

Уральский государственный горный университет

Экономика недвижимости

Модульный курс

Рабочая тетрадь, материалы к занятиям

Автор курса: д.э.н., профессор, LL.M
Котляров М.А.

Группы: КН-18, ГК-18

Электронный вариант доступен [по ссылке](#)

Студент: _____

Екатеринбург

2021

Вчера: «...что вы делали, чтобы получить степень?»;

Сегодня: «...что вы можете делать сейчас,
когда получили степень?».

Из материалов выступлений в Совете Европы

Вводная лекция

Экономика недвижимости: для чего её изучать?

План

1. Почему классические модели преподавания перестают работать и зачем вообще нужен преподаватель?
2. Что такое «модульный курс» и как мы будем оценивать ваши знания
3. Зачем вам «Экономика недвижимости» и как это связано с вашими будущими доходами?

[Видео по данной теме](#)

1

Что необходимо осознать и преподавателям, и студентам уже сейчас:

1. Классическая модель университетского преподавания, когда группа лиц (студентов) собиралась послушать учителя и записать то, что он говорит, сформировалась в средние века. С развитием печатного дела и информационных технологий в нашем веке необходимость в пересказе общедоступной информации отпала.

2. Современный студент за несколько секунд может найти в сети все, что угодно. Проблема заключается только в том, чтобы понять, что *доступное* не всегда означает *достоверное*, а *информация* еще не является *знанием*.

3. Изучая дисциплины специализации студент далеко не всегда понимает, как эти знания помогут ему сделать карьеру и достойно зарабатывать.

4. Экзамены и зачеты, на которых надо повторить услышанное и записанное за семестр не имеют никакого смысла.

5. Среднестатистический преподаватель не всегда осознает, что в вузы уже пришло поколение, для которого любой физический объект (люди и места) имеет цифровой эквивалент¹.

¹ Стилман Д. Поколение Z на работе. Как его понять и найти с ним общий язык. М.: Манн, Иванов и Фербер, 2018.

6. Многие из тех, кто сейчас являются студентами, будут выполнять работу и занимать должности, которые сейчас еще не существуют. Чему мы тогда учимся сейчас?



Первые университеты и лекции

До изобретения книгопечатания рукописная книга была у одного, а получить знания хотели многие.

Приходилось собираться у того, кто владел книгой, слушать его и записывать...



Как тогда проводить наши занятия и на что делать упор?

1. Выделить потребности, связанные с нашей специальностью, которые не исчезнут в связи с развитием технологий.
2. Понять, на каких рынках мы сможем зарабатывать, используя полученные знания.
3. Делать упор на развитии «неустаревающих» навыков (сквозные навыки, soft skills...)

4. Выполнять задания и проекты, которые имеют практическую и коммерческую перспективу для карьеры студента.

2

Курсовая единица или модуль – это независимый, формально структурированный опыт обучения. Курсовая единица или модуль должны иметь ясную и точную совокупность результатов, выраженных в терминах компетенций, и соответствующие критерии оценивания¹.

Что такое модульный курс и как будем работать мы?

Наш курс будет разбит на конкретные завершённые этапы (модули), по окончании каждого из которых у вас будет представление, на каком рынке можно применить полученные знания и навыки.

В рамках каждого модуля мы будем применять разные виды активности (деловые игры, командная работа, взаимодействие в сети, встречи с практиками, практические кейсы...).

Для оперативного обмена информацией создана группа «Экономика недвижимости»:

<https://vk.com/realestateeconomics>

Я не буду читать классические лекции. У вас будут рабочие тетради, в которых вы будете делать необходимые пометки. Необходимо скачивать информацию перед занятиями [по ссылке](#)

Итоговая оценка ваших знаний

Кроме текущего рейтинга нас ожидает итоговый тест, который пройдет в формате оценки навыков критического мышления в изучаемой сфере. Это будет совершенно новый опыт для вас. Наиболее любознательные могут посмотреть видео и даже примеры вопросов [по ссылке](#).

Примеры тестов, методические материалы опубликованы [в специальном издании](#)

¹ Болонский процесс: середина пути / Под науч. ред. д-ра пед. наук, профессора В.И. Байденко. – М.: Исследовательский центр проблем качества подготовки специалистов. Российский Новый Университет, 2005. С.243

3

Все, что мы делаем, подразумевает вовлечение недвижимости: где мы живем, работаем... Каждое решение в отношении недвижимости – это всегда и экономическое решение... Экономика недвижимости изучает то, как люди и их действия влияют на использование недвижимости и ее стоимость...¹ (перевод наш – М.К.)

