

DOI: [10.32702/2307-2105-2019.9.34](https://doi.org/10.32702/2307-2105-2019.9.34)

УДК 332.72:339.13

*І. В. Кривов'язюк,
к. е. н., професор, професор кафедри підприємництва,
торгівлі та біржової діяльності, Луцький національний технічний університет, м. Луцьк
ORCID: 0000-0002-8801-4700*

*І. Л. Заблоцька,
асистент кафедри підприємництва, торгівлі та біржової діяльності,
Луцький національний технічний університет, м. Луцьк
ORCID: 0000-0003-1095-1849*

*Т. О. Нікітін,
студент кафедри підприємництва, торгівлі та біржової діяльності,
Луцький національний технічний університет, м. Луцьк
ORCID: 0000-0003-3080-9735*

ЧИ ІНВЕСТИЦІЙНО ПРИВАБЛИВІ РИНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ІНТЕНСИВНО ЗРОСТАЮЧИХ КРАЇН АЗІЇ?

*І. В. Кривов'язюк
Candidate of Economic Sciences, Professor, Professor of the Department of Entrepreneurship,
Trade and Stock Exchanges, Lutsk National Technical University, Lutsk*

*І. Zablotska
Assistant of the Department of Entrepreneurship, Trade and Stock Exchanges,
Lutsk National Technical University, Lutsk*

*Т.О. Nikitin
student, Lutsk National Technical University, Lutsk*

ARE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKETS INVESTMENT ATTRACTING IN INTENSELY GROWING STATES OF ASIA?

Мета статті полягає в науково-практичному обґрунтуванні факторів і умов формування інвестиційної привабливості ринків житлової нерухомості інтенсивно зростаючих країн Азії. Встановлено, що найбільш сприятливими сферами для інвестування в країнах Азії нині є будівництво дешевого житла, приміщень для оренди, житла для пенсіонерів і студентів, а однією із найважливіших особливостей Азіатського ринку нерухомості є міграція інвесторів до ринків, які у минулому не були привабливими. Одними з найбільш перспективних ринків нерухомості з позицій інвестування визначено ринки таких країн Азії як Китай, Індія, Південна Корея та Японія.

Аналіз ринків житлової нерухомості досліджуваних країн Азії виявив їх інвестиційну привабливість для потенційних інвесторів і дозволив встановити, що основними факторами, які визначають перспективність інвестиційної привабливості країн Азіатського регіону є демографічний потенціал і урбанізація, активне формування середнього класу в структурі платоспроможності населення, подальше зростання ВВП.

Результати дослідження показали, що рівень цін на нерухомість, умови її кредитування та інвестиційна привабливість ринків житлової нерухомості Китаю, Індії, Південної Кореї та Японії є різними, і впливають на доступність житла в цих країнах.

Визначено, що інвестиційна привабливість ринків житлової нерухомості в Китаї та Індії є вищою, де прогнозується її короткочасне зростання, а згодом – зниження інвестиційної привабливості, а для Південної Кореї та Японії – нижчою, зважаючи на їх специфіку, де також прогнозується незначне зростання інвестиційної привабливості ринку житлової нерухомості, а згодом, її стабілізація. Основними факторами, які визначають падіння інвестиційної привабливості в країнах Азії є циклічність розвитку ринків нерухомості, падіння темпів зростання цін на житлову нерухомість, зниження ставок оренди житла тощо.

Перспективи подальших розвідок з позицій дослідження інвестиційної привабливості ринків нерухомості слід пов'язати з регіоном світу, де функціонує найбільш інтегроване міжнародне об'єднання – НАФТА.

The purpose of the article is to scientifically and practically substantiate the factors and conditions of formation the investment attractiveness of residential real estate markets in intensively growing Asian countries. It has been found that the most favorable investment areas in Asia today are the construction of low-cost housing, rental accommodation, housing for retirees and students, and one of the most important features of the Asian real estate market is the migration of investors to markets that were not attractive in the past. One of the most promising from the point of view of investing determined real estate markets in Asia is China, India, South Korea and Japan.

Analysis of the housing markets of the Asian countries revealed their investment attractiveness to potential investors and allowed to establish that the main factors that determine the prospects for investment attractiveness of Asian countries are demographic potential and urbanization, active formation of the middle class, further GDP growth.

The results showed that the level of real estate prices, credit conditions and investment attractiveness of the housing markets of China, India, South Korea and Japan are different and affect the affordability of housing in these countries.

It is determined that the investment attractiveness of the residential real estate markets in China and India is higher, where its short-term growth is projected, and, subsequently, decreasing of the investment attractiveness, and for South Korea and Japan it is lower, due to their specificity, where the market is also expected to be very low residential real estate, and subsequently its stabilization.

The main factors that determine the decline in investment attractiveness in Asian countries are the cyclicity of the development of real estate markets, the fall in the rate of increase in residential real estate prices, the decline in rental rates, etc.

Prospects for further exploration from the point of view of investment attractiveness of the real estate markets should be linked to the region of the world where NAFTA: the most integrated international association operates.

Ключові слова: *інвестиційна привабливість; ринок житлової нерухомості; індекс зростання цін; кредитування житла; Китай; Індія; Південна Корея; Японія.*

Keywords: *investment attractiveness; residential real estate market; China; India; South Korea; Japan.*

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Ринок нерухомості відіграє виключну роль в економічному розвитку будь-якої країни світу. Одним з його сегментів виступає ринок житлової нерухомості, динамізм якого свідчить про бажання і здатність уряду та приватних структур підвищувати рівень життя населення, а рівень інвестування в даний сектор дозволяє визначати подальші тенденції розвитку економіки.

Останні роки пильна увага науковців, політиків і урядовців привернута до країн Азії, темпи економічного зростання яких значно перевищують аналогічні показники найбільш розвинутих країн світу (для

порівняння приріст ВВП країн: Індія – 7,0%, Китай – 6,6%, Гонконг – 3,0%, Сінгапур – 3,1%, Південна Корея – 2,7%, Японія – 0,8% проти США – 2,9%, Канада – 1,9%, Франція – 1,7%, Німеччина – 1,4%, Великобританія – 1,4%, Італія – 0,9% [1]). Економічне зростання неможливе поза притоками інвестицій, які повинні працювати не лише на приватний сектор, але й створювати нормальні умови для існування його працівників, плинність яких значно меншає, коли вирішено житлову проблему. З іншої сторони, якщо зростає житлове будівництво, є попит на нові забудови, це приваблює нових інвесторів, які вкладають вільні кошти в швидко зростаючі економіки, здатні приносити додатковий прибуток.

