

# 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:

$$Q_s = f(P)$$

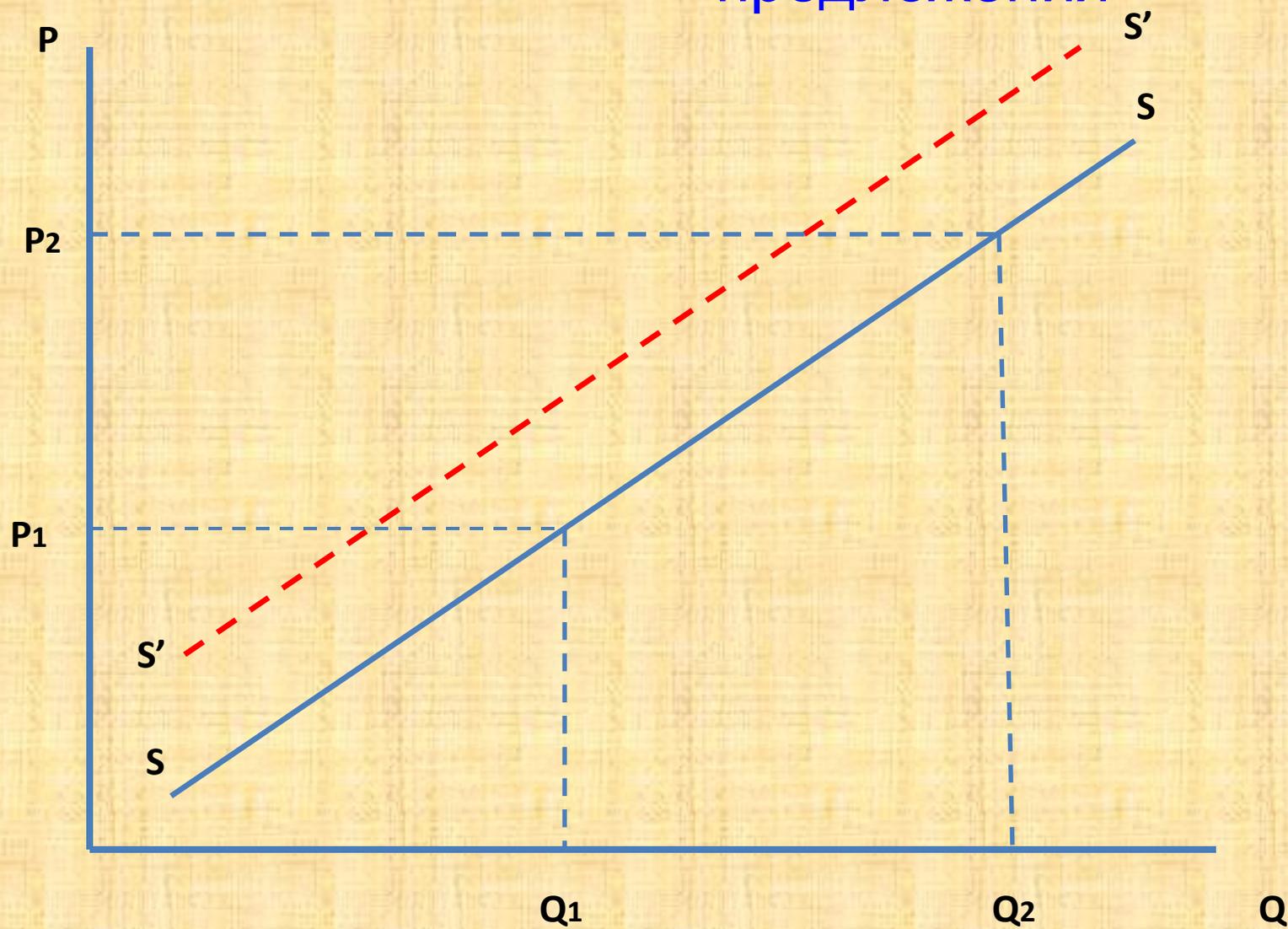
- Как подсказывает нам практика, по более высокой цене на рынке в большинстве случаев предлагается большее количество единиц товара, т.е. объем предложения увеличивается, когда увеличивается цена. Такая зависимость объема предложения от цены представлена графически в виде линии  $SS$  (рис. 1).

