Оригинальная статья
УДК 332.85

Анализ глобальных стратегических трендов, влияющих на региональный рынок недвижимости России

П. М. Петрова
Московский государственный университет имени М. В. Ломоносова, Москва, Россия
petrova.p@campus.mse-msu.ru

Аннотация: Провели стратегический анализ глобальных трендов, влияющих на развитие регионального рынка жилой недвижимости России. Стратегический анализ включает такие тренды, как глобализация, урбанизация, рост мирового населения, увеличение объема мирового рынка недвижимости и формирование мировыми государствами стратегических сценариев противодействия чрезвычайному периоду на рынке недвижимости. Подчеркивается важность изучения глобальных трендов при разработке стратегии противодействия чрезвычайному периоду на региональном рынке жилья, под которым понимается период цикличного роста цен на жилую недвижимость, характеризующийся избыточными инвестициями, которые обусловлены долгосрочными спекулятивными ожиданиями инвесторов. Теоретической основой исследования являлась теория стратегии и методология стратегирования Иностранного члена РАН, д-ра экон. наук, профессора В. Л. Квинта. В статье предлагается декомпазиционный подход к обозначению этапов рассматриваемого чрезвычайного периода, влияние на скорость развития которых оказывают глобальные тренды. Воздействие глобальных трендов на региональный рынок недвижимости выражается через факторы спроса и предложения. Под фактором спроса в исследовании подразумевается население региона, фактором предложения – строительный сектор. Представили обоснование необходимости изучения и учета влияния глобальных стратегических трендов при формировании стратегии противодействия возникновению и углублению существующих характеристик чрезвычайного периода.

Ключевые слова: стратегирование, чрезвычайный период, глобальные тренды, стратегические сценарии

Цитирование: Петрова П. М. Анализ глобальных стратегических трендов, влияющих на региональный рынок недвижимости России // Стратегирование: теория и практика. 2023. Т. 3. № 4. С. 416–427. https://doi.org/10.21603/2782-2435-2023-3-4-416-427

Поступила в редакцию 25.05.2023. Прошла рецензирование 16.07.2023. Принята к печати 01.08.2023.

original article

Global Strategic Trends Affecting the Regional Real Estate Market of Russia

Polina M. Petrova
Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russia
petrova.p@campus.mse-msu.ru

Abstract: The article introduces a comprehensive strategic analysis of global trends that affect the development of the regional housing market in Russia. The list of trends included globalization, urbanization, world population growth, expansion of global real estate market, and preventive development of strategic scenarios

© 2023. The Author(s). This article is distributed under the terms of the CC BY 4.0 International License

СТРАТЕГИРОВАНИЕ:
ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
2023. Том 3. № 4

to counteract the current emergency in the real estate market. Anti-emergency scenarios for regional markets should take into account these global trends. For a regional real estate market, an emergency period is a period of cyclical growth in real estate prices, characterized by excess investment caused by long-term speculative expectations of investors. The study relied on the theory of strategy and the methodology of strategizing developed by Professor V.L. Kvint, Dr.Sc.(Econ.), Foreign Member of the Russian Academy of Sciences. The author used the method of decomposition to divide the emergency period into stages: the time occupied by each stage depended on the abovementioned global trends via supply and demand factors. The demand factor referred to the regional population whereas the supply factor was associated with the construction sector. Therefore, global strategic trends cannot be overlooked by regional strategists who develop plans to counteract the current emergency scenarios.

Keywords: strategizing, emergency period, global trends, strategic scenarios

Citation: Petrova PM. Global Strategic Trends Affecting the Regional Real Estate Market of Russia. Strategizing: Theory and Practice. 2023;3(4):416–427. (In Russ.) https://doi.org/10.21603/2782-2435-2023-3-4-416-427

Received 25 May 2023. Reviewed 16 July 2023. Accepted 01 August 2023.

影响俄罗斯区域房地产市场的全球战略趋势分析

彼得罗娃 • 波琳娜 • 米哈伊洛夫娜
莫斯科罗蒙诺索夫国立大学，俄罗斯莫斯科；petrova.p@campus.mse-msu.ru

摘要：对影响俄罗斯区域住宅房地产市场发展的全球趋势进行了战略分析。包括全球化、城市化、世界人口增长、全球房地产市场规模的增长以及世界各国为应对房地产市场非常时期而制定的战略方案等趋势。强调研究全球趋势在制定战略以应对区域住房市场非常时期的重要性，该时期房地产价格周期性上涨，其特点是投资者的长期投机预期导致过度投资。研究的理论基础是俄罗斯科学院外籍院士、经济学博士 V.L. 昆特教授的战略理论和战略化方法论。文章提出了一种分解方法来划定所研究的非常时期的各个阶段，以及全球趋势对其发展速度的影响。全球趋势对区域房地产市场的影响是通过供需因素来体现的。研究中的需求因素指的是该地区的人口，供给因素指的是建筑行业。论证了在制定应对非常时期现有特征的出现和深化的战略时研究和考虑全球战略趋势影响的必要性。

