

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СТРАТЕГИЧЕСКОЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СТАБИЛЬНОСТИ НА РЫНКАХ НЕДВИЖИМОСТИ МЕГАПОЛИСОВ РОССИИ И КИТАЯ

Полина Михайловна ПЕТРОВА

ассистент кафедры экономической и финансовой стратегии Московской школы экономики,
Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова,
Москва, Российская Федерация
petrova.p@campus.mse-msu.ru
<https://orcid.org/0000-0002-9465-5248>
SPIN-код: 4102-6622

История статьи:

Рег. № 170/2023
Получена 27.04.2023
Получена в
доработанном виде
08.05.2023
Одобрена 19.05.2023
Доступна онлайн
31.07.2023

Специальность: 5.2.3

УДК 332.72
JEL: R3, R38, R39

Ключевые слова:

рынок недвижимости,
стратегические тренды,
стратегический анализ,
чрезвычайный период,
социально-
экономическая
стабильность

Аннотация

Предмет. Анализ степени устойчивости рынков недвижимости мегаполисов России и Китая.

Цели. Проведение сравнительного анализа социально-экономической стабильности рынков недвижимости мегаполисов России и крупных городов Китая для выявления схожих характеристик стратегических тенденций рынка жилья, влияющих на возникновение чрезвычайного периода.

Методология. В исследовании используются методы экономического анализа, сравнения и сопоставления. Для проведения стратегического анализа используется методология стратегирования иностранного члена РАН В.Л. Квинта.

Результаты. На основе проведенного сравнительного анализа рынков жилой недвижимости Москвы и крупных городов Китая, в которых наблюдаются характеристики чрезвычайного периода, автором исследования выявлены некоторые предпосылки к возникновению рассматриваемой стратегической угрозы в столице России. Также предложен метод оценки социально-экономической стабильности рынка жилой недвижимости и в иных мегаполисах.

Выводы. Проведенное исследование может быть использовано правительственными национальными (региональными) структурами для идентификации характеристик чрезвычайного периода на рынке недвижимости в целях минимизации потенциального негативного влияния рассматриваемого явления на качество жизни населения.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2023

Для цитирования: Петрова П.М. Сравнительный анализ стратегической социально-экономической стабильности на рынках недвижимости мегаполисов России и Китая // *Экономический анализ: теория и практика*. – 2023. – Т. 22, № 7. – С. 1346 – 1361.
<https://doi.org/10.24891/ea.22.7.1346>

С 2013 г. на рынке недвижимости Китая формировался чрезвычайный период, затрагивая многие социально-экономические национальные и региональные сферы¹. Под чрезвычайным периодом в исследовании понимается период цикличного роста цен на рынке жилья, характеризующийся спекулятивными

¹ China's Dangerous House Price Boom is Spreading. URL: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-09-20/ten-cities-tell-the-tale-of-china-s-spreading-real-estate-risk>

инвестициями со стороны населения на фоне увеличения их долговой нагрузки. Наиболее чувствительному влиянию чрезвычайного периода подверглись крупные китайские муниципалитеты, в некоторых из них рост стоимости жилья за год достигал 43,8% ввиду высоких темпов роста спроса на жилую недвижимость². Мы считаем целесообразным проведение сравнительного анализа стратегических тенденций крупнейших городов Китая с тенденциями рынка жилья Москвы для определения и сопоставления схожих рыночных характеристик. В исследовании для сравнительного анализа были выбраны Пекин и Шанхай, поскольку они являются наиболее густонаселенными мегаполисами с высоким спросом на рынке жилой недвижимости. Правительства этих китайских городов демонстрируют гибкое стратегическое управление с помощью необходимых инструментов, а также эффективное устранение последствий и барьеров выхода из чрезвычайного периода³ (рис. 1). Реализуемая стратегия выхода из периода высокого уровня неопределенности и нестабильности способствует адаптации региональных рынков жилой недвижимости к новой формирующейся нормальности [1]. Необходимость системного анализа стратегической социально-экономической стабильности рынка жилья обусловлена в том числе характером позитивного и негативного влияния глобальных трендов и национальных или региональных стратегических тенденций, которые могут способствовать возникновению характеристик рассматриваемого явления [2, 3]. К глобальным стратегическим трендам, влияющим на развитие регионального рынка жилой недвижимости, можно отнести:

- глобализацию [3];
- урбанизацию⁴;
- рост мирового населения⁵;
- увеличение объема мирового рынка недвижимости⁶;
- формирование государствами стратегических сценариев противодействия чрезвычайному периоду на рынке жилья⁷.

² Hsu S. China's stock market crashes: one year later. Forbes. 13.07.2016.

