

ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПАЗАРА ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В КИТАЙ

Иван Цанов

MAIN CHARACTERISTICS OF THE REAL ESTATE MARKET IN CHINA

Ivan Tsanov

Abstract: The main goal of the article is to provide a panoramic picture of the main characteristics of the real estate market in China. The research tasks that are implemented are two. The first one is to make a generalized analysis of the real estate market in China, which is one of the most dynamic and strategically important sectors of the country's economy. The second one is to discover the main characteristics of the real estate market in China with their brief description, analysis and interpretation. During the article, the main hypothesis is proven – the development of the real estate market in China is due to accelerated urbanization, the growing average income of the population and the support of state policies, as well as that this market exists but is influenced by the macroeconomic stability of the state. Five main characteristics of the real estate market in China are described and analysed: 1. The real estate market in China is changing historically; 2. Housing prices in China are relatively high; 3. The Chinese state actively intervenes in the real estate market; 4. A significant portion of household wealth in China is tied up in real estate; 5. China's real estate market remains risky.

Keywords: real estate market in China; China; real estate.

Увод

В момента (2025 г.) Китайската народна република (КНР) изпълнява своя 14-и петгодишен план за развитие на националната икономика и социално развитие за периода 2021 – 2025 г. (Outline of the People's Republic of China 14th Five-Year Plan for National Economic and Social Development and Long-Range Objectives for 2035, 2021). В този план са поставени много амбициозни макроикономически цели, които са в пряка и косвена връзка с пазара на недвижими имоти в страната, като някои от най-важните са следните:

1. Стабилен и устойчив икономически растеж. Китай планира годишният БВП да расте с около 5% на годишна база, като особено се акцентира върху качеството на растежа, а не толкова върху неговото количество;

2. Преход към икономика ориентирана спрямо потребителя. Става дума за преход от икономически модел, изграден въз основа на инвестиции и износ, към икономически модел, основан на вътрешно потребление и иновации (най-вече в сферата на дигиталните технологии и изкуствения интелект);

3. Осъществяване на т.нар. двойна циркулация. Има се предвид както подпомагането и насърчаването на вътрешния пазар, а така също и запазване и разширяване на отвореността и експанзията на Китай към международните пазари;

4. Контрол върху финансовите рискове и

тяхното ограничаване и неутрализиране. Планът предвижда намаляване на системните финансови рискове, най-вече в банковия сектор и при кредитирането, където се наблюдава свръхзадлъжнялост;

5. Развитие на зелената икономика и устойчив стопански тренд. Очакванията са за намаляване на въглеродните емисии и трансформация на енергопоглъщаемите сектори, включително в сферата на строителството.

В Част осма „Подобряване на новата стратегия за урбанизация и подобряване на качеството на развитието на урбанизацията“ Раздел 4 на същия 14-и петгодишен план (стр. 68-69), озаглавен „Ще подобрим системата на жилищния пазар и системата за жилищно осигуряване“, се разглеждат въпроси, които пряко се отнасят към пазара за недвижими имоти в Китай. Тъй като визираните въпроси имат значим доктринален характер и са със стратегическо значение от първостепенна важност за китайската държава и нейния пазар за недвижими имоти, ги привеждаме в самия увод на нашето проучване. Раздел 4 дава всъщност общата рамка за развитието на пазара на недвижими имоти в КНР. В споменатия раздел се отбелязва дословно следното.

Ще се придържахме към позиционирането на къщите като места за живеене, а не като към активи, с които да се спекулира, ще ускорим създаването на жилищна система, включваща

