

DOI: 10.34020/2073-6495-2019-4-320-331

УДК: 365.244

ФОРМИРОВАНИЕ СПРОСА НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАНАДЫ: СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

Руди Л.Ю., Тропникова Т.А.

Новосибирский государственный университет
экономики и управления «НИНХ»
E-mail: l.y.rudi@nsuem.ru, tropnikova@inbox.ru

В статье анализируется ситуация на рынке жилой недвижимости Канады, а именно – формирование спроса на жилье в условиях растущих цен. Выявляются ключевые факторы формирования спроса, такие как цены, доходы и активы домохозяйств, соотношение доходов групп населения с разным уровнем образования, предпочтения домохозяйств по видам жилья, иммиграционные потоки. На основе теоретического анализа и анализа статистических данных за длительный период времени выявлены современные тенденции формирования спроса на рынке жилой недвижимости Канады. На основании этого обоснован вывод об объективной основе роста цен на рынке жилой недвижимости.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, тенденции формирования спроса, факторы спроса.

FORMATION OF DEMAND IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET OF CANADA: MODERN TRENDS

Rudi L. Yu., Tropnikova T.A.

Novosibirsk State University of Economics and Management
E-mail: l.y.rudi@nsuem.ru, tropnikova@inbox.ru

The situation in the residential real estate market in Canada, namely, the formation of demand for housing in the face of rising prices is analyzed in this article. The key factors of demand formation are identified, such as prices, incomes and assets of households, the ratio of incomes of groups of people with different levels of education, household preferences by type of housing, immigration flows. Based on a theoretical analysis and analysis of statistical data over a long period of time, current trends in the formation of demand in the Canadian residential real estate market are identified. A conclusion on an objective basis for price increases in the residential real estate market is substantiated.

Keywords: residential real estate market, demand formation trends, demand factors.

На протяжении длительного периода времени на рынке жилой недвижимости Канады отчетливо проявилась тенденция роста цен на нее на фоне роста спроса на жилье и его предложения. За период с 1993 по 2016 г. средняя цена жилого дома увеличилась более чем вдвое. Так, в Торонто в 1993 г. она составила 310 946 долл., а в мае 2016 г. – 666 300 долл. Почему это происходит? Экономисты расходятся в объяснении причин этого явления.

Одни полагают, что постоянный рост цен обусловлен ростом жилищных инвестиций, в том числе иностранных. То есть он обусловлен ростом спроса. Другие полагают, что объективные факторы роста спроса отсутствуют и это просто «мыльный» пузырь [5, 12, 13].

Для того чтобы разобраться в этой ситуации, необходим комплексный анализ, необходимо проанализировать ситуацию на рынке жилой недвижимости со стороны факторов спроса и факторов предложения, что выходит за рамки одной статьи. Рассмотрим влияние лишь некоторых факторов спроса, которые, как нам представляется, являются ключевыми.

На первый взгляд, рост объема предложения жилья на фоне роста цен на длительных временных отрезках вполне объясним. А вот рост объема спроса на жилье на фоне роста цен противоречат друг другу. Чисто теоретически в соответствии с действием закона спроса можно ожидать понижения объема спроса на жилье. Однако это противоречие кажущееся и теоретически вполне объяснимое. В реальности значение имеет не только уровень цены, но и чувствительность спроса на жилье к ее изменению. Речь идет о ценовой эластичности спроса. Хотя оценки экономистов различаются в зависимости от времени и местоположения изучаемого рынка жилья, в целом спрос на жилье считается относительно не эластичным в отношении цен. Коэффициент ценовой эластичности спроса на жилье меньше 1 [1, с. 14]. Можно сказать, что до некоторой степени спрос на жилье нечувствителен к уровню цен. Это можно понять, если учесть, что жилье занимает особое место в иерархии человеческих потребностей и их удовлетворении. С одной стороны, жилье является материальной основой жизни человека. На это обращал внимание еще А. Смит, считавший потребности в пище, одежде и жилище первичными человеческими потребностями [4, с. 73]. К «насущным жизненным средствам» относил жилье А. Маршалл, поскольку оно удовлетворяет потребностям, «которые обязательно должны быть удовлетворены» [2, с. 126]. Жилище занимает первый уровень, определяющий условия существования человека и создающий условия для удовлетворения всех других потребностей у А. Маслоу. В этом смысле жилье выполняет важную биологическую функцию. С другой стороны, жилье, удовлетворяя разнообразные социальные потребности человека, выполняет и социальную функцию. Причем реализация возможна только при выполнении первичной биологической функции. С развитием общества развиваются и потребности человека в жилье, в связи с чем появляются новые формы проявления социальной функции, появляются новые функции. Но это не умаляет первичной биологической функции, а придает ей новое содержание [3, с. 17–22].

