

# Элементы ответственности

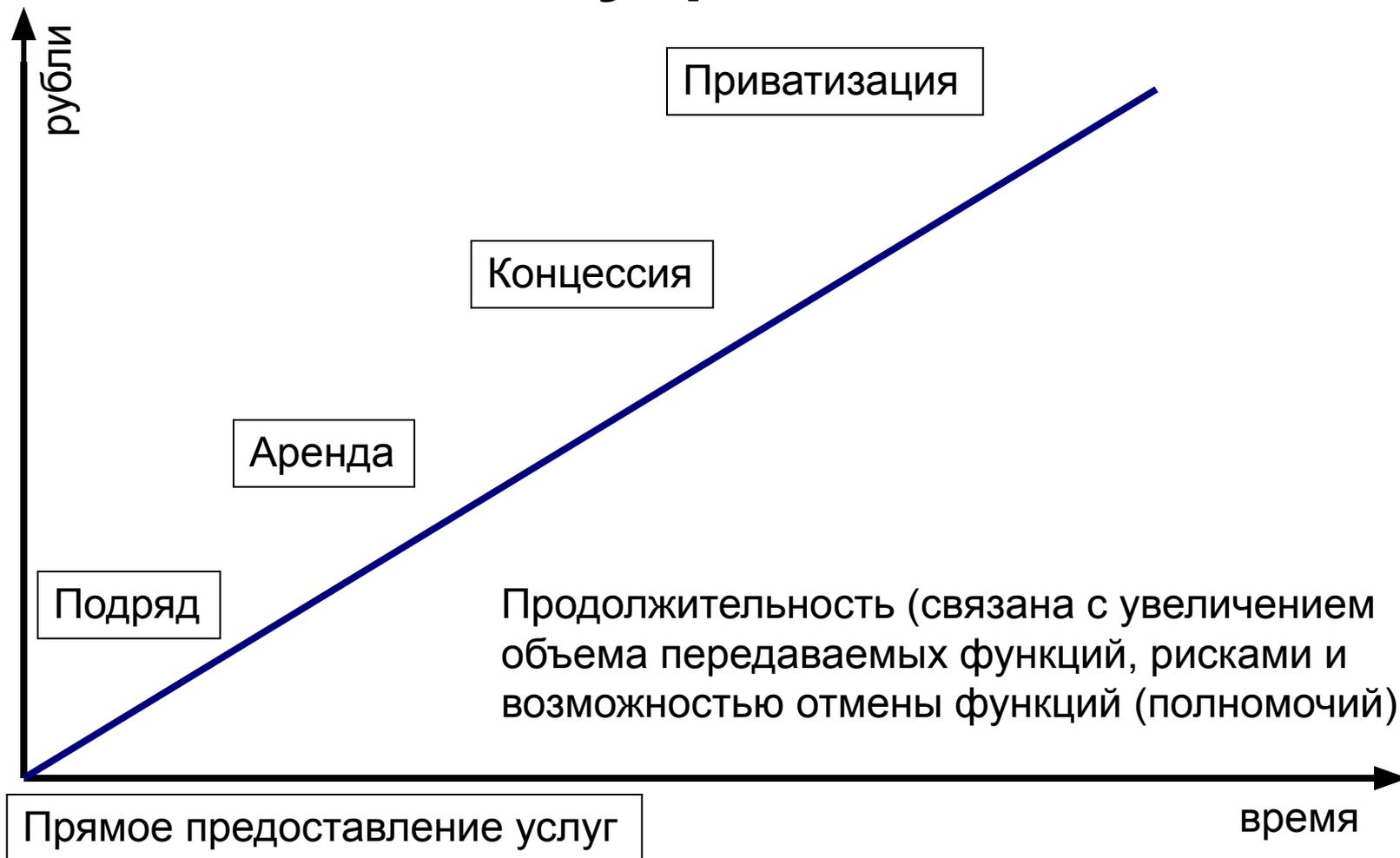
- Нормативно-правовое регулирование
- Административное управление
  - Управление/Эксплуатация
  - Содержание
  - Финансирование
- Капиталовложения/инвестиции

# Варианты реализации функций органов государственной власти и местного самоуправления

- Прямое производство товаров/услуг
- Привлечение подрядчиков
- Сдача в аренду/лизинг
- Концессия
- Приватизация

# Способы реализации функций местным самоуправлением

Повышение доли частных инвестиций и  
снижение бюджетного финансирования



# Причины привлечения частного сектора к предоставлению общественных услуг

- Опыт и компетенции
- Использование выгод конкуренции
- Возможности привлечения частных инвестиций

# Прямое предоставление услуг

Все функции и обязанности остаются у органов власти

- Нормативно-правовое регулирование
- Финансирование/Инвестирование
- Управление/Содержание

# Привлечение подрядчиков

- Создаются возможности для развития конкуренции
- Договоры обычно заключаются на непродолжительный срок
- В договоре указываются задачи, оплата за их выполнение, условия невыполнения
- Договор, ориентированный на результат/performance contract
- Администрация-заказчик должна нести ответственность за обеспечение инвестиций и проведение мониторинга

# Передача в аренду

- Частная фирма арендует государственное/муниципальное имущество и берет на себя обязательство осуществлять управление и содержание этого имущества
- За органом власти (как арендодателем) сохраняется обязанность осуществлять инвестиции
- Частные компании также могут выступать в роли арендодателей (обратная модель аренды)

# Концессия

- Частный партнер отвечает за управление, обслуживание имущества и инвестиции
- Имущество остается в собственности государства/муниципалитета
- Договор обычно заключается на длительный срок (20 и более лет)
- Необходимость тщательного правового регулирования

# Приватизация

- Продажа имущества в собственность частной компании
- Характер приватизируемого имущества: «общественное» или «коммерческое»?
- Сложность деприватизации
- Необходимость тщательного правового регулирования

# Преимущества

- Прямое производство товаров/услуг
  - Сохранение контроля со стороны органов власти
- Привлечение подрядчиков
  - Повышение эффективности за счет развития конкуренции
  - Гибкий подход
- Концессия/ Приватизация
  - Привлечение средств на инвестиционные нужды