предлагане от множество субекти, многоканална гаранция, както при наемане, а така също и при покупка, и ще позволим на всички хора да имат място за живеене и да постигнат баланс между работа и жилище. Ние ще настояваме за приспособяване на мерките към местните условия и приемане на множество стратегии едновременно, ще консолидираме отговорностите на органите на градското управление и ще стабилизираме цените на земята, цените на жилищата и очакванията. Ние ще създадем механизъм за свързване между жилища и земя, ще засилим финансовото регулиране на недвижимите имоти, ще дадем пълна роля на корекцията на данъка върху имотите, ще подкрепим разумните нужди на собствениците и ще ограничим спекулативното търсене на инвестиции. Ние ще ускорим култивирането и развитието на пазара на жилища под наем, ефективно ще съживим запаса от жилищни ресурси, ще разширим предлагането на градски жилища под наем по енергичен и организиран начин, ще подобрим политиките за дългосрочно отдаване под наем и постепенно ще дадем равни права на наемните и притежаваните имоти при ползване на обществени услуги. Ще ускорим изграждането на закони и разпоредби за отдаване под наем на жилища, ще засилим надзора на пазара на наеми и ще защитим законните права и интереси на наемателите и на тези, които отдават имоти под наем (出租人). Ефективно ще увеличим предлагането на достъпни жилища и ще подобрим основната система за жилищно осигуряване и поддържащите политики.

Ще се фокусираме върху градовете с голям приток на население и високи цени на жилищата, разширяване на предлагането на достъпни жилища под наем и фокусиране върху разрешаването на жилищните проблеми на групите в неравностойно положение и новите жители. Ние ще създадем отделни планове за земя за отдаване под наем, ще проучим използването на земя за колективно строителство и неизползвана земя, собственост на предприятия и институции, за изграждане на жилища под наем и ще подкрепим превръщането на нежилищни сгради в достъпни жилища под наем. Ще подобрим механизмите за разпределение на доходите за прехвърляне на земя и ще увеличим фискалната, данъчната и финансовата подкрепа. Ние ще разработим жилища със споделени права на собственост в съответствие с местните условия.

Ще се справим с връзката между основното осигуряване (基本保障) и неосновното осигуряване (非基本保障), ще подобрим методите за жилищно осигуряване и ще подобрим политиките за потребителите, бариерите за влизане и управлението на излизане. Ще реформираме и подобрим системата на жилищния осигурителен фонд и ще подобрим механизмите за депозит, използване, управление и работа.

Методология

Всеки изследовател, който се заеме с проучването на пазара за недвижими имоти в Китай, се сблъсква със сериозни методологични трудности в най-различни направления. Нека да изберем някои от тях.

На първо място, изследователите, които не владеят китайски език (мандарин) не могат да разберат в цялото им многообразие и голяма сложност спецификите на пазара за недвижими имоти в Китай. В случая се ползват преводни материали, които най-често са на английски език, но при преводите винаги се губят елементи от характерните китайски особености, разбираеми само за автентичните носители на китайския език.

На второ място, проблематиката за пазара на недвижими имоти в Китай е твърде комплицирана, като тя притежава интердисциплинарни черти. Това ще рече, че не става дума само за класическо изследване на пазара за недвижими имоти (real estate researching), а за интердисциплинарна област, която включва голям брой преплитачи се научни дисциплини: икономика, управление, право, социология, урбанистика, инженерство (най-вече строително), политология, психология, демография, математика, статистика, информационни технологии, сигурност и други. Става ясно, че изследваната материя е със значителна трудност и предполага използването на интердисциплинарни изследователски екипи, които никак не е лесно да бъдат формирани, координирани, контролирани и финансирани.

На трето място, изследователите имат ограничен достъп до надеждна и пълна информация относно пазара за недвижими имоти в Китай. Много ключови статистики (например, реални продажни цени и цени на наемите, задлъжнялост на строителните предприемачи, държавни, регионални и местни субсидии) не се публикуват редовно или са непълни. Информацията за пазара за недвижими имоти в Китай се контро-

лира от държавни институции, като Националното статистическо бюро на Китай (NBS of China) и нерядко се променя със задна дата. Съществуват и някои частни агенции (CREIS China, China Index Academy), които предоставят данни, но достъпът до данните като правило е платен и използваните методики не винаги са прозрачни (Wu, J., Gyourko, J., Deng, Y., 2016).