URL: <https://www.forbes.com/sites/sarahsu/2016/07/13/chinas-stock-market-crash-one-year-later/?sh=13abf1fe5503>

³ Квинт В.Л. Абрис стратегии как новой междисциплинарной науки и ее роль в устойчивых условиях и в чрезвычайные периоды. URL: <https://expert.msu.ru/strategy>

⁴ World Urbanization Prospects. URL: <https://population.un.org/wup/DataQuery/>

⁵ Population Growth (annual %). URL: <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.GROW>

⁶ 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/>

⁷ Lee A. 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>; Eftimoski M., McLoughlin K. 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>

При этом можно выделить следующие национальные (региональные) стратегические тенденции, влияющие на потенциальное возникновение характеристик чрезвычайного периода на рынке жилья в Москве:

- снижение ключевой процентной ставки⁸;
- рост объемов ипотечной задолженности той части населения столицы России, у которой уже есть один или более ипотечный кредит⁹;
- рост объемов потребительских кредитов, направленных на погашение первичного взноса по ипотеке¹⁰;
- снижение ипотечной ставки¹¹;
- рост спекулятивного спроса со стороны населения;
- рост доходов и доли расходов регионального населения на покупку жилой недвижимости¹²;
- быстрый темп роста стоимости жилья¹³;
- рост долговой нагрузки строительных компаний в регионе¹⁴.

Обозначенные стратегические тренды и тенденции формируют у правительства Москвы необходимость осуществления системного анализа, оценки и сопоставления характеристик зарубежного опыта столкновения с чрезвычайным периодом на рынке жилой недвижимости с рынком жилья. Данный анализ является ценным для формирования правительством столицы России стратегического приоритета готовности к потенциальному возникновению характеристик анализируемого явления с учетом специфических особенностей региона [4].

Рассмотрим некоторые стратегические тенденции на рынке жилой недвижимости Пекина, Шанхая и Москвы.

⁸ Ключевая ставка Банка России. URL: https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=17.09.2013&UniDbQuery.To=23.02.2022

⁹ Анализ тенденций в сегменте розничного кредитования на основе данных бюро кредитных историй. URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/39669/inf-material_bki_2021fh.pdf

¹⁰ Там же.

¹¹ Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

¹² Среднедушевые денежные доходы населения. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/57039>; Структура использования денежных доходов. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31502>

¹³ Динамика стоимости жилья в Москве на графике за 10 лет в рублях. URL: <https://www.im.ru/gd/za-10-let/#begin>

¹⁴ Ввод жилья в эксплуатацию. URL: https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0/%D0%B2%D0%B2%D0%BE%D0%B4_%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F

Цены на жилье. На рис. 2 представлена динамика цен на недвижимость в Пекине, Шанхае и Москве. При формировании характеристик чрезвычайного периода, как было отмечено ранее, наблюдается стратегическая тенденция высокого темпа роста стоимости жилья.

С 2018 г., с начала реализации государственной программы льготного ипотечного кредитования, стала формироваться стратегическая тенденция роста средней стоимости жилья на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости Москвы. Кроме того, с 2020 г. темп роста цен на жилье увеличился. При условии, что динамика роста доходов населения уступает динамике увеличения цены на недвижимость, может возникнуть социально-экономическая напряженность на рынке жилья столицы.

Итак, можно отметить, что динамика такого стратегического фактора, как стоимость жилья, частично сопоставима с китайскими мегаполисами, в которых с 2013 г. наблюдается чрезвычайный период на рынке жилой недвижимости.

Доходы населения. Стратегическая тенденция увеличения доходов населения потенциально повышает возможность спекулятивного инвестирования денежных средств с привлечением ипотечного займа в такой актив, как недвижимость.

При сравнительном анализе среднедушевых доходов населения Москвы, Пекина и Шанхая было выявлено, что с 2012 по 2021 г. наблюдается существенный рост показателя во всех трех мегаполисах: увеличение на 80, 106 и 94% соответственно¹⁵ (рис. 3). На фоне государственного стимулирования спроса в секторе недвижимости, то есть создания благоприятных условий для получения ипотечного кредита, возникает стратегическая угроза увеличения объемов приобретения населением жилой недвижимости не для личного пользования и с привлечением дополнительной ипотечной задолженности. Целью такого приобретения недвижимости является ее продажа при увеличении рыночной стоимости. В условиях чрезвычайного периода оценка населением уровня рисков на фоне увеличения их долговой нагрузки может рассматриваться недостаточно корректно, поскольку достоверный анализ периода роста стоимости жилья является довольно сложным аспектом. При уменьшении стоимости жилой недвижимости инвесторы теряют доходность от актива и вынуждены вне зависимости от необходимости продажи держать актив более длительное время до последующей ценовой корректировки. Кроме того, данная стратегическая угроза провоцирует возникновение нестабильности на банковском рынке ипотечного кредитования, поскольку при реализации актива инвестор планирует покрыть ипотечный кредит на сам актив.

¹⁵ Среднедушевые денежные доходы населения. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/57039>;
Per Capita Disposable Income of Households by Region. URL: <http://www.stats.gov.cn/sj/ndsj/2022/indexeh.htm>

Ипотечная долговая нагрузка. По причине отсутствия официальной статистики по ипотечному кредитованию в китайских городах до 2017 г., на *рис. 4* приведена динамика показателя периода после того, как чрезвычайный период на рынке жилой недвижимости уже сформировался. Также динамика показателя учитывает воздействие принятых правительством с 2013 по 2016 г. стратегических инструментов, влияющих на рынок жилья и банковский сектор, для ограничения углубления характеристик рассматриваемого явления.

Поскольку индикаторы чрезвычайного периода на рынке недвижимости в Москве более детально анализируются с 2018 г., с момента начала реализации государственных стимулирующих программ, мы сочли допустимым проведение сравнительного анализа динамики показателя с 2017 по 2021 г. (*рис. 4*).