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

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

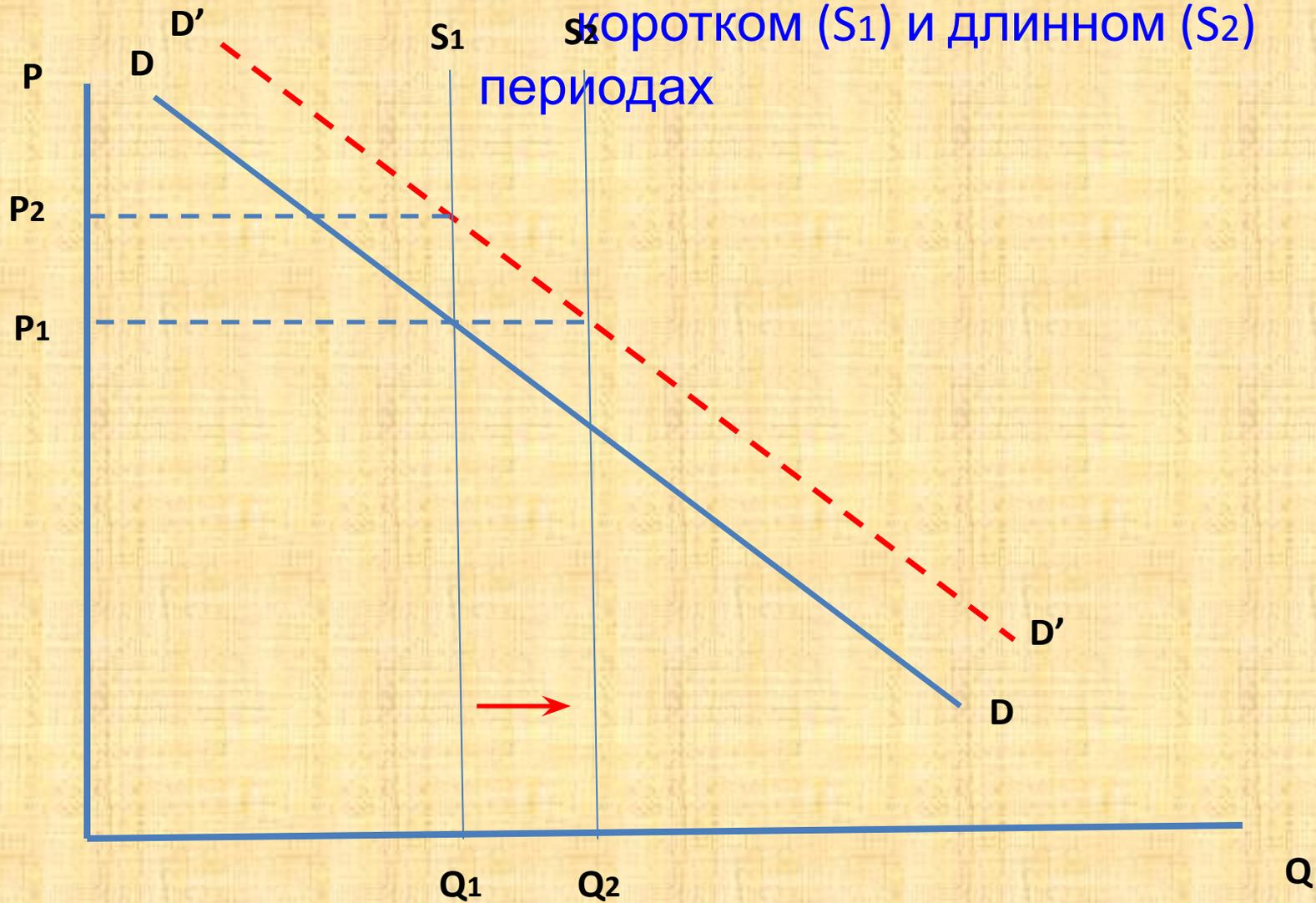
где  $Q_i$  – объем предложения товара  $i$ ,  $P_i$  – цена товара  $i$ .

