

Жилищная экономика

Housing Economics (HE2)



Предложение жилья

- **Готовность** продавца продать товар зависит от нескольких факторов: от цены данного товара (P) и цен других товаров ($P_a, P_b \dots$), от характера применяемой технологии от налогов и дотаций, природно-климатических условий.

При изменении значений указанных факторов изменится и **объем предложения**, т.е. максимальное количество единиц товара, которое продавец готов предложить в единицу времени при данных условиях. Зависимость объема предложения от определяющих его факторов называется в экономике **функцией предложения**. Эта функция может быть представлена следующим образом:

$$Q_s = f(P, P_a, P_b, \dots, K, C, Z),$$

где Q_s - объем предложения данного товара; K - характер применяемой технологии; C - налоги и дотации; Z - природно-климатические условия.

Если все факторы, определяющие объем предложения, кроме цены рассматриваемого товара (P), предположить неизменными, то от функции предложения можно перейти к *функции предложения от цены*, которая характеризует зависимость объема предложения данного товара лишь от его цены:

$$Q_s = f(P)$$

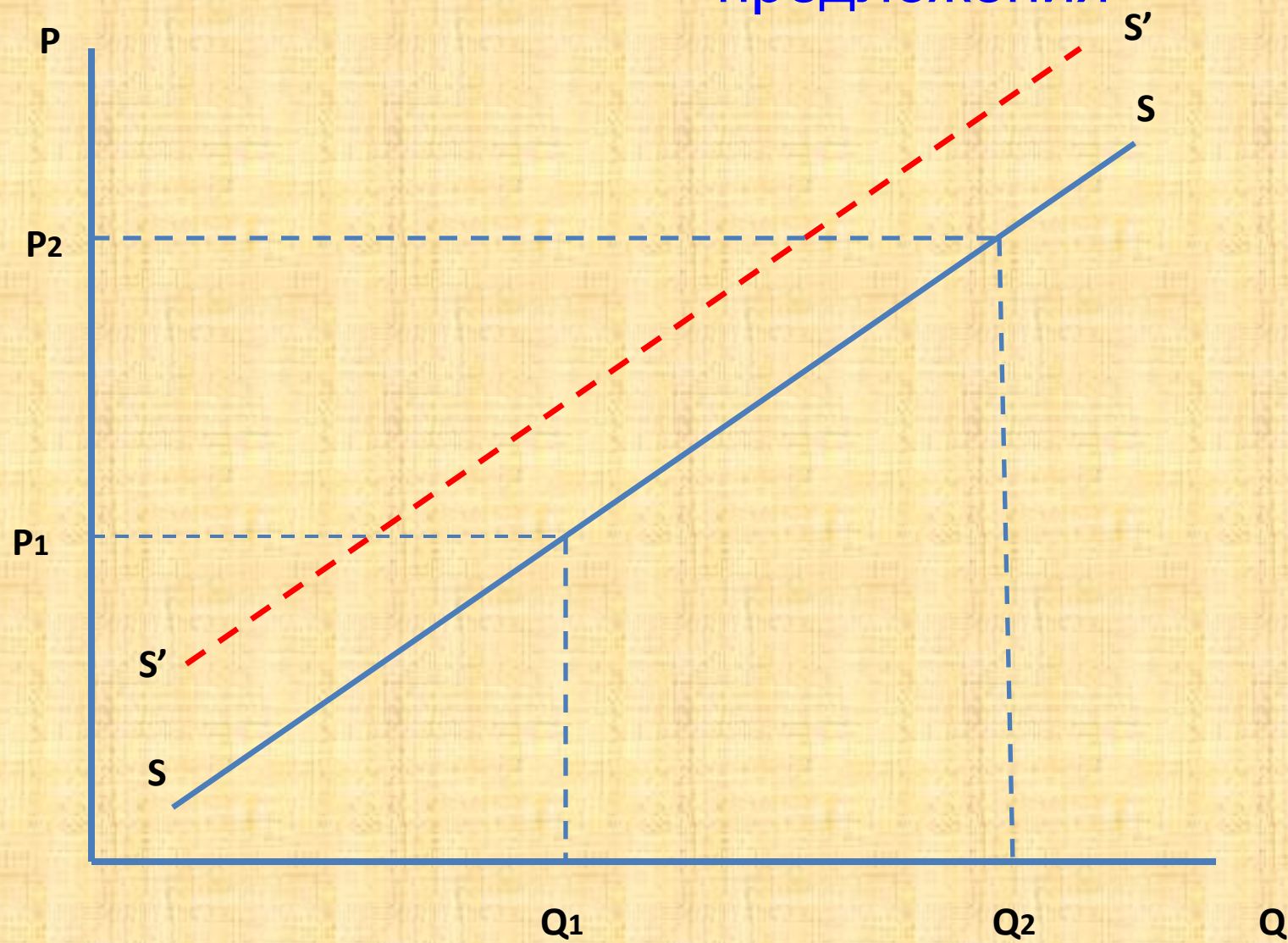
- Как подсказывает нам практика, по более высокой цене на рынке в большинстве случаев предлагается большее количество единиц товара, т.е. объем предложения увеличивается, когда увеличивается цена. Такая зависимость объема предложения от цены представлена графически в виде линии SS (рис. 1).