Именно так можно объяснить, почему при повышении цены на жилье покупатели предпочитают больше платить, а не сокращать покупки жилья.

Однако цена не единственный фактор, влияющий на объем спроса. К факторам, определяющим спрос на жилье, относят доходы населения и его платежеспособность; соотношение доходов групп населения с разным уровнем образования; изменения в численности населения, в том числе связанные с миграцией; предпочтения домохозяйств по видам жилья; доступность жилья в связи с условиями финансирования и др.

Что касается доходов, то номинальные и располагаемые доходы на душу населения в Канаде стабильно росли с конца 1990-х гг. В 2015 г. последние составили 30,5 тыс. долл. Росли они и по домохозяйствам: с 64,2 тыс. долл. в 1993 г. до 74,74 тыс. долл. в 2013 г. В последующие годы рост продолжился. При этом величина дохода напрямую зависит от уровня образования населения. В этом легко убедиться, если проанализировать данные табл. 1.

Таблица 1

Средний годовой заработок работников по уровням образования в Канаде и ее провинциях в 2015 г., тыс. долл. [10]

	Канада, в целом	Квебек	Онтарио	Альберта
<i>Женщины</i>				
Диплом средней школы (High school diploma)	43,3	38,5	44,9	51,2
Диплом колледжа (College diploma)	48,6	45,1	49,7	57,6
Университет, степень бакалавра (Bachelor's degree)	68,3	63,3	70,8	80,1
<i>Мужчины</i>				
Диплом средней школы (High school diploma)	55,8	48,3	55,2	69,8
Диплом колледжа (College diploma)	55,8	61,5	67,6	88,0
Университет, степень бакалавра (Bachelor's degree)	82,1	75,1	85,7	97,7

Сравнение заработка работников по уровням образования мужчин и женщин в Канаде в целом, во всех ее провинциях и наиболее крупных городах в разные годы свидетельствует о том, что наибольший заработок имеют окончившие университет и имеющие степень бакалавра или выше. Так, женщины с дипломом колледжа имеют заработок на 10–13 % выше женщин, имеющих диплом средней школы. Женщины, имеющие степень бакалавра, получают примерно на 40 % больше, чем имеющие диплом колледжа и на 40–65 % больше, чем женщины с дипломом средней школы. Аналогичная картина у мужчин. Мужчины с дипломом колледжа имеют заработок на 21–27 % выше мужчин с дипломом средней школы. Мужчины, имеющие степень бакалавра, получают на 11–26 % больше имеющих диплом колледжа и на 40–45 % мужчин с дипломом средней школы. Это яркое свидетельство того, что значительная часть дохода работающих является продуктом человеческого капитала, выраженного в виде знаний и опыта [16]. И это важный фактор для определения перспектив рынка жилья с точки зрения предпочтений домохозяйств по видам жилья.

Однако платежный спрос населения оценивается не только по уровню заработка и даже доходов, формируемых на основе комбинации нескольких источников. Экономисты полагают, что роль дохода в определении спроса на жилье вторична. Более важным фактором являются активы как совокупное накопленное богатство. Хотя они признают, что доход может стать ограничителем спроса на жилье при ипотеке. В этом случае текущий доход используется при оценке способности населения платить за жилье

и может ограничить возможности получить ипотечный кредит и реализовать свой спрос [1, с. 16–17]. Эмпирические данные об эластичности спроса на жилье по отношению к доходам и активам позволяют предположить, что коэффициент эластичности равен примерно 1 [1, с. 14, 16]. А это значит, что прирост активов вызывает примерно такой же прирост спроса на жилье. Особенно, если учесть, что жилье является малонасыщаемым благом. Подтверждением того, что рост доходов и активов приводит к росту спроса на жилье, является анализ динамики и структуры активов домохозяйств Канады. Эти данные представлены в табл. 2 [6].

Таблица 2

Структура активов и долгов всех семей Канады в 1999–2016 гг.