Наблюдава се, също така, разминаване между официалните (обявените) цени и реалните трансакции на пазара на недвижими имоти. Може да се изкаже предположението, че цените на недвижимите имоти в официалните доклади, изобщо в публичната статистика, често отразяват обявени, а не реално платени суми. Налице са твърде много фактори, които изкривяват реалната ценова картина (различни видове промоции, бартерни сделки – замяна на жилища срещу различни дялове, активи или земя, незаконни и съмнителни отстъпки, използване на офшорни механизми, „сенчесто“ банкиране, неформални инвестиционни фондове и т.н.). Пазарът за недвижими имоти в Китай, освен това, е често и бързо регулиран (Sun, X. Z., Chen, H. Y., 2013).

На четвърто място, китайският пазар за недвижими имоти е много разнороден и не е хомогенен. Не бива да се забравя, че КНР е огромна държава с територия от приблизително 9.6 милиона кв. км. (87 пъти по-голяма от България) и население от около 1.415 милиарда човека (220 пъти по-многолюдна от България). Съществуват гигантски ценови и инфраструктурни диспропорции между различните градове и региони. Едно е състоянието на нещата в най-големите градове като Шанхай, Пекин и Чунцин и съвсем друго е то в малките населени места и в провинциални региони. Разликите в ценовите равнища понякога са извънредно големи. Централизираното статистическо отчитане понякога прикрива регионални проблеми или сризове. Регионалните власти, също така, имат интерес да не предоставят и да не публикуват негативна информация относно пазара за недвижими имоти, тъй като се опасяват, че ще навредят на инвестиционния климат и инвестиционните намерения, както и да не предизвикат недоволство сред местното население. Пазарът за недвижими имоти, изобщо, е политически чувствителна тема (Pettis, M., 2013).

Съгласни сме с констатацията на Георги Забунов, който отбелязва: „Пазарът на недвижими

имоти е сложна за изучаване структура, тъй като съдържа в себе си резултатите от взаимодействието на много и сложни социално-икономически процеси, явления и институции. Той е неразделна част от живота на всяка национална икономика и при глобализацията устойчиво се оформя като сложна глобална система, свързана с глобалната икономика чрез световните стокови и капиталови пазари. При това, при конкретните си проявления, продължава да бъде феномен със силно локален характер“ (Забунов, Г., 2021, стр. 101).

Става ясно, че всеки изследовател на пазара за недвижими имоти в Китай трябва да се съобразява с различни и многобройни методологични трудности, като неговият подход се детерминира от различни фактори, специфични за всеки изследовател и за всяко конкретно проучване. Поради тази причина ние ще подходим по следния начин описан по-долу.

Основната цел на статията е да даде панорамна картина на основните характеристики на пазара за недвижими имоти в Китай. В тази връзка нямаме възможност да влизаме в детайли и подробности, тъй като сме индивидуални изследователи и не работим в екип, като последният разполага с други изследователски възможности. Иначе изследователската работа свързана с пазара за недвижими имоти в Китай най-добре може да бъде изпълнена от университетска организационна единица с размерите на факултет или голям институт.

Изследователските задачи, които преследваме са две. Първата задача е да направим обобщен анализ на пазара за недвижими имоти в Китай, който е един от най-динамичните и стратегически значими сектори на икономиката на страната. Втората задача е да открийм основните характеристики на пазара за недвижими имоти в Китай с тяхното кратко описание, анализ и интерпретация.

Предмет на изследването са основните характеристики на пазара за недвижими имоти в Китай.

Основната хипотеза, която издигаме и се опитваме да защитим е, че развитието на пазара за недвижими имоти в Китай се дължи на ускорената урбанизация, нарастващия среден доход на населението и подкрепящите държавни политики, както и че този пазар съществено се влияе от макроикономическата стабилност на държавата.

Методите, които използваме в рамките на нашето проучване са анализ и интерпретация на документи и научни публикации, описателна статистика и историческа ретроспекция.

Резултати и обсъждане

Излагаме и защитаваме твърдението, че основните характеристики на пазара за недвижими имоти в Китай са пет на брой, като те са описани и интерпретирани с техните конкретни параметри.

Първа характеристика – пазарът за недвижими имоти в Китай се променя в исторически план в значителна степен и силно се влияе от макроикономическото, политическото и социалното развитие на страната.