关键词：战略化、非常时期、全球趋势、战略方案

编辑部收到稿件的日期：2023年05月25日。 评审日期：2023年07月16日。 接受发表的日期：2023年08月01日

ВВЕДЕНИЕ

На стадии прогнозирования, которая предшествует процессу формирования стратегии, выявление глобальных трендов является важным этапом для дальнейшего обозначения возникающих возможностей объекта стратегирования[1]. Влияние глобальных трендов на сектор жилья России носит существенный характер не только со стороны иностранных экономических факторов (инвестиции, санкции и т. п.), но и в качестве иллюстрации опыта столкновения с возможными стратегическими угрозами. Например, чрезвычайные периоды на рынке недвижимости. Согласно одному из правил стратегического мышления академика В. Л. Квинта стратегу необходимо «изучать и использовать опыт успешно реализованных победных стратегий»[2].

Таким образом, изучение опыта государственного воздействия на национальный (региональный) рынок жилья в разных странах, особенно в рассматриваемый чрезвычайный период, является

[1] Kvint V. The Global Emerging Market: Strategic Management and Economics. New York: Routledge, 2009. 488 p. https://doi.org/10.4324/9780203882917.
[2] Квинт В. Л. Концепция стратегирования. Т. I. СПб.: СЗИУ РАНХиГС, 2019. 132 с.

https://doi.org/10.21603/2782-2435-2023-3-4-416-427

Рис. 1. Стратегия в устойчивых условиях (до наступления чрезвычайного периода)

Fig. 1. Strategy in stable conditions, i.e., before the onset of an emergency period

актуальным вопросом при разработке социально-экономической стратегии России.

Цель исследования – проведение стратегического анализа глобальных трендов, влияющих на развитие регионального рынка жилой недвижимости России.

ОБЪЕКТЫ И МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объектом исследования являлись глобальные тренды, влияющие на развитие регионального рынка жилья в России, которые необходимо учитывать при разработке стратегии противодействия чрезвычайному периоду в рамках анализируемого рынка. Исследование основывается на теории стратегии и методологии стратегирования д-ра экон. наук, профессора, Иностранного члена РАН В. Л. Квинта.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Согласно методологии стратегирования академика В. Л. Квинта в устойчивых условиях эффективная стратегия позволяет предвидеть экстраординарные ситуации[3]. Стратегия должна включать в себя разработанные стратегические приоритеты постоянной готовности к возникновению чрезвычайного периода и по его предупреждению (рис. 1[4,5]). Таким образом, приоритет готовности к возникновению рассматриваемого явления и его элементы «повышают степень готовности и устойчивости к чрезвычайному периоду, снижают ущерб населению и экономике от негативных последствий»[6]. Разработка стратегии противодействия чрезвычайному периоду на рынке жилой недвижимости должна основываться на выявленных глобальных стратегических трендах, которые влияют на скорость формирования и перехода к новому этапу чрезвычайного периода. В рамках исследования предлагаю выделить три этапа формирования рассматриваемого явления (рис. 2[7]).

На начальном этапе формирования чрезвычайного периода система идентификации должна указывать на возникновение его характеристик в определенной отрасли. На срединном (медианном) этапе происходит оценка различных стратегических сценариев функционирования экономической системы. Определяется, какие стратегические инструменты необходимо использовать для предотвра-

[3] Абрис стратегии как новой междисциплинарной науки и ее роль в устойчивых условиях и в чрезвычайные периоды. URL: https://expert.msu.ru/strategy (дата обращения: 20.04.2023).

[4] Составлено автором на основе методологии стратегирования В. Л. Квинта.

[5] Абрис стратегии как новой междисциплинарной науки…

[6] Там же.

[7] Составлено автором на основе методологии стратегирования В. Л. Квинта.

https://doi.org/10.21603/2782-2435-2023-3-4-416-427

Рис. 2. Этапы чрезвычайного периода

Fig. 2. Emergency stages

щения углубления и возникновения новых характеристик. На конечном (завершающем) этапе реализуется стратегия выхода, с помощью которой осуществляется адаптация объекта стратегирования к новой реальности.

По моему мнению, глобальные тренды, анализируемые в данной статье, влияют на региональный рынок недвижимости России и могут потенциально воздействовать на скорость перехода от одного этапа чрезвычайного периода к другому при условии наличия характеристик явления. Рассмотрим подробнее глобальные тренды, влияющие на региональный рынок недвижимости.