	Общая стоимость, трлн долл.			Доля в общей стоимости, %		
	1999 г.	2012 г.	2016 г.	1999 г.	2012 г.	2016 г.
Всего активов, в том числе	4,74	9,93	12,03	100	100	100
Частные пенсионные фонды	1,38	2,98	3,52	29,2	30,1	29,2
Финансовые активы, не пенсия	0,58	1,10	1,37	12,3	11,1	11,4
Нефинансовые активы, в том числе	2,30	5,0	6,19	4,85	50,4	51,5
Основное место жительства	1,5	3,43	4,33	31,6	34,6	36,0
Другая недвижимость	0,32	0,98	1,2	6,7	9,0	10,0
Всего долгов в том числе	0,62	1,41	1,76	100	100	100
Ипотека, всего	0,48	1,09	1,41	77,4	77,0	80,7
По основному месту жительства	0,41	0,87	1,12	66,2	61,4	63,6
По другой недвижимости	0,07	0,22	0,30	11,2	15,6	17,1

Активы домохозяйств Канады, как и доходы, тоже росли. За 1999–2016 гг. они увеличились в 2,54 раза с 4 736 249 млн долл. до 12 027 585 млн долл. Вырос процент домохозяйств, владеющих активами в виде «частных пенсионных активов» до 71,3 %; «финансовыми активами (не пенсией)» – до 96,2 %. Выросла почти вдвое средняя сумма этих активов [6]. При этом величина активов тоже напрямую зависит от уровня образования. Домохозяйства с высшим образованием имеют значительно больший объем активов. При росте всех активов домохозяйств Канады активы, представленные в виде собственного жилья и другой недвижимости, росли быстрее – в 2,9 раза и 3,8 раза соответственно. В результате их доля в общей сумме активов выросла; вырос процент домохозяйств, владеющих такими активами – до 61,7 и 18,2 % соответственно; выросла и существенно средняя сумма этих активов домохозяйств. Заметим, что другая недвижимость классифицируется как незанятая владельцем. Возможны сдача ее в аренду, использование в качестве вторичного жилья владельцем (загородный дом, коттедж) или она может быть незанятой.

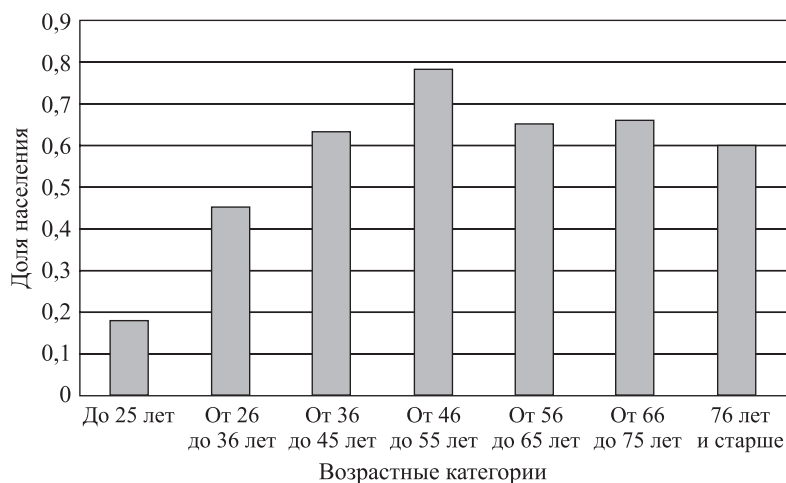
О росте спроса на жилье свидетельствует также динамика и структура долгов домохозяйств Канады, представленная в табл. 2.

Очевидно, что рост долгов опережал рост активов. Они выросли в 2,8 раза с 618 362 до 1 855 045 млн долл. Выросла доля домохозяйств, имеющих долги с 67,3 до 70,4 %; выросла средняя сумма долга. При этом 80 %

всех долгов приходилось на ипотеку, на инвестирование в жилье как основное место жительства и другую недвижимость [6].

Спрос на жилье и, следовательно, цены на него существенно зависят от демографических факторов, тесно увязанных с демографическими. Это изменения в численности населения в связи с рождаемостью и смертностью, а также с миграционными потоками; с возрастной структурой населения; число домохозяйств и их средние размеры и др. Как и во многих развитых странах, в Канаде прослеживается общая тенденция увеличения продолжительности жизни населения и его старения. В связи с этим старшие «возрастные» группы населения растут не только абсолютно, но и относительно других групп [19]. Меняется структура домохозяйств, что обусловлено, в том числе и изменениями в социальных институтах, таких как семья и брак, ослаблением традиционных ролей в семье и др. С 60-х гг. прошлого столетия по настоящее время прослеживается тенденция – вначале получить образование и сделать карьеру, а потом заключить брак и «заводить» детей. Покупка жилья при таком подходе откладывается к 35–40 годам.

На рисунке представлена зависимость владения жилой недвижимостью от возраста, которая проявляется на протяжении жизни многих поколений канадцев.



