

# Основные проблемы функционирования рынка недвижимости в Республике Корея

Сафина С. С., Адаева Д. А.\*

Санкт-Петербургский государственный экономический университет, Санкт-Петербург, Российская Федерация; \*adaeva.dayana@yandex.ru

## РЕФЕРАТ

В статье на базе официальных данных статистического бюро, Гражданского и Жилищного кодексов Республики Корея рассмотрены проблемы функционирования рынка недвижимости данной страны. В работе рассмотрены особенности государственного регулирования права собственности на недвижимое имущество. Проведен расчет уровня урбанизации и коэффициента специализации по уровню развития рынка недвижимости регионов Республики Корея. Представлены показатели, характеризующие доступность недвижимости, а также рейтинг регионов по уровню развития рынка недвижимости. К основным проблемам отнесены: высокая стоимость недвижимости, низкая доля населения, владеющая недвижимостью, большие региональные различия по уровню развития рынка недвижимости, выявлены регионы, где приобретение или аренда недвижимости несоразмерна с получаемыми доходами. В статью включены авторские карты, иллюстрирующие результаты исследования.

**Ключевые слова:** Республика Корея, Сеул, недвижимое имущество, спрос и предложение жилья, доступность недвижимости, жилищная политика

**Для цитирования:** Сафина С. С., Адаева Д. А. Основные проблемы функционирования рынка недвижимости в Республике Корея // Управленческое консультирование. 2024. № 1. С. 205–218.

## The Main Problems of the Real Estate Market Functioning in the Republic of Korea

Sazhida S. Safina, Dayana A. Adaeva\*

Saint Petersburg State University of Economics, Saint Petersburg, Russian Federation; \*adaeva.dayana@yandex.ru

## ABSTRACT

The article examines the problems of the functioning of the real estate market of this country on the basis of official data of the Statistical Bureau, the Civil and Housing Codes of the Republic of Korea. The paper considers the features of state regulation of ownership of real estate. The calculation of the level of urbanization and the coefficient of specialization according to the level of development of the real estate market of the regions of the Republic of Korea is carried out. The indicators characterizing the availability of real estate are presented, as well as the rating of regions by the level of development of the real estate market. The main problems include: the high cost of real estate, the low percentage of the population owning real estate, large regional differences in the level of development of the real estate market, identified regions where the purchase or rental of real estate is disproportionate to the income received. The article includes author's maps illustrating the results of the study.

**Keywords:** Republic of Korea, housing supply and demand, real estate availability, housing policy

**For citing:** Safina S. S., Adaeva D. A. The main problems of the real estate market functioning in the Republic of Korea // Administrative consulting. 2024. N 1. P. 205–218.

## Введение

Рынок недвижимости играет большую социальную роль, он обеспечивает базовую потребность человека через предоставление жилища. Он также является важным элементом экономики и частью национального богатства, например, доля рынка недвижимости в ВВП Республики Корея весьма значительна и составляет 7,33%<sup>1</sup>, в данном секторе занято 1,97% населения страны на 2022 г.<sup>2</sup> Пространственное распределение жилья оказывает сильное влияние на социальную, экологическую и транспортную обстановку на городских территориях. Недвижимость и нестабильный рынок жилья послужили источником внутренних волнений в Республике Корея, особенно в последние годы. В отличие от многих стран, где экономические интересы распределены между крупными городами по всей территории страны, Сеул является не только столицей, но и представляет собой коммерческий, финансовый и административный центр страны. В настоящий момент в столичном регионе проживает 66% всего населения страны, что создало высокий спрос среди населения на проживание и покупку жилья в этом городе. Однако предложение остается ограниченным и неспособным адекватно удовлетворить растущий спрос.

Понимание процессов, происходящих на рынке недвижимости, позволяет успешно вести предпринимательскую деятельность, а также дает возможность физическим лицам быть более информированными в процессе их участия на рынке. Все вышесказанное определяет актуальность исследования.

## Методы исследования

Для обоснованности и достоверности результатов исследования в статье проанализированы законодательные акты, регулирующие сделки с недвижимостью: Гражданский и Коммерческий кодексы, Национальный закон о планировании и использовании земель. В ходе исследования были собраны и обработаны материалы на основе данных официального статистического бюро Республики Корея KOSTAT, а также статистических порталов Statista и KOSIS, характеризующие развитие рынка недвижимости (как в целом, так и в отдельных регионах). Были подсчитаны коэффициенты предложения жилья по провинциям с 2005 по 2021 г., показатели доступности жилья, проанализированы виды используемого жилья по провинциям страны. В работе были использованы методы статистического и логического анализа, методы системного анализа, сопоставления и прогнозирования, картографический и рейтинговый методы.

## Результаты и обсуждение

Рынок недвижимости в Республике Корея регулируется нормативно-правовыми документами: Гражданским и Коммерческим кодексами, правительством, а именно Министерством земли, инфраструктуры и транспорта. Правительство страны в содействии с данным министерством осуществляет выработку и реализацию государственной политики и нормативно-правового регулирования в сфере строительства, градостроительства и жилищной политики. Министерство земли, ин-

<sup>1</sup> GDP from the real estate sector South Korea 2011–2022 [Электронный ресурс] // Statista. URL: <https://www.statista.com/statistics/757083/south-korea-gdp-from-the-real-estate-and-leasing-sector/> (дата обращения: 30.04.2023).

<sup>2</sup> Employed persons by gender/ industry [Электронный ресурс] // KOSIS. URL: [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1DA7E26S&vw\\_cd=MT\\_ETITLE&list\\_id=B17&scrid=&language=en&seqNo=&lang\\_mode=en&obj\\_var\\_id=&itm\\_id=&conn\\_path=MT\\_ETITLE&path=%252Feng%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1DA7E26S&vw_cd=MT_ETITLE&list_id=B17&scrid=&language=en&seqNo=&lang_mode=en&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=MT_ETITLE&path=%252Feng%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do) (дата обращения: 30.04.2023).

фраструктуры и транспорта Республики Корея разрабатывает базовый план землепользования на национальном уровне. Местные органы власти ответственны за разработку более подробных планов землепользования на местном уровне.