Глобализация

С одной стороны, стратегический тренд глобализации сказывается на рынке недвижимости через создание и развитие «мировых городов» с транснациональными функциями[8]. Данный тренд создает для факторов спроса и предложения на рынке жилья как стратегические возможности, так и угрозы. Со стороны спроса в исследовании рассматривается покупатель жилья, со стороны предложения – компании, относящиеся к строительной отрасли. Благодаря глобализации в мировые города поступает больше капитала, расширяется строительный, банковский и фондовый рынки, а также конкуренция на них. В условиях повышенной конкуренции рассматриваемый стратегический тренд может стать возможностью для покупателя, выражающейся через привлечение ипотечного кредита по более низкой процентной ставке или с более низким первичным взносом (в условиях повышенной конкуренции на банковском рынке). Например, в Москве ипотечные кредиты выдают, помимо российских банков, такие филиалы зарубежных банков, как ЮниКредит Банк, Райффайзенбанк, Ситибанк и др. Кроме того, тренд формирует такую стратегическую возможность, как приобретение жилья по более низкой стоимости (при повышенной конкуренции на рынке строительства жилой недвижимости). Например, в Москве можно отметить функциоционирование иностранных строительных компаний AFI Development, ANT Development, Wainbridge и др.

С другой стороны, в условиях чрезвычайного периода тренд вызывает такую стратегическую угрозу, как расширение и углубление характеристик рассматриваемого явления на мировом уровне. Яркой иллюстрацией является мировой кризис 2008 г., который взял свое начало на рынке жилой недвижимости США и повлиял на качество жизни населения и уровень волатильности затронутых секторов экономики, таких как строительный и банковский. Отсутствие эффективной системы идентификации характеристик чрезвычайного периода и отсутствие необходимого своевременного вмешательства со стороны государства в ситуацию на рынке жилья привело к тому, что характеристики рассматриваемого явления распространились на глобальном уровне.

Таким образом, анализируемый тренд влияет как на фактор предложения, повышая доступность для зарубежных предприятий к региональным

[8] Геддес П. Города в эволюции (избранные главы) // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература. Серия 11: Социология. 2021. № 3. С. 149–177.

https://doi.org/10.21603/2782-2435-2023-3-4-416-427

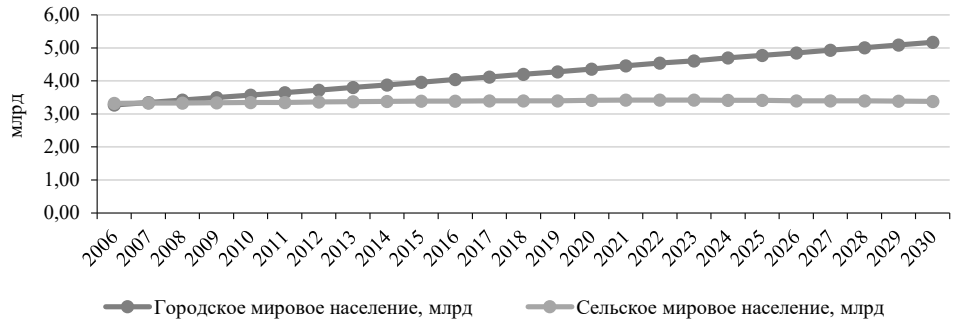

Рис. 3. Динамика количества городского и сельского населения в мире

Fig. 3. Urban vs. rural populations in the world

рынкам, так и на фактор спроса, создавая для населения стратегические возможности и угрозы. В условиях стратегического тренда глобализации отсутствие эффективной национальной стратегии противодействия возникновению чрезвычайного периода на рынке недвижимости и углублению его характеристик может отразиться на мировом уровне.

Урбанизация

Стратегический тренд урбанизации отображает увеличение городов посредством перемещения населения из сельских районов в городские с целью повышения их уровня жизни из-за доступности городских удобств, предоставления широкого доступа к рынку труда, роста доходов на душу населения и углубления городской культуры в развитии общества. С 2007 г. численность городского населения устойчиво превышает сельское (рис. 3[9]).

Согласно прогнозу UN World Urbanization Prospects в перспективе до 2030 г. городское мировое население будет стабильно расти, а сельское снижаться.

В проводимом исследовании феномен урбанизации включает в себя демографический, экономический и пространственный аспекты. В рамках демографической урбанизации рассматривается количественное увеличение численности населения города. Под экономической урбанизацией понимается экономическое развитие города за счет роста его экономики и увеличения доходов населения, позволяющее рассматривать объект жилой недвижимости как инвестиционный актив[10]. Доктор экономических наук И. В. Манаева в своих исследованиях отмечает, что взаимосвязь демографической урбанизации с экономическим развитием города «изображается как некий универсальный закон, регулирующий исторический процесс»[11]. Под пространственной урбанизацией подразумевается качественное расширение урбанизированной среды. Для данного вида урбанизации характерны такие особенности, как интенсификация, дифференциация и увеличение разнообразия городских видов деятельности (например, тренд увеличения сельского хозяйства на окраинах города); распространение городского образа жизни, включающего культуру, систему ценностей, образование и т. д.[12].