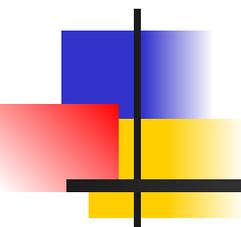
# Недостатки

- Прямое производство товаров/услуг
  - Монополия поставщика при отсутствии внешнего регулирования
- Привлечение подрядчиков
  - Административная нагрузка (проведение конкурсов, мониторинг подрядчиков)
- Концессия/ Приватизация
  - Монопольное положение поставщика
  - Меньше возможностей по пересмотру курса

# Когда следует привлекать подрядчиков?

- Когда есть возможность заранее сформулировать требования
- Когда результаты легко поддаются измерению/оценке
- Когда существует конкуренция, которая дисциплинирует поставщиков и способствует установлению справедливых цен
- Когда результаты имеют большее значение, чем пути их достижения
- Когда внешние факторы, не поддающиеся контролю со стороны поставщиков, сведены к минимуму

# **Жилищная экономика и жилищная политика**





# Структура жилищного фонда

---

- По форме собственности
  - Государственный
  - Муниципальный
  - Частный
  - Смешанная собственность
- По правовому положению пользователя
  - Проживание собственника (индивидуальная собственность или кондоминиум)
  - Государственная, муниципальная аренда или наем
  - Аренда или наем в частном секторе
  - Членство в кооперативе

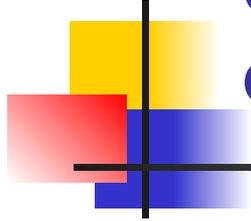


# Структура жилищного фонда (продолжение)

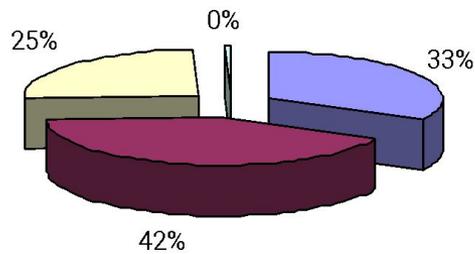
---

- По наличию социальной функции
  - Жилье социального использования
  - Жилье «некоммерческого» использования
  - Жилье коммерческого использования
- По наличию мест общего пользования
  - Одноквартирный (индивидуальный) дом
  - Многоквартирный дом

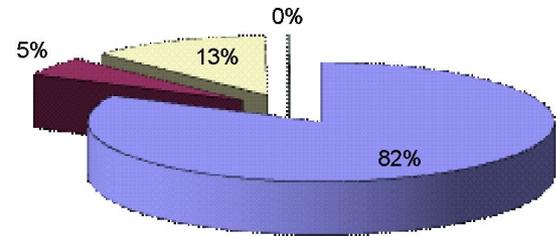
# Структура жилищного фонда по формам собственности Российской Федерации