Според Гуоянг Жанг (Zhang, G., 2022) историята на пазара за недвижими имоти в Китай може да бъде разделена на пет фази.

Фаза 1, 1949 – 1978 г. След основаването на Китайската народна република през 1949 г., тя наследява системата за недвижими имоти на Съветския съюз: системата за социални жилища. Тази социална жилищна система не е елемент на пазарната икономика и недвижимите имоти не са били приватизирани. Съгласно тази социална жилищна система всички имоти принадлежат на държавни агенции, държавата или колективни предприятия. Предоставят се услуги за отдаване под наем на хора чрез евтини наеми. Следователно на този етап недвижимите имоти в Китай все още не са пазарно ориентирани и няма частна собственост. Собствеността върху недвижимите имоти принадлежи на правителството, държавата или колектива.

Фаза 2, 1978 – 1987 г. На този етап се появява нов модел на недвижимите имоти: моделът на едната трета. При този модел държавните предприятия, правителството и физическите лица поемат по 1/3 от таксата за строителство и поддръжката на нови къщи. На този етап системата за недвижими имоти в Китай не се е променила съществено.

Фаза 3, 1987 – 1991 г. На този етап недвижимите имоти в Китай започват да се предлагат на пазара. На някои провинции и градове се разрешава да извършват сделки със земя и през 1988 г. се приема конституционна поправка, която позволява прехвърлянето на правата за използване на земята, но държавата запазва собствеността. Това също бележи по-нататъшното подобряване на жилищната система в Китай.

Фаза 4, 1992 – 1997 г. Пазарът на недвижими имоти в Китай се развива бързо. След 1992 г. много райони в Китай са разделени на зони за икономическо развитие, ограниченията върху използването на земята са облекчени и са създадени голям брой съответни компании за услуги в областта на недвижимите имоти, като компании за управление на имоти, компании за брокерство на недвижими имоти и т.н.

Фаза 5, 1998 г. – настояще. Правителството премахва жилищната система за социални помощи и работодателите превръщат тази „социална помощ“ в жилищна икономическа субсидия. Следва премахването на социалната жилищна система, фонда за обществено натрупване на жилища, жилищните субсидии и т.н., което води до нарастване на пазара за недвижими имоти в Китай. След 1998 г. цените на недвижимите имоти и активите в Китай започват бърз растеж. Бумът на пазара на недвижими имоти също така допринася за мащаба на китайската икономика днес.

Втора характеристика – цените на жилищата в Китай са относително високи и не са достъпни за по-голямата част от населението. В Таблица 1 е представена средната стойност на един кв. м. жилищна площ по градове в Китай в юани (CNY). Както точно отбелязва Александър Погорлецки (Погорлецкий, 2024, стр. 57) очевидно е, че при средна работна заплата, която през 2023 г. е около 10 000 китайски юана месечно, или 120 700 китайски юана годишно, жилищата не са по финансовите възможности за повечето китайци. Прави впечатление изключително голямата разлика между цените на жилищата в различните градове на Китай. В Хонконг, например, цената на жилищната площ на един кв. м. е приблизително 32 пъти по-висока от цената на жилищната площ в Суйфенхъ.

Нека да видим какви са ценовите равнища на жилищата в Китай трансформирани през българския лев (BGN). На 17 април 2025 г. курсът на БНБ на българския лев спрямо китайския ренминби юан (CNY) е приблизително 0.24 стотинки за 1 юан. Това ще рече, че един кв. м. жилищна площ в Хонконг струва приблизително 32 460 български лева, а ако български гражданин реши да си закупи апартамент от 100 кв. м. в същия град ще трябва да заплати около 3 246 000 български лева. Цената на жилище за българи в Харбин, Хайхъ и Суйфенхъ изглежда обаче относително достъпна, без да е евтино

(съобразно българският жизнен стандарт). В Суйфенхъ, например, за жилище от 100 кв. м. трябва да се заплатят около 101 100 български лева. Вероятно жилищата в селата и слабо населените региони на Китай са още по-ниски.