При сравнительном анализе ипотечной долговой нагрузки населения рассматриваемых китайских городов можно отметить, что в 2017 г. наблюдался высокий уровень ипотечной задолженности¹⁶. Год спустя уже был виден эффект воздействия стратегических инструментов стабилизации ипотечного рынка, введенных правительственными и банковскими структурами. Результат от государственного воздействия выражался в существенном снижении темпов роста стоимости жилья (*рис. 2*), а также ипотечной долговой нагрузки населения (*рис. 4*). Так, для возвращения рынка жилищного кредитования к более устойчивой среде правительством были ужесточены условия выдачи ипотеки, увеличены первичные платежные взносы с 50 до 60% на вторую приобретаемую недвижимость, введены ограничения на приобретение жилья для тех, у кого уже есть в собственности два объекта недвижимости, а выдача ипотечных кредитов на 25 лет и более была приостановлена¹⁷.

В Москве с 2017 г. формируется стратегическая тенденция роста ипотечной долговой нагрузки населения города. Кроме того, с 2018 г. темпы роста показателя увеличиваются. Таким образом, можно отметить, что стратегические тенденции рынка недвижимости столицы России частично совпадают с начальным периодом формирования стратегических трендов на рынке жилья Пекина и Шанхая. В условиях идентификации характеристик чрезвычайного периода необходимо моделирование влияния используемых стратегических инструментов Китая с учетом региональной рыночной специфики в контексте рынка жилья Москвы для формирования правительственной превентивной стратегии реагирования на явление.

В 2017 г. для оценки социально-экономической напряженности на фоне углубления характеристик чрезвычайного периода на жилищном рынке в крупнейших городах

¹⁶ Real Estate. URL: <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2022/indexeh.htm>

¹⁷ China Real Estate Market Outlook for 2021: A Complete Overview.
URL: <https://www.asiapropertyhq.com/china-real-estate-market/>

Китай аналитиками Bloomberg был предложен тест¹⁸, который охватывал 10 городов: Шанхай, Пекин, Хайкоу, Вэньчжоу, Тяньцзинь, Чжэнчжоу, Сиань, Шэньчжэнь, Гуанчжоу, Чэнду. Тест охватывал динамику таких стратегических критериев, как рост населения в городе; динамика доходов населения в городе; отношение индекса цены на жилую недвижимость (усредненный на первичном и вторичном рынках показатель изменения стоимости жилья за исследуемый период времени) к динамике доходов населения города.

Результаты теста оценки социально-экономической напряженности на рынке жилья представлены в *табл. 1*.

Результаты стратегического анализа показали, что с бóльшим социально-экономическим давлением на 2017 г. сталкивались города с 6–10 баллами, с пропорционально большим потоком новых жителей, а также более высокими доходами (к примеру, южные китайские города Шэньчжэнь (10) и Гуанчжоу (6)). Тем временем, Сиань (1) и Вэньчжоу (5) по рассматриваемым стратегическим критериям демонстрируют более высокие показатели стратегической социально-экономической устойчивости.

Для оценки социально-экономической нестабильности в 10 крупнейших городах России, в первую очередь в Москве, предлагается провести тот же тест на основе динамики 11-летнего периода (2012–2022 гг.). Такой стратегический анализ поможет определить города России с наиболее высокой предрасположенностью к возникновению характеристик чрезвычайного периода на рынке жилья (*табл. 2*).

Для более наглядной иллюстрации результатов проведенного стратегического анализа полученные данные представлены на *рис. 5*.

На основе проведенного стратегического анализа социально-экономической устойчивости рынка недвижимости 10 крупнейших городов России можно выделить 5 городов-миллионников с наиболее низкой социально-экономической устойчивостью на рынке жилья. Это Челябинск, Казань, Самара, Уфа, Нижний Новгород.

Согласно полученным результатам, можно отметить, что Санкт-Петербург, Красноярск, Новосибирск и Москва имеют более устойчивую социально-экономическую среду на рынке жилой недвижимости, поскольку наблюдается более высокий рост среднедушевых доходов населения, нежели средней стоимости 1 м² общей площади жилья на первичном и вторичном рынках. Также Екатеринбург сталкивается с меньшим давлением, нежели обозначенная пятерка мегаполисов с наиболее низкой стратегической социально-экономической устойчивостью на рынке жилья, поскольку темп роста стоимости жилья существенно выше темпов роста среднедушевых доходов. В то же время Санкт-Петербург, Новосибирск, Москва и

¹⁸ China's Dangerous House Price Boom is Spreading. URL: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-09-20/ten-cities-tell-the-tale-of-china-s-spreading-real-estate-risk>

Нижний Новгород являются лидерами среди крупнейших городов России по показателю роста среднедушевых доходов¹⁹.

Стоит отметить и такой фактор, снижающий стратегическую устойчивость рынка жилой недвижимости, как объем просроченной задолженности по ипотечному кредитованию среди населения (*табл. 2*). Наименьшую стабильность по данному фактору показала Казань, что, несомненно, усугубляет социально-экономическую устойчивость мегаполиса. Далее идут такие города, как Уфа, Санкт-Петербург, Красноярск и Екатеринбург. По нашему мнению, на основе индекса доступности жилья и уровня просроченной задолженности населения по ипотечному кредитованию можно прийти к выводу, что на момент написания данного исследования Казань и Уфа сталкивались с такой стратегической угрозой, как социально-экономическая нестабильность на рынке жилья.