Право собственности на недвижимое имущество в Республике Корея, как было указано ранее, регулируется рядом нормативно-правовых актов. К ним относятся:

- Гражданский кодекс РК (민법/民法);
- Коммерческий кодекс РК (상법/商法);
- Закон о владении кондоминиумами и управлении ими (집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률/集合建物法);
- Закон о регистрации недвижимости (부동산등기법/不動產登記法).

В зависимости от характера и обстоятельств сделки выделяются законы, регулирующие выдачу разрешений, зонирование и согласование, такие как:

- Жилищный кодекс РК (주택법/住宅法);
- Национальный закон о планировании и использовании земель (국토의 계획 및 이용에 관한 법률/國土計劃法);
- а также законы, регламентирующие иностранную собственность, такие как: Закон о приобретении земли иностранцем, Закон о поощрении иностранных инвестиций и Закон об иностранной валюте.

В особых случаях сделка с недвижимостью может регулироваться Законом о промышленном комплексе, Законом о свободных экономических зонах, Законом о защите военных баз и сооружений и Законом о сельскохозяйственных угодьях [7].

Гражданский кодекс Республики Корея не выделяет нормы, относящиеся к земельным отношениям, в отдельную главу, однако несмотря на это в Кодексе содержится достаточно большой объем норм, посвященных регулированию отношений на рынке недвижимости. Гражданский кодекс Республики Корея формировался естественным путем, т. е. создавался не столько путем анализа и обобщения теоретических положений, сколько за счет воспроизводства и развития практики [2]. Таким образом, законодательство Республики Корея в вопросах недвижимого имущества формировалось под влиянием нормативно-правовых норм, принятых в международной практике, однако большее влияние оказали особенности устройства страны, такие как относительно небольшая площадь страны, а также незначительная доля земли, подходящая для осуществления экономической деятельности.

Собственность по корейскому законодательству основана на полном владении, которая дает собственнику право делать с собственностью все, что он пожелает, включая право на исключительное владение, использование и распоряжение. Недвижимость также может принадлежать одной или нескольким сторонам.

В Республике Корея действует двойная система регистрации недвижимости, состоящая из земельного реестра и реестра зданий. Права собственности должны быть зарегистрированы в соответствующих реестрах, поскольку земля и здания считаются отдельной недвижимостью.

Гражданский кодекс Республики Корея также вводит нормативно-правовые нормы относительно регулирования аренды недвижимости. Выделяют три основных вида аренды.

1. Вольсэ (월세) — самый распространенный вид аренды, включает в себя выплату возвращаемого залога и ежемесячную оплату. Минимальный залог в Сеуле составляет 5 000 000 корейских вон (около 290 тыс. руб.), а ежемесячная оплата начинается с 300–400 тыс. корейских вон (17–22 тыс. руб.)<sup>1</sup>. Также ежемесячно оплачиваются коммунальные и эксплуатационные услуги.

<sup>1</sup> Недвижимость в Корее. Часть 1 — виды аренды, виды жилья [Электронный ресурс] // medium. URL: <https://medium.com/hwannam/недвижимость-в-корее-часть-1-виды-аренды-виды-жилья-23562765d3eb> (дата обращения: 11.02.2023).

2. Муподжын (무보증) — остается востребованным в центральных районах Сеула среди комнат, которые сдаются иностранцам и приезжим, так как этот вид аренды для них является наиболее привычным. Представляет собой ежемесячную оплату жилья, без залога, или с залогом в размере одного месяца аренды.

3. Чонсэ (전세) — в основном используется при аренде дорогих и больших квартир, хотя иногда можно найти и студию, которую сдают на этих условиях. При заключении контракта аренды собственникам дается залог, составляющий около 60–70% от стоимости жилья, и взамен арендодатель разрешает арендатору использовать имущество в течение срока, указанного в соответствующем договоре аренды без выплаты помесечной оплаты. По истечении или досрочному расторжению срока аренды арендодатель обязан вернуть арендатору задаток [5]. В случае чонсэ выгода арендодателя заключается в банковских процентах или иной прибыли от суммы залога, которую он может извлечь за время аренды.

Стоит упомянуть о том, что данный договор, безусловно, устанавливается в отношении строений и сооружений, в первую очередь для недвижимости, используемой в качестве жилья. Согласно статье 303 ГК РК фермерская земля не может быть объектом договора чонсэ. В то же время Кодекс не запрещает установления чонсэ для иных земельных участков [2].

За последние 50 лет жилищные условия в Республике Корея значительно улучшились как с точки зрения количества, так и качества.

Коэффициент предложения жилья является наиболее распространенным показателем для оценки жилищной политики и определяется как отношение количества жилья к числу домохозяйств. Данный показатель заметно возрос с 1990 г., поскольку темпы увеличения жилищного фонда значительно превышали темпы роста домохозяйств. К началу двухтысячных годов в стране насчитывалось столько же жилых единиц, сколько домашних хозяйств, а коэффициент предложения жилья превысил 100% (табл. 1).

Лидером по соотношению количества жилья на количество домохозяйств в 2021 г. стала провинция Кенсан-пукто, где данный коэффициент составил 113,7%. Однако в некоторых провинциях все еще присутствует нехватка жилищного фонда. Такая тенденция наблюдается в столице, а также в некоторых городах-метрополиях, таких как Тэгу, Тэджон и Инчхон (рис. 1). В 2021 г. в Сеуле данный коэффициент составил 94,2%, что является наименьшим по всей стране. В целом за последние 15 лет жилищные условия в Республике Корея стали заметно более развитыми.

Таблица 1

### Изменение коэффициента предложения жилья в Республике Корея, 2005–2021 гг.

Table 1. Housing supply ratio change in the Republic of Korea, 2005–2021

| Показатель                    | 2005     | 2009     | 2013     | 2017     | 2021     |
|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Количество жилья, тыс.        | 15 622,6 | 17 071,3 | 18 968,8 | 20 313,4 | 21 917,2 |
| Количество домохозяйств, тыс. | 15 887,2 | 16 862,3 | 18 407,8 | 19 673,9 | 21 448,5 |
| Коэффициент предложения, %    | 98,3     | 101,2    | 103,0    | 103,3    | 102,2    |

Источник: составлено авторами на основе данных<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Housing Supply Ratio [Электронный ресурс] // KOSIS. URL: [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT\\_MLTM\\_2100&vw\\_cd=MT\\_ETITLE&list\\_id=I1\\_11&scrlD=&language=en&seqNo=&lang\\_mode=en&obj\\_var\\_id=&itm\\_id=&conn\\_path=MT\\_ETITLE&path=%252Feng%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_2100&vw_cd=MT_ETITLE&list_id=I1_11&scrlD=&language=en&seqNo=&lang_mode=en&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=MT_ETITLE&path=%252Feng%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do) (дата обращения: 06.03.2023).