З цих позицій і викликає зацікавленість визначення факторів і умов формування інвестиційної привабливості ринків житлової нерухомості інтенсивно зростаючих країн Азії.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням процесів формування інвестиційної привабливості ринків житлової нерухомості країн світу займалися такі вчені як В. Горемыкин [2], який розкриває умови, які забезпечують інвестиційну привабливість ринку нерухомості Росії, В. Павлов [3-5], який визначає основи формування інвестиційної привабливості та механізми стимулювання розвитку ринку нерухомості України, К. Павлов [6], який уточнює особливості регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні. Вивченням ринків нерухомості країн Азії займалися J. Dong, X. Le [7], які вивчали вплив падіння цін на житло на розвиток економіки, С. Yawen, W. Ryan [8] та С. Liu, W. Xiong [9], які вивчали особливості розвитку ринку нерухомості Китаю, L. Delmendo [10], який розкрив фактори стабілізації ринку житла в Японії. Досліджувана проблематика знайшла своє розкриття і в ряді публікацій авторів [11; 12]. Проте, зростання інвестиційної привабливості економік інтенсивно зростаючих країн Азії, у тому числі ринків житлової нерухомості, вимагає більш глибокого дослідження факторів і умов її формування.

Формулювання цілей статті. Метою дослідження є науково-практичне обґрунтування факторів і умов формування інвестиційної привабливості ринків житлової нерухомості інтенсивно зростаючих країн Азії.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. За даними Preqin Special Report серед регіонів, які інвестори розглядають як найкращі можливості з вкладання капіталу в нерухомість, лідерами є Північна Америка (63%), Європа (49%) та Азія (19%). Конкуренція за активи на території країн Азії останнім часом значно посилилась. Адже цей регіон забезпечує не лише гарне співвідношення прибутку / інвестиції, але й пропонує окрім диверсифікації вкладень, привабливі портфельні інвестиції. В Азіатському регіоні 98% приватних інвестицій в нерухомість припадає на такі країни як Китай (36%), Гонконг (17%), Японія (15%), Південна Корея (15%), Сінгапур (11%) і Індія (4%). З 2013 року сукупна вартість угод на ринку приватних інвестицій для азіатської нерухомості зросла досягнувши рекордних \$ 27 млрд у 2017 році [13].

Найбільш сприятливими сферами для інвестування в країнах Азії нині є будівництво дешевого житла, приміщення для оренди, житла для пенсіонерів і студентів. Для того, щоб вийти на прийнятний рівень прибутковості, інвесторам доводиться вкладати в ризиковані проекти. Незважаючи на це, існують і такі інвестори, які прагнуть стабільного та безпечного доходу. Однією із найважливіших особливостей Азіатського ринку нерухомості є міграція інвесторів до ринків, які у минулому не були привабливими [14].

Для подальшого дослідження обираємо ринки нерухомості таких країн Азії як Китай, Японія, Корея та Індія, на які припадає 2/3 усіх приватних інвестицій в нерухомість.

Основною рисою Азіатського ринку є різноманітність, адже в цьому регіоні інвесторам пропонують менший ризик за нерухомість на ринках Токіо і Гонконгу, Сінгапуру. Японія є привабливою для інвестування, адже тут висока прибутковість та великі орендні платежі. Разом з тим, виникає новий ринок в Індії, який є досить ризикованим, проте також не оминає уваги інвесторів, адже має великий потенціал в майбутньому. Китай за останні роки зробив значний стрибок в економічному розвитку, що суттєво збільшує ціну інвестування в цей ринок, важливого значення також набуває державне регулювання цін на житло, слід також зазначити, що процес отримання нерухомості для малого бізнесу є проблемним [13; 15].

Фактори, що визначають перспективність інвестиційної привабливості країн Азіатського регіону.

Азіатський регіон в останні десятиліття зазнає суттєвих змін. З розвитком НТП такі країни як Китай та Індія зазнали суттєвого зростання в економіці, адже володіють величезним людським потенціалом. Важливими гравцями на ринку нерухомості є й такі країни як Японія та Південна Корея.

До факторів, що визначають перспективи Азіатського регіону, слід віднести:

– демографічний потенціал та урбанізація (Азія найбільший за популяцією регіон у світі, населення якого складає більш як 4,5 млрд осіб – це 59,4% від світового показника. Також важливим показником є урбанізація населення, що стрімко проходить в регіоні. За прогнозами, кількість міських жителів зростає на 0,8% щорічно, а приріст населення становить 0,2% [16; 17];

– створення середнього класу в країнах, що розвиваються. Так до 2030 року в Азіатсько-Тихоокеанському регіоні середнього класу буде 60%. Серед країн, що мають найбільші перспективи для населення із середніми статками можна виділити Індію та Китай. Саме ця найбільша частина мешканців дасть нові можливості для інвестицій у нерухомість, адже сім'ї зможуть витратити свої заощадження чи брати кредит. Також в майбутньому важливим поштовхом ринку комерційної нерухомості Азії стане туризм, адже населення із середнім достатком матиме змогу виїжджати межі країн чи подорожувати нею [17];

– значна частка світового виробництва – за показниками ВВП в країнах Азії відбувається стрімкий ріст. Лідерами за показниками ВВП в досліджуваному регіоні є Китай, Японія, Індія, Південна Корея та Індонезія. Індія та Китай останні роки суттєво покращили економіку, на відміну від Японії та Кореї, які зростають

набагато меншими темпами. За показниками розвитку економіки, Китай має усі перспективи для світового лідерства. Ринок нерухомості в Китаї підтримує понад 40 галузей виробництва, то відповідно відбуватиметься і зростання комерційного та житлового будівництва в даній країні [18].

Тенденції зміни динаміки ВВП та формування середнього класу за регіонами світу подано на рисунку 1.