Таблица 1

Средна стойност на един кв. м. жилищна площ по градове в Китай (юани CNY)

Град	Цена (юани CNY)
Хонконг	138 000
Макао	87 000
Пекин	59 400
Шънджън	57 900
Шанхай	55 900
Гуанджоу	35 975
Ханджоу	30 305
Нанкин	27 950
Циндао	14 900
Ухан	14 300
Урумчи	8 400
Харбин	8 200
Хайхъ	4 400
Суйфенхъ	4 300

Източник: Погорлецкий, А., 2024, стр. 66

Трета характеристика – с цел динамично и устойчиво развитие на пазара за недвижими имоти в Китай държавата активно се намесва в този сегмент и използва различни инструменти за подкрепа на гражданите и бизнеса. Най-типичните конкретни механизми за подкрепа са различните видове регулации (особено данъчното регулиране), субсидирането, както и ипотечното кредитиране. Трябва да се подчертае, че в Китай държавата играе изключително активна роля в регулирането и подкрепата на пазара за недвижими имоти, използвайки различни икономически, административни и правни инструменти. Това се дължи на обстоятелството, че секторът на недвижимите имоти е от стратегическо значение за икономиката на страната – той съставлява значителна част от БВП, заетостта и потреблението. Както и във всички бизнес сектори и тук управленските решения на държавата са от решаващо значение, независимо от страната (Цанов, 2018).

Финансовата и паричната политика е насочена към намаляване на лихвените проценти по ипотечните кредити. Централната банка на Китай (People's Bank of China) сравнително често използва такава монетарна политика, която насърчава или стабилизира пазара в зависимост от

икономическия цикъл и пазарната конюнктура.

Китайската държава, също така, пряко се намесва като предоставя спасителни финансови пакети за фирми, които оперират на жилищния пазар и изпитват затруднения. Целта е предотвратяване на системен срив в обсега на пазара за недвижими имоти. Създават се и т.нар. „бели списъци“ в които се включат строителни фирми на които може да се има доверие.

Предлагат се и стимули за купувачите на жилища. Те основно се изразяват в субсидии за млади по възраст жители на страната, които възнамеряват да си закупят жилища, както и за купувачи, които за първи път си купуват жилища. Предвидени са и данъчни облекчения. Основната цел е повишаване достъпността на жилищата.

Регулациите и контрола са силно изразени и се провеждат систематично. Наложени са ограничения върху броя на закупените имоти. Сделките за покупко-продажби на жилищни имоти не могат да се осъществяват в много кратък времеви срок, с цел борба срещу спекулациите и измамите. С помощта на технологии с изкуствен интелект се извършва мониторинг с цел ранно предупреждение за рискове свързани с жилищната проблематика. Постоянно се провеждат банкови и данъчни проверки в сферата на пазара за недвижими имоти.

Важен момент свързан с държавното регулиране на пазара за недвижими имоти в КНР е обстоятелството, че се ограничава използването на недвижимо имущество от чужденци. В тази връзка има забрана чуждестранните физически и юридически лица да притежават в Китай жилищни имоти в пожизнено владение. Позволено е само владение до 70 години. За придобиването на жилищни имоти от чужденци е разрешено ипотечното кредитиране.

Въпреки активната намеса на китайската държава на пазара за недвижими имоти налице са както положителни ефекти, но така също и отрицателни явления, които не са преодоляни. В сферата на пазара за недвижими имоти се наблюдават корупция на всички йерархични нива, измами, мошеничества, спекулации, както и цяла палитра от незаконни действия и такива на ръба на закона.

Четвърта характеристика – значителна част от богатствата на домакинствата в Китай са обвързани в недвижими имоти, като според различни оценки става дума за 60 до 70 процента

(China's Property Sector. Roundtable Summary Report, 2023, p. 5). При липса на добра алтернатива за инвестиция, а и поради факта, че цените на жилищата растат бързо от десетилетия, недвижимите имоти са най-добрият инвестиционен инструмент за китайските домакинствата. Жилищата обаче не носят значителен разполагаем доход на домакинствата. За да стане това е необходимо да се развие стабилен пазар на наеми в Китай, който ще превърне богатството от активи в разполагаем доход за домакинствата.