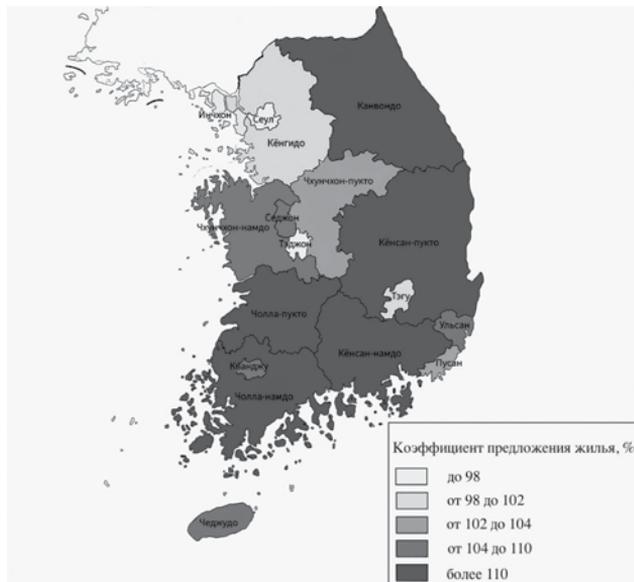


Рис. 1. Коэффициент предложения жилья по провинциям Республики Корея в 2021 гг.  
Fig. 1. Housing supply ratio by provinces of the Republic of Korea in 2021

Источник: составлено авторами на основе: Housing Supply Ratio [Электронный ресурс] // KOSIS. URL: [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT\\_MLTM\\_2100&vw\\_cd=MT\\_ETITLE&list\\_id=I1\\_11&scrId=&language=en&seqNo=&lang\\_mode=en&obj\\_var\\_id=&itm\\_id=&conn\\_path=MT\\_ETITLE&path=%252Feng%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_2100&vw_cd=MT_ETITLE&list_id=I1_11&scrId=&language=en&seqNo=&lang_mode=en&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=MT_ETITLE&path=%252Feng%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do) (дата обращения: 06.03.2023).

Быстрое увеличение жилищного фонда объясняется высоким уровнем строительства нового жилья. Большой вклад и первый толчок осуществил Двухмиллионный жилищный проект (ТМНД), осуществлявшийся в Корее с 1988 по 1992 г. (рис. 2). Данная пятилетняя инициатива превзошла свою цель, в период которой было введено более 2,1 млн единиц жилья, из которых две трети были построены частным сектором [4]. В итоге ежегодное строительство жилья увеличилось с 200 тыс. единиц до более чем 500 тыс. единиц, вплоть до азиатского финансового кризиса 1997–1998 гг. По мере восстановления экономики от кризиса в 2002 г. объем жилищного строительства вновь увеличился и составил 400–600 тыс. единиц. В 2008 г. строительство нового жилья снова сократилось из-за мирового финансового кризиса, но впоследствии восстановилось. Также на рис. 2 можно заметить уменьшение темпов жилищного строительства в 2020 г. вследствие пандемии COVID-19.

Для страны характерны значительные региональные различия по новому строительству. Наибольшая доля от нового жилищного строительства в 2022 г. приходится на пристоличную провинцию Кенгидо и составляет 24,8% от всех строителств (табл. 2), наименьшие показатели характерны для периферийных провинций Кванджу (1,9%) и Седжон (0,8%).

В результате основной проблемой рынка недвижимости в Корее является то, что для страны характерна большая неравномерность развития данного рынка для регионов. Сеул является столицей Республики Корея, куда съезжаются жители со всех уголков страны. Это можно заметить и по диспропорции в населенности страны: в 2022 г. на Сеульский столичный регион, включающий в себя такие административные районы, как Сеул, Инчхон и Кенгидо, приходилось около 50,5% от

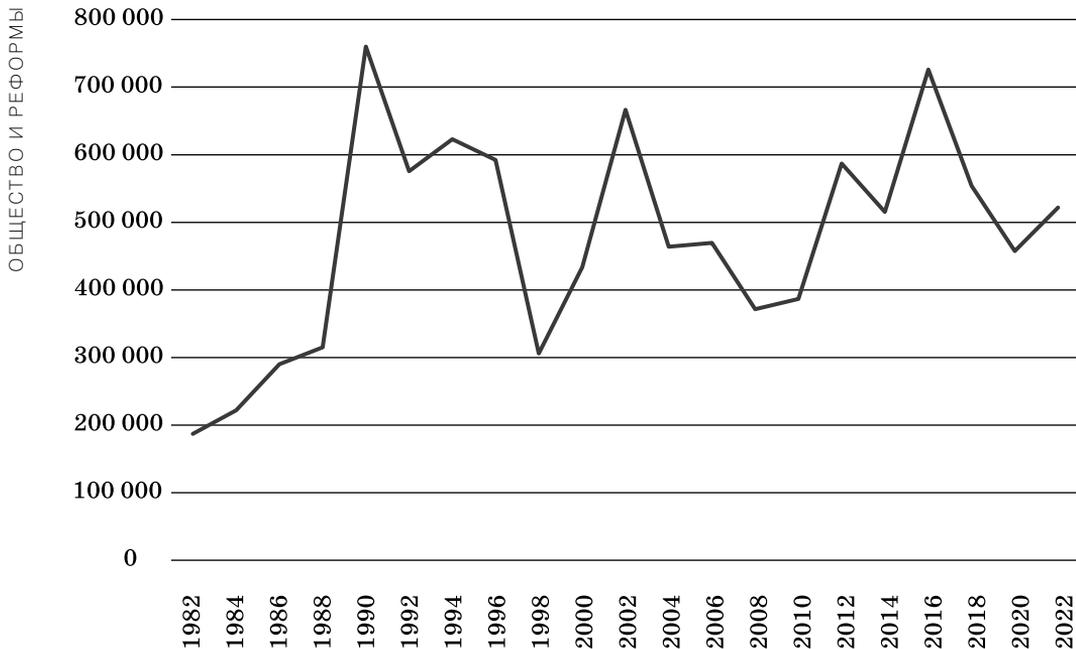


Рис. 2. Динамика изменения темпов жилищного строительства в Республике Корея, 1982–2022 гг.