Зависимость владения недвижимостью от возраста, в долях

В возрасте 20–24 года имеют жилую недвижимость менее 18 % населения и почти 80 % – в возрасте 46–55 лет. Владеют недвижимостью до 75 % канадцев пенсионного возраста. После 75 лет доля жилья в собственности снижается до 60 % и продолжает снижаться к 80 годам. Можно сказать, что прослеживается тенденция «старения на месте». Пожилые канадцы предпочитают собственное жилье и меняют предпочтения только в результате смерти одного из супругов, серьезного ухудшения состояния здоровья. Это обстоятельство обусловлено еще и тем, что владение недвижимостью является для них важным источником пенсионного дохода. Так, чистый доход от владения недвижимостью для канадцев в возрасте 70 лет и старше в 2011 г. составил 74 % от их общего дохода, в то время как для возрастной группы 50–59 лет – только 26 % [8].

Но надо заметить, что спрос на жилье может в значительной мере зависеть от приносимого дохода – арендной платы не только у старших возрастных групп. Аренда жилья как альтернатива ипотеке развита во многих странах, в том числе и в Канаде. И рост арендной платы ориентирует на покупку жилья и другие возрастные группы. Одних – в виде первой недвижимости «как основного места жительства», других – в виде второй или третьей недвижимости для сдачи ее в аренду. Покупая такую недвижимость, владелец приобретает источник текущего и будущего дохода. Например, в 2015 г. арендная плата в среднем составляла 40 % дохода домохозяйств. Средняя стоимость аренды квартиры с одной спальней составляла 870 долл. в месяц или 10 440 долл. в год [20]. Таким образом, рост арендной платы стимулировал покупку жилой недвижимости.

Влияние миграционных потоков на спрос на жилье многогранно. Иммиграция влияет на общую численность населения, приводит к определенным сдвигам в моделях рождаемости и структуре домохозяйств.

С конца 1990-х гг. иммиграция является основным источником роста населения в Канаде. По данным переписи 2016 г. иммигранты составляют 21,9 % населения страны, или 7 540 830 человек [11]. Особенно их доля велика в крупных городах, таких как Монреаль, Торонто, Ванкувер. Так, согласно переписи населения 2016 г. иммигранты составляли 46 % населения Торонто и 41 % населения Ванкувера.

Сравнение моделей домовладения иммигрантов и родившихся в Канаде позволяет выявить и такую современную тенденцию – высокую активность иммигрантов на рынке жилья. Они активно инвестируют в жилье. По данным «Обзора финансовой безопасности» доля активов «основное место жительства» и «другая недвижимость» в общей стоимости активов у семей иммигрантов выше, чем у семей с родившимися в Канаде. Согласно переписи 2016 г. иммигрантам принадлежит 43 % всей жилой недвижимости в Торонто и 37 % – в Ванкувере. При этом в Ванкувере 39 % их жилой недвижимости приходится на отдельные дома по сравнению с 48 % недвижимости, принадлежащей родившимся в Канаде. В Торонто на долю отдельных домов, принадлежащих иммигрантам, приходится около 50 % домов по сравнению с 60 % жилой недвижимости, принадлежащей родившимся в Канаде. То есть предпочтение отдельных домов у иммигрантов выражено менее явно. Особенно это заметно у «новых иммигрантов», которыми считают иммигрировавших в Канаду с 2009 г. В Ванкувере «новые иммигранты» владеют только 5 % отдельных домов, а в Торонто – 4,7 %.

Все это оказывает существенное влияние на структуру и объемы рынка жилья по видам жилой недвижимости [14].

Сравнение средней рыночной стоимости дома и другой жилой недвижимости у иммигрантов и родившихся в Канаде позволяет выявить такую закономерность – иммигрантам, как правило, принадлежит более дорогая жилая недвижимость; по более высокой цене ее приобретают и новые иммигранты.

Так, средняя оценочная стоимость дома, принадлежащего иммигрантам в Ванкувере, составляет примерно 1,8 млн долл. США и это на 25 тыс. долл. больше средней стоимости домов, принадлежащих родившимся в Канаде. Дороже и другие виды жилой недвижимости, о чем свидетельствуют данные табл. 3 [15].

Таблица 3

Средняя оценочная стоимость жилой недвижимости в Ванкувере в 2017 г., тыс. долл.