Данный стратегический тренд влияет на факторы спроса и предложения на жилую недвижимость. С увеличением экономической, демографической и пространственной урбанизации, с одной стороны, у государства возникает стратегическая возможность повысить уровень спроса на жилье, также создаются возможности для роста предложения на рынке недвижимости[13]. При стимулировании фак-

[9] Population division. World urbanization prospects. URL: https://population.un.org/wup/DataQuery (дата обращения: 20.04.2023).

[10] Косарева Н. Б., Полиди Т. Д., Пузанов А. С. Экономическая урбанизация. М: Фонд «Институт экономики города», 2018. 418 с.

[11] Манаева И. В. Урбанизация и экономическое развитие в регионах России // Экономический анализ: теория и практика. 2017. Т. 16. № 9. С. 1635–1663. https://doi.org/10.24891/ea.16.9.1635

[12] Соколов А. А., Руднева О. С. Современная урбанистическая структура России и ее пространственная дифференциация // Народонаселение. 2018. Т. 21. № 3. С. 146–155.

[13] Meng J. How does urbanization affect the real estate demand? / editors M. Li [et al.] // IEIS2019: Proceedings of the 6th International Conference on Industrial Economics System and Industrial Security Engineering. Singapore: Springer, 2019. P. 597–608. https://doi.org/10.1007/978-981-15-5660-9_45

https://doi.org/10.21603/2782-2435-2023-3-4-416-427

Таблица 1. Динамика прироста мирового населения

Table 1. Dynamics of world population growth

	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Прирост, %	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	1,0	0,9

тора предложения на региональном рынке жилья растет миграция в регион, из-за чего увеличивается уровень развитости и масштаб региональной экономики. Данные стратегические возможности являются одними из важнейших факторов увеличения национального (в том числе регионального) социально-экономического роста[14]. С другой стороны, существует вероятность возникновения стратегической угрозы в качестве проявления характеристик чрезвычайного периода в случае отсутствия необходимого государственного регулирования рынка жилой недвижимости[15]. Анализируемый стратегический тренд может повлиять на такую характеристику чрезвычайного периода, как рост спекулятивного спроса, подкрепленного повышенной долговой нагрузкой населения. Необходимость государственного вмешательства в социально-экономические процессы подтверждается исследованиями Нобелевских лауреатов Жана Тироля, Ричарда Талера и Бена Бернанке[16,17,18].

При рассмотрении мирового опыта можно отметить, что, например, в некоторых крупных регионах Китая на фоне реализации национальной программы урбанизации правительством были созданы льготные условия для приобретения жилой недвижимости населением. Повышенный спрос на рынке, подкрепленный высокой ипотечной долговой нагрузкой, сформировал чрезвычайный период в секторе, который затронул другие связанные отрасли[19].

Рост численности мирового населения

Стратегический тренд роста мирового населения ведет к увеличению спроса на рынке жилой недвижимости[20]. В рамках проводимого исследования спрос на жилье рассматривается не только как необходимость населения в приобретении жилой недвижимости для личного проживания, но и как объект для инвестирования с привлечением дополнительной долговой нагрузки, уровень риска которой может быть недостаточно корректно оценен заемщиком. Повышенная долговая нагрузка снижает качество жизни населения.

Таблица 1[21] иллюстрирует относительный показатель прироста мирового населения. Несмотря на то что темпы прироста населения снижаются, особенно из-за последствий мировой пандемии COVID-19, на 2022 г. тренд является положительным. При взаимодействии стратегических трендов глобализации (в рамках исследования рассматривается аспект роста доступности покупки зарубежной жилой недвижимости) и роста мирового населения фактор спроса на жилье на региональном рынке будет увеличиваться[22].

Таким образом, рассматриваемый стратегический тренд, как и проанализированные ранее, фор-

[14] Аганбегян А. Г. К устойчивому социально-экономическому росту // Научные труды Вольного экономического общества России. 2021. Т. 230. № 4. С. 133–155. https://doi.org/10.38197/2072-2060-2021-230-4-133-155

[15] Петрова П. М. Стратегическое управление факторами противодействия чрезвычайному периоду на региональном рынке недвижимости // Управленческое консультирование. 2022. Т. 165. № 9. С. 151–162. https://doi.org/10.22394/1726-1139-2022-9-151-162

[16] Tirole J. The theory of industrial organization. Hamilton Printing, 1994. 476 p.

[17] Thaler R. H., Sunstein C. R. Nudge: Improving decisions about health, wealth, and happiness. New Haven: Yale University Press, 2008. 293 p.

[18] Banking, credit, and economic fluctuations. URL: https://www.nobelprize.org/prizes/economic-sciences/2022/bernanke/lecture (дата обращения: 23.04.2023).