Fig. 2. Quantity of new constructions in the Republic of Korea, 1982–2022

Источник: составлено авторами на основе: Housing construction permits by region [Электронный ресурс] // KOSIS. URL: [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT\\_MLTM\\_666&conn\\_path=I2&language=en](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_666&conn_path=I2&language=en) (дата обращения: 08.03.2023).

Таблица 2

**Региональные различия по новому строительству в Республике Корея, 2022 г.**

Table 2. New construction by regions of the Republic of Korea, 2022

| Регион         | Количество строителей, шт. | Доля от всех новых строителей, % |
|----------------|----------------------------|----------------------------------|
| Всего          | 521 791                    | 100                              |
| Кенгидо        | 129 408                    | 24,8                             |
| Сеул           | 42 724                     | 8,2                              |
| Чхунчхон-намдо | 42 716                     | 8,2                              |
| Пусан          | 39 858                     | 7,6                              |
| Кенсан-пукто   | 38 660                     | 7,4                              |
| Чхунчхон-пукто | 29 359                     | 5,6                              |
| Тэгу           | 28 135                     | 5,4                              |
| Кенсан-намдо   | 27 120                     | 5,2                              |
| Чолла-пукто    | 23 244                     | 4,5                              |
| Чолла-намдо    | 22 761                     | 4,4                              |
| Тэджон         | 21 927                     | 4,2                              |

| Регион   | Количество строителъств, шт. | Доля от всех новых строителъств, % |
|----------|------------------------------|------------------------------------|
| Инчхон   | 18 701                       | 3,6                                |
| Канвондо | 18 512                       | 3,5                                |
| Ульсан   | 14 752                       | 2,8                                |
| Чеджу    | 10 212                       | 2,0                                |
| Кванджу  | 9688                         | 1,9                                |
| Седжон   | 4014                         | 0,8                                |

Источник: составлено авторами на основе: Housing construction permits by region.

всего населения страны. Рассматривая плотность заселения по провинциям (рис. 3), можно заметить, что высокая концентрация населения приходится на крупные центры, как Сеул (17 288 чел./км<sup>2</sup>), провинция Кенгидо и Пусан. Учитывая то, что, в среднем по стране, плотность составляет 514 чел. на 1 км<sup>2</sup>, плотность населения в Сеуле превышает средний показатель по стране более чем в 33 раза.

Неравномерное расселение происходит из-за того, что жители Кореи предпочитают селиться в плотно заселенных, крупных экономических центрах и агломерациях, где больше социально-экономических возможностей и лучше развита инфраструктура.

Также диспропорция прослеживается и в показателях урбанизации. Оценка уровня урбанизированности была проведена по методике [1]. После проведенных расчетов все административные единицы страны по уровню урбанизированности можно разделить на четыре типа: крайне слабый (до 100); средний (100–150); высокий (150–200); очень высокий (более 200). При расчете данного показателя были исключены Сеул и города-метрополии (Пусан, Тэгу, Инчхон, Кванджу, Тэджон и Ульсан), так как границы городов совпадают с границами субъектов (100% урбанизированность).

В результате расчетов лидером по уровню урбанизации оказалась провинция Кенгидо, где показатель составил 398 баллов. Данная провинция входит в состав Сеульского столичного региона и в ней проживает около 26,5% населения страны. Также провинциями Республики Корея с очень высокими показателями урбанизации и агломеративности оказались такие провинции, как Чеджудо и Кенсан-намдо. Среди субъектов с наименьшим показателем суммарных баллов оказались провинции Канвондо и Чолла-намдо, где наблюдается средний уровень урбанизации (129 и 125 баллов соответственно). В этих отстающих провинциях среди видов используемого жилья преобладают отдельно стоящие дома (Чолла-намдо — 51,6%, Канвондо — 46,7%), а не апартаменты, как в большинстве провинций страны (рис. 4).

Исходя из неравномерности развития регионов можно предположить, что и рынок недвижимости будет не только различаться, но и иметь неоднородные тенденции в разных частях страны. И в действительности рынок недвижимости в Сеуле имеет наибольший спрос среди населения, поскольку на территории, равной 12% площади страны, проживают 18,3% населения. И хотя рост предложения жилья в Сеуле, из-за большого количества новых строителъств (8,2% от новых строителъств в 2022 г.), является одним из наиболее высоких по стране, предложение не успевает за спросом. Одной из причин несоответствия предложения и спроса является одна из особенностей рынка недвижимости — его неэластичность, которая заключается в том, что строителъство занимает достаточно продолжительное время, поэтому предложение может несвоевременно реагировать на спрос.

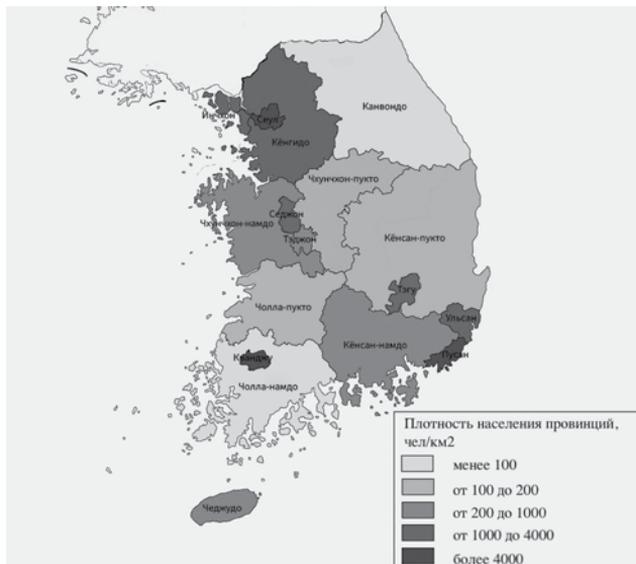


Рис. 3. Плотность населения в провинциях Республики Корея, 2020 г.  
Fig. 3. Population density in the provinces of the Republic of Korea, 2020

Источник: составлено авторами на основе: Statistical Database. [Электронный ресурс] // Statistics Korea. URL: [https://kosis.kr/eng/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuld=M\\_01\\_01&vwcd=MT\\_ETITLE&parmTabId=M\\_01\\_01>SelectStatsBoxDiv](https://kosis.kr/eng/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuld=M_01_01&vwcd=MT_ETITLE&parmTabId=M_01_01>SelectStatsBoxDiv) (дата обращения: 20.11.2021).