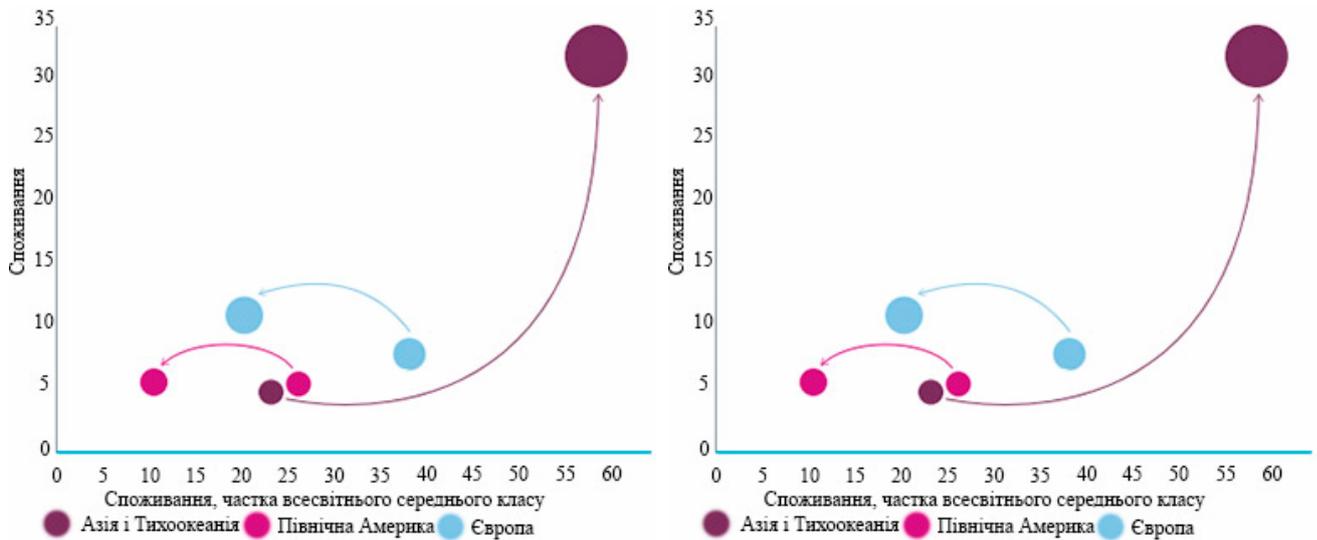


Рис. 1. Прогнозування змін в динаміці ВВП і формуванні середнього класу в регіонах світу до 2030 р. [17]

Отже, можна зробити висновок, що Азіатський регіон є перспективним для інвестування в ринок нерухомості. Китай та Індія є одними із найперспективніших країн цього регіону для інвесторів, які купують житло. Слід також зазначити, що вагомість азіатського регіону на світовій арені постійно зростає, так як тут зосереджена значна частка виробництва та близько 60% світового населення.

Ринок житлової нерухомості Китаю.

Ринок нерухомості Китаю має безпосередній вплив на більш як 40 галузей промисловості і тісно пов'язаний з внутрішнім попитом. У 2017 році обсяг продажу житла склав 13,37 трлн. юанів, що еквівалентно 16,4% ВВП. За прогнозами експертів ринок житлової нерухомості може скоротитися в 2019 році: середні ціни на житло збільшаться на 2%, тоді як в попередньому 2018 р. цей приріст склав 0,5% річних [8]. Поряд з цим, сприятливими факторами зростання ринку є зниження податків, збільшення витрат на інфраструктуру та значні іноземні інвестиції. Проте, тенденції зміни цін на житлову нерухомість Китаю за період 2000-2019 рр. (рис. 2) вказують на наявність чітких закономірностей, пов'язаних з циклічністю розвитку ринку нерухомості та дозволяють прогнозувати зниження цін вже наприкінці 2019 р. – початку 2020 р. В перспективі це може призвести до зниження інвестиційної привабливості ринку житлової нерухомості Китаю.

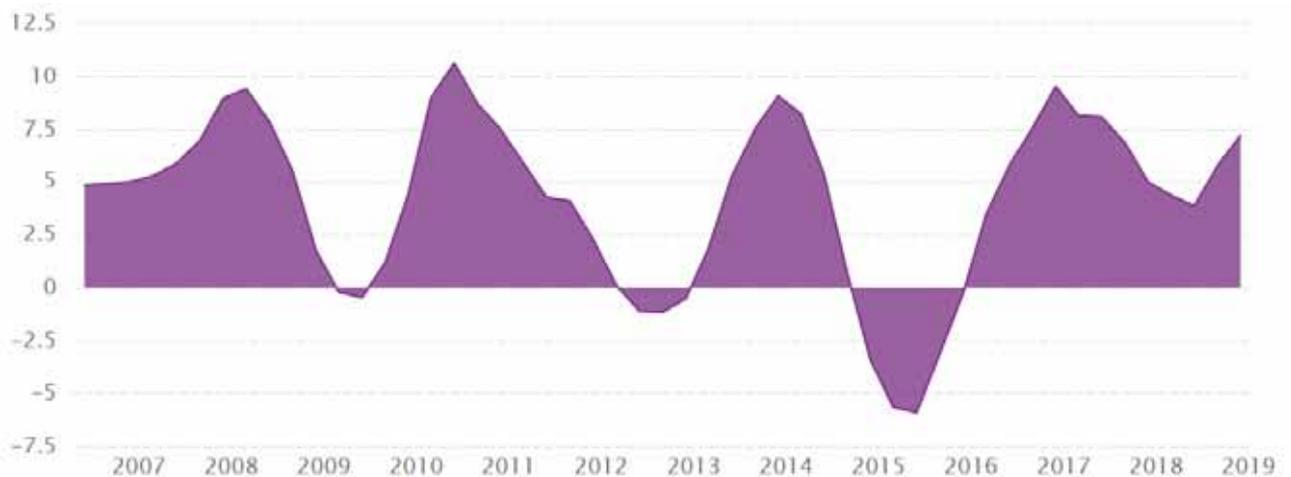


Рис. 2. Індекс зростання цін на житлову нерухомість в Китаї, % [19]

Разом з тим, банківська система Китаю активно підтримує ринок нерухомості. До структури кредитів цієї системи відносять: іпотечні кредити домогосподарств (32,6%), кредити для підприємців на придбання нерухомості (12,8%); кредити тіньової банківської діяльності (11,5%); випуск внутрішніх облігацій (2,7%); інші кредитні операції (40,4%). Такі дані свідчать про велику зацікавленість банків в ринку нерухомості Китаю, адже загалом близько 45,4% усіх кредитів видається на придбання нерухомості [19]. Одним з потужних фінансово-економічних механізмів розвитку житлового будівництва в Китаї виступає іпотечне кредитування (рис. 3). Найбільший обсяг іпотечних кредитів зафіксовано у березні 2019 р. – 29,67 млрд юанів.