[19] A growing corner of China's $2 trillion mortgage market looks a lot like the US subprime bubble. URL: https://qz.com/638082/a-growing-corner-of-chinas-booming-home-loan-market-looks-a-lot-like-the-us-subprime-bubble (дата обращения: 23.04.2023).

[20] Mulder C. H. The relationship between population and housing. New York, Geneva: United Nations, 2010. 46 p.

[21] Population Growth (annual %). URL: https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.GROW (дата обращения: 23.04.2023).

[22] Mulder C. H. The relationship between population…

https://doi.org/10.21603/2782-2435-2023-3-4-416-427

Таблица 2. Динамика объема рынка недвижимости

Table 2. Dynamics of real estate market volume

	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
Динамика объема рынка жилья, млрд долл.	9,5	10,0	10,7	11,3	11,9	12,4	12,9	13,5	14,0	14,6

мирует стратегические возможности (например, для компаний, которые реализуют недвижимость), повышая спрос на жилье. Однако необходимо учитывать влияние потенциальных стратегических угроз, которые могут выражаться в спекулятивном приобретении жилья с привлечением ипотечного кредита. Данная стратегическая угроза затрагивает не только сектор недвижимости, но и банковский, поскольку в условиях чрезвычайного периода возникает такая его характеристика, как тенденция роста просроченной задолженности по ипотечному кредиту.

Итак, рост мирового населения потенциально усиливает фактор спроса на региональном рынке жилой недвижимости России.

Увеличение объема мирового рынка недвижимости

Стратегический тренд увеличения объема мирового рынка жилой недвижимости указывает, с одной стороны, на рост предложения на рынке жилья, а с другой – на повышение его стоимости[23]. Более высокие темпы увеличения стоимости жилья относительно доходов мирового населения могут стать одной из характеристик чрезвычайного периода. Согласно исследованию Международного валютного фонда с начала 2015 г. по начало 2022 г. цена на жилую недвижимость росла более высокими темпами, чем доходы населения[24].

Согласно прогнозу Statista (табл. 2[25]) к 2030 г. объем мирового рынка недвижимости вырастет более чем в 1,5 раза по сравнению с 2021 г.

Рассматриваемый стратегический тренд повышает необходимость создания эффективной стратегии устойчивого социально-экономического развития рынка недвижимости для минимизации возникновения стратегических угроз посредством превентивного реагировании на признаки и индикаторы чрезвычайного периода (в целях предотвращения перегрева рынка). Особое внимание при формировании стратегии необходимо уделять несоответствию показателей динамики роста доходов населения и стоимости жилой недвижимости. При увеличении разрыва между темпами роста данных параметров вероятность возникновения характеристик чрезвычайного периода будет повышаться.

Формирование мировыми государствами стратегических сценариев противодействия чрезвычайному периоду на рынке недвижимости

Данный стратегический тренд наблюдается в ряде стран, имеющих опыт столкновения с чрезвычайным периодом на рынке недвижимости в крупных городах, который характеризовался избыточными инвестициями, обусловленными долгосрочными спекулятивными ожиданиями инвесторов. Примерами таких стран являются Китай и США – крупнейшие мировые экономики, имеющие свои уникальные социально-экономические особенности и характеристики опыта столкновения с чрезвычайным периодом на рынке жилой недвижимости.

В опыте Китая, который в 2023 г. все еще сталкивается с негативным влиянием чрезвычайного

[23] Emerging trends in real estate. URL: https://www.pwc.com/gx/en/industries/financial-services/real-estate/emerging-trends-real-estate/global-outlook-2022.html (дата обращения: 25.04.2023).

[24] IMF Global Housing Watch. URL: https://www.imf.org/external/research/housing/index.htm (дата обращения: 25.04.2023).

[25] Size of the global real estate market in 2021, with forecasts from 2022 to 2030. URL: https://www.statista.com/statistics/1289905/global-real-estate-market-size (дата обращения: 25.04.2023).

https://doi.org/10.21603/2782-2435-2023-3-4-416-427

периода на рынок жилья, можно отметить использование с 2016 г. как стимулирующих рынок стратегических инструментов, так и ограничительных, особенно в отношении спекулятивного приобретения жилья, которое спровоцировало более высокие темпы роста цен на недвижимость[26,27]. Важность эффективного государственного регулирования рынка жилья подтверждается тем фактом, что на данную сферу приходится 30 % ВВП китайской экономики[28]. В зависимости от динамики появления новых, углубления существующих или исчезновения первичных характеристик чрезвычайного периода государственные стратегические инструменты то вводились, то упразднялись. Таким образом, гибкость принятия правительством Китая необходимых инструментов является одной из главных характеристик стратегического управления рынком недвижимости. Помимо этого, «успешный опыт стратегирования в Китае полезен для изучения и перенесения лучших практик в другие страны»[29].