Цене P_1 соответствует объем предложения Q_1 , цене $P_2 > P_1$ соответствует объем предложения $Q_2 > Q_1$, т.е., чем больше цена, тем больше объем предложения.

Итак, **объем** предложения на товар зависит от его цены.

При изменении других переменных функции предложения, кроме цены (скажем увеличении налога) линия

Рис.1. Кривая предложения



Особенности предложения жилья

Предложение жилья подразделяется на предложение вновь построенных домов (первичный рынок), предложение уже существующего жилищного фонда (вторичный рынок) и предложение собственно жилищных услуг.

Новое строительство, как правило добавляет ежегодно 1-3% к уже существующему фонду.

В коротком периоде предложение новых домов абсолютно неэластично (равно нулю). Коэффициент эластичности предложения по цене

$$k_i = \frac{\Delta Q_i / Q_i}{\Delta P_i / P_i} = \frac{\Delta Q_i}{Q_i} \cdot \frac{P_i}{\Delta P_i}$$

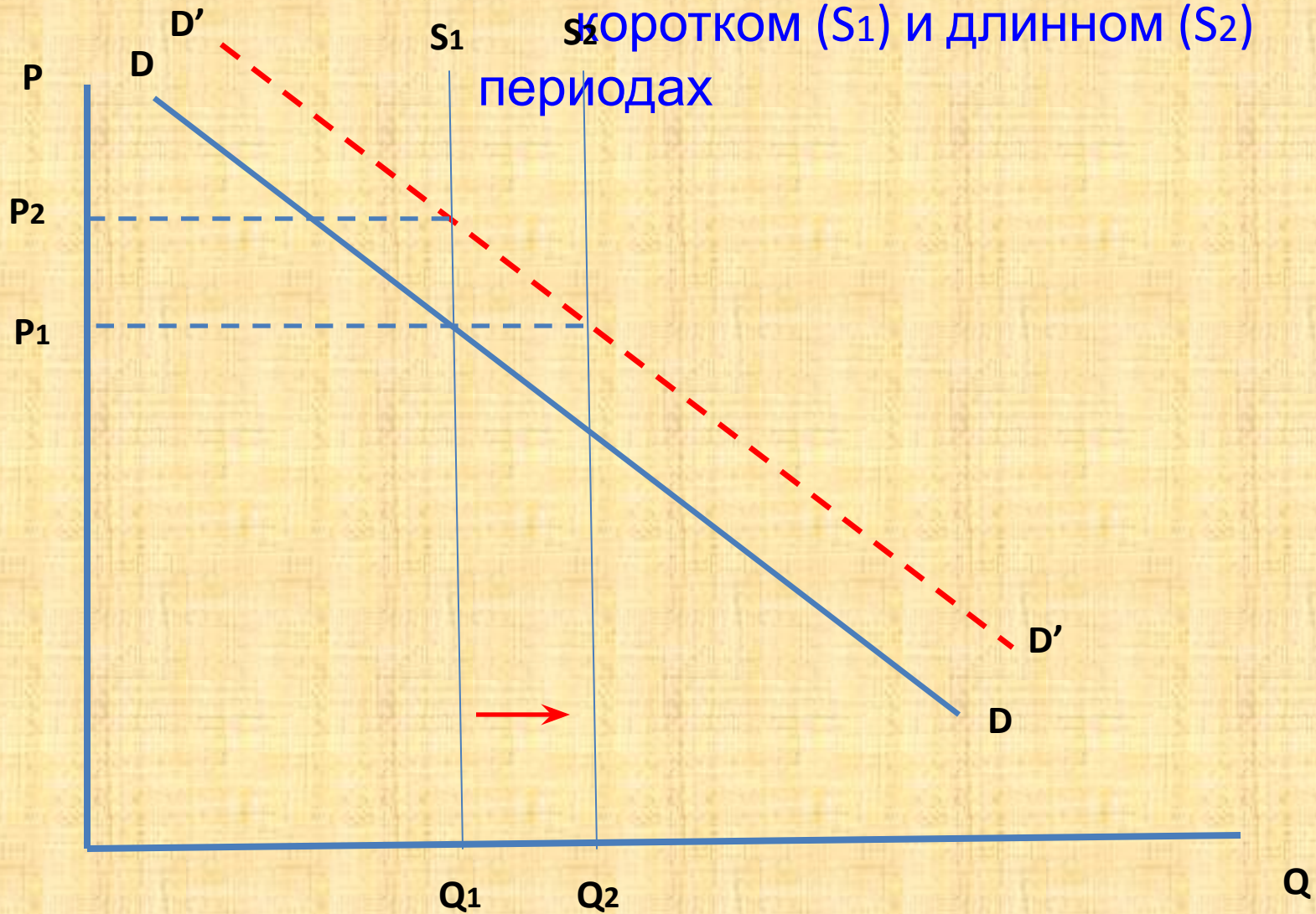
где Q_i – объем предложения товара i , P_i – цена товара i .