1990

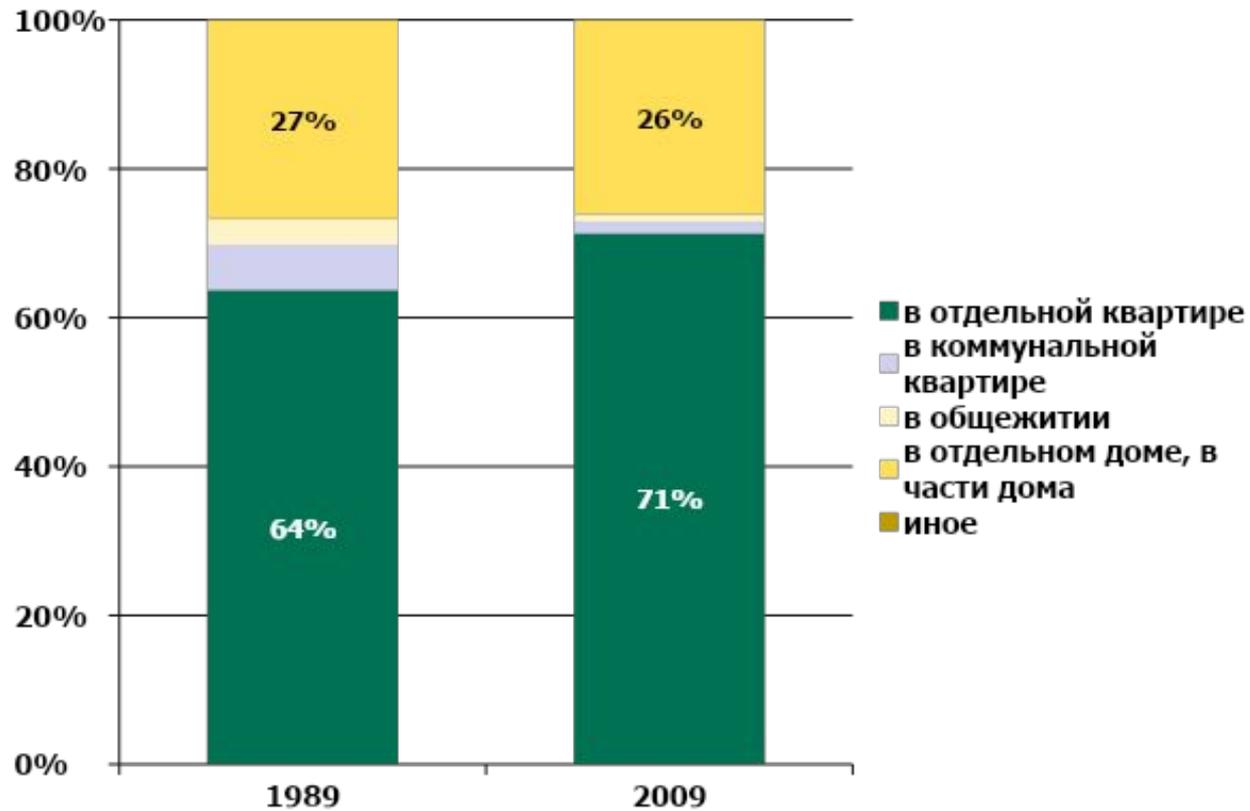


2008

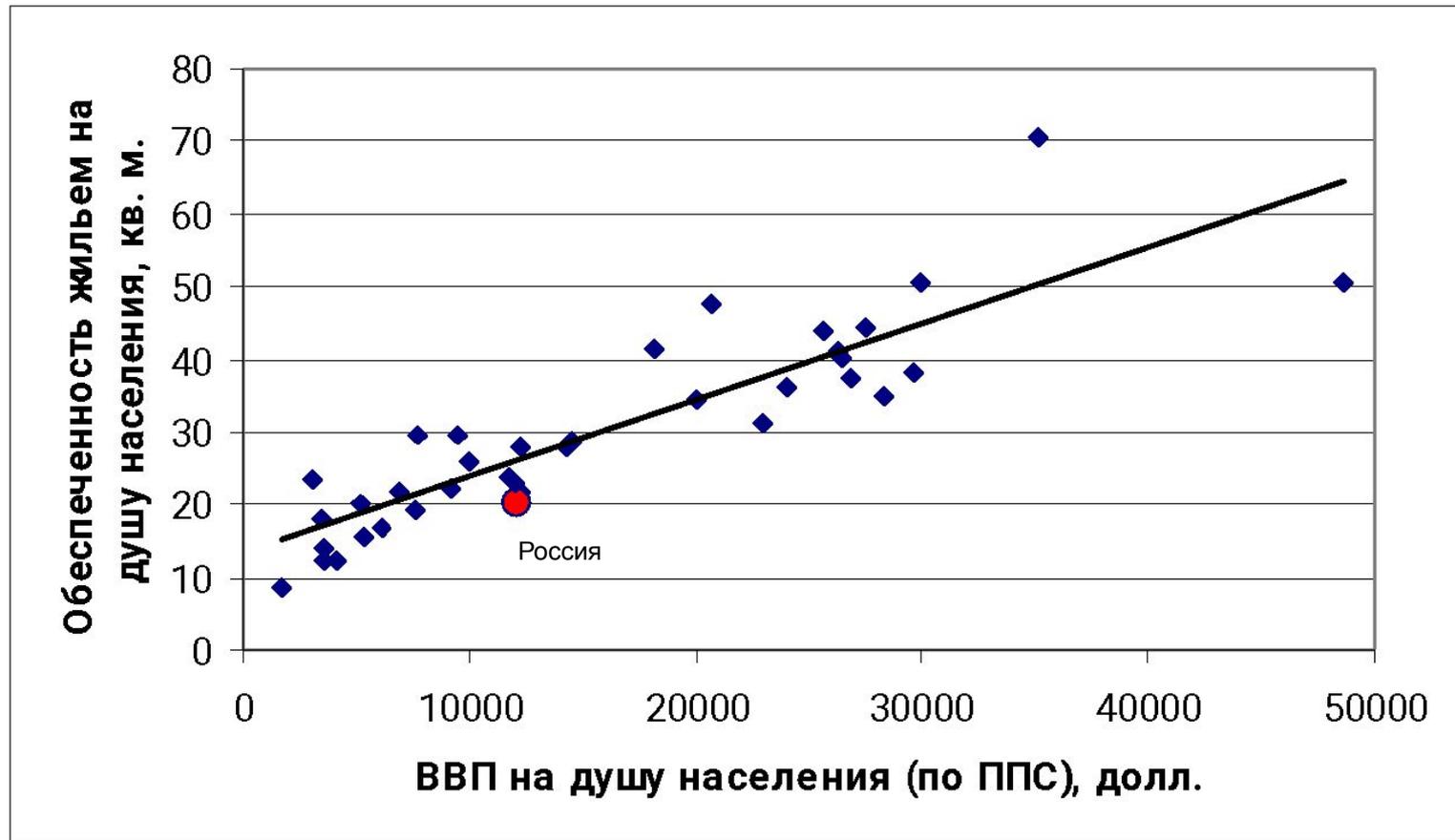


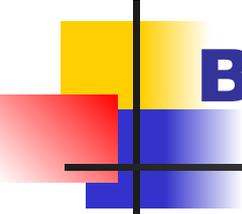
- частный
- государственный
- муниципальный
- иной

# Распределение населения по типу занимаемого жилья



# Уровень обеспеченности жильем и ВВП на душу населения в развитых и развивающихся странах

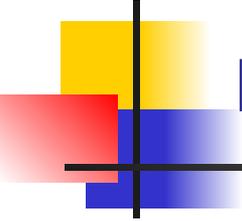




# Мультипликативные эффекты в жилищной сфере

---

- Жилищное строительство связано с другими отраслями экономики
  - Наличие большого количество товаров – дополнителей
- Приобретение жилья приводит к резкому повышению спроса на сопутствующие товары
  - рост предельной склонности к потреблению
- В результате приобретения жилья оказываются вовлеченными в оборот денежные средства населения, в т.ч. находившиеся вне банковской системы



# Связь с подсистемами городской экономики

---

- Рынок труда:
  - Цена рабочей силы
  - Занятость
  - Мобильность
- Здоровоохранение
- Социальная защита и социальное обеспечение
- Мультипликативный эффект инвестиций в жилищную сферу



# Предложение жилья

---

- Предложение жилья измеряется
  - числом доступных единиц жилья, предлагаемого покупателю

$$S_t = S_{t-1} - B_t + Co_t + C_t$$

$S_t$  – предложение жилья в период  $t$ ,  $S_{t-1}$  – предложение жилья в предыдущий период,  $B_t$  – снос зданий в текущем периоде,  $Co_t$  – перепланировка и модернизация существующих зданий в текущем периоде,  $C_t$  – ввод в эксплуатацию жилья, построенного в текущем периоде

- совокупной стоимостью жилого фонда, предлагаемого покупателю

$$K_t = K_{t-1} - Dp_t + I_t + R_t$$

$K_t$  – общая стоимость жилищного фонда в период  $t$ ,  $K_{t-1}$  – общая стоимость жилищного фонда в предыдущий период,  $Dp_t$  – амортизация жилищного фонда,  $I_t$  – инвестиции в новое строительство и модернизацию существующего жилищного фонда в текущем периоде,  $R_t$  – изменение стоимости существующего жилищного фонда за счет его переоценки в текущем периоде