Рассмотрим некоторые примеры стратегических инструментов государственного влияния на рынок недвижимости. К стимулирующим инструментам относятся:

1. реструктуризация внутренних долгов строительных компаний с государственным участием, включающая увеличение сроков выплат по кредиту, с целью уменьшения ежемесячного платежа без воздействия государственной финансовой помощи. Данный стратегический инструмент реализовывался в связи с тем фактом, что формирование чрезвычайного периода на рынке недвижимости в Китае началось с роста долговой нагрузки строительных компаний, которые на фоне уменьшения спроса на рынке недвижимости были не в состоянии погасить кредитные обязательства[30];
2. направление 100 млрд юаней китайским правительством (при столкновении с проблемой низкой востребованности жилья в некрупных городах) в конце 2016 г. на развитие горнодобывающих отраслей с целью привлечения в пустующие регионы дополнительной рабочей силы, которой гарантировалось трудоустройство[31];
3. ввод «сертификатов на обмен жилья» по государственной программе урбанизации для стимулирования миграции в менее крупные города, подразумевающей выдачу нового жилого помещения взамен старого. Благодаря данному стратегическому инструменту правительство КНР к 2020 г. планировало переселить 100 млн человек, в том числе в незаселенные города[32]. На момент написания исследования нет точных данных относительно достижения данной стратегической цели;
4. предписание норм для нежизнеспособных компаний для обмена их долговых обязательств на акции самой компании. Межведомственной группе, возглавляемой Национальной комиссией по развитию и реформам Китая, было поручено содействовать сокращению доли заемных средств. Таким образом, регулирующие органы сосредоточили

[26] China's housing market teeters between boom and bust. URL: https://www.ft.com/content/b9f17616-3654-4a04-a778-e7fa66d8a898 (дата обращения: 25.04.2023).

[27] Housing policy and economic growth in China. URL: https://www.rba.gov.au/publications/bulletin/2019/mar/housing-policy-and-economic-growth-in-china.html (дата обращения: 25.04.2023).

[28] China slashes mortgage rate to tackle deepening property crisis. URL: https://edition.cnn.com/2022/08/22/economy/china-lpr-rate-cut-property-crisis-intl-hnk/index.html (дата обращения: 25.04.2023).

[29] Ван Юйшань, Новикова И. В. Стратегическое планирование экономического развития Китая // Стратегирование: теория и практика. 2022. Т. 2. № 3. С. 293–303. https://doi.org/10.21603/2782-2435-2022-2-3-293-303

[30] China debt: distressed state-owned financing vehicles eye long-term restructuring, even as "default is the easiest choice". URL: https://www.scmp.com/economy/china-economy/article/3206147/china-debt-distressed-state-owned-financing-vehicles-eye-long-term-restructuring-even-default (дата обращения: 25.04.2023).

[31] China's zombie factories and urborn cities. URL: https://www.bbc.com/future/article/20170223-chinas-zombie-factories-and-unborn-cities (дата обращения: 25.04.2023).

[32] Proportion of urban population at year-end by region. URL: https://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2021/indexeh.htm (дата обращения: 25.04.2023).

https://doi.org/10.21603/2782-2435-2023-3-4-416-427

внимание на решении проблемы чрезмерного использования кредитов строительными компаниями;

5. снижение ставок по ипотечному кредитованию в целях стимулирования спроса со стороны населения и поддержания строительных компаний, которые оказались не в состоянии завершить жилищные проекты. На 2022 г. были достигнуты наиболее высокие темпы выдачи ипотечных кредитов населению за 3 года[33].

К принятым ограничительным мерам можно отнести примеры следующих стратегических инструментов:

1. увеличение первичных платежных взносов в некоторых крупных муниципалитетах с целью сдерживания темпов роста приобретения жилья. Данный стратегический инструмент вводился и видоизменялся правительством Китая в 2009, 2013 и 2016 гг.;2.
2. увеличение ипотечных ставок для приобретения второй и более жилой недвижимости с целью сдерживания спекулятивного спроса;
3. обозначение минимального срока владения жилой недвижимостью перед ее продажей;
4. введение запрета в крупных городах на покупку жилья иногородними гражданами, а также для тех, кто не ведет рабочую деятельность в нем;
5. введение ограничений в крупных городах на приобретение жилья для тех, у кого уже есть в собственности в этом городе один или несколько объектов жилой недвижимости[34,35].

На 2023 г. ограничительные стратегические инструменты введены приблизительно в 100 городах, на которые в совокупности приходится большая часть населения[36].

В рамках опыта столкновения с чрезвычайным периодом в США в 2008 г. можно выделить следующие основные стратегические государственные инструменты противодействия углублению и упразднению характеристик явления: переход к стратегическому сценарию налогово-бюджетного стимулирования, включающего различные комбинации государственных расходов и снижения налогов; снижение ставки по федеральным фондам; снижение реальной процентной ставки; введение программы кредитного послабления, направленной на облегчение условий долговых выплат по ипотеке и снижение ее совокупной стоимости; программа крупномасштабной покупки активов, связанных с жильем (LSAP)[37,38].