Различия предложения нового жилья в коротком и длинном периодах видны на рис.2.

Рис.2 Предложение нового

жилья в

коротком (S_1) и длинном (S_2)
периодах



Вслед за увеличением спроса в длинном периоде произойдет прирост жилищного фонда, который называют жилищными инвестициями. Различают валовые инвестиции и чистые инвестиции. Чистые инвестиции имеют место, если валовые инвестиции превышают амортизацию и прочие потери жилищного фонда. Основная часть валовых инвестиций идет на новое строительство, а кроме того на реконструкцию, обслуживание и ремонт. Предполагается, что предложение услуг жилья пропорционально жилищному фонду, который и является источником таких услуг (жилье служит убежищем, средой обитания семьи, местом отдыха и т.д.).

Картину дополняют неоднородность самого жилья, включая его расположение, качество, изношенность и соответствующая неоднородность жилищных услуг.

При чистой конкуренции в длинном периоде цены жилья стремятся к уровню затрат на строительство.

Равновесие в коротком периоде (взаимодействие рынков)

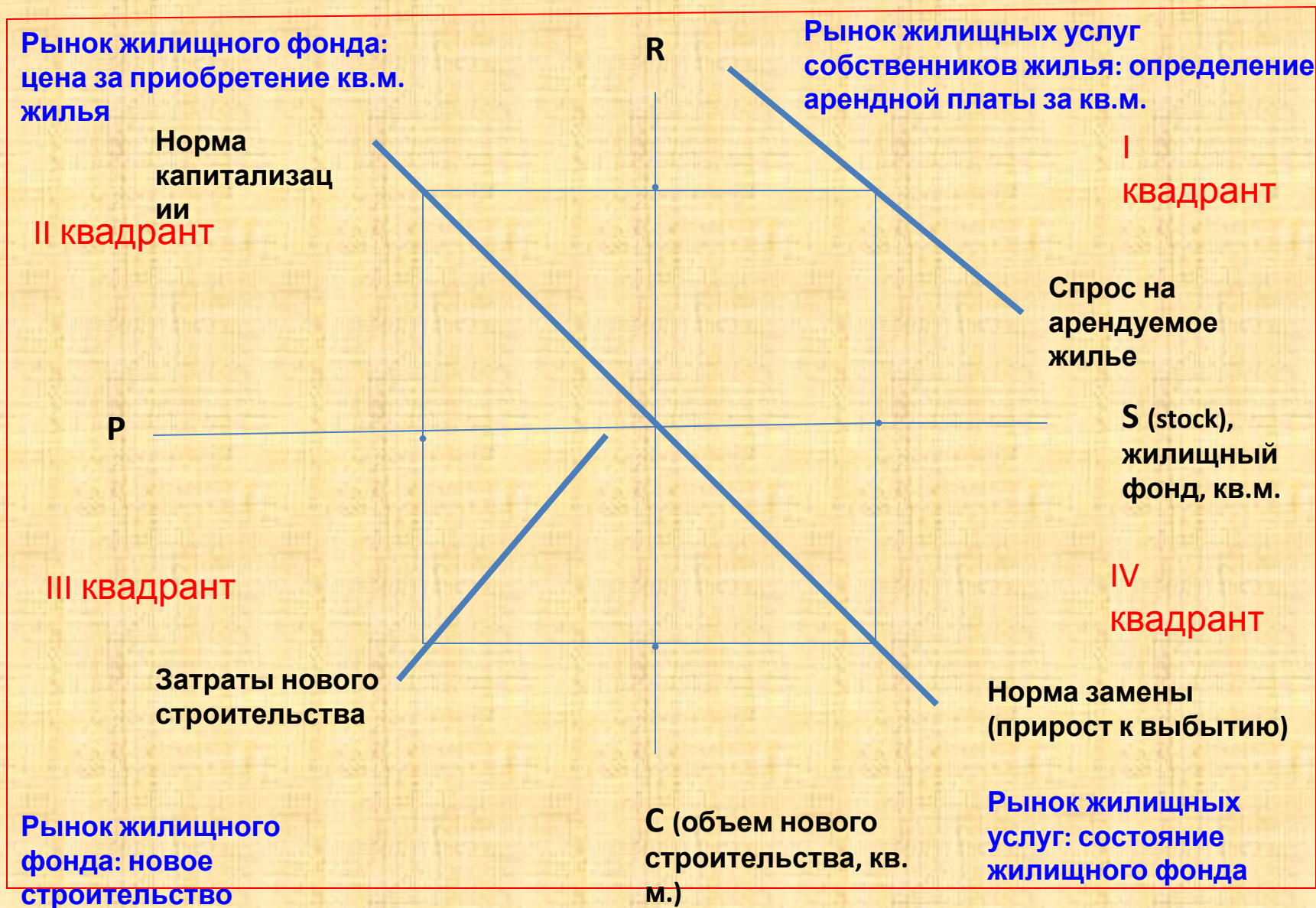
Обозначим принципиальные связи рынка аренды жилья и рынка капитала (жилищного фонда).

Спрос и предложение на рынке аренды жилья в **первом** квадранте определяет равновесную цену единицы жилплощади короткого периода R (рис.3).

Во **втором** квадранте предполагаемый постоянным годовой арендный доход R с помощью нормы капитализации приводим к размерности запас, т.е. определяем сегодняшнюю оценку будущего потока арендных платежей. Полагаем срок службы дома бесконечным, что позволяет отношение годовой арендной платы к коэффициенту дисконтирования, скажем ставке процента, (R/i) считать капитальной ценой (P) единицы жилой площади. (см. подробнее [лекцию 38](#). Капитализация).

См.: Denise DiPasquale and William C. Wheaton. [Conceptual Framework](#)

Рис. 3 Принципы взаимодействия рынков



В III квадранте определяется объем нового строительства при условии равенства капитальных цен и затрат на новое строительство, которое только замещает потери жилищного фонда. Таким образом, увеличения жилищного фонда не происходит.

В IV квадранте фиксируется неизменность жилищного фонда в коротком периоде. Условие – равенство прироста потерям.

Если теперь предположить, например сдвиг спроса на арендуемое жилье, то прямоугольник на схеме сдвинется в новое положение, демонстрируя взаимосвязь рынков.

Margaret H. Smith. [Is a House a Good Investment?](#)

Институт города. Курс лекций. Лекция 2. [Рынок жилья и его основные закономерности](#)