu.ua/index.php/sf/article/view/1248> [in Ukrainian].
10. Stashchuk O. Kredytuvannya yak metod finansuvannya zhytlovoho budivnytstva [Lending as a method of financing housing construction]. *Ekonomichnyy chasopys Volyns'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrayinky - Economic Journal of the Lesya Ukrainka Volyn National University*, 2019. Issue 3 (19), pp. 127-132. [in Ukrainian].

Одержано статтю: 11.03.2025
Прийнято до друку: 15.03.2025