Вид недвижимости	Статус владельца	
	Родившиеся в Канаде	Иммигранты
Отдельно стоящий дом	1512,4	1767,5
Парные дома	1270,2	1143,8
Родные дома	706,9	716,3
Квартиры в кондоминиуме	619,7	639,5

Выше средняя оценочная стоимость жилой недвижимости у новых иммигрантов. В Ванкувере – 2,3 млн долл., что на 823,9 тыс. долл. выше средней оценочной стоимости жилой недвижимости родившихся в Канаде. В Торонто различия в средней оценочной стоимости жилой недвижимости не так очевидны, но они есть. В известной мере это обусловлено различиями в программах. Так, по «Квебекской программе для инвесторов – иммигрантов», средняя стоимость отдельно стоящих домов составила в 2016 г. 3,3 млн долл. против 3,1 млн долл. для недавних иммигрантов, приехавших в рамках Федеральной программы Правительства Канады; и, соответственно, против 2,4 млн долл. для инвесторов, попавших в страну по программе «Номинанты провинции», и, наконец, против 1,6 млн долл. для инвесторов, приехавших по программе «Квалифицированный рабочий». Различия в средней стоимости объектов недвижимости, предлагаемых для инвестирования, различаются не только по программам, а также и по категориям иммиграции – странам своего происхождения. Так, иммигранты-инвесторы, родившиеся в Китае и Иране, приобретают более дорогие дома и в Ванкувере, и в Торонто.

В то же время иммигранты, как и родившиеся в Канаде, инвестируют в жилье не только как в «основное место жительства», но и в другие виды жилой недвижимости. Так, в провинциях Онтарио, Британская Колумбия, Новая Шотландия, где доля собственников жилья наиболее высокая, многие из них владеют двумя, тремя и более объектами жилой недвижимости (табл. 4). Это справедливо и для собственников-иммигрантов.

Таблица 4

Доля индивидуальных резидентов собственников по количеству объектов жилой недвижимости в провинциях Канады в 2018 г., % [17]

Провинции	Количество объектов жилой недвижимости		
	1	2	3 и более
Британская Колумбия	84,7	11,7	3,6
Онтарио	84,8	11,5	3,7
Новая Шотландия	77,8	15,5	6,7

Увеличивает спрос на жилье и доступность его финансирования через различные программы ипотечного кредитования. В Канаде, как и во многих развитых странах, устойчиво растет количество ипотечных кредитов и их объем. Так, с 1993 по 2015 г. объем ипотечных кредитов вырос более чем в 4 раза, с 300 до 1319,6 млрд долл. Что способствовало этому?

– Усиление конкуренции на финансовых рынках в связи с появлением новых игроков, что привело к увеличению программ ипотечного кредитования, скорости выдачи кредитов, сроков предоставления и возможности для оплаты. С 2010 г. растет доля ипотечных кредитов с плавающей процентной ставкой и ипотечных кредитов со сроком менее 5 лет. Дело в том, что плавающая процентная ставка несколько повышает доступность ипотечных кредитов. Ее итоговая величина, как правило, ниже, чем стандартная процентная ставка. Это обуславливает более низкие первоначальные выплаты и уменьшает нагрузку на текущий доход.

– Различные правительственные инициативы по увеличению предложения ипотечных кредитов частными кредиторами.

– Обязательное страхование на случай потери работы заемщика, что снижает риски и для него, и для кредитора.

– Снижение процентных ставок по ипотеке.

Так, с 2008 г. средняя процентная ставка по ипотеке сроком на 1 год снизилась с 6,35 до 2,89 % в 2015 г.; по ипотеке сроком на 3 года – с 7,05 до 3,39 %; по ипотеке сроком на 5 лет – с 7,2 до 4,64 %. В среднем процентная ставка по стандартной ипотеке сроком на 25 лет снизилась с 8,95 % в 1993 г. до 2,49 % в 2015 г. Правда, к 2019 г. эти ставки подросли, но рост не был столь значителен [7]. Как полагают аналитики рынка жилья в Канаде, именно этот фактор явился основным фактором роста спроса на жилье. Дело в том, что при принятии решения о покупке жилья среднестатистическая канадская семья рассматривает и оценивает прежде всего величину ипотечного кредита, процентную ставку и платежи по нему, а не цену жилья. А значит, при более низких процентных ставках канадская семья готова купить более дорогое жилье даже при том же доходе. Таким образом, цена жилья при принятии решения о покупке его в ипотеку становится вторичным фактором, как это ни удивительно на первый взгляд. Обратная зависимость между ценой жилья и ставкой процента по долгосрочным ипотечным кредитам доказана эмпирически на примере различных рынков жилья развитых стран в разные годы [1, с. 49].

Что касается жилищных предпочтений как фактора, влияющего на спрос, то можно отметить следующее. Жилищные предпочтения канадцев постепенно меняются. До 1993 г. приоритетом для них были «отдельные дома на одну семью». В дальнейшем в связи с ограниченностью свободной земли под застройку их строительство сокращается. Об этом свидетельствуют данные табл. 5.