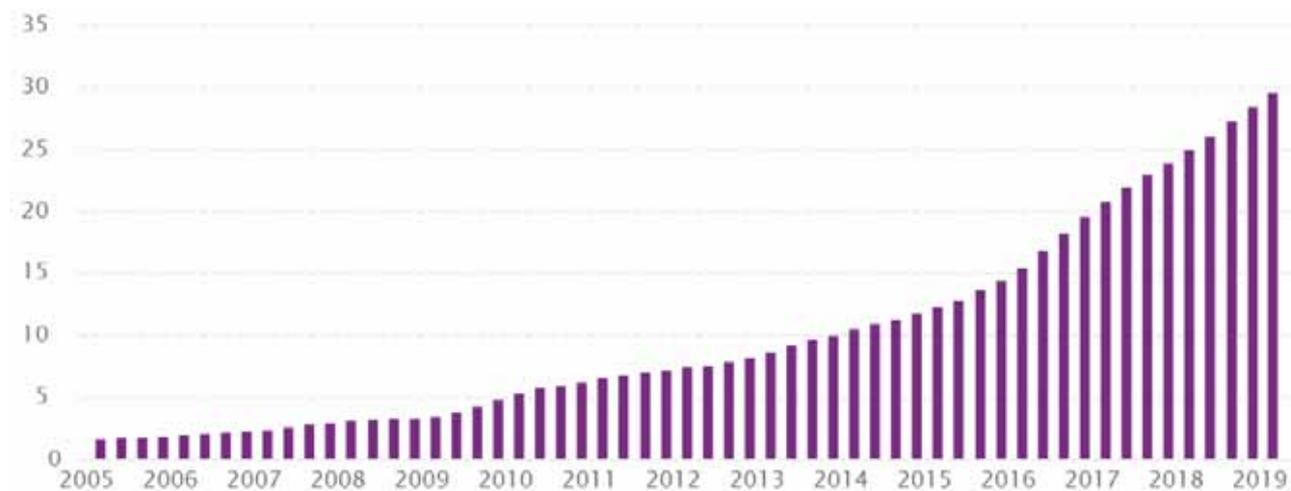


Рис. 3. Обсяги іпотечного кредитування ринку житлової нерухомості Китаю, млрд. юанів [19]

Ринок нерухомості Китаю відіграє значну роль в розвитку національної економіки. Так, інвестиції в житлову нерухомість відносно ВВП, зростали останні 20 років (рис. 4): в 1996 році цей показник склав 3,5%, а в 2016 р. 9,5% ВВП. ВВП та ринок нерухомості Китаю тісно пов'язані між собою, адже ріст житлового будівництва спричинює приріст виробництва в промисловості [20].

З позицій інвестиційної привабливості сучасний ринок житлової нерухомості Китаю є досить перспективним.



Рис. 4. Інвестиції в ринок житлової нерухомості Китаю, у % від ВВП [9]

Ринок житлової нерухомості Японії.

У 2019 р. ціни на житло в Японії не зазнали суттєвих змін порівняно з попереднім роком і склали наприкінці періоду 2,45%, тоді як наприкінці 2017 року цей показник становив 2,53% (рис. 5). У Токіо середні ціни на житло зменшилися на 0,3% до 514,6 тис. JPY (4,625 дол. США) за квадратний метр протягом останнього року, незважаючи на зростання в 4,6% за той же період у 2018 р. Індекс цін на житло в Японії зріс на 2,4% (1,5% з урахуванням інфляції) у листопаді 2018 року, згідно даних Міністерства землі, інфраструктури, транспорту та туризму (MLIT). Ціни на кондомініуми зросли на 3,7%, ціни на приватні будинки зросли на 0,9%, тоді як ціни на землю зросли на 0,2% [10].

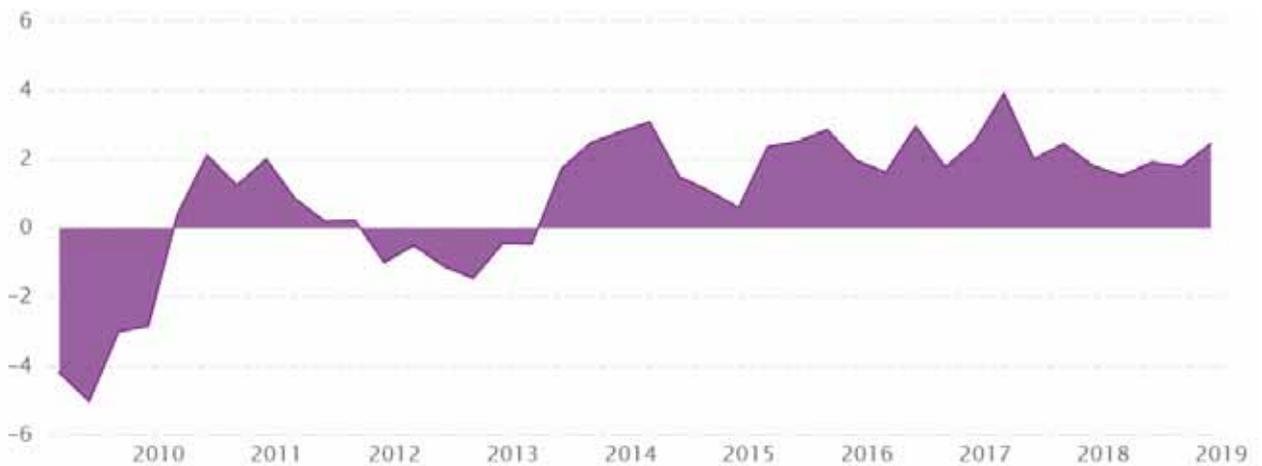


Рис. 5. Індекс зростання цін на житлову нерухомість в Японії, % [19]

Незважаючи на доволі низьку динаміку цін на житлову нерухомість, обсяги продажу житлового будівництва є незначними. Так, у квітні 2017 року вони становили 1226,25 млрд йєн та зростали до листопада 2017 року (1445,89 млрд йєн), проте надалі до березня 2018 року зафіксована тенденція до спаду, обсяги продажу становили лише 1249,98 млрд йєн. Для покращення ситуації на ринку урядом запроваджено суттєве зниження ставки іпотечного кредитування до 0,37% (рис. 6), що збільшило лише обсяги залучення кредитів (рис. 7).

Отже, нині на ринку житлової нерухомості Японії спостерігається спад ділової активності. Зменшення норми прибутку та зростаюча тенденція очікувань інвесторів щодо піку японського ринку нерухомості негативно впливає на подальше інвестування в його розвиток.