Из цикла [моих работ по экономике недвижимости](#)

До сих пор считается в каком-то смысле незаслуживающим внимания выделение недвижимости в самостоятельную отрасль науки. Это особенно удивляет, когда мы осознаем, что вся человеческая деятельность так или иначе реализуется через посредство объектов недвижимости. На первое место по значимости, наверно, можно поставить только потребность человека в пище.

Если отойти от официальных названий, то, вероятно, самым актуальным университетом был бы некий университет питания и недвижимости. Вне всякого сомнения, два направления, без которых никакая иная деятельность человека просто невозможна. Пока же в наших гуманитарных вузах мы с трудом приходим к необходимости создания факультетов и кафедр недвижимости, не говоря уже о самостоятельных вузах, ориентированных на образовательный процесс и исследования в области недвижимости. Сфере недвижимости предстоит еще большой путь прежде чем в нашей стране она будет признана в качестве самостоятельного научного направления.

Недвижимость – это одна из немногих сфер, с которой приходится взаимодействовать каждому без исключения человеку. На всем протяжении жизни мы нуждаемся в удовлетворении наших потребностей, которые так или иначе связаны с недвижимостью. Человек постоянно принимает решения, которые прямо или косвенно касаются недвижимости, а зачастую именно недвижимость определяет, каким будет это решение. Недвижимость для жизни, для работы, для отдыха и развлечений, для радости и горя...

Недвижимость, принадлежащая человеку не может просто постоять, пока человек занят решением других проблем. Она постоянно требует обслуживания, создает расходы, изнашивается. Оказывается, у нее есть свои циклы развития, она может расцветать и

¹ Dennis J. McKenzie, Richard M. Betts, Carol A. Jensen. Essentials of Real Estate Economics. Sixth Edition. Cengage Learning 2011. P.4-5.

увядать, причем иногда от нас эти циклы никак не зависят. Государство придумывает все новые способы ее налогообложения, создает стимулы, чтобы мы ее покупали, строили, или наоборот продавали и переезжали.

И вот вы оказываетесь лицом к лицу со всеми этими проблемами, как собственник, арендатор или наниматель. Необходима какая-то точка опоры. С чего начать, как разобраться, что представляет наш объект недвижимости, или тот, о котором мы еще только мечтаем. Необходимо оттолкнуться от неких базовых моментов и прежде всего от потребностей, которые эта недвижимость должна удовлетворить, и от ресурсов, которыми мы располагаем. Мы можем называть экономику недвижимости по-другому, но с ней мы сталкиваемся каждый день. **Нам может нравиться или не нравиться, как меняется пространство вокруг нас, но все это лишь формы воплощения чьих-то потребностей и интересов. Мы каждый день принимаем экономические решения в сфере недвижимости или испытываем воздействие от чьих-то решений в данной области. Экономика недвижимости – не просто учебный предмет, это предмет про нашу жизнь...**

Вспомогательные материалы

1. [Цикл учебников](#) «Экономика недвижимости», «Основы девелопмента недвижимости», «Экономика градостроительства». Доступны в библиотеке УГГУ, также на период эпидемии открыт доступ в системе Юрайт.
2. [Инстаграм-учебник](#) «Недвижимость и городская среда», [оглавление](#) Инстаграм-учебника
3. [YouTube канал](#) «Недвижимость и городская среда»
4. Цикл выступлений «Территория, деньги, Россия» [на канале Максима Котлярова](#)

Тема 1. Экономический образ мышления и формирование материальной среды

План

1. Человеческие потребности, общественные и частные блага
2. Экономический образ мышления
3. Человек и недвижимость. Закономерности формирования материальной среды

1

[Видео к вопросам 1,2](#) (ориентируйтесь по тайм-кодам)



Рис 1. Варианты иерархии потребностей человека («пирамида А. Маслоу»)

Благо есть все то, что удовлетворяет потребности людей. Исследователи Н. Мэнкью и М. Тейлор выделяют общественные (публичные) блага, частные блага и общие ресурсы.

Общественные блага не исключительны и не являются объектами соперничества. То есть нельзя предотвратить использование общественного блага людьми, и использование общественного блага одним человеком не уменьшает возможности использования этого же блага другим человеком...

Общие ресурсы – блага, которые являются конкурентными в потреблении, но не обладают свойством исключительности.¹

¹ Мэнкью Н., Тейлор М. Микроэкономика. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2013. С.245-246.