# Эластичность предложения жилья

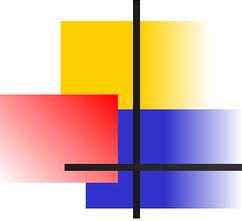
- Эластичность предложения жилья по цене

$$\varepsilon_s = \frac{\Delta Q_s / Q_s}{\Delta P / P}$$

- $\varepsilon_s$  – эластичность предложения жилья по цене,  $\Delta Q_s$  – изменение предложения жилья,  $\Delta P$  – изменение цены на жилье
- В краткосрочном периоде предложение жилья абсолютно неэластично ( $\varepsilon_s = 0$ )
  - Для производства нового жилья требуется, в среднем, 1 – 2 года
  - Для реконструкции существующего жилья – 0,5 – 1,5 года
- В долгосрочном периоде предложение жилья, как правило, эластично ( $\varepsilon_s > 1$ )
  - США (до 1945 г.) – 4 – 10
  - США (после 1945 г.) – 6 – 13
  - Великобритания (до 1945 г.) – 1 – 4
  - Великобритания (после 1945 г.) – 0 – 1

*По данным*

*Green, Malpezzi*



# Спрос на жилье

---

- Потребительский спрос
  - спрос на жилье с целью улучшения жилищных условий
    - спрос на приобретение жилья в собственность (в дальнейшем – **спрос**)
    - спрос на аренду жилья
- Инвестиционный (спекулятивный) спрос
  - спрос на жилье с целью инвестирования денежных средств и получения доходности

# Эластичность спроса на жилье (1)

- Эластичность спроса на жилье по цене

$$\varepsilon_{DP} = \frac{\Delta Q_D / Q_D}{\Delta P / P}$$

- $\varepsilon_{DP}$  – эластичность спроса на жилье по цене,  $\Delta Q_D$  – изменение спроса на жилье,  $\Delta P$  – изменение цены на жилье
- Спрос на жилье по цене, как правило, неэластичен ( $|\varepsilon_{DP}| < 1$ )
  - США (1970-е гг.): -0,7 – -0,9
- Существуют проблемы в точной оценке ценовой эластичности:
  - что считать спросом на жилье: расходы на оплату жилья и ЖКУ или объем приобретенного жилья?
  - наличие ограничений и несовершенство финансовых механизмов, в результате чего спрос не полностью адаптируется к изменившимся ценам
  - для различных типов жилья эластичность спроса различна
  - эластичность жилья, приобретаемого в собственность, отличается от эластичности арендуемого жилья, т.к. в этих случаях приобретается разный набор благ

# Эластичность спроса на жилье

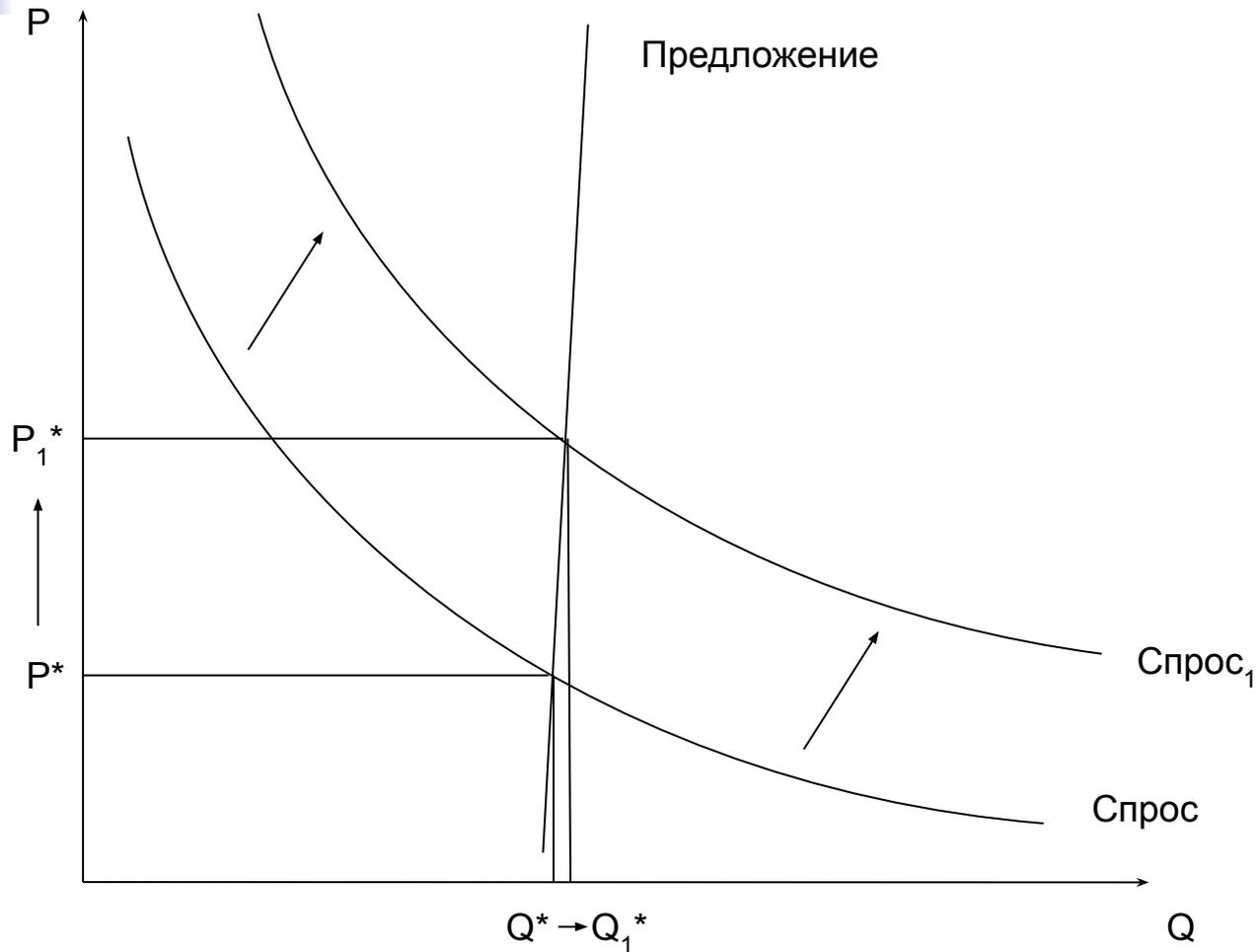
## (2)

- Эластичность спроса на жилье по доходу

$$\varepsilon_{DI} = \frac{\Delta Q_D / Q_D}{\Delta I / I}$$

- $\varepsilon_{DI}$  – эластичность спроса на жилье по доходу,  $\Delta Q_D$  – изменение спроса на жилье,  $\Delta I$  – изменение дохода
- Учитывая сильную дискретность спроса на жилье и долгосрочный характер расходов обычно используют понятие «постоянного» (стабильного) дохода вместо «текущего»
- «Постоянный» (стабильный) доход – доход, который имеется не только сейчас, но и с высокой долей вероятности будет и в будущем
- Эластичность по доходу собственников, как правило, ниже эластичности по доходу арендаторов