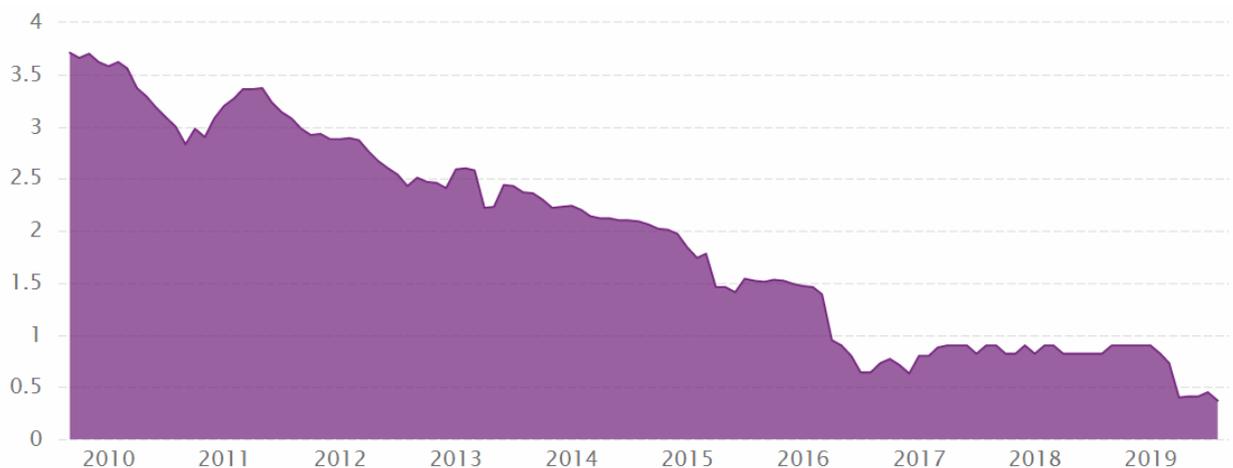


Рис. 6. Ставка іпотечного кредитування ринку житлової нерухомості Японії, % [19]

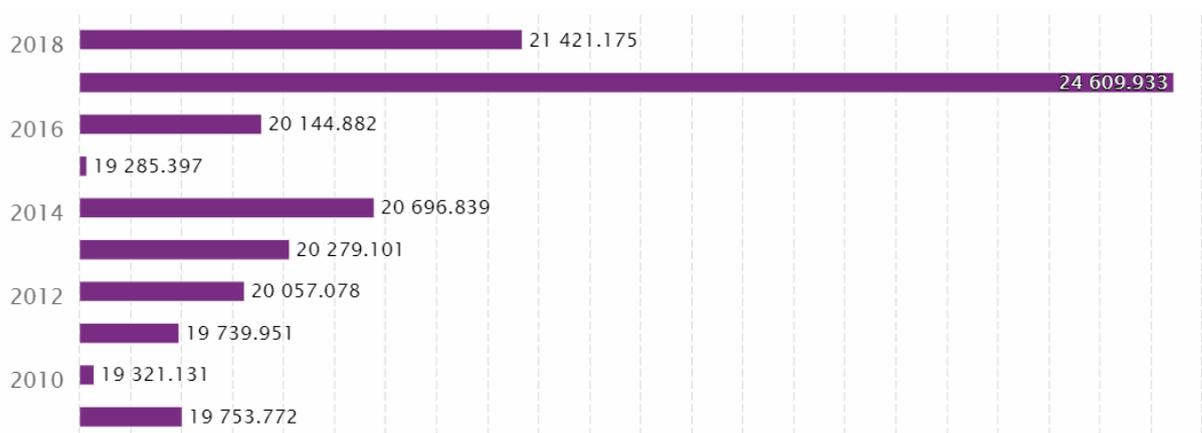


Рис. 7. Динаміка обсягів житлового кредитування в Японії, млрд. йєн [19]

Ринок житлової нерухомості Індії.

Стрімкі темпи урбанізації в цій країні вимагають створення інституційної та соціальної інфраструктури для того, щоб забезпечувати попит жителів та інвесторів, які є зацікавленими в подальшому розвитку зростаючого регіону. Слід зазначити, що забудовники нерухомості відіграли важливу роль у зміні іміджу Індії через будівництво житлових будинків і селищ [21].

Динаміка індексу зростання цін на житлову нерухомість Індії (рис. 8) показує загальне зниження темпів зростання цін на таку нерухомість, що може призвести до зниження інвестиційної привабливості такого ринку в майбутньому.

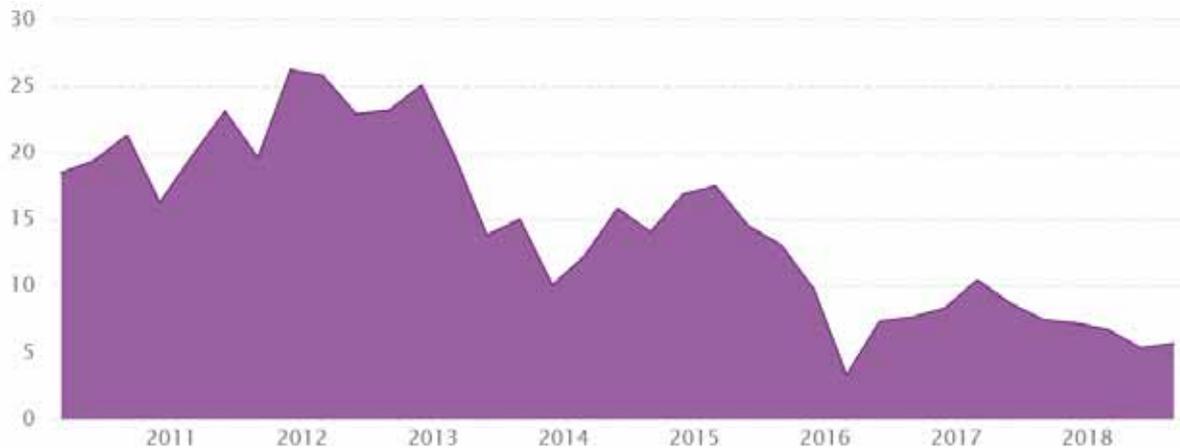


Рис. 8. Індекс зростання цін на житлову нерухомість в Індії, % [19]

Кредитна система Індії активно підтримує розвиток ринку нерухомості, про що свідчать дані рисунку 9. Так у 2018 р. кредитування ринку житлової нерухомості склало 3901285,36 млрд рупій, що у доларовому еквіваленті за поточним курсом складає 55868,3 млрд доларів. Загалом протягом останніх двадцяти років спостерігається зростання індійського ринку нерухомості, що обумовлено зростанням ВВП країни.

