

MINISTRY OF EDUCATION OF REPUBLIC OF BELARUS  
BELARUSIAN STATE UNIVERSITY  
FACULTY OF ECONOMICS  
International Management Department

ZHENG, Shuai

**FINANCIAL INSTRUMENTS FOR ATTRACTING  
INVESTMENTS IN THE REAL ESTATE MARKET**

**Master's Thesis**  
Speciality 1-25 80 01 Economics

Supervisor Tatiana Khomenko  
Senior Lecturer

Allowed to be defended  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 2021  
Head of the Department

---

E.M. Karpenka  
Doctor, Professor

Minsk, 2021

## ABSTRACT

Master's thesis: 65 p., 7 fig., 6 table., 35 sources.

**Subject of the study:** REIT (Real Estate Investment Trust) as equity investment instrument issued by management companies that are involved in the purchase, maintenance and construction of new real estate, and can also buy mortgage-backed securities from banks.

**The object of the study** is the analysis (Real Estate Investment Trust)real estate market in China.

**The purpose of the work** is to draw a conclusion about the attractiveness of investment in real estate in modern conditions relative to other tools and to identify the development prospects of REITs in China

**Research methods:** descriptive-analytical, comparative-comparative, statistical, formant, contextual analysis methods.

This thesis finds that equity REITs are still very immature and are not widely accepted by mass investors in China. The thesis puts forward three suggestions for apartment REITs in China: to streamline the REIT structure and avoid excessive complexity and opacity; to promote information transparency and regulated disclosure mechanism; to encourage and protect equity REIT investors by constraining REITs from taking on too much debt. Finally, the thesis concludes that REITs, as shown by US experience, should be regarded as a great opportunity to cultivate Chinese investors' confidence in the stock market with its very simple and plain-vanilla structure. With the Chinese government's strong ambition to increase housing affordability and to deleverage the economy, we foresee continuous legislative breakthroughs and more systematic improvements in the REIT field.

**Novelty elements:** the current apartment operators are using REITs as debt-financing channels instead of real equity financing. As a result, the leverage level of the real estate sector may not really be decreased at all, but rather increased. With regard to this, the overall leverage level of the emerging apartment REIT companies should be a key factor that must be monitored to embody REIT as an equity investment vehicle.

This work is dedicated to solve a number of difficulties in relevant fields of economy.

**Key word:** REITs, rental, market, china, macro background perspective, apartment

## РЕФЕРАТ

Магистерская диссертация 65 с., 7 рис., 6 табл., 35 источников.

Предмет исследования: REIT как долевой инвестиционный инструмент, выпускаемый управляющими компаниями, которые участвуют в покупке, обслуживании и строительстве новой недвижимости, а также могут покупать ипотечные ценные бумаги у банков.

**Объектом исследования** является REITs в Китае.

**Цель работы** - сделать вывод о привлекательности инвестиций в недвижимость в современных условиях по сравнению с другими инструментами и определить перспективы развития REITs в Китае.

**Методы исследования:** описательно-аналитический, сравнительно - сопоставительный, статистический, формантный, контекстуальный методы анализа.

Данная работа показывает, что фондовые REIT пока еще очень незрелы и не получили широкого признания массовыми инвесторами в Китае. В диссертации выдвигаются три предложения для квартирных REIT в Китае: упростить структуру REIT и избежать чрезмерной сложности и непрозрачности; способствовать информационной прозрачности и регулируемому механизму раскрытия информации; поощрять и защищать инвесторов REIT в акционерный капитал, не давая REIT брать слишком много долгов. Наконец, в работе делается вывод о том, что REIT, как показывает опыт США, следует рассматривать как прекрасную возможность укрепить доверие китайских инвесторов к фондовому рынку с его очень простой и простой ванильной структурой. Учитывая сильные амбиции китайского правительства по повышению доступности жилья и снижению доли экономики, мы прогнозируем постоянные прорывы в законодательстве и более систематические улучшения в области REIT.

**Элементы новизны:** нынешние операторы квартир используют REITS в качестве каналов долгового финансирования вместо реального долевого финансирования. В результате уровень леввериджа в секторе недвижимости может на самом деле вовсе не снизиться, а скорее увеличиться. В связи с этим общий уровень леввериджа развивающихся компаний, занимающихся REIT, должен быть ключевым фактором, который необходимо контролировать, чтобы воплотить REIT в качестве инструмента инвестирования в акции.

Эта работа посвящена решению ряда трудностей в соответствующих областях экономики.