Стратегический фактор роста населения при оценке рынка недвижимости крупнейших городов России не является настолько репрезентативным, как при анализе рынка жилья в крупных городах Китая. По нашему мнению, данный фактор был включен в стратегический анализ аналитиками Bloomberg, поскольку в Китае действует национальная программа урбанизации. С 1978 по 2019 г. городское население увеличилось со 172 млн до 848 млн чел. [5]. Данный факт является сильным катализатором повышения спроса на рынке жилой недвижимости. Тем временем в России процесс урбанизации проходит более медленными темпами, поэтому не сильно сказывается на факторе спроса.

На относительно положительные результаты стратегического анализа в рамках Москвы по сравнению с другими мегаполисами России в большей степени повлияли такие факторы, как рост среднедушевых доходов населения, а также увеличение количества жителей столицы России. Однако проведенный анализ подтверждает необходимость формирования стратегии противодействия возникновению и углублению характеристик чрезвычайного периода на рынке жилой недвижимости. Данная стратегия необходима для превентивного реагирования правительством Москвы на возникающие угрозы, для которых существуют многие предпосылки.

Опыт Китая в столкновении с чрезвычайным периодом на рынке жилой недвижимости подчеркивает целесообразность разработки руководством регионов России стратегии реагирования на возникновение стратегических угроз. Главным приоритетом должно быть сохранение уровня качества жизни населения в условиях потенциального возникновения чрезвычайного периода. Исследование показало, что наблюдается схожая динамика некоторых характеристик рынка жилья в условиях существования чрезвычайного периода таких крупнейших мегаполисов Китая, как Пекин и Шанхай, а также столицы России – Москвы. Индикаторами сравнительного стратегического анализа в исследовании стали динамика средних

¹⁹ Среднедушевые денежные доходы населения. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/57039>

цен на жилую недвижимость, динамика среднедушевых доходов населения, объем ипотечной долговой нагрузки населения. В контексте проведенного анализа социально-экономической устойчивости рынка жилья 10 мегаполисов России стоит отметить, что Казань и Уфа являются наиболее подверженными появлению нестабильности рынка жилой недвижимости. При этом, основываясь на сравнительном анализе стратегических тенденций рынка жилой недвижимости в Пекине, Шанхае и Москве, а также стратегическом анализе социально-экономической напряженности рынка жилья, необходимо подчеркнуть существование предпосылок к формированию характеристик чрезвычайного периода на рынке жилой недвижимости столицы России.

Таблица 1

Рейтинг 10 крупнейших городов Китая на основе результатов анализа стратегической социально-экономической стабильности на рынке недвижимости, балл

Table 1

Ranking of China's 10 Largest Cities based on the analysis of strategic socio-economic stability in the real estate market

Город	Рост населения	Доходы населения	Индекс цены на жилье к доходам населения
Шанхай	10	3	9
Пекин	8	4	8
Хайкоу	7	10	3
Вэньчжоу	9	5	5
Тяньцзинь	5	6	7
Чжэнчжоу	4	8	4
Сиань	6	9	1
Шэньжэнь	1	1	10
Гуанчжоу	3	2	6
Чэнду	2	7	2

Примечание. 1 балл означает наиболее высокие темпы роста населения, доходов и наиболее низкий индекс цены недвижимости к доходам населения; 10 – наоборот.

Источник: China's Dangerous House Price Boom is Spreading.

URL: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-09-20/ten-cities-tell-the-tale-of-china-s-spreading-real-estate-risk>

Source: China's Dangerous House Price Boom is Spreading.

URL: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-09-20/ten-cities-tell-the-tale-of-china-s-spreading-real-estate-risk>

Таблица 2

Рейтинг 10 крупнейших городов России на основе результатов анализа стратегической социально-экономической стабильности на рынке недвижимости за 2012–2022 гг.

Table 2

Ranking of Russia's 10 Largest Cities based on the analysis of strategic socio-economic stability in the real estate market for 2012–2022

Город	Рост населения	Просроченная ипотечная задолженность на балансе банков	Рост среднедушевых доходов населения	Рост стоимости 1 м ² жилья	Индекс доступности жилья
Москва	2	6	3	5	4
Санкт-Петербург	3	3	1	8	1
Новосибирск	6	7	2	3	3
Екатеринбург	5	5	8	10	5
Казань	4	1	5	1	9
Нижний Новгород	9	8	4	4	6
Челябинск	8	10	9	2	10
Красноярск	1	4	6	9	2
Самара	10	9	10	7	8
Уфа	7	2	7	6	7

Примечание. 1 балл означает наиболее высокие темпы роста населения, доходов, просроченной задолженности и наиболее низкий индекс цены недвижимости к доходам населения; 10 – наоборот.