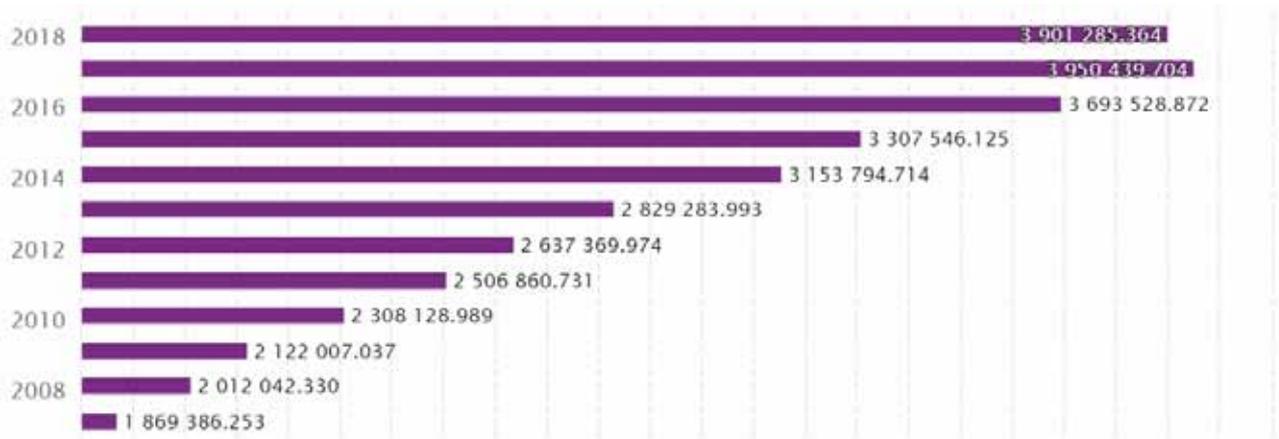


Рис. 9. Обсяги житлового кредитування ринку житлової нерухомості Індії, млрд рупій [19]

Ініціатива доступного житла спрямована для придбання будинків за ціною 20 млн. рупій, що за нинішнім курсом складає 28 тис. доларів. Будинки в цьому діапазоні зазвичай розташовані на околицях міста 1-го рівня або поблизу метро. Житлові споруди даного типу спрямовані для купівлі житла для населення із нижчими рівнями доходів.

Незважаючи на те, що уряд Індії впроваджує різні заходи для стимулювання придбання житла в середньому сегменті (збільшення термінів іпотечних кредитів до 15-20 років, впровадження субсидій на житло), основний попит на житлові споруди виникає саме в цьому сегменті, хоча назвати ціну житла в 20 млн рупій за квартиру посилюючою для середньостатистичного індійця, на нашу думку, не є правильним, адже в цій країні величезний розрив між багатими та бідними, а придбання такого житла може собі дозволити лише 10-15% середнього класу в Індії [22].

Ринок житлової нерухомості Південної Кореї.

За даними Worldometers, показник приросту населення Південної Кореї стабільно зростає щороку на 0,9% з 1980 року. Кількість домогосподарств у 2017 році оцінювалася в 22,3 млн, з 1980 року зросла на 2,5%

річних, перевищивши швидкість приросту населення. Незначне зростання населення та ріст домогосподарств створюють як ризики, так і можливості для інвесторів нерухомості, закликаючи їх загострити свою довгострокову інвестиційну стратегію. Загальна частка домогосподарств становить понад 53%, у володінні перебуває 60% житла, інше – переважно в оренді або лізингу. Підвищення попиту з боку невеликих домогосподарств на житло призвело до структурних змін на ринку житла, створення більше можливостей для оренди житла. Уряд також надає оренду власникам будинків з податковими пільгами, бонусами та доступним фінансуванням. Хоча одноосібне володіння все ще лишається домінуючою формою власності на будинок, щомісячна оренда набирає популярність серед орендарів [23].

Однією із специфічних особливостей ринку житлової нерухомості Південної Кореї є система оренди “Jeonse” – унікальна корейська лізингова система, яка передбачає оплату орендарем 50-90% вартості будинку. Це вважалося корисним, адже землевласники хотіли використати його для максимального повернення капіталу з передбаченням в збільшенні вартості житла і орендарів, які хотіли зберегти свою неповну суму капіталу, не сплачуючи щомісячну орендну плату протягом періоду Jeonse. Некредитоспроможним орендарям надавалась можливість помісячної оплати [23].

Аналіз динаміки індексу зростання цін на житлову нерухомість в Південній Кореї (рис.10) вказує на наявну тенденцію зростання цін до кінця 2019 року та, відповідно, підвищення інвестиційної привабливості ринку житлової нерухомості.

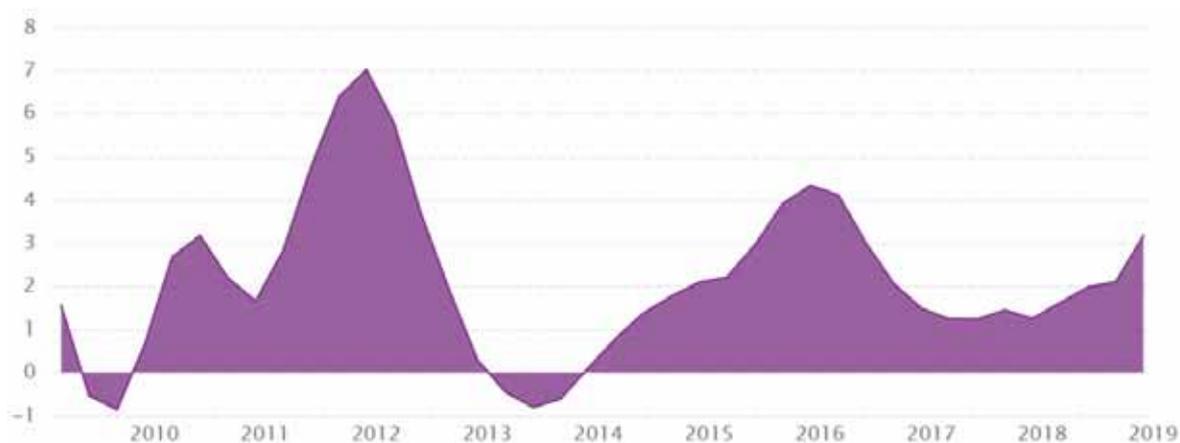


Рис. 10. Індекс зростання цін на житлову нерухомість в Південній Кореї, % [19]

Проте, постійне зростання вартості капіталу почало послаблюватися разом із зрілістю економіки Південної Кореї: все більша кількість орендарів стала переходити від лізингових на щомісячну з метою забезпечення стабільного доходу. Це призвело до значного зменшення рентабельності оренди. Розрив між прибутковістю від оренди та відсотковою ставкою кредиту Jeonse зменшився з 252 одиниць в березні 2011 р. до 68 в грудні 2017 р. Іншими словами ці орендовані будинки стали справді доступним варіантом. Очікується, що ринок стане свідком появи інституційних будинків оренди в країні, які будуть підтримуватись ініціативою уряду для зменшення продажів на ринку нерухомості [23].