Такая тенденция прослеживается даже на коротких временных интервалах. Так, количество одобренных ипотечных кредитов для нового строительства сократилось с 124 770 в 2006 г. до 108 185 в 2010 г., или на 13,3 %. И в то же время наметилась такая тенденция – увеличилось количество одобренных ипотечных кредитов в существующее жилье, хотя и незначительно, с 1 095 995 в 2006 г. до 1 115 918 в 2010 г., или на 1,8 %. Но по количеству эти кредиты примерно в 10 раз больше кредитов для нового строительства. И в этом проявляется такая тенденция – покупка старых домов начала прошлого века и строительство на их месте нового жилья. При этом с 2000 г. инвестиции направляются в основном в кондоминиумы.

Таблица 5

**Количество одобренных ипотечных кредитов для нового строительства
и существующих жилых объектов за период с 2006 по 2010 г. [9]**

	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.
Кол-во единиц жилья					
Строительство нового жилья (New residential construction)	124 770	112 591	105 603	11 830	108 185
Существующие жилые объекты (Existing residential properties)	1 095 995	1 178 085	1 118 124	1 230 372	1 115 918
В млн долл.					
Новое жилищное строительство	26,308.2	26,135.8	26,418.1	31,036.6	28,082,3
Существующие жилые объекты	163,112.1	192,3762	189,214,5	213,175.6	201,242.0

Обращает на себя внимание и деятельность государства по поддержке покупателей жилья. В Канаде действует Национальная жилищная стратегия, объявленная 22 ноября 2017 г., рассчитанная на 10 лет с объемом финансирования в 40 млрд долл. Она включает в себя следующие программы:

1. The First Time Home Buyer Incentive. Программа помогает начинающим покупателям жилья разобраться и приобрести свой первый дом по справедливой цене с минимальным первоначальным взносом, не увеличивая их финансового бремени.

2. Канадская ипотечная и жилищная корпорация (Canada Mortgage and Housing Corporation) предлагает «First-Time Home Buyers' (FTHB) Tax Credit» – Налоговый кредит FTHB, т.е. возвращение суммы подоходного налога в размере 5000 долл. для дома, приобретенного после 27 января 2009 г.

3. The Home Buyers' Plan – План покупателей жилья (HBP). Это программа, которая позволяет вам снимать до 35 000 долл. в течение календарного года зарегистрированных пенсионных сберегательных планов (RRSP), чтобы купить или построить дом.

4. New Housing Rebate GST/HST – «Новая скидка на жилье». Программа, по которой может быть предоставлена скидка с части GST (GST-goods and services tax – по системе налогообложения это федеральный налог, сбор, который пополняет бюджет соответствующей территории или провинции – 7 %) или HST (HST-harmonized sales tax – «гармонизированный» налог, который взимается при продаже товаров и услуг в размере 8 % и пополняет местный бюджет), которую заплатили за покупку недвижимости, за строительство нового дома, за капитальный ремонт или застройку существующего дома, за преобразование нежилой недвижимости в жилой дом [18].

Правила предоставления льгот, а также условия, которые необходимо выполнить для их получения, также отличаются для различных провинций и территорий Канады.

Таким образом, есть все основания полагать, что рост цен на жилье в Канаде в анализируемом периоде обусловлен ростом спроса под влиянием многих факторов. И имеет под собою не спекулятивную, а объективную основу. Он отражает меняющиеся экономические, социальные и демографические факторы.