Источник: авторская разработка по данным Росстата

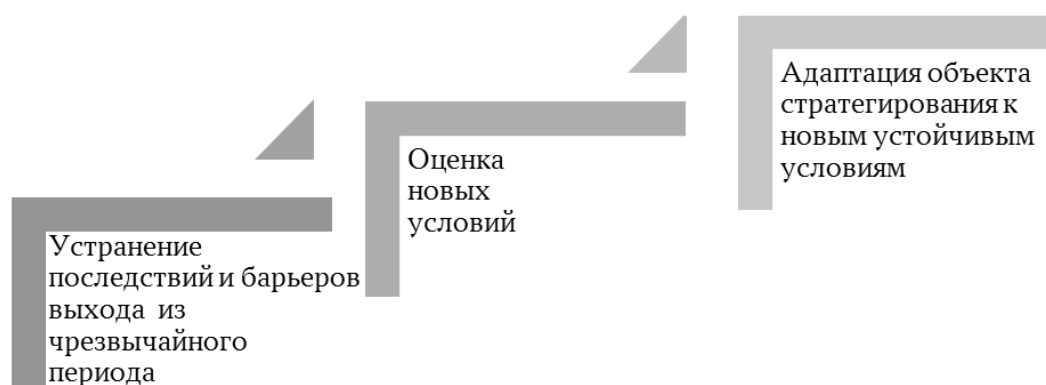
Source: Authoring, based on Rosstat data

Рисунок 1

Стратегия выхода из чрезвычайного периода

Figure 1

Exit strategy from contingency period



Источник: Квинт В.Л. Абрис стратегии как новой междисциплинарной науки и ее роль в устойчивых условиях и в чрезвычайные периоды. URL: <https://expert.msu.ru/strategy>

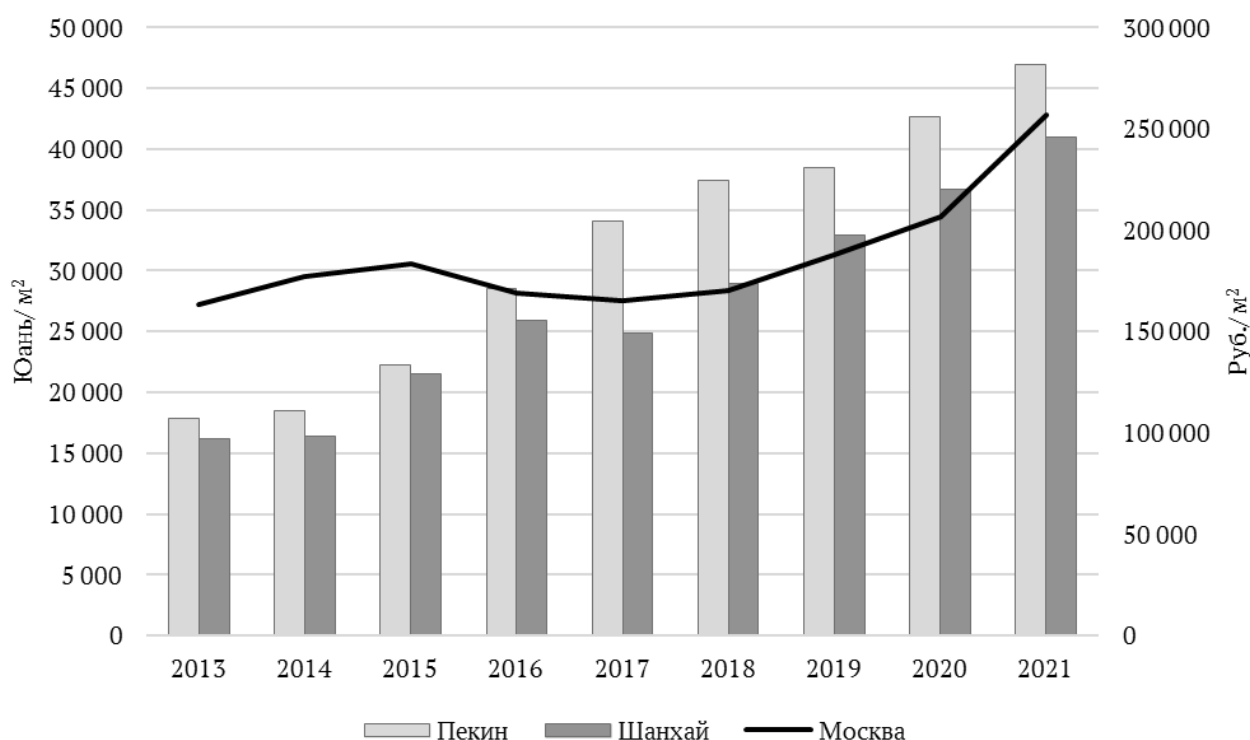
Source: Kvint V.L. [Outline of strategy as a new interdisciplinary science and its role in sustainable conditions and in emergency periods]. URL: <https://expert.msu.ru/strategy>

Рисунок 2

Динамика средних цен на жилую недвижимость в Пекине, Шанхае и Москве в 2013–2021 гг.

Figure 2

Dynamics of average prices for residential real estate in Beijing, Shanghai, and Moscow in 2013–2021



Источник: Динамика стоимости жилья в Москве на графике за 10 лет в рублях.

URL: <https://www.irn.ru/gd/za-10-let/#begin>; Real Estate.

URL: <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2022/indexeh.htm>

Source: Dynamics of the cost of housing in Moscow on the chart for 10 years in rubles.