# Рынок жилья в краткосрочном периоде



# Рынок жилья в краткосрочном периоде

## ■ Роль ожиданий

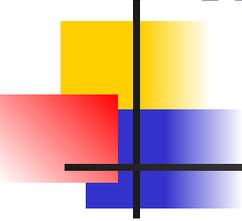
- Ожидания относительно изменений в факторах, влияющих на спрос и предложение на жилье, оказывают существенное влияние на поведение индивидов на рынке жилья

- Часть спроса на жилье зависит от текущих ценовых тенденций

*Рост цен  $\Rightarrow$  увеличение спроса  $\Rightarrow$  рост цен  $\Rightarrow$  ...  $\Rightarrow$   
образование «пузыря»*

- При неожиданном изменении в ожиданиях «пузырь» лопается и происходит резкое падение цен

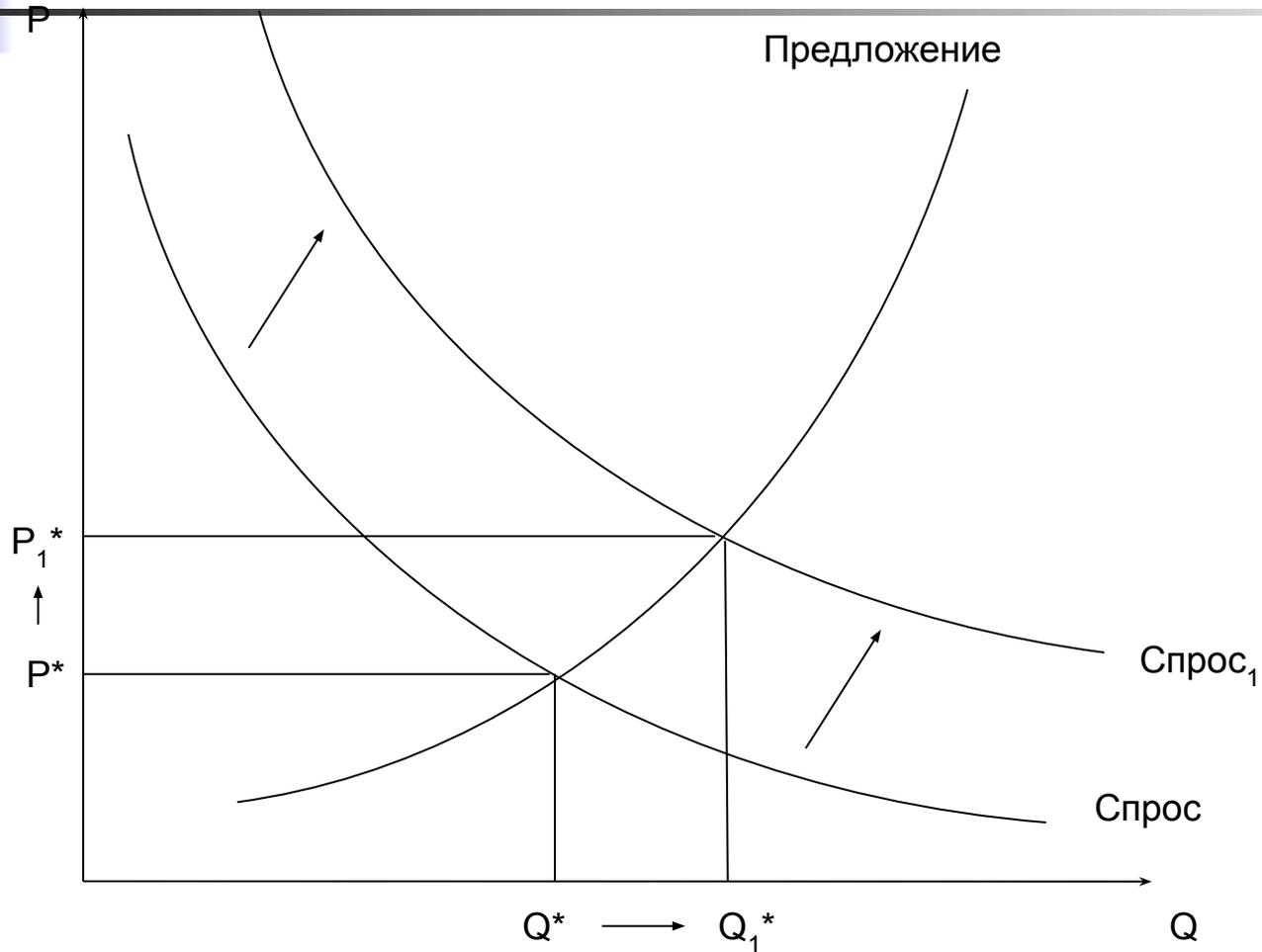
# Рынок жилья в долгосрочном периоде



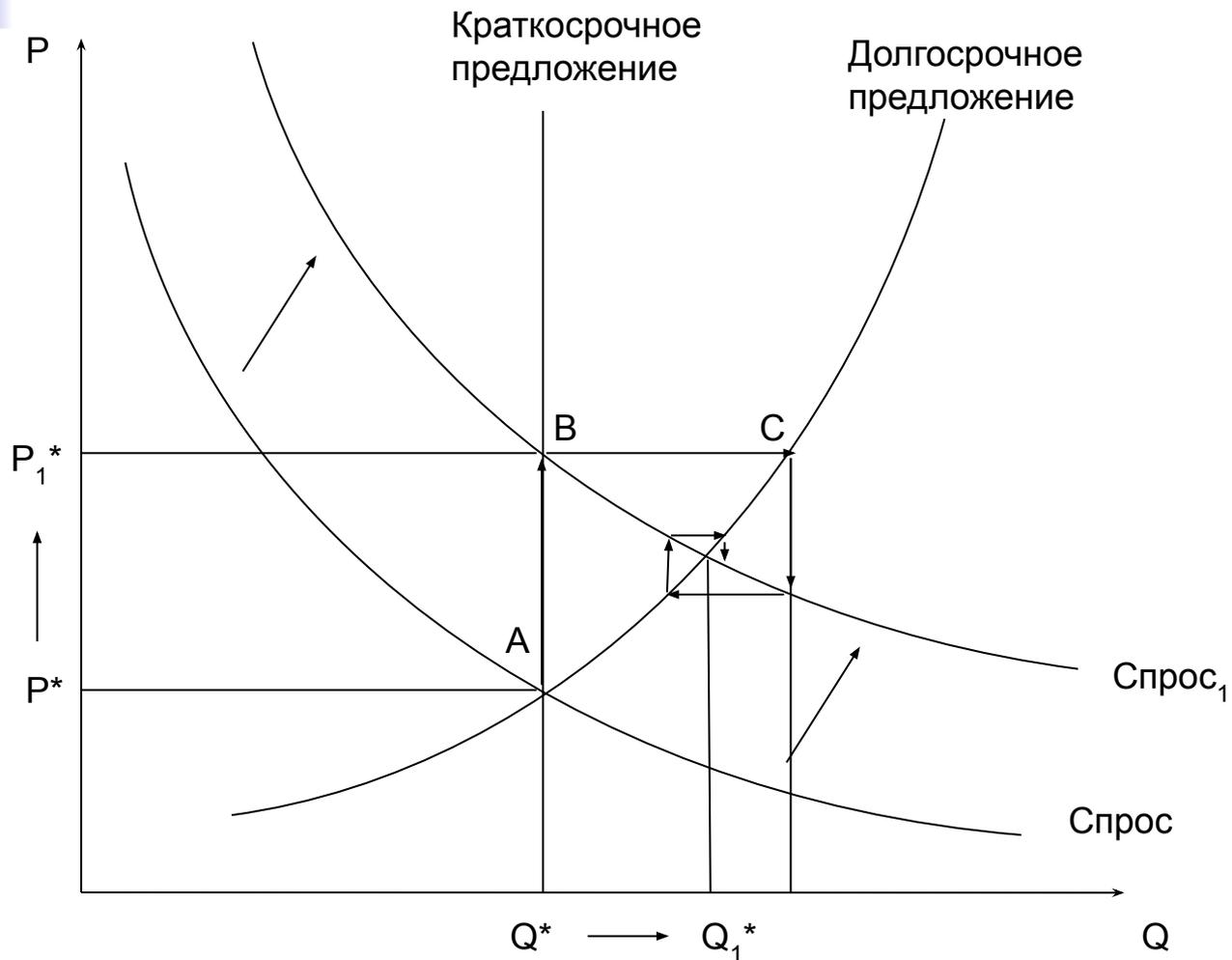
---

- В долгосрочном периоде предложение жилья меняется, но с запаздыванием относительно изменения цен
- Ценовая эластичность предложения жилья, как правило, ниже чем спроса
- Новое равновесное состояние достигается достаточно медленно
- Предложение отдельных факторов, используемых в производстве, может быть ограничено даже в долгосрочном периоде
  - Земельные участки под строительство