Литература

1. Жилищная экономика / пер. с англ. М.: Дело, 1996. 924 с.
2. *Маршалл А.* Принципы экономической науки. В 3 т. Т. 1 / пер. с англ. М.: Издательская группа «Прогресс», «Универс», 1993. 416 с.
3. *Овсянникова Т.Ю.* Инвестиции в жилище: Монография. Томск: Изд-во Томск. гос. архит.-строит. ун-та, 2005. 379 с.
4. *Смит А.* Исследование о природе и причинах богатства народов. М.: Соцэкиз, 1962. 684 с.
5. *Тропникова Т.А., Шнурова П.С.* Современные тенденции на рынке жилья Канады // Качество и полезность в экономической теории и практике: мат-лы VIII Всерос. заоч. науч.-практ. конф. с междунар. участием / отв. ред. Л.Ю. Руди; Новосибирский государственный университет экономики и управления. Новосибирск, 2016. С. 138–150.
6. Assets, debts and net worth held by all families in Canada // CANSIM 205-0002. Table 2. [Электронный ресурс]. URL: <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/171207/t002b-eng.htm> (дата обращения: 09.09.2019).
7. Bank of Canada keeps interest rates on hold in September // The Canadian Real Estate Association. National Statistics. [Электронный ресурс]. URL: http://creastats.crea.ca/natl/interest_rate_trends.html (дата обращения: 26.10.2019).
8. *Brown M.* Stady: Income from owner-occupied housing, 1969 to 2011. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.statcan.gc.ca/daily-quotidien/151210/dq151210d-eng.htm> (дата обращения: 26.10.2019).
9. CANSIM. Statistics Canada. Tabl. 027-0017. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.statcan.gc.ca/cgi-bin/sum-som/getcans/cstsaveasflg2.cgi?filename=manuf03a-eng.htm&lan=eng> (дата обращения: 09.09.2019).
10. Does education pay? A comparison of earnings by level of education in Canada and its provinces and territories // Statistics Canada – Catalogue no. 98-200-X20160024. Census of Population, 2016. Release date: November 29, 2017. Catalogue no. 98-200-X2016024 ISBN 978-0-660-23758-9. p. 10. P. 6. [Электронный ресурс]. URL: <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/as-sa/98-200-x/2016024/98-200-x2016024-eng.pdf> (дата обращения: 09.09.2019).
11. Focus on Geography Series, 2016 Census – Canada. Statistics Canada. [Электронный ресурс]. URL: <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/as-sa/fogs-spg/Facts-can-eng.cfm?Lang=Eng&GK=CAN&GC=01&TOPIC=7> (дата обращения: 26.10.2019).
12. *George-Cosh D.* Canadian Home Sales Rise in September 15.10.2016 // Wall Street Journal. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.wsj.com/news/world/Canada> (дата обращения: 09.09.2019).
13. *Gillis C., Sorensen C., Macdonald N.* China is buying Canada: inside the new real. 2016. May 9. <http://www.macleans.ca/economy/economicanalysis/chinese-real-estate-investors-are-reshaping-the-market/> (дата обращения: 26.10.2019).
14. *Hussen A.* ANNUAL REPORT to Parliament on Immigration 2018 // Government of Canada. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.canada.ca/content/dam/ircc/migration/ircc/english/pdf/pub/annual-report-2018.pdf> (дата обращения: 26.10.2019).
15. Immigration, Refugees and Citizenship Canada, Departmental Plan 2017–2018 // Government of Canada. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.canada.ca/en/immigration-refugees-citizenship/corporate/publications-manuals/departmental-plan-2017-2018/departmental-plan.html> (дата обращения: 25.10.2019).
16. *Kwon, Dae-Bong.* Human capital and its measurement // The 3rd OECD World Forum on «Statistics, Knowledge and Policy» Charting Progress, Building Visions, Improving Life Busan. Korea 27–30 Oct. 2009. 36 p. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.oecd.org/site/progresskorea/44111355.pdf> (дата обращения: 09.09.2019).
17. Message from the Minister of Immigration, Refugees and Citizenship // Government of Canada. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.canada.ca/en/immigration->

- refugees-citizenship/corporate/publications-manuals/annual-report-parliament-immigration-2018/report.html (дата обращения: 25.10.2019).
18. Programs to Support Homebuyers. Government of Canada. Date Published: June 17, 2019. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/buying/financial-information-and-calculators/government-of-canada-programs-to-support-homebuyers> (дата обращения: 10.09.2019).
 19. *Ramashala M.F.* Living arrangements, poverty and the health of older persons in Africa // CiteSeerx. [Электронный ресурс]. URL: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download;jsessionid=D0361583925CEAF6728D39B944BACF51?doi=10.1.1.365.3204&rep=rep1&type=pdf> (дата обращения: 09.09.2019).
 20. Report reveals average rent prices across Canada // CANADA'S MOST TRUSTED NEWS. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.ctvnews.ca/canada/report-reveals-average-rent-prices-across-canada-1.2704967> (дата обращения: 09.09.2019).