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі. Результатом проведеного в даній статті дослідження стало встановлення факторів і умов формування інвестиційної привабливості ринків житлової нерухомості таких інтенсивно зростаючих країн Азії як Індія, Китай, Південна Корея та Японія.

Аналіз ринків житлової нерухомості досліджуваних країн Азії дозволив встановити:

1. До факторів, що визначають перспективність інвестиційної привабливості країн Азіатського регіону слід віднести демографічний потенціал і урбанізацію населення, активне формування середнього класу в структурі платоспроможності населення, подальше зростання ВВП. Позитивний вплив зазначених факторів сприятиме зростанню інвестиційної привабливості країн даного регіону.

2. Розвиток ринків житлової нерухомості інтенсивно зростаючих країн Азії характеризують відмінні тенденції зміни цін на житлову нерухомість, умови кредитування житлової нерухомості та різна інвестиційна привабливість.

У групі країн, для яких характерні високі темпи зростання економіки та низькі показники ВВП на душу населення (Китай, Індія), спостерігається зростання обсягів видачі іпотечних кредитів, що значно підвищує доступність житла, також держава активно стимулює розвиток ринків житлової нерухомості.

У групі країн, для яких характерні незначні темпи зростання економіки, проте сформований середній клас населення та наявна його висока платоспроможність (Японія, Південна Корея), спостерігається нестійка тенденція змін обсягів житлового кредитування, що не дозволяє зробити житло максимально доступним, хоча держава також активно демонструє свою підтримку в розвитку ринків житлової нерухомості.

3. Інвестиційна привабливість ринків житлової нерухомості інтенсивно зростаючих країн Азії є різною: для Індії в найближчому майбутньому прогнозується її зниження, як результат падіння темпів зростання цін на

житлову нерухомість, для Китаю, враховуючи результати аналізу циклічності розвитку ринку житлової нерухомості, прогнозується короткочасне зростання, а згодом – зниження інвестиційної привабливості, для Південної Кореї, зважаючи на його специфіку, прогнозується незначне зростання інвестиційної привабливості ринку житлової нерухомості, а згодом, через наявну тенденцію зниження ставок оренди, її зниження, для Японії, де розвиток ринку житла вже пройшов свій пік і зростання цін на житлову нерухомість нижче 2% щорічно, також не слід очікувати на її високу інвестиційну привабливість.

Перспективи подальших розвідок з позицій дослідження інвестиційної привабливості ринків нерухомості слід пов'язати з регіоном світу, де функціонує найбільш інтегроване міжнародне об'єднання – НАФТА.

Література.

1. GDP growth (annual %). All Countries and Economies. 2018. The World Bank [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.KD.ZG>.
2. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды: Учебник. 8-е изд., пер. и доп. В 2 т. Т. 1. Люберцы: Юрайт, 2016. 472 с.
3. Павлов В.І., Кривов'язюк І.В. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості. Регіональна економіка. 2005. № 2. С. 67–75.
4. Павлов В.І., Пилипенко І.І., Кривов'язюк І.В. Нерухомість в Україні: підручник для студентів вищих навчальних закладів. К.: Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. 765 с.
5. Павлов В.І., Кривов'язюк І.В. Приватизація державних підприємств: курс лекцій. Луцьк: Надстир'я, 1998. 180 с.
6. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні: монографія. Рівне, 2013. 250 с.
7. Dong, J. and Le, X. China. How resilient is the economy to housing price fall? [Електронний ресурс] / BBVA. China Economic Watch / March 2018. Режим доступу: https://www.bbva.com/wp-content/uploads/2018/03/20180326_China-Housing-market_edi.pdf.
8. Yawen, C. and Ryan, W. China property to cool in 2019, weigh on economy, curbs may be eased: Reuters poll [Електронний ресурс] / Reuters. 2018. Режим доступу: <https://www.reuters.com/article/us-china-property-poll/china-property-to-cool-in-2019-weigh-on-economy-curbs-may-be-eased-reuters-poll-idUSKBN1O90Q1>.
9. Liu, C. and Xiong, W. China's Real Estate Market [Електронний ресурс] / The Handbook of China's Financial System. 2017. Режим доступу: <http://wxiong.myspanel.princeton.edu/papers/HousingChapter.pdf>.
10. Delmendo, L.C. Japan's housing market is a picture of stability [Електронний ресурс] / GPG. 2019. Режим доступу: <https://www.globalpropertyguide.com/Asia/Japan>.
11. Кривов'язюк І.В., Свчук А.В. Тенденції розвитку інвестиційно привабливих ринків нерухомості країн Європи. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія “Економіка і менеджмент”. 2019. Випуск 35. С. 22-31.
12. Кривов'язюк І.В., Бурбан О.В. Ринок нерухомості Казахстану: стан і перспективи розвитку. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія “Економічні науки”. 2018. Випуск 29. С. 32-36.
13. Preqin special report: real estate in Asia [Електронний ресурс] / Preqin. 2018. Режим доступу: <https://docs.preqin.com/reports/Preqin-Special-Report-Real-Estate-in-Asia-April-2018.pdf>.
14. Emerging Trends in Real Estate. The Global Outlook 2018 [Електронний ресурс] / PwC. Режим доступу: <https://www.pwc.com/ua/uk/survey/2018/emerging-trends-real-estate-global-2018.html>.
15. Emerging Trends in Real Estate [Електронний ресурс] / Urban Land. 2019. Режим доступу: <https://www.pwc.com/sg/en/publications/assets/emerging-trends-real-estate-asia-pacific-2019.pdf>.
16. Population of Asia (2019 and historical) [Електронний ресурс] / Worldometers. Режим доступу: <https://www.worldometers.info/world-population/asia-population/>.
17. Global real estate markets [Електронний ресурс] / Bouwinvest Real Estate Investment Management. 2018. Режим доступу: <https://www.bouwinvest.nl/media/3010/global-real-estate-markets.pdf>.
18. List of Asian countries by GDP [Електронний ресурс] / Statistics Times. 2019. Режим доступу: <http://statisticstimes.com/economy/asian-countries-by-gdp.php>.
19. Accurate Macro & Micro Economic Data [Електронний ресурс] / CEIC. 2019. Режим доступу: <https://www.ceicdata.com/en>.
20. Assessing China's Residential Real Estate Market [Електронний ресурс] / International Monetary Fund. 2017. Режим доступу: <https://www.macrobusiness.com.au/wp-content/uploads/2017/11/wp17248-1.pdf>.
21. Real Estate 2020. Building the future [Електронний ресурс] / PwC. 2019. Режим доступу: <https://www.pwc.com/sg/en/real-estate/assets/pwc-real-estate-2020-building-the-future.pdf>.
22. Future of India Real Estate [Електронний ресурс] / JLL. 2018. Режим доступу: <http://ficci.in/spdocument/23021/JLL-FICCI-Report.pdf>.
23. South Korea Real Estate Market Outlook [Електронний ресурс] / DWS. 2018. Режим доступу: http://realestate.dws.com/content/_media/DWS_South_Korea_Real_Estate_Market_Outlook_April_2018.pdf.