Пета характеристика – въпреки предприеманите мерки на държавно, регионално и местно равнище, пазарът за недвижими имоти в Китай си остава рисков.

През август 2020 г. правителството на КНР въвежда политиката на т.нар. „три червени линии“, която има за цел да ограничи високия ливъридж (финансов лост) на строителните предприятия. Най-общо казано политиката на „три червени линии“ е регулаторна мярка, насочена към намаляване на финансовия риск в сектора на недвижимите имоти в Китай. Основната цел е да се контролира прекомерната задлъжнялост на компаниите за недвижими имоти. „Трите червени линии“ са три финансови критерия, които строителните компании и компаниите за недвижими имоти трябва да изпълняват, за да могат да получават ново финансиране, както следва: 1. Съотношение дълг/активи (след изключване на аванси) < 70%; 2. Съотношение нетен дълг/собствен капитал < 100%; 3. Съотношение краткосрочни задължения/парични средства ≥ 1 . Целта на „трите червени линии“ е да се ограничи свръхзадлъжняването, да се избегнат финансовите балони и да се укрепи стабилността на сектора за недвижимостите. Визираната политика довежда до значителни финансови затруднения за големи строителни компании, най-известната от които е Evergrande, която изпада в дългова криза през 2021 г.

China Evergrande Group е една от най-големите строителни и имотни компании в Китай, като тя строи молове, жилища, развлекателни комплекси и дори има интереси в производството на електрически автомобили и спонсороваността на футболни отбори. Evergrande, преди нейната катастрофа, е символ на бума в китайския пазар на недвижимости и синтетично казано на неограничените възможности на китайското предприемачество, което експлодира някъде след 2010 г. До 2020 г.

Evergrande работи с много заеми, а не със собствени средства и натрупва огромен дълг. На практика тази компания работи на принципа на финансовата пирамида – използват се нови заеми, за да се финансират стари, както и се разчита на постоянни продажби на имоти за да се поддържа паричния поток. След като китайското правителство въвежда регулацията на „трите червени линии“, за да преустанови този изключително рисков модел, Evergrande нарушава и „трите червени линии“ и като следствие компанията през 2021 г. обявява официално невъзможност за плащане на дълговете си (дефолт). Смята се, че неизпълнените задължения на компанията само в офшорни облигации са в размер на 1.2 милиарда щатски долари. В следствие на неплатежоспособността на Evergrande започва верижна реакция, като и други компании в сектора за строителството и недвижимостите се оказват в значителни затруднения, а някои даже фалират. Последиците за пазара за недвижими имоти в Китай са крайно неблагоприятни – тотален срив на доверието в имотния сектор, хиляди незавършени жилищни проекти, огромни финансови загуби за банки, инвеститори и обикновени граждани, като продажбите на жилища почти се преустановяват. В около 90 града в Китай през лятото на 2022 г. хората бойкотират своите ипотечни плащания, което допълнително усложнява ситуацията.

Правителството на Китай започва решителни мерки за неутрализиране на кризата като насърчава банки да помагат на „здрави“ компании, позволява някои проекти да бъдат довършени с помощ от държавата и енергично подготвя и провежда нови политики за стабилизиране на сектора на строителството и на пазара за недвижими имоти. Въпреки оздравителната политика и в наши дни пазарът за недвижими имоти в Китай продължава обаче да бъде рисков.

Заклучение

В статията описахме, анализирахме и интерпретирахме основните характеристики на пазара за недвижими имоти в Китай.

Сблъскахме се с обстоятелството, че всеки изследовател, който проучва пазара за недвижими имоти в Китай се изправя пред сериозни методологични предизвикателства.

Установихме, че пазарът за недвижими имоти в Китай търпи съществени промени в историческа ретроспекция и в много голяма степен

се влияе от макроикономическото, политическото и социалното развитие на държавата.

Стигнахме до извода, че цените на жилищните имоти в КНР са относително високи и практически не са достъпни за по-голямата част от населението на страната.

Констатирахме, че китайската държава активно и енергично интервенира на пазара за недвижими имоти, като използва различни инструменти за подкрепа на физическите и юридическите лица.