Другой проблемой, также вытекающей из неравномерности развития регионов, является доступность жилья в провинциях Кореи и в ее столице. Доступность недвижимости в большинстве случаев характеризуется двумя показателями: коэффициентом соотношения арендной платы к доходу (RIR) и коэффициентом соотношения цены недвижимости к доходу (PIR). Согласно данным, опубликованным Министерством земли, инфраструктуры и транспорта Республики Корея, коэффициент соотношения арендной платы к доходу (RIR) в 2021 г. в Сеуле составил 21,6%, что означает то, что жители Сеула в среднем расходуют более 21% от своей месячной заработной платы на оплату аренды (табл. 3). Наименьший показатель по стране наблюдается в Ульсане и провинции Чхунчхон-пукто, где он составляет 12,1% [10].

Коэффициент соотношения цены недвижимости к доходу (PIR), который рассчитывается как средняя цена недвижимости, деленная на средний годовой доход домохозяйства, в Сеуле в 2021 г. составил 14,1. Это означает то, что жителю столицы для покупки недвижимости необходимо копить деньги с месячной зарплаты, при этом не имея других расходов, более 14 лет [9]. Соответственно, в столице существует практически минимальная возможность приобретения недвижимости молодыми людьми. Наименьший показатель PIR наблюдается в периферийной провинции Чолла-намдо, где он составил 3,3 года, что более чем в 4 раза меньше, чем показатель в Сеуле [10].

Доля населения, владеющего недвижимостью в Республике Корея относительно небольшая — в 2020 г. она составила 60,6% (табл. 4). Показатель оказался еще ниже в Сеульском столичном регионе (53%), где лишь половина населения владеет своими домами.

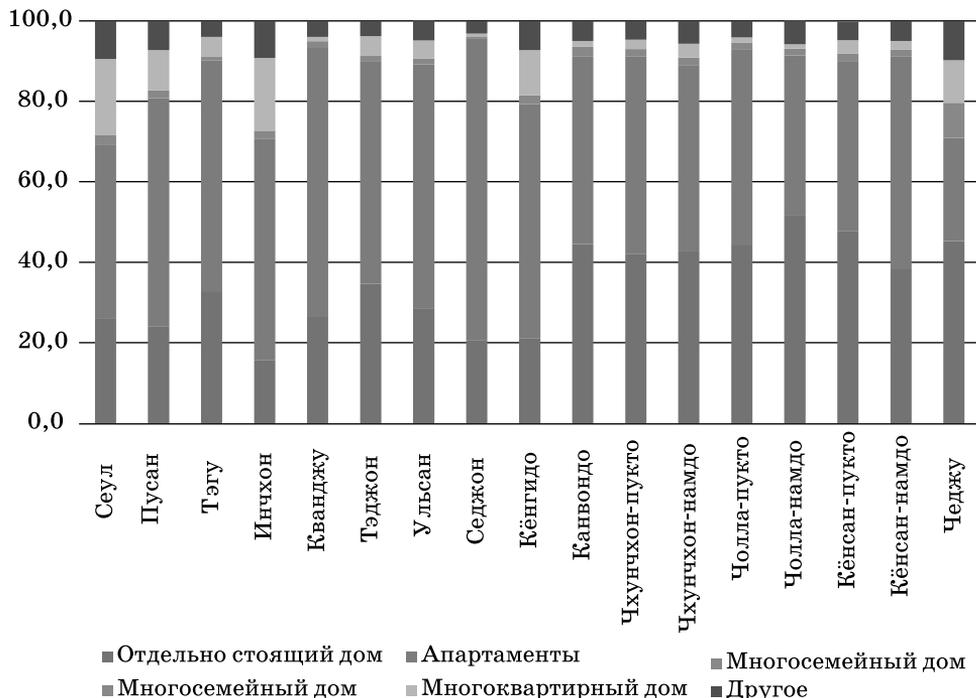


Рис. 4. Доли видов используемого жилья по провинциям Республики Корея, 2021 г.  
Fig. 4. Shares of types of used housing by provinces of the Republic of Korea, 2021

Источник: составлено авторами на основе: Housing Type by Administrative District [Электронный ресурс] // kosis. URL: [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT\\_MLTM\\_5403&vw\\_cd=MT\\_ETITLE&list\\_id=11\\_8&scrl=&language=en&seqNo=&lang\\_mode=en&obj\\_var\\_id=&itm\\_id=&conn\\_path=MT\\_ETITLE&path=%252Feng%252FstatisticsList%252FstatisticsListIn dex.do](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_5403&vw_cd=MT_ETITLE&list_id=11_8&scrl=&language=en&seqNo=&lang_mode=en&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=MT_ETITLE&path=%252Feng%252FstatisticsList%252FstatisticsListIn dex.do) (дата обращения: 08.03.2023).