References.

1. The World Bank (2018), “GDP growth (annual %). All Countries and Economies”, available at: <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.KD.ZG> (Accessed 15 April 2019).

2. Goremykin, V. (2016), *Ekonomyka nedvyzhymosty. Obschaia model' rynku nedvyzhymosty y rynek prav arendy* [General model of the real estate market and the market for rental rights], 8nd ed, Yuryt, Lyubertsy, Russia.
3. Pavlov, V.I. and Kryvoviaziuk, I.V. (2005), "Mechanisms to stimulate the development of modern real estate market", *Regional Economics*, vol. 2, pp. 67–75.
4. Pavlov, V.I., Pylypenko, I.I. and Kryvoviaziuk, I.V. (2008), *Nerukhomist' v Ukraini* [Real estate in Ukraine], State Academy of Accounting and Auditing Statistics, Kyiv, Ukraine.
5. Pavlov, V.I. and Kryvoviaziuk, I.V. (1998), *Pryvatyzatsiia derzhavnykh pidpriemstv* [Privatization of state enterprises], Nadstyrya, Lutsk, Ukraine.
6. Pavlov, K.V. (2013), *Rehulyuvannya investytsiyno-zhytlovykh vidnosyn v Ukraini* [Regulation of investment and housing relations in Ukraine], NUWM, Rivne, Ukraine.
7. Dong, J. and Le, X. (2018), "China. How resilient is the economy to housing price fall?", BBVA. China Economic Watch, available at: https://www.bbva.com/wp-content/uploads/2018/03/20180326_China-Housing-market_edi.pdf (Accessed 5 April 2019).
8. Yawen, C. and Ryan, W. (2018), "China property to cool in 2019, weigh on economy, curbs may be eased: Reuters poll", available at: <https://www.reuters.com/article/us-china-property-poll/china-property-to-cool-in-2019-weigh-on-economy-curbs-may-be-eased-reuters-poll-idUSKBN1O90Q1> (Accessed 12 April 2019).
9. Liu, C. and Xiong, W. (2017), "China's Real Estate Market", *The Handbook of China's Financial System*, available at: <http://wxiong.mycpanel.princeton.edu/papers/HousingChapter.pdf> (Accessed 9 April 2019).
10. Delmendo, L.C. (2019), "Japan's housing market is a picture of stability", available at: <https://www.globalpropertyguide.com/Asia/Japan> (Accessed 3 April 2019).
11. Yevchuk, A. and Kryvovyazyuk, I. (2019), "Trends of development of investment attractiveness of real estate market in europe's countries", *Naukovyj visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu. Seriiia "Ekonomika i menedzhment"*, vol. 35, pp. 22-31.
12. Kryvovyazyuk, I. and Burban, O. (2018), "Real estate market of Kazakhstan: market condition and development prospects", *Naukovyj visnyk Kherson's'koho derzhavnoho universytetu. Seriiia "Ekonomichni nauky"*, vol. 29, pp. 32-36.
13. Preqin (2018), "Preqin special report: real estate in Asia", available at: <https://docs.preqin.com/reports/Preqin-Special-Report-Real-Estate-in-Asia-April-2018.pdf> (Accessed 7 April 2019).
14. PwC (2019), "Emerging Trends in Real Estate. The Global Outlook 2018", available at: <https://www.pwc.com/ua/uk/survey/2018/emerging-trends-real-estate-global-2018.html> (Accessed 9 April 2019).
15. Urban Land (2019), "Emerging Trends in Real Estate", available at: <https://www.pwc.com/sg/en/publications/assets/emerging-trends-real-estate-asia-pacific-2019.pdf> (Accessed 8 April 2019).
16. Worldometers (2019), "Population of Asia (2019 and historical)", available at: <https://www.worldometers.info/world-population/asia-population/> (Accessed 10 April 2019).
17. Bouwinvest Real Estate Investment Management (2018), "Global real estate markets", available at: <https://www.bouwinvest.nl/media/3010/global-real-estate-markets.pdf> (Accessed 11 April 2019).
18. Statistics Times (2019), "List of Asian countries by GDP", available at: <http://statisticstimes.com/economy/asian-countries-by-gdp.php> (Accessed 8 April 2019).
19. CEIC (2019), "Accurate Macro & Micro Economic Data" available at: <https://www.ceicdata.com/en> (Accessed 5 April 2019).
20. International Monetary Fund (2017), "Assessing China's Residential Real Estate Market", available at: <https://www.macrobusiness.com.au/wp-content/uploads/2017/11/wp17248-1.pdf> (Accessed 12 April 2019).
21. PwC (2019), "Real Estate 2020. Building the future", available at: <https://www.pwc.com/sg/en/real-estate/assets/pwc-real-estate-2020-building-the-future.pdf> (Accessed 12 April 2019).
22. JLL (2018), "Future of India Real Estate", available at: <http://ficci.in/spdocument/23021/JLL-FICCI-Report.pdf> (Accessed 12 April 2019).
23. DWS (2018), "South Korea Real Estate Market Outlook", available at: http://realestate.dws.com/content/_media/DWS_South_Korea_Real_Estate_Market_Outlook_April_2018.pdf (Accessed 12 April 2019).

Стаття надійшла до редакції 02.09.2019 р.