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)

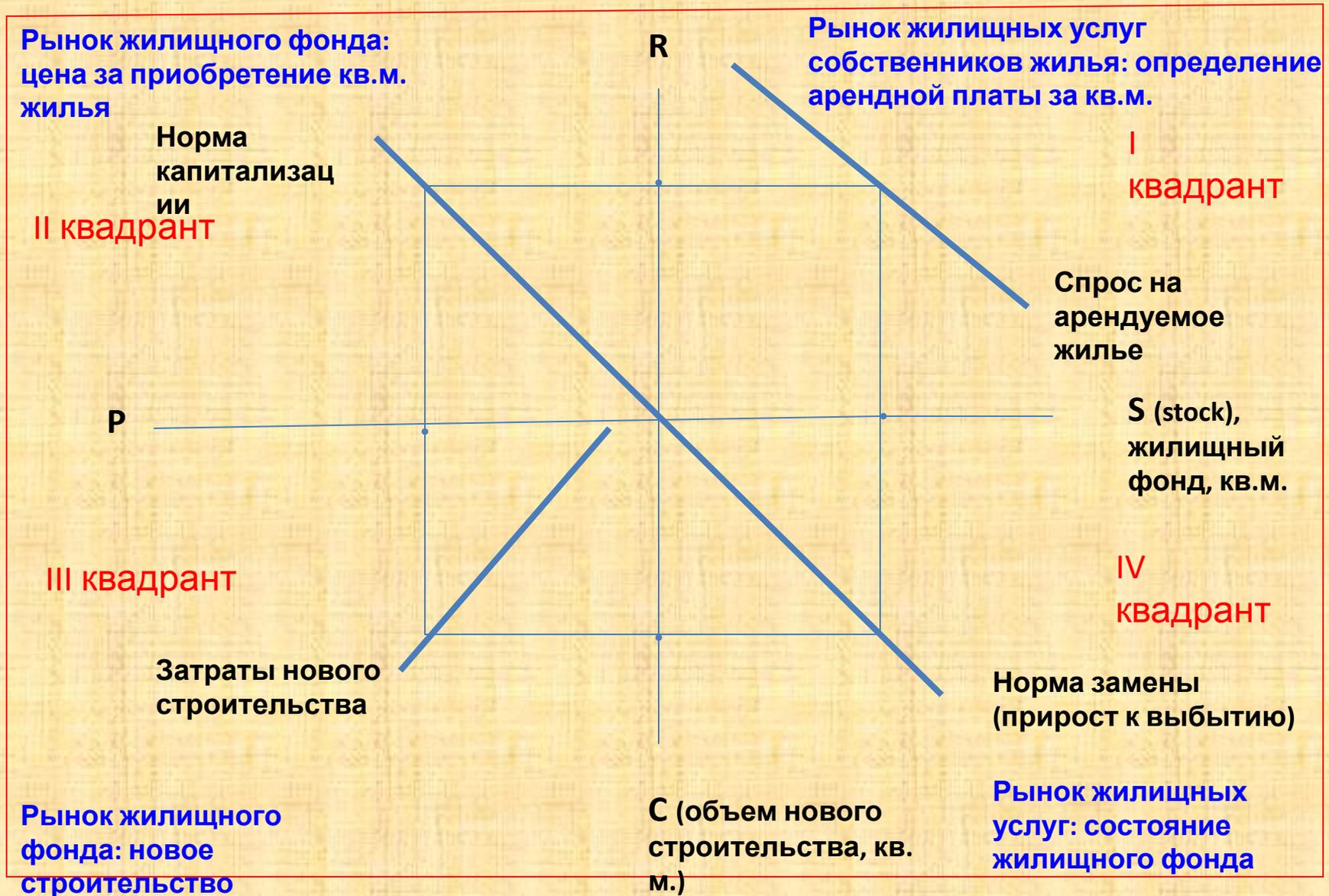
Обозначим принципиальные связи рынка аренды жилья и рынка капитала (жилищного фонда).

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](#)