Таблица 3

**Показатели доступности жилья по провинциям Республики Корея**  
Table 3. Housing affordability indicators by provinces of the Republic of Korea

| Регион     | PIR, год |      | RIR, % |      |
|------------|----------|------|--------|------|
|            | 2020     | 2021 | 2020   | 2021 |
| Вся страна | 5,5      | 6,7  | 16,6   | 15,7 |
| Сеул       | 12,5     | 14,1 | 21,3   | 21,6 |
| Пусан      | 5,5      | 7,1  | 17,4   | 18,7 |
| Тэгу       | 7,8      | 7,5  | 16,5   | 13,9 |
| Инчхон     | 6,0      | 7,1  | 16,4   | 15,9 |
| Кванджу    | 4,4      | 5,8  | 15,5   | 14,1 |
| Тэджон     | 5,8      | 7,7  | 13,7   | 14,0 |
| Ульсан     | 5,2      | 5,6  | 13,8   | 12,1 |
| Седжон     | 7,5      | 10,8 | 15,8   | 17,5 |
| Кёнгидо    | 7,0      | 9,9  | 16,3   | 15,6 |

| Регион         | PIR, год |      | RIR, % |      |
|----------------|----------|------|--------|------|
|                | 2020     | 2021 | 2020   | 2021 |
| Канвондо       | 4,5      | 4,7  | 14,3   | 15,0 |
| Чхунчхон-пукто | 3,8      | 4,0  | 12,0   | 12,1 |
| Чхунчхон-намдо | 3,2      | 3,7  | 13,0   | 13,0 |
| Чолла-пукто    | 3,6      | 3,8  | 11,0   | 13,9 |
| Чолла-намдо    | 3,4      | 3,3  | 13,0   | 12,7 |
| Кенсан-пукто   | 3,3      | 3,5  | 11,0   | 12,8 |
| Кенсан-намдо   | 4,5      | 5,4  | 13,5   | 13,1 |
| Чеджу          | 5,4      | 6,7  | 16,4   | 16,7 |

Источник: составлено авторами на основе данных [10].

Таблица 4

**Доля населения, владеющего недвижимостью по регионам Республики Корея**

Table 4. Share of the population owning real estate by regions of the Republic of Korea

| Регион   | 2019 | 2020 |
|--|------|------|
| Вся страна                                       | 61,6 | 60,6 |
| Сеульский столичный регион                       | 54,1 | 53,0 |
| Провинции, не включая Сеульский столичный регион | 71,2 | 71,4 |
| Города-метрополии                                | 62,8 | 62,2 |

Источник: составлено авторами на основе данных [3].

Для того чтобы сравнить регионы страны по более широкому набору показателей развитости рынка недвижимости, был использован рейтинговый метод анализа, в ходе которого регионы анализировались по 7 показателям: ВРП, ВРП на душу населения, количество новых строительных, количество агентств недвижимости, предложение жилья (отношение количества жилья к числу домохозяйств), число вакантных (незанятых) площадей и использование ипотечного кредитования. Данные показатели были выбраны в качестве критериев оценки развитости рынка, поскольку они охватывают разные стороны функционирования рынка недвижимости, такие как конъюнктура спроса и предложения, инфраструктура рынка, экономические характеристики, внешние условия функционирования рынка и т. д.

Регионам с наилучшим значением показателя присваивалось наименьшее количество баллов, итоговые места присуждались по суммарным баллам. По итогам расчетов регионы Республики Корея можно разделить на три группы (табл. 5):

- наиболее развитые (сумма баллов от 25 до 45) — столичный Сеул и его «пристоличные» регионы Кенгидо, Чхунчхон-намдо;
- среднеразвитые (сумма баллов от 45 до 75) — «морская столица» на восточном побережье Пусан и его «пригородные» регионы Кенсан-намдо, Кенсан-пукто, «морская столица» на западном побережье Инчхон, «промышленная» столица Ульсан, Чхунчхон-пукто, Чолла-намдо, Ульсан, Чолла-пукто, Канвондо, Тэгу;
- слаборазвитые (сумма баллов от 75 до 90) — «глубинные» Кванджу, Тэджон, Седжон, аграрный Чеджудо.

**Рейтинг регионов Республики Корея по уровню развития рынка недвижимости**  
 Table 5. Ranking of the regions of the Republic of Korea by the level of development of the real estate market

| Регион         | ВРП, трлн вон | ВРП на душу нас., млн вон | Кол-во новых строителей, шт. | Кол-во агентств, шт. | Предложение жилья | Число вакантных площадей, шт. | Использование ипотеки, млрд вон | Суммарные баллы |
|----------------|---------------|---------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Всего          | 2076,25       | 40,13                     | 521 791                      | 1 652 596            | 102,2             | 68107                         | 644 132,4                       |                 |
| Сеул           | 471,73        | 49,65                     | 42 724                       | 442 144              | 94,2              | 953                           | 228 430,4                       | 28              |
| Кенгидо        | 60,87         | 25,49                     | 129 408                      | 509 587              | 98,6              | 7588                          | 177 453,1                       | 38              |
| Чхунчхон-намдо | 46,38         | 31,36                     | 42 716                       | 50 126               | 109,9             | 8509                          | 11 974,7                        | 44              |
| Пусан          | 98,65         | 29,65                     | 39 858                       | 97 227               | 102,2             | 2640                          | 48 559,5                        | 48              |
| Кенсан-намдо   | 97,89         | 33,29                     | 27 120                       | 69 036               | 110,0             | 4600                          | 22 262,8                        | 49              |
| Кенсан-пукто   | 77,68         | 69,13                     | 38 660                       | 46 613               | 113,7             | 7674                          | 9 181,6                         | 49              |
| Инчхон         | 43,45         | 29,58                     | 18 701                       | 96 771               | 97,5              | 2494                          | 43 778,4                        | 56              |
| Чхунчхон-пукто | 13,90         | 37,96                     | 29 359                       | 37 390               | 111,7             | 3225                          | 7017,6                          | 56              |
| Чолла-намдо    | 55,46         | 30,91                     | 22 761                       | 30 289               | 111,7             | 3029                          | 6296,4                          | 62              |
| Ульсан         | 112,78        | 42,71                     | 14 752                       | 25 472               | 108,6             | 3570                          | 8911,5                          | 68              |
| Чолла-пукто    | 74,77         | 45,80                     | 23 244                       | 32 813               | 108,9             | 2520                          | 6846,4                          | 71              |
| Канвондо       | 124,59        | 57,24                     | 18 512                       | 38 641               | 110,0             | 2648                          | 6727,2                          | 71              |
| Тэгу           | 50,66         | 33,32                     | 28 135                       | 61 204               | 100,7             | 13445                         | 30 169,0                        | 74              |
| Кванджу        | 527,05        | 38,72                     | 9688                         | 34 338               | 104,5             | 291                           | 14 049,1                        | 77              |
| Тэджон         | 88,27         | 49,51                     | 21 927                       | 40 458               | 97,0              | 3239                          | 13 265,0                        | 79              |
| Седжон         | 112,07        | 33,78                     | 4014                         | 16 927               | 107,5             | 6                             | 5336,4                          | 83              |
| Чеджу          | 20,05         | 29,78                     | 10 212                       | 23 560               | 105,0             | 1676                          | 3873,2                          | 90              |

Источники: составлено авторами на основе данных: Ministry of land, infrastructure and transport [Электронный ресурс] // MOLIT. URL: <https://stat.molit.go.kr/portal/cate/engStatListPopup.do> (дата обращения: 25.03.2023).