Bibliography

1. Zhilishhnaja jekonomika / per. s angl. M.: Delo, 1996. 924 p.
2. *Marshall A.* Principy jekonomicheskoy nauki. V 3 t. T. 1 / per. s angl. M.: Izdatel'skaja grupa «Progress», «Univers», 1993. 416 p.
3. *Ovsjannikova T.Ju.* Investicii v zhilishhe: Monografija. Tomsk: Izd-vo Tomsk. gos. arhit.-stroit. un-ta, 2005. 379 p.
4. *Smit A.* Issledovanie o prirode i prichinah bogatstva narodov. M.: Socjekiz, 1962. 684 p.
5. *Tropnikova T.A., Shpurova P.S.* Sovremennye tendencii na rynke zhil'ja Kanady // Kachestvo i poleznost' v jekonomicheskoy teorii i praktike: mat-ly VIII Vseros. zaoch. nauch.-prakt. konf. s mezhdunar. Uchastiem / otv. red. L.Ju. Rudi; Novosibirskij gosudarstvennyj universitet jekonomiki i upravlenija. Novosibirsk, 2016. P. 138–150.
6. Assets, debts and net worth held by all families in Canada // CANSIM 205-0002. Table 2. [Elektronnyj resurs]. URL: <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/171207/t002b-eng.htm> (data obrashhenija: 09.09.19).
7. Bank of Canada keeps interest rates on hold in September // The Canadian Real Estate Association. National Statistics. [Elektronnyj resurs]. URL: http://creastats.crea.ca/natl/interest_rate_trends.html (data obrashhenija: 26.10.19).
8. *Brown M.* Study: Income from owner-occupied housing, 1969 to 2011. [Elektronnyj resurs]. URL: <http://www.statcan.gc.ca/daily-quotidien/151210/dq151210d-eng.htm> (data obrashhenija: 26.10.19).
9. CANSIM. Statistics Canada. Tabl. 027-0017. [Elektronnyj resurs]. URL: <http://www.statcan.gc.ca/cgi-bin/sum-som/getcans/cstsaveasflg2.cgi?filename=manuf03a-eng.htm&lan=eng> (data obrashhenija: 09.09.19).
10. Does education pay? A comparison of earnings by level of education in Canada and its provinces and territories // Statistics Canada – Catalogue no. 98-200-X20160024. Census of Population, 2016. Release date: November 29, 2017. Catalogue no. 98-200-X2016024 ISBN 978-0-660-23758-9. p. 10. P. 6. [Elektronnyj resurs]. URL: <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/as-sa/98-200-x/2016024/98-200-x2016024-eng.pdf> (data obrashhenija: 09.09.19).
11. Focus on Geography Series, 2016 Census – Canada. Statistics Canada. [Elektronnyj resurs]. URL: <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/as-sa/fogs-spg/Facts-can-eng.cfm?Lang=Eng&GK=CAN&GC=01&TOPIC=7> (data obrashhenija: 26.10.19).
12. *George-Cosh D.* Canadian Home Sales Rise in September 15.10.2016 // Wall Street Journal. [Elektronnyj resurs]. URL: <http://www.wsj.com/news/world/Canada> (data obrashhenija: 09.09.19).
13. *Gillis C., Sorensen C., Macdonald N.* China is buying Canada: inside the new real. 2016. May 9. <http://www.macleans.ca/economy/economicanalysis/chinese-real-estate-investors-are-reshaping-the-market/> (data obrashhenija: 26.10.19).

14. *Hussen A.* ANNUAL REPORT to Parliament on Immigration 2018 // Government of Canada. [Jelektronnyj resurs]. URL: <https://www.canada.ca/content/dam/ircc/migration/ircc/english/pdf/pub/annual-report-2018.pdf> (data obrashhenija: 26.10.19).
15. Immigration, Refugees and Citizenship Canada, Departmental Plan 2017–2018// Government of Canada. [Jelektronnyj resurs]. URL: <https://www.canada.ca/en/immigration-refugees-citizenship/corporate/publications-manuals/departmental-plan-2017-2018/departmental-plan.html> (data obrashhenija: 25.10.19).
16. *Kwon, Dae-Bong.* Human capital and its measurement // The 3rd OECD World Forum on «Statistics, Knowledge and Policy» Charting Progress, Building Visions, Improving Life Busan. Korea 27–30 Oct. 2009. 36 p. [Jelektronnyj resurs]. URL: <http://www.oecd.org/site/progresskorea/44111355.pdf> (data obrashhenija: 09.09.19).
17. Message from the Minister of Immigration, Refugees and Citizenship // Government of Canada. [Jelektronnyj resurs]. URL: <https://www.canada.ca/en/immigration-refugees-citizenship/corporate/publications-manuals/annual-report-parliament-immigration-2018/report.html> (data obrashhenija: 25.10.19).
18. Programs to Support Homebuyers. Government of Canada. Date Published: June 17. 2019. [Jelektronnyj resurs]. URL: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/buying/financial-information-and-calculators/government-of-canada-programs-to-support-homebuyers> (data obrashhenija: 10.09.19).
19. *Ramashala M.F.* Living arrangements, poverty and the health of older persons in Africa // CiteSeerx. [Jelektronnyj resurs]. URL: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download;jsessionid=D0361583925CEAF6728D39B944BACF51?doi=10.1.1.365.3204&rep=rep1&type=pdf> (data obrashhenija: 09.09.19).
20. Report reveals average rent prices across Canada // CANADAS MOST TRUSTED NEWS. [Jelektronnyj resurs]. URL: <https://www.ctvnews.ca/canada/report-reveals-average-rent-prices-across-canada-1.2704967> (data obrashhenija: 09.09.19).