URL: <https://www.irn.ru/gd/za-10-let/#begin>;

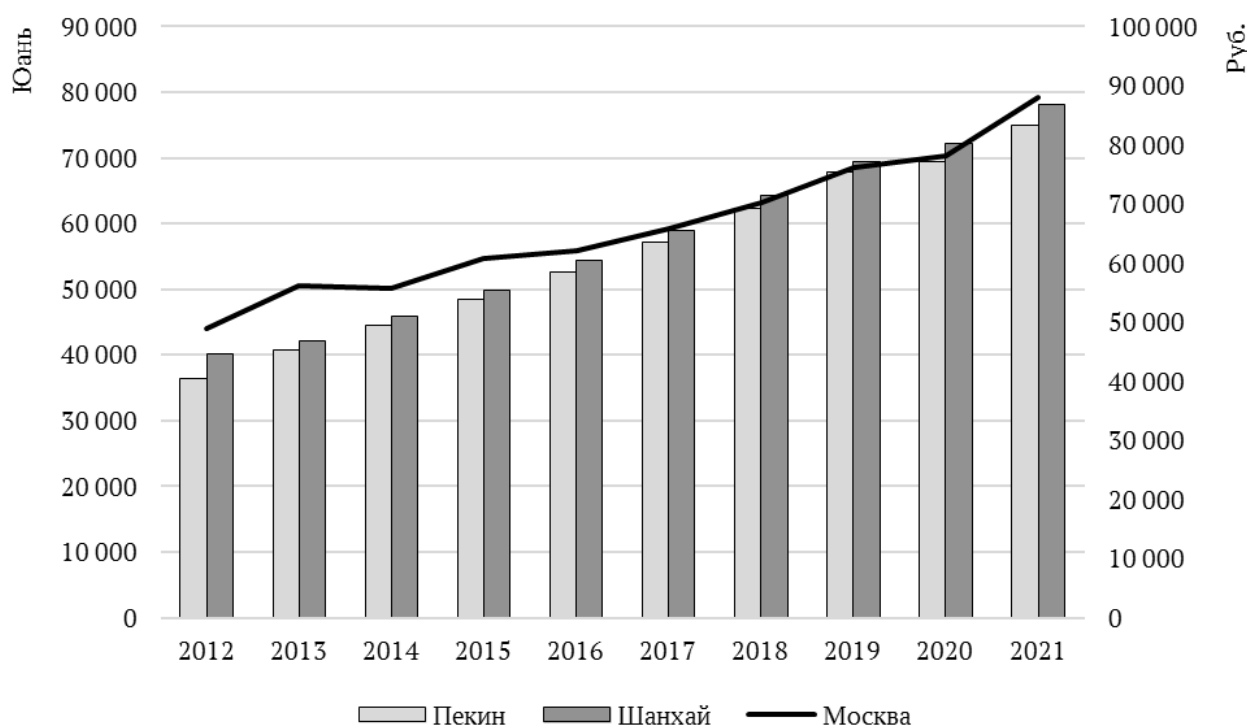
Real Estate. URL: <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2022/indexeh.htm>

Рисунок 3

Динамика среднедушевых доходов населения Пекина, Шанхая и Москвы за 2012–2021 гг.

Figure 3

Dynamics of per capita incomes of the population of Beijing, Shanghai, and Moscow for 2012–2021



Источник: Официальные статистические показатели.

URL: <https://www.fedstat.ru/?ysclid=lhq82qmqfr907267161>; China Statistical Yearbook.

URL: <http://www.stats.gov.cn/sj/ndsj/2022/indexeh.htm>

Source: Official statistical indicators. URL: <https://www.fedstat.ru/?ysclid=lhq82qmqfr907267161>;

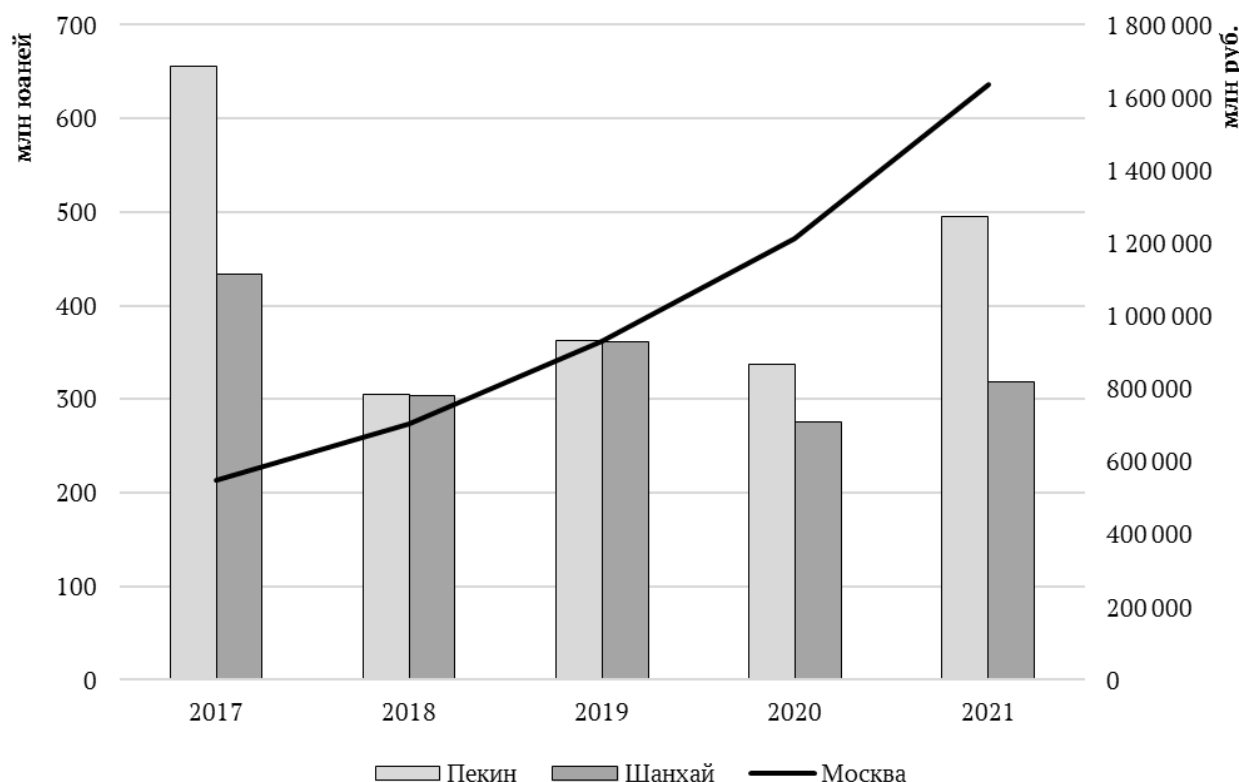
China Statistical Yearbook. URL: <http://www.stats.gov.cn/sj/ndsj/2022/indexeh.htm>