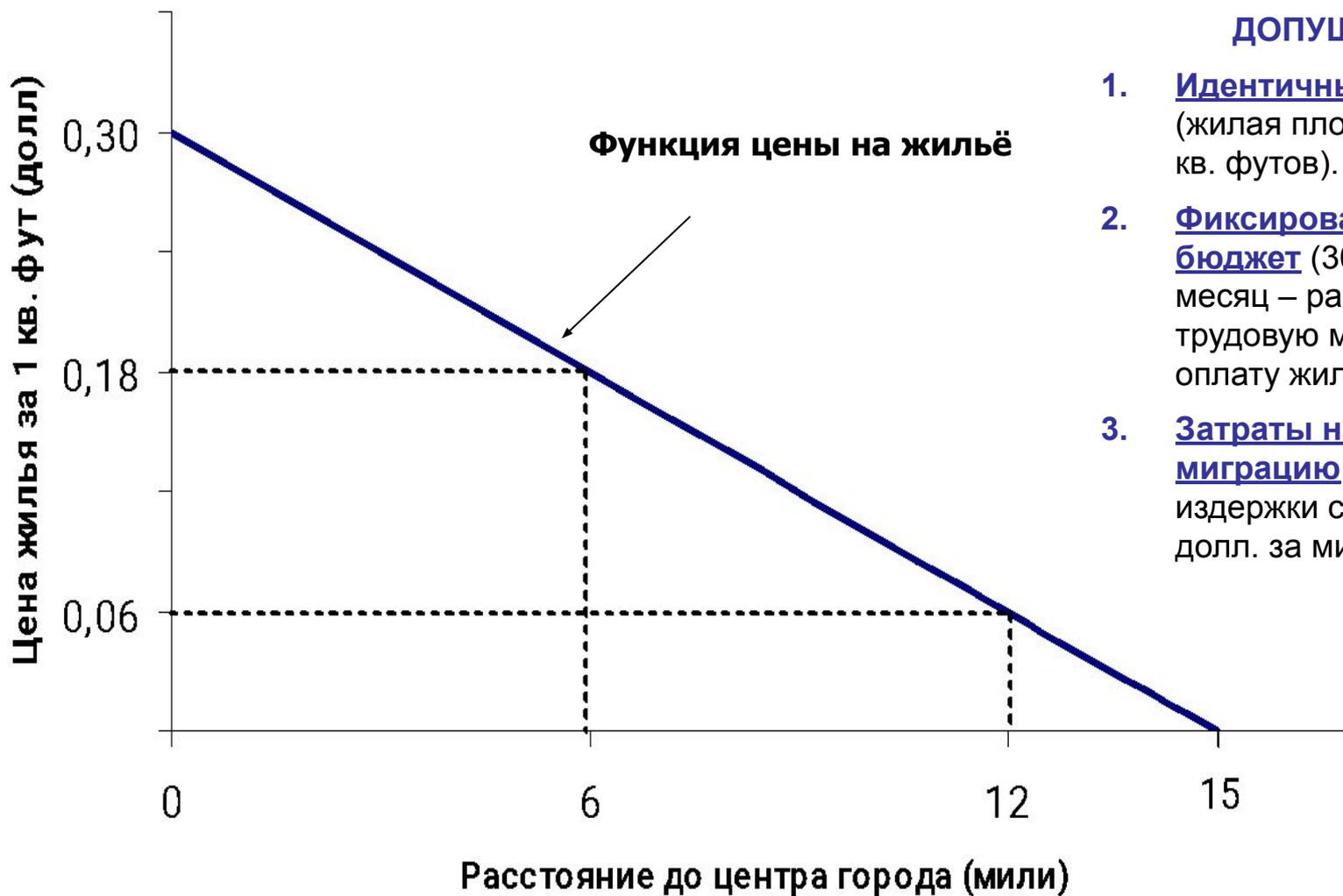
# Рынок жилья в долгосрочном периоде



# Эффект «перелета» на рынке жилья

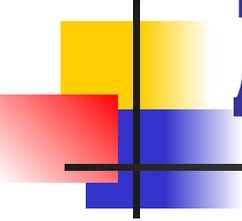


# Равновесная функция цены на жильё для города с идентичными жилищами (1)



## ДОПУЩЕНИЯ

1. Идентичные жилища (жилая площадь – 1000 кв. футов).
2. Фиксированный бюджет (300 долл. в месяц – расходы на трудовую миграцию и оплату жилья).
3. Затраты на трудовую миграцию (месячные издержки составляют 20 долл. за милю).



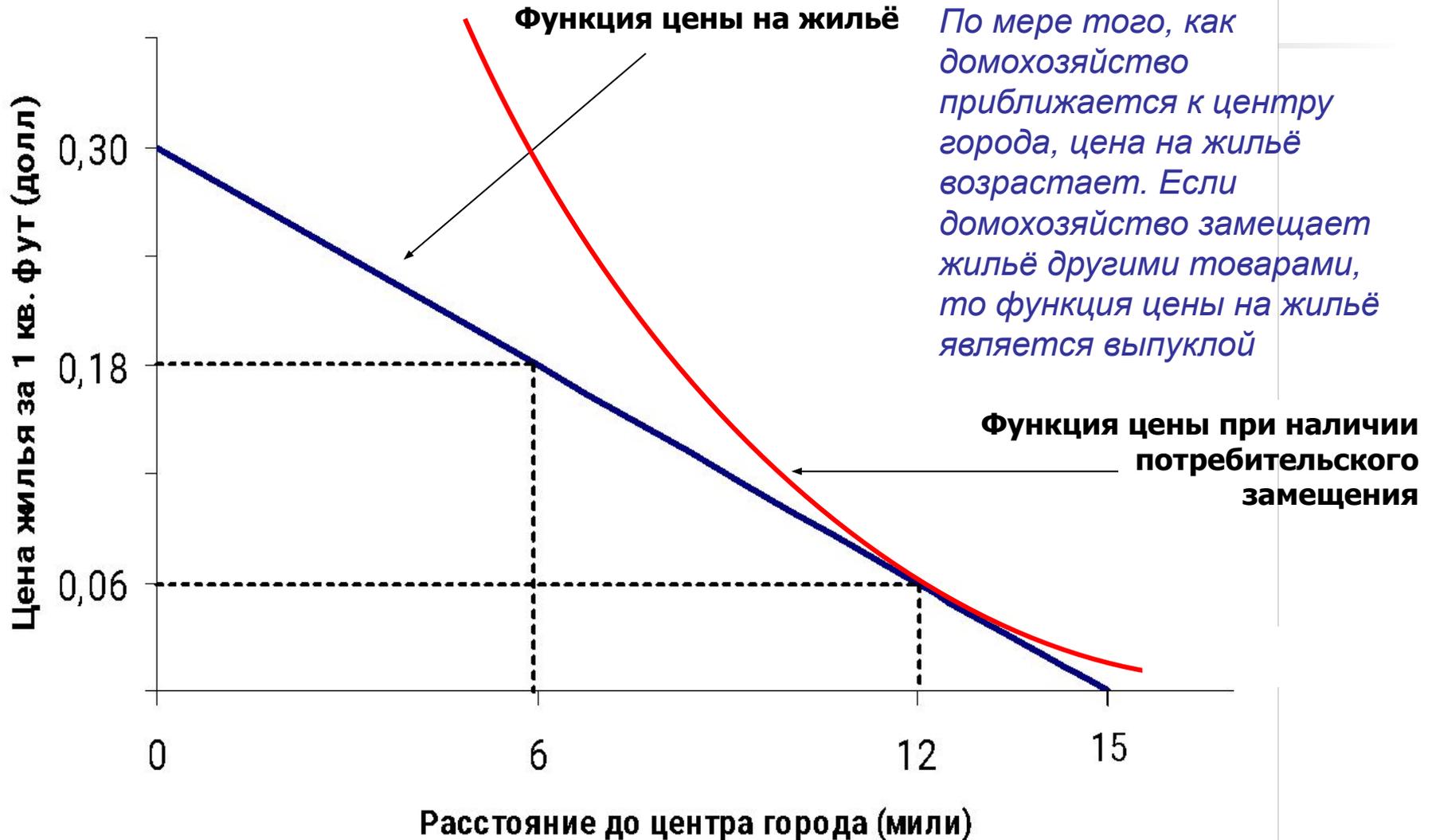
# Равновесная функция цены на жильё для города с идентичными жилищами