В устойчивых условиях начала 2022 г. в США наблюдалось вмешательство в функционирование рынка через такие стратегические инструменты, как разные формы и виды налогообложения; введение различных программ субсидирования жилья; регулирование рынка посредством воздействия через банковскую систему; «районирование» территории; лицензирование участников рынка[39].

Таким образом, рассмотренный мировой опыт показывает формирующийся стратегический тренд регулирования рынка недвижимости государством. При разработке аспектов социально-экономической стратегии России в сфере жилой недвижимости необходимо изучать и учитывать рассмотренный опыт для недопущения негативного влияния чрезвычайного периода на качество жизни населения и экономику в целом в случае его возникновения.

[33] China extends property loans at the fastest pace in three years as mortgage crisis spreads. URL: https://edition.cnn.com/2022/07/22/economy/china-property-loans-extended-mortgage-crisis-intl-hnk/index.html (дата обращения: 25.04.2023).

[34] Housing policy and economic growth…

[35] China real estate market outlook for 2021: A complete overview. URL: https://www.asiapropertyhq.com/china-real-estate-market (дата обращения: 26.04.2023).

[36] Housing policy and economic growth…

[37] Federal reserve credit programs during the meltdown. URL: https://www.federalreservehistory.org/essays/fed-credit-programs (дата обращения: 26.04.2023).

[38] The great recession. URL: https://www.federalreservehistory.org/essays/great-recession-of-200709 (дата обращения: 26.04.2023).

[39] Laskowska E., Torgomyan S. The role of government in the housing market // Scientific Journal Warsaw University of Life Sciences. 2016. Vol. 16. № 4. P. 205–212.

https://doi.org/10.21603/2782-2435-2023-3-4-416-427

ВЫВОДЫ

Развитие строительной отрасли и стимулирование рынка недвижимости указывают на приоритетное развитие социально-экономической сферы государства, что повышает уровень жизни населения. Именно зарубежный опыт столкновения с чрезвычайным периодом на рынке жилья подчеркивает необходимость формирования стратегических приоритетов готовности к возникновению и предупреждению рассматриваемого явления для минимизации его негативного влияния на общество. Рассмотренные глобальные стратегические тренды взаимосвязаны и могут являться следствием или взаимно дополнять друг друга. Например, глобализация может привести к росту мирового населения, увеличению объема мирового рынка недвижимости или формированию государствами стратегических сценариев противодействия чрезвычайному периоду на рынке жилья на основе опыта других стран.

Таким образом, при разработке приоритетов социально-экономической стратегии в рамках противодействия чрезвычайному периоду на рынке жилой недвижимости необходимо учитывать влияние глобальных трендов на объект стратегирования для идентификации стратегических возможностей и превентивного реагирования на стратегические угрозы. Формирование обозначенных приоритетов необходимо в связи с тем фактом, что они приводят к повышению качества жизни населения. Именно это является главным ориентиром современного стратегирования[40].

ЛИТЕРАТУРА

Аганбегян А. Г. К устойчивому социально-экономическому росту // Научные труды Вольного экономического общества России. 2021. Т. 230. № 4. С. 133–155. https://doi.org/10.38197/2072-2060-2021-230-4-133-155

Ван Юйшань, Новикова И. В. Стратегическое планирование экономического развития Китая // Стратегирование: теория и практика. 2022. Т. 2. № 3. С. 293–303. https://doi.org/10.21603/2782-2435-2022-2-3-293-303

Геддес П. Города в эволюции (избранные главы) // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература. Серия 11: Социология. 2021. № 3. С. 149–177.

Квинт В. Л. Концепция стратегирования. Т. I. СПб.: СЗИУ РАНХиГС, 2019. 132 с.

Квинт В. Л., Окрепилов В. В. Сравнение роли качества жизни и ценностей в стратегии развития стран с формирующимся рынком и Запада // Инновации. 2014. Т. 191. № 9. С. 41–51.

Косарева Н. Б., Полиди Т. Д., Пузанов А. С. Экономическая урбанизация. М: Фонд «Институт экономики города», 2018. 418 с.

Манаева И. В. Урбанизация и экономическое развитие в регионах России // Экономический анализ: теория и практика. 2017. Т. 16. № 9. С. 1635–1663. https://doi.org/10.24891/ea.16.9.1635

Петрова П. М. Стратегическое управление факторами противодействия чрезвычайному периоду на региональном рынке недвижимости // Управленческое консультирование. 2022. Т. 165. № 9. С. 151–162. https://doi.org/10.22394/1726-1139-2022-9-151-162

Соколов А. А., Руднева О. С. Современная урбанистическая структура России и ее пространственная дифференциация // Народонаселение. 2018. Т. 21. № 3. С. 146–155.