Рисунок 4

Ипотечная долговая нагрузка населения Пекина, Шанхая и Москвы в 2017–2021 гг.

Figure 4

Mortgage debt burden of the population of Beijing, Shanghai, and Moscow in 2017–2021



Источник: Официальные статистические показатели.

URL: <https://www.fedstat.ru/?ysclid=lhsq82qmqr907267161>; China Statistical Yearbook.

URL: <http://www.stats.gov.cn/sj/ndsj/2022/indexeh.htm>

Source: Official statistical indicators. URL: <https://www.fedstat.ru/?ysclid=lhsq82qmqr907267161>;

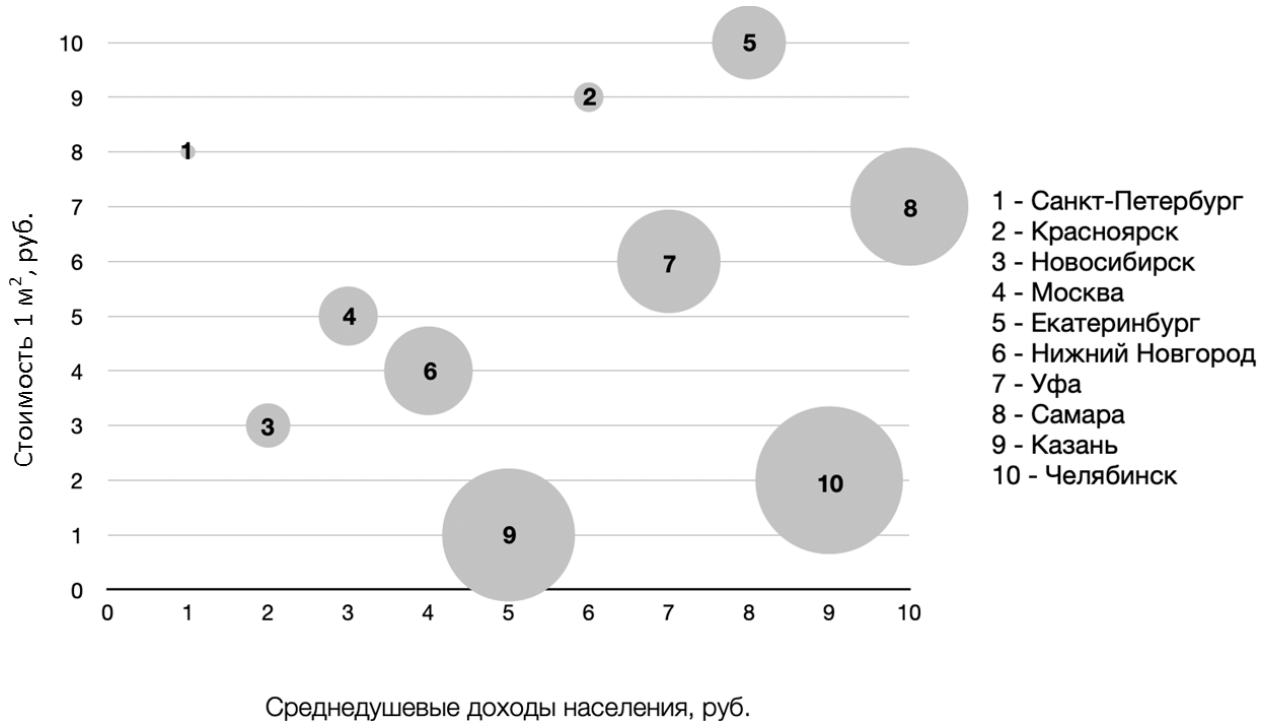
China Statistical Yearbook. URL: <http://www.stats.gov.cn/sj/ndsj/2022/indexeh.htm>

Рисунок 5

Результаты анализа стратегической социально-экономической стабильности на рынке недвижимости в 10 крупнейших городах России за 2012–2022 гг.