---

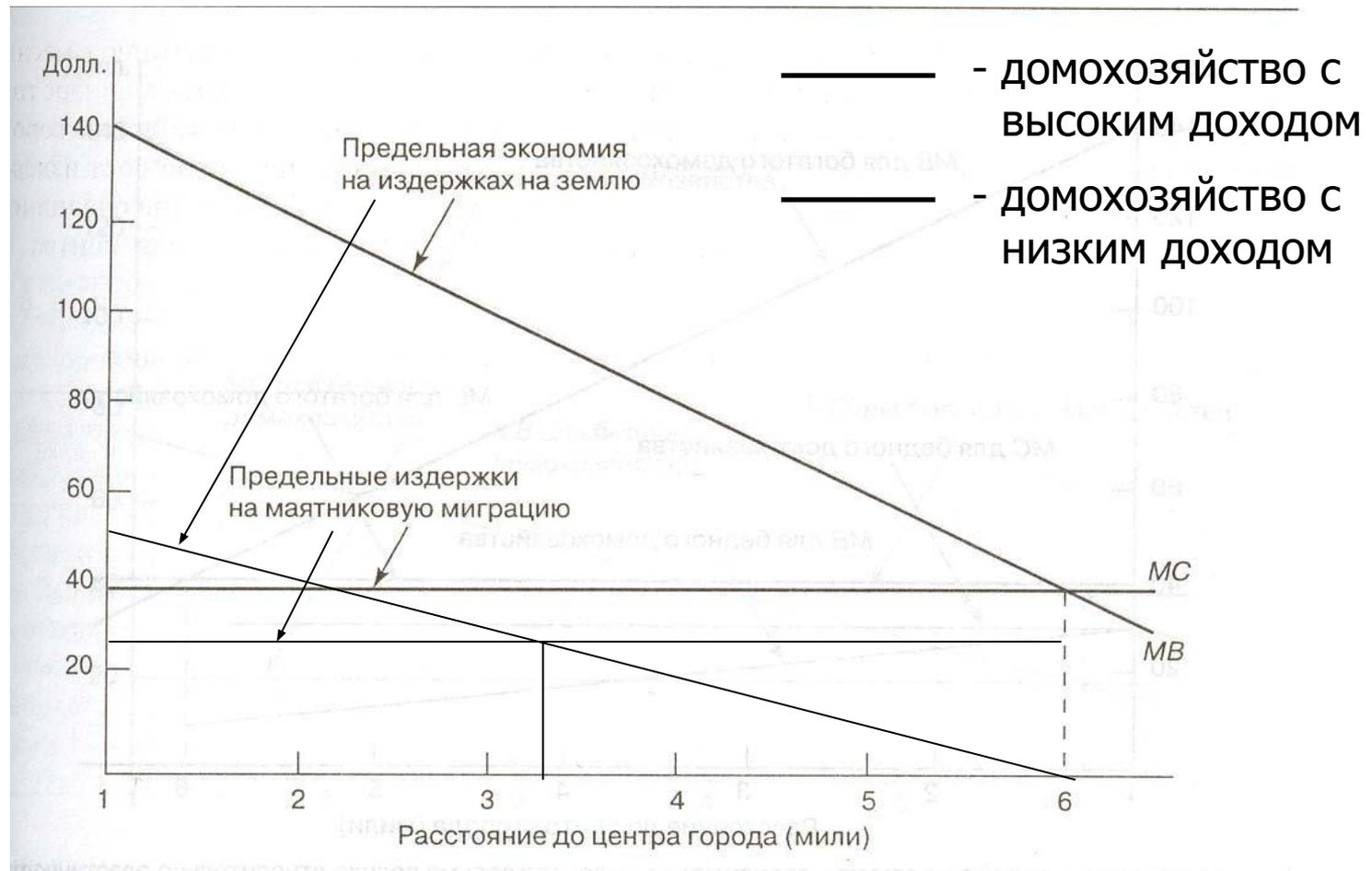
Домохозяйству будет все равно, какое из двух мест выбрать для проживания, если снижение в затратах на маятниковую миграцию равно росту стоимости жилья

$$t = -\Delta P \times H$$

# Функция цены на жильё при наличии и отсутствии потребительского замещения (1)



# Моделирование жилищной дифференциации: почему богатые живут в пригородах?



# Социальная жилищная политика и социальный жилищный фонд

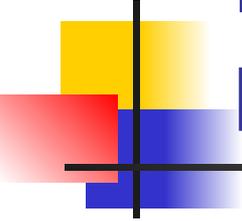
Общественные издержки, связанные с обеспечением безопасности и комфорта в жилищной сфере (система регистрации прав)

Субсидирование производства и потребления жилья как общественно значимого блага (налоговые льготы и вычеты)

Субсидирование отдельных категорий граждан

Субсидирование социально уязвимых граждан  
(жилищные субсидии)

Социальное жилье

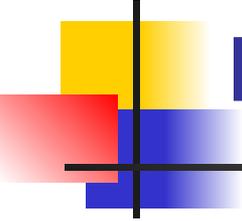


# Риски, связанные с недостатками рынка

---

- Нехватка жилья (долгосрочный риск)
- Резкие ценовые колебания (краткосрочные риски)
- Отрицательные экстерналии

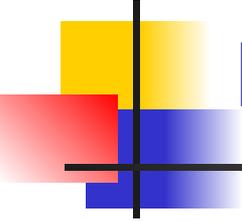
# Объекты жилищной политики



---

- Население и отдельные социальные группы
- Объединения граждан
- Коммерческие и некоммерческие застройщики
- Финансовые организации

# Формы субсидирования потребителя

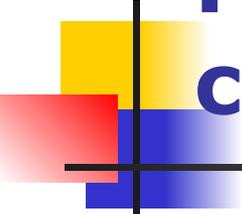


---

- Субсидии на приобретение жилья
- Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг
- Субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам
- Натуральные формы субсидирования
- Косвенные формы субсидирования

# Группа стран по роли и назначению социального жилищного сектора

Краткое описание социального жилищного сектора	Доля в жилищном фонде	Примеры	Преимущества и опасности
Небольшой жилищный фонд, предназначенный для наименее обеспеченных граждан, либо некоторых категорий госслужащих	0 – 5%	Армения, Казахстан, Греция, Турция, Португалия, США, Болгария, Румыния	Экономическое поведение участников не искажено. Опасность возникновения трущоб и гетто. Опасность систематического недофинансирования жилищного сектора собственниками жилья.
Ограниченный жилищный фонд, используемый для смягчения наиболее острых изъянов рынка. Низкий уровень дохода не является единственным критерием доступа к социальному жилью. Как правило, предоставляется некоммерческими жилищными ассоциациями, получающими субсидии.	9 - 16%	Германия, Франция, Ирландия, Финляндия	Сочетает преимущества и недостатки других форм использования социального жилья
Социальное жилье занимает значимую долю жилищного фонда. Социальная окрашенность ряда смежных форм (жилищные кооперативы). Критерии доступа чрезвычайно мягкие.	20 – 40%	Нидерланды, Швеция, Великобритания, Чехия, Россия, Польша	Социальная и территориальная интегрированность проживающих в социальном жилье. Защита от периодических несоответствий предложения жилья спросу вследствие изъянов рынка. Вероятность неэффективного расходования общественных средств. Искажение экономического поведения участников.



# Риски, связанные с существованием социального жилья

---

- Неэффективное использование общественных ресурсов
- Монополизация сферы управления и обслуживания
- Коррупция
- Сегрегация