П. Самуэльсон и В. Нордхаус называют общественные блага крайним случаем положительного внешнего эффекта (т.н. экстерналий):

Общественные блага – это блага, затраты на получение услуги от которых еще одному человеку равны 0, и которыми людям невозможно запретить пользоваться..., выгода от использования которых неразделимо распределена по всему обществу, независимо от того, хотят или нет отдельные его представители приобрести это благо.¹

Для лучшего понимания ряд терминов и понятий приведен в табл. 1

Таблица 1

Некоторые понятия, используемые в экономической теории,² и употребляемые в наших лекциях

Понятие, термин	Определение	Пример
Благо, блага	Материальные и нематериальные предметы, способные удовлетворять различные потребности человека	Воздух, автомобиль, организация и регулирование дорожного движения...
Частное благо	Блага, обладающие свойствами исключительности и конкурентности в потреблении	Бутерброд в руках конкретного человека исключителен, потому что принадлежит ему, куплен этим человеком, предложившим за бутерброд конкурентную цену. Потребление бутерброда этим человеком сделает невозможным его потребление другим человеком.
Общественное благо	Неисключительные блага, не являющиеся объектами соперничества	Чистый воздух и прекрасные виды для отдыхающих на курорте. Автомобильные дороги не в часы-пик (доступно свободное пространство, добавление автомобиля в потоке не отбирает пространство у другого).
Общие ресурсы	Блага, обладающие свойством конкурентности в потреблении, но являющиеся неисключительными	Рыба в море. Рыба, выловленная одним человеком, не достанется другому. При этом любой человек может ловить рыбу в море. Автомобильные дороги в часы-пик (добавление каждого нового автомобиля снижает скорость

¹ Пол А. Самуэльсон, Вильям Д. Нордхаус. Экономика: Пер. с англ. – М.: «Бином», «Лаборатория Базовых Знаний», 1997. С.76, 388.

² Составлено по: Мэнкью Н., Тейлор М. Микроэкономика. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2013; Пол А. Самуэльсон, Вильям Д. Нордхаус. Экономика: Пер. с англ. – М.: «Бином», «Лаборатория Базовых Знаний», 1997.

Понятие, термин	Определение	Пример
		<i>перемещения и возможность маневрирования для других)</i>
Анализ «издержки-выгоды»	Инструмент принятия решений властями при предоставлении общественных благ	Расширение автомобильной дороги с целью увеличения скорости движения и снижения заторов. Анализ подразумевает сопоставление выгод автомобилистов, использующих данную дорогу и издержек, которые понесут те, кто не пользуется данной дорогой (значительная часть налогоплательщиков, пешеходы, велосипедисты, жители близлежащих домов...)
Внешние эффекты (экстерналии)	Некомпенсируемое влияние действий одного лица на благосостояние другого	Лай собаки для соседа владельца этой собаки; увеличение вредных выбросов в результате расширения дороги (отрицательные внешние эффекты). Аренда помещений первого этажа офисного здания и оборудование системами видеонаблюдения периметра здания консульством иностранного государства (положительные внешние эффекты для других арендаторов здания)
Альтернативные издержки (издержки упущенных возможностей)	То от чего приходится отказаться, чтобы получить желаемое	Издержки обучения в университете включают в себя неполученные доходы от устройства на работу.

[Видео про общественные и частные блага](#) при управлении городом

Про альтернативные издержки

Экономика – это наука, область знания, которая изучает как люди делают выбор в процессе удовлетворения своих потребностей (приобретения благ) в условиях ограниченного набора доступных ресурсов.

Конкретному человеку экономика позволяет обосновывать свой выбор, что, по сути, эквивалентно принятию правильного решения. Управляющему процессами экономической образ мышления позволяет понять, как делают выбор группы людей (потребители, жители города, отдельные социальные группы), на какие стимулы они реагируют в процессе

принятия решений, от чего они отказываются добровольно или вынуждены отказаться, на что они готовы поменять имеющиеся блага. Результатом понимания этих процессов и экономической оценки (об этом чуть позже) становится верное управленческое решение, позволяющее достигать общей экономической **эффективности**.

2

В общем плане **эффективность** – это результат, при котором благ мы получили больше, чем затратили ресурсов. Каждый из нас, каждое, как принято говорить, домохозяйство стремится к достижению необходимой ему эффективности. В средние века, когда стала развиваться торговля, людям стало выгоднее собираться вместе для обмена, благодаря чему и начали формироваться города. Человек в определенный момент осознал, что получает выгоду от присоединения к некоей сети, потому что существенно экономит на затратах на создание инфраструктуры. Конечно, в первых прообразах городов каждый сам решал проблему с получением источников энергии, утилизацией отходов, перемещениями из одного места в другое. На первом этапе самым главным было – доступ к рынкам, возможность обмена товарами в определенных местах. Следующий шаг экономического прогресса заключался в том, что каждое конкретное домохозяйство не могло вынести бремя существенных постоянных издержек на поддержание инфраструктуры, выгоднее было делать это «в складчину».