Figure 5

The results of the analysis of strategic socio-economic stability in the real estate market in the 10 largest cities of Russia in 2012–2022



Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Список литературы

1. Сасаев Н.И. Роль отраслевого стратегирования в период постнормальности // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. 2022. № 1. С. 114–119. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-otraslevogo-strategirovaniya-v-period-postnormalnosti?ysclid=lhq24esnu7547127466>
2. Квинт В.Л., Новикова И.В., Алимуратов М.К., Сасаев Н.И. Стратегирование технологического суверенитета национальной экономики // Управленческое консультирование. 2022. № 9. С. 57–67. URL: <https://doi.org/10.22394/1726-1139-2022-9-57-67>
3. Сасаев Н.И. Стратегическая диагностика отрасли как объекта стратегирования // Управленческое консультирование. 2021. № 9. С. 58–68. URL: <https://doi.org/10.22394/1726-1139-2021-9-58-68>

4. Алимуратов М.К. Элементы и этапы разработки региональных финансовых стратегий // Стратегирование: теория и практика. 2022. Т. 2. № 2. С. 199–211. URL: <https://doi.org/10.21603/2782-2435-2022-2-2-199-211>
5. Wei Houkai, Li Le, Nian Meng. China's Urbanization Strategy and Policy During the 14th Five-Year Plan Period. *Chinese Journal of Urban and Environmental Studies*, 2021, vol. 9, no. 1. URL: <https://doi.org/10.1142/S2345748121500020>

Информация о конфликте интересов

Я, автор данной статьи, со всей ответственностью заявляю о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

COMPARATIVE ANALYSIS OF STRATEGIC SOCIO-ECONOMIC STABILITY IN THE REAL ESTATE MARKETS OF THE LARGEST CITIES OF RUSSIA AND CHINA

Polina M. PETROVA

Lomonosov Moscow State University,
Moscow, Russian Federation
petrova.p@campus.mse-msu.ru
<https://orcid.org/0000-0002-9465-5248>

Article history:

Article No. 170/2023
Received 27 April 2023
Received in revised form
8 May 2023
Accepted 19 May 2023
Available online
31 July 2023

JEL classification: R3,
R38, R39

Keywords: real estate
market, strategic trends,
strategic analysis,
emergency period,
socio-economic stability

Abstract

Subject. The article analyzes the degree of stability of real estate markets of megacities in Russia and China.

Objectives. The aim is to perform a comparative analysis of socio-economic stability of metropolitan real estate markets in Russia and China to identify similar characteristics of strategic trends in the housing market that affect the occurrence of an emergency period.

Methods. The study employs methods of economic analysis and comparison. To perform a strategic analysis, I apply the strategizing methodology by V.L. Kvint, a foreign member of the Russian Academy of Sciences.

Results. Based on the comparative analysis of residential real estate markets in Moscow and in China, where the characteristics of emergency period are observed, I identified some prerequisites for the emergence of the considered strategic threat in the capital of Russia. The paper also presents a method to assess socio-economic stability of the residential real estate market in other megacities.

Conclusions. The findings may be useful for national (regional) government structures to identify the characteristics of the emergency period in the real estate market in order to minimize the potential negative impact of the phenomenon under consideration on the quality of life of the population.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2023

Please cite this article as: Petrova P.M. Comparative Analysis of Strategic Socio-Economic Stability in the Real Estate Markets of the Largest Cities of Russia and China. *Economic Analysis: Theory and Practice*, 2023, vol. 22, iss. 7, pp. 1346–1361.
<https://doi.org/10.24891/ea.22.7.1346>

References

1. Sasaev N.I. [The role of industry strategizing in the post-normal period]. *Izvestiya Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta = Bulletin of Saint-Petersburg State University of Economics*, 2022, no. 1, pp. 114–119.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-otraslevogo-strategirovaniya-v-period-postnormalnosti?ysclid=lhq24esnu7547127466> (In Russ.)
2. Kvint V.L., Novikova I.V., Alimuradov M.K., Sasaev N.I. [Strategizing the National Economy during a Period of Burgeoning Technological Sovereignty].

Upravlencheskoe konsul'tirovanie = *Administrative Consulting*, 2022, no. 9, pp. 57–67. (In Russ.) URL: <https://doi.org/10.22394/1726-1139-2022-9-57-67>

3. Sasaev N.I. [Strategic Diagnostics of the Industry as a Strategizing Object]. *Upravlencheskoe konsul'tirovanie* = *Administrative Consulting*, 2021, no. 9, pp. 58–68. (In Russ.) URL: <https://doi.org/10.22394/1726-1139-2021-9-58-68>
4. Alimuradov M.K. [Elements and Stages of Regional Financial Strategies Development]. *Strategirovanie: teoriya i praktika* = *Strategizing: Theory and Practice*, 2022, vol. 2, no. 2, pp. 199–211. (In Russ.) URL: <https://doi.org/10.21603/2782-2435-2022-2-2-199-211>
5. Wei Houkai, Li Le, Nian Meng. China's Urbanization Strategy and Policy During the 14th Five-Year Plan Period. *Chinese Journal of Urban and Environmental Studies*, 2021, vol. 9, no. 1. URL: <https://doi.org/10.1142/S2345748121500020>

Conflict-of-interest notification

I, the author of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.