Kvint V. The Global Emerging Market: Strategic Management and Economics. New York: Routledge, 2009. 488 p. https://doi.org/10.4324/9780203882917

Laskowska E., Torgomyan S. The role of government in the housing market // Scientific Journal Warsaw University of Life Sciences. 2016. Vol. 16. № 4. P. 205–212.

[40] Квинт В. Л., Окрепилов В. В. Сравнение роли качества жизни и ценностей в стратегии развития стран с формирующимся рынком и Запада // Инновации. 2014. Т. 191. № 9. С. 41–51.

Meng J. How does urbanization affect the real estate demand? / editors M. Li [et al.] // IEIS2019: Proceedings of the 6th International Conference on Industrial Economics System and Industrial Security Engineering. Singapore: Springer, 2019. P. 597–608. https://doi.org/10.1007/978-981-15-5660-9_45

Mulder C. H. The relationship between population and housing. New York, Geneva: United Nations, 2010. 46 p.

Thaler R. H., Sunstein C. R. Nudge: Improving decisions about health, wealth, and happiness. New Haven: Yale University Press, 2008. 293 p.

Tirole J. The theory of industrial organization. Hamilton Printing, 1994. 476 p.

REFERENCES

Aganbegyan AG. To sustainable socio-economic growth. Scientific Works of the Free Economic Society of Russia. 2021;230(4):133–155. (In Russ.) https://doi.org/10.38197/2072-2060-2021-230-4-133-155

Wang Y, Novikova IV. Strategic planning of china's economic development. Strategizing: Theory and Practice. 2022;2(3):293–303. (In Russ.) https://doi.org/10.21603/2782-2435-2022-2-3-293-303

Geddes P. Cities in evolution (selected chapters). Social Sciences and Humanities. Domestic and Foreign Literature. Series 11: Sociology. 2021;(3):149–177. (In Russ.)

Kvint VL. The concept of strategizing. Vol. I. St. Petersburg: NWIM RANEPA, 2019. 132 p. (In Russ.)

Kvint VL, Okrepilov VV. Comparing the role of quality of life and values in the development strategy of both emerging market countries and in the west. Innovations. 2014;191(9):41–51. (In Russ.)

Kosareva NB, Polidi TD, Puzanov AS. Ehkonomicheskaya urbanizatsiya [Economic urbanization]. Moscow: Fond "Institut ehkonomiki goroda"; 2018. 418 p. (In Russ.)

Manaeva IV. Urbanization and economic development in Russian regions. Economic Analysis: Theory and Practice. 2017;16(9):1635–1663. (In Russ.) https://doi.org/10.24891/ea.16.9.1635

Petrova PM. Strategic management during the contingency period in the regional real estate market. Administrative Consulting. 2022;165(9):151–162. (In Russ.) https://doi.org/10.22394/1726-1139-2022-9-151-162

Sokolov AA, Rudneva OS. Modern urban structure of Russia and its spatial differentiation. Population. 2018;21(3):146–155. (In Russ.)

Kvint V. The Global Emerging Market: Strategic Management and Economics. New York: Routledge; 2009. 488 p. https://doi.org/10.4324/9780203882917

Laskowska E, Torgomyan S. The role of government in the housing market. Scientific Journal Warsaw University of Life Sciences. 2016;16(4):205–212.

Meng J. How does urbanization affect the real estate demand? In: Li M, Dresner M, Zhang R, Hua G, Shang X, editors. IEIS2019: Proceedings of the 6th International Conference on Industrial Economics System and Industrial Security Engineering. Singapore: Springer; 2019. pp. 597–608. https://doi.org/10.1007/978-981-15-5660-9_45

Mulder CH. The relationship between population and housing. New York, Geneva: United Nations; 2010. 46 p.

Thaler RH, Sunstein CR. Nudge: Improving decisions about health, wealth, and happiness. New Haven: Yale University Press; 2008. 293 p.

Tirole J. The theory of industrial organization. Hamilton Printing; 1994. 476 p.

https://doi.org/10.21603/2782-2435-2023-3-4-416-427

КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ: Автор заявил об отсутствии потенциальных конфликтов интересов в отношении исследования, авторства и/или публикации данной статьи.
ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ: Петрова Полина Михайловна, аспирант кафедры экономической и финансовой стратегии Московской школы экономики, Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова, Москва, Россия; petrova.p@campus.mse-msu.ru

CONFLICTS OF INTEREST: The author declared no potential conflicts of interests regarding the research, authorship, and/or publication of this article.
ABOUT AUTHOR: Polina M. Petrova, PhD candidate of the Department of Economic and Financial Strategy of the Moscow School of Economics, Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russia; petrova.p@campus.mse-msu.ru