Рынок недвижимости в таких административных единицах, как Сеул, Инчхон, Тэджон и Кенгидо, характеризуется преобладанием спроса над предложением. Несмотря на то, что провинция Кенгидо является лидером по строительству новых зданий, занимая 24,8% от всех новостроек в стране, однако в регионе до сих пор наблюдается нехватка предложения.

Такие провинции, как Кенсан-пукто, Чолла-намдо, Чхунчхон-пукто, входящие в группу регионов со средним и слабым развитием рынка недвижимости, характеризуются большим объемом предложения и малым спросом. В этих регионах также наблюдается большое количество незанятых площадей (20,4% от всех вакантных площадей в стране), что может говорить о переизбытке предложения на рынке, либо о несовпадении структуры спроса и предложения.

Важным инструментом для регулирования рынка недвижимости является жилищная политика, которая представляет собой весь комплекс предпринимаемых государством мер, направленных на то, чтобы воздействовать на рынок жилья. Целью является обеспечение населения доступным жильем. Основные инструменты жилищной политики подразделяются на поощрительные и ограничительные меры. К поощрительным относятся стимулирование жилищного строительства и пособия на аренду жилья. Ограничительные меры представляют собой ограничение арендной платы за жилье, защита нанимателей от выселения, рacionamento жилья и т. д. Жилищная политика администрации ныне действующего президента Республики Корея, Юн Сок Еля, в основном направлена на увеличение предложения и сокращение государственного вмешательства в жилищный сектор, включая ослабление правил реконструкции старых зданий и предоставления кредитов. Правительство страны отдает предпочтение поощрительным мерам, нежели ограничительным, которые преобладали во время правления президента Мун Джэ Ином и не только не показали улучшения ситуации на рынке, но и ухудшили ее.

Одной из важных поощрительных мер жилищной политики является стимулирование строительства. По данным Министерства земельных ресурсов, инфраструктуры и транспорта, в течение следующих пяти лет правительство и частный сектор, стимулируемый данной политикой, построят 2,7 млн домов с целью увеличения предложения. К частному сектору будут применены такие меры, способствующие стимулированию строительства, как предоставление строительных субсидий и займов с низкой процентной ставкой, предоставление гарантий по строительным кредитам, льготные налоговые ставки и сборы и т. д. Так, правительство надеется повысить предложение жилья на 1,3 млн домов через частный сектор [6].

## Заключение

В ходе исследования были получены следующие результаты. Во-первых, были выделены особенности правового регулирования права собственности на недвижимое имущество в Республике Корея. К ним относятся двойная система регистрации недвижимости, состоящая из земельного реестра и реестра зданий, а также множество норм, сформировавшихся естественным путем, вследствие особенностей культуры, географического положения и рельефа страны.

Во-вторых, в результате исследования рынка недвижимости в Республике Корея было выявлено:

- предложение жилья в стране заметно выросло за последние 16 лет: коэффициент предложения недвижимости увеличился до 102,2, что говорит о преобладании предложения над спросом. Увеличение предложения в основном произошло вследствие высокого уровня строительства нового жилья;
- большинство новых предложений сосредоточено в провинции Кенгидо, где наблюдается большой спрос на недвижимость, обусловленный удобным местоположением и крепкой связью со столицей при относительно низких ценах на недвижимость;
- для страны характерны большие межрегиональные различия, что заметно по показателям плотности населения, уровню урбанизации, а также по показателям доступности недвижимости;

- регионами страны, в которых приобретение или аренда недвижимости является несоразмерной с получаемыми доходами и несет большую финансовую нагрузку на семейный бюджет, являются Сеульский столичный регион, который включает в себя Сеул, Инчхон и провинцию Кенгидо, а также город Седжон;
- высокая стоимость недвижимости обусловила относительно низкую долю населения, владеющую недвижимостью: в 2022 г. 62% населения имело в собственности недвижимость (соответственно для КНР — 89,7%, для РФ — 91,7%);
- к регионам с наиболее развитым рынком недвижимости относятся столичный Сеул и его «пристоличные» регионы Кенгидо и Чхунчхон-намдо. Для данных регионов характерны большие объемы жилищного строительства, что обеспечивает увеличение предложения, большое количество агентств недвижимости, которые отвечают за развитие инфраструктуры рынка, а также население (потребители) с высоким уровнем доходов.

В-третьих, жилищная политика Республики Корея характеризуется переходом от преобладания ограничительных мер к поощрительным, после смены президента в мае 2022 г. Она в основном направлена на увеличение предложения и сокращение государственного вмешательства в жилищный сектор.