Направихме заключението, че значителна част от богатствата на домакинствата в Китай са обвързани в недвижими имоти.

Сторихме генералният извод, че въпреки предприеманите мерки на държавно, регионално и местно равнище, пазарът за недвижими имоти в Китай все пак си остава рисков.

Вследствие на извършената изследователска работа можем да заключим, че доказахме основната си хипотеза, а именно – развитието на пазара за недвижими имоти в Китай се дължи на ускорената урбанизация, нарастващия среден доход на населението и подкрепящите държавни политики, както и че този пазар съществено се влияе от макроикономическата стабилност на държавата.

Можем да обобщим, че дълго време недвижимите имоти бяха двигател на икономическия растеж в Китай, но това време като че ли отминава. През последните години секторът започна да се сблъсква със сериозни проблеми: прекомерна задлъжнялост на строителни компании (напр. Evergrande), падащо търсене и свръхпредлагане на жилищна площ. **Несигурността** и рисковете около завършването на жилищни проекти и загубата на доверие в строителните компании доведе до спад в продажбите и новите инвестиции. Пазарът е в период на преход – от бърз, по-скоро спекулативен растеж към по-балансиран и регулиран модел. Надеждността и ликвидността на строителните компании остават ключови предизвикателства. Безспорно е, че доверието на китайските потребители трябва да бъде възстановено, за да се постигне стабилизация.

Занапред тенденциите в пазара за недвижими имоти в КНР ще зависят от държавната политика, финансовата стабилност, управлението на строителните фирми, търсенето от населението и демографските тенденции. Тъй като пазарът на недвижими имоти в Китай представлява сложна и динамична система, която оказва съществено влияние върху икономиката на стра-

ната, то той ще остане в центъра на изследователския интерес и за в бъдеще.

Литература

Забунов, Г. (2021). “Методологически аспекти на анализа на пазара на недвижими имоти”, *Недвижими имоти & бизнес*, том V (2), стр. 94-102.

Zabunov, G. (2021). Metodologicheski aspekti na analiza na pazara na nedvizhimi imoti. *Nedvizhimi imoti & biznes*. Tom V (2), str. 94-102.

Погорлецкий, А. (2024). Рынок жилой недвижимости КНР: Особенности, проблемы и перспективы развития. *Регионалистика*, 2024, Том 11, №5, стр. 59-76.

Pogorletskiy, A. (2024). Rynek zhiloy nedvizhimosti KNR: Osobenosti, problemy i perspektivy razvitiya. *Regionalistika*, 2024, Tom 11, №5, str. 59-76.

Цанов, И. (2018). *Управленско решение: Теория и практика*. София: БАК.

Tsanov, I. (2018). *Upravlensko reshenie: Teoriya i praktika*. Sofiya: BAK.

China's Property Sector. Roundtable Summary Report. (2023). Stanford. Center of China's Economy and Institution.

Outline of the People's Republic of China 14th Five-Year Plan for National Economic and Social Development and Long-Range Objectives for 2035. (2021). Translator: Etcetera Language Group, Inc. Editor Ben Murphy, CSET Translation Lead. CSET Center for Security and Emerging Technology.

Pettis, M. (2013). *Avoiding the Fall: China's Economic Restructuring*. Washington, D.C.: Carnegie Endowment for International Peace.

Sun, X. Z., Chen, H. Y. (2013). *A Study on House Purchase Restrictions Based on Regulations of Commercial Housing Transaction*. Research on Real Estate Law of China, 2013, 1, pp. 87-98.

Wu, J., Gyourko, J., Deng, Y. (2016). Evaluating the risk of Chinese housing markets: What we know and what we need to know. *China Economic Review*, Volume 39, pp. 91-114. ISSN 1043-951X

Zhang, G. (2022). The History of China's Real Estate Market and The Risks It Faces. *BCP Business & Management*. Volume 29, pp. 236-242.

Prof. Ivan Tsanov PhD
University of National and World Economy (UNWE), Institute of Entrepreneurship
1700 Sofia, Student Town, UNWE, cab. 3070
E-mail: ivan.tsanov@unwe.bg