П. Самуэльсон и В. Нордхаус отметили:

...эффективность достигается тогда, когда любая реорганизация производства с целью увеличения чьего-либо благосостояния невозможна без уменьшения благосостояния остальных¹.

Таким образом, общество достигает максимальной эффективности в тот момент, когда любое следующее действие по совершенствованию ухудшит положение какого-либо члена общества.

Экономический образ мышления

(см. Практикум 1 в сборнике деловых ситуаций и задач)

¹ Пол А. Самуэльсон, Вильям Д. Нордхаус. Экономика: Пер. с англ. – М.: «Бином», «Лаборатория Базовых Знаний», 1997. С.178.

Почитайте [статью по теме «Почему англичанки блокируют комплименты, или простыми словами об экономическом образе мышления»](#)

3

[Видео-лекция](#) (ориентируйтесь по тайм-кодам)

Стремление человека к обладанию местом, территорией, частью пространства – одно из базовых стремлений и даже природных инстинктов человека. Понимание этого в аспекте предмета «Экономика недвижимости» важно в том смысле, что пока это стремление существует, у недвижимости есть стоимость, а у рынка недвижимости и конкретной территории – развитие.

Таким образом, один из важнейших аспектов в основе экономики недвижимости – это природная потребность человека в освоении (присвоении, завладении) части территории или пространства для удовлетворения своих потребностей. Процессы возникновения этих потребностей, их ограничение, регулирование и направление определяют, каким будет локальный и региональный рынок недвижимости, как, собственно, будет происходить развитие территорий наших регионов и городов.

Известный исследователь Ричард Пайпс отмечал:

...Если склонность к присвоению заложена в природу человека, то уважение к чужой собственности и свободе в его природе отсутствует. Это уважение надо прививать, пока оно не пустит такие глубокие корни в народном сознании, что тщетными окажутся любые попытки их вырвать...¹

Комментарий из учебника «Экономика недвижимости»²

Почему имущественные конфликты по поводу недвижимости наиболее жесткие?

Человек, однажды поучаствовавший в имущественном конфликте, всегда открывает в себе ранее неизвестные ему черты. Происходит это в силу того, что в имущественном конфликте реализуются заложенные в нас природой инстинкты, и один из главных – инстинкт присвоения и обладания. Конечно, степень жесткости конфликтов во многом зависит от т.н. «цены вопроса», однако существует особый тип конфликтов, связанных с недвижимостью.

Дело в том, что недвижимость для человека – это символ территории, а чувство своей территории – это еще один базовый инстинкт и человека, и животного. Когда человек вступает в борьбу за недвижимость, он подсознательно борется за свою территорию, которая по природе своей является средством удовлетворения базовых потребностей человека, а в ряде случаев основным источником его существования. Имущественный спор за недвижимость – это не просто битва за определенную сумму денег, это подсознательная битва за выживание, которое невозможно без опоры на свою территорию...

Что нам необходимо знать про современную денежную систему?

¹ Пайпс Р. Собственность и свобода. М.: Моск. шк. полит. исследований, 2000. С.270.

² Котляров М.А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / М. А. Котляров. — М.: Издательство Юрайт, 2018.С. 40.

Вспомогательные видео:

[Что такое деньги?](#)

[Про проценты](#)

[Что такое деньги? Современность](#)

Всех, кто живет и работает в городской среде можно классифицировать по типам получаемых доходов. Вот эти виды доходов:

- прибыль;
- заработная плата;
- рента.

[Видео по теме](#)

Получатели прибыли (владельцы капитала)

Получатели заработной платы (наемные работники)

Получатели ренты

Для общего понимания определение ренты можно взять из энциклопедического словаря:

Рента – так называется, вообще, тот вид народного дохода, который получается в силу каких-либо особенных преимуществ или благоприятных условий. Подобными преимуществами могут быть для земледельца – плодородие почвы или выгодные условия местоположения, для промышленника – обладание секретом производства или привилегией, для лица какой-либо либеральной профессией – талант или выходящее за пределы среднего уровня искусство и т.п...

В городах размер поземельной ренты, на участках под постройками, всецело обуславливается положением, т.е. большей или меньшей близостью от центра города или наиболее торгового пункта его¹...

Город как место пересечения интересов разных групп

[Видео по теме](#)

Причем здесь [транспортная система?](#)

Обязательно прочитайте работу [Дэвида Харви «Право на город»](#)

¹ Брокгауз Ф.А., И.А. Ефрон. Энциклопедический словарь. Т. XXVI^А. СПб, 1899. С. 579, 581.