## Литература

1. Балабейкина О. А., Файбусович Э. Л. Уровень урбанизированности территории Российской Федерации: региональный разрез [Электронный ресурс] // Географический вестник. 2018. № 1 (44), С. 72–82. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/uroven-urbanizirovannosti-territorii-rossiyskoy-federatsii-regionalnyy-razrez> (дата обращения: 06.03.2023). DOI: 10.17072/2079-7877-2018-1-72-82
2. Шорников Д. В. Особенности гражданско-правового регулирования права собственности и иных частных прав на землю как основа устойчивого развития (опыт Республики Корея) [Электронный ресурс] // Вестн. Том. гос. ун-та. Право. 2014. № 4 (14). С. 142–153. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-grazhdansko-pravovogo-regulirovaniya-prava-sobstvennosti-i-inyh-chastnyh-prav-na-zemlyu-kak-osnova-ustoychivogo-razvitiya> (дата обращения: 09.02.2023).
3. Choi Jong-hoon. Average worker needs to save 8 years worth of income to buy home in greater Seoul area, study shows [Electronic resource]. URL: [https://english.hani.co.kr/arti/english\\_edition/e\\_national/1008592.html](https://english.hani.co.kr/arti/english_edition/e_national/1008592.html) (accessed: 01.03.2023).
4. Feather C. The Two Million Housing Drive in Korea: A supply solution for affordable housing in the developing world // International Journal of Housing Markets and Analysis. 2019. Vol. 12, N 5. P. 906–933. DOI:10.1108/IJHMA-01-2019-0004
5. Kyung D. L. Korea / D. L. Kyung, C. Y. Robert, N. L. Eu. // The Real Estate Law Review. London : Law Business Research Ltd, 2013. P. 165–180.
6. Lee H. J. Yoon to reverse Moon's housing policy [Electronic resource] // Korea JoongAng Daily. URL: <https://koreajoongangdaily.joins.com/2022/08/16/business/economy/MOLIT-Housing-supply-Won-Heeryong/20220816182008300.html> (accessed: 07.04.2023).
7. Park Whon-il Real property [Electronic resource] // Koreanlii. URL: [http://www.koreanlii.or.kr/w/index.php/Real\\_property?ckattempt=3](http://www.koreanlii.or.kr/w/index.php/Real_property?ckattempt=3) (accessed: 07.02.2023).
8. The Real Estate Law Review: Korea / H. S. Jean, M. L. Sung, Kwang Ik-Hyun, H. P. David // The Real Estate Law Review: ed. 11. London : Law Business Research Ltd, 2022. P. 83–87.
9. Yoon Min-sik. 14 years a misery...to be a home owner in Seoul [Electronic resource] // The Korea Herald/ URL: <https://www.koreaherald.com/view.php?ud=20221221000504> (accessed: 02.03.2023).
10. 2021년도 주거실태조사 결과 [Electronic resource] // MOLIT : URL: [http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m\\_71/dtl.jsp?cmspage=1&id=95087649&hTotalFlag=Y](http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?cmspage=1&id=95087649&hTotalFlag=Y) (accessed: 03.03.2023).

### Об авторах:

**Сафина Сажиды Сарваровны**, доцент кафедры региональной экономики и природопользования Санкт-Петербургского государственного экономического университета (Санкт-Петербург, Российская Федерация), кандидат географических наук, доцент; [safina.sazhida@mail.ru](mailto:safina.sazhida@mail.ru)

**Адаева Даяна Абдулгамидовна**, Санкт-Петербургский государственный экономический университет (Санкт-Петербург, Российская Федерация), бакалавр кафедры региональной экономики и природопользования; [adaeva.dayana@yandex.ru](mailto:adaeva.dayana@yandex.ru)

## References

1. Balabeykina O. A., Faibusovich E. L. The level of urbanization of the territory of the Russian Federation: a regional section [Electronic resource] // Geographical Bulletin. 2018. N 1 (44). P. 72–82. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/uroven-urbanizirovannosti-territorii-rossiyskoy-federatsii-regionalnyy-razrez> (accessed: 06.03.2023). (In Rus.) DOI: 10.17072/2079-7877-2018-1-72-82
2. Shornikov D. V. Features of civil law regulation of property rights and other private rights to land as a basis for sustainable development (experience of the Republic of Korea) [Electronic resource] // Bulletin of Tomsk State University. Right. 2014. N 4 (14). P. 142–153. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-grazhdansko-pravovogo-regulirovaniya-prava-sobstvennosti-i-inyh-chastnyh-prav-na-zemlyu-kak-osnova-ustoychivogo-razvitiya> (accessed: 09.02.2023). (In Rus.)
3. Choi Jong-hoon. Average worker needs to save 8 years worth of income to buy home in greater Soul area, study shows [Electronic resource]. URL: [https://english.hani.co.kr/arti/english\\_edition/e\\_national/1008592.html](https://english.hani.co.kr/arti/english_edition/e_national/1008592.html) (accessed: 01.03.2023).
4. Feather C. The Two Million Housing Drive in Korea: A supply solution for affordable housing in the developing world // International Journal of Housing Markets and Analysis. 2019. Vol. 12, N 5. P. 906–933. DOI:10.1108/IJHMA-01-2019-0004
5. Kyung D. L. Korea / D. L. Kyung, C. Y. Robert, N. L. Eu. // The Real Estate Law Review. London : Law Business Research Ltd, 2013. P. 165–180.
6. Lee H. J. Yoon to reverse Moon's housing policy [Electronic resource] // Korea JoongAng Daily. URL: <https://koreajoongangdaily.joins.com/2022/08/16/business/economy/MOLIT-Housing-supply-Won-Heeryong/20220816182008300.html> (accessed: 07.04.2023).
7. Park Whon-il Real property [Electronic resource] // Koreanlii. URL: [http://www.koreanlii.or.kr/w/index.php/Real\\_property?ckattempt=3](http://www.koreanlii.or.kr/w/index.php/Real_property?ckattempt=3) (accessed: 07.02.2023).
8. The Real Estate Law Review: Korea / H. S. Jean, M. L. Sung, Kwang Ik-Hyun, H. P. David // The Real Estate Law Review: ed. 11. London : Law Business Research Ltd, 2022. P. 83–87.
9. Yoon Min-sik. 14 years a misery...to be a home owner in Seoul [Electronic resource] // The Korea Herald/ URL: <https://www.koreaherald.com/view.php?ud=20221221000504> (accessed: 02.03.2023).
10. 2021년도 주거실태조사 결과 [Electronic resource] // MOLIT : URL: [http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m\\_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95087649&hTotalFlag=Y](http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95087649&hTotalFlag=Y) (accessed: 03.03.2023).

## About the authors:

**Sazhida S. Safina**, St. Petersburg State University of Economics, (Saint Petersburg, Russian Federation), Associate Professor of the Department of Regional Economics and Nature Management, Ph.D. in Geography; [safina.sazhida@mail.ru](mailto:safina.sazhida@mail.ru)

**Dayana A. Adaeva**, St. Petersburg State University of Economics (Saint Petersburg, Russian Federation), Bachelor of the Department of Regional Economics and Nature Management; [adaeva.dayana@yandex.ru](mailto:adaeva.dayana@yandex.ru)