

**Экономика недвижимости
и девелопмент территорий**

Составление, редакция,
перевод и комментарии
д.э.н., профессора М.А. Котлярова

Навигатор для магистранта

Выпуск 5

*Перевод работы профессора, доктора экономики
Нэнси Брукс «Преподавание экономики города
градостроителям и значение градостроительной
деятельности для экономистов»*

Экономика недвижимости и девелопмент территорий

Составитель, научный редактор,
переводчик с английского языка и автор комментариев
доктор экономических наук, профессор М. А. Котляров

НАВИГАТОР ДЛЯ МАГИСТРАНТА

Выпуск 5

**Перевод работы профессора, доктора экономики
Нэнси Брукс «Преподавание экономики города
градостроителям и значение градостроительной
деятельности для экономистов»**

Екатеринбург
2016

УДК 378
ББК 74.58
Н15

Рецензент
доктор экономических наук,
академик Российской академии естественных наук,
руководитель Центра отраслевой экономики
Научно-исследовательского финансового института
Министерства финансов Российской Федерации
И. Н. Рыкова

Н15 Навигатор для магистранта [Текст] : [науч. изд.] / сост.,
науч. ред., пер. с англ. и авт. коммент. М. А. Котляров. —
Екатеринбург, 2016. — Вып. 5. — 34 с.

ISBN 978-5-905617-80-5

В пятом выпуске «Навигатора для магистранта» содержится перевод статьи американского профессора, доктора экономики Нэнси Брукс, посвященной актуальным вопросам междисциплинарных исследований в сфере экономики, градостроительства и науки о человеческом поведении. Выпуск будет полезен для читателей, которые ориентированы на расширение кругозора в сфере экономики градостроительной деятельности, девелопмента недвижимости и территорий и желали бы получить представление о некоторых направлениях развития исследований в мировой науке.

Для лиц, планирующих обучение в магистратуре либо поступивших на программу магистерской подготовки «Экономика недвижимости и девелопмент территорий» в Уральском государственном экономическом университете.

УДК 378
ББК 74.58

ISBN 978-5-905617-80-5

© М. А. Котляров, составление,
перевод на русский язык,
комментарии, 2016
© Nancy Brooks, 2012

Содержание

Предисловие научного редактора	4
О коллективной монографии «Руководство по экономике города и градостроительной деятельности» и профессоре Н. Брукс	6
<i>Нэнси Брукс. Преподавание экономики города градостроителям и значение градостроительной деятельности для экономистов</i>	<i>8</i>
Комментарии:	
1. Что такое джентрификация	8
2. Об общественных земельных трастах.....	9
3. Транспортно-ориентированный девелопмент.....	11
4. Эффективность по Калдору — Хиксу	12
5. Оптимальность по Парето.....	12
6. Что такое NIMBYism	13
7. Концепция адаптивной рациональности	16
8. Нормативная экономическая теория	16
9. Поведенческая экономика.....	17
10. Теория перспектив.....	18
11. Неприятие потерь и эффект обладания	19
12. Проклятие победителя.....	20
13. Эффект липучки.....	20
14. Психология девелоперов жилой недвижимости	21
16. О Департаменте жилищной политики и городского развития США	23
16. Теорема Коуза.....	27
17. Гедонистический анализ и гедонистическая модель оценки стоимости недвижимости	28
18. Новая теория роста	29

Предисловие научного редактора

Одна из составляющих работы любого исследователя, а также обучающегося в магистратуре или аспирантуре — это регулярное изучение научного задела, созданного другими учеными. Исследователь не может развиваться изолированно, смысл и цель его деятельности в том, чтобы обеспечить приращение знания, что, естественно, невозможно без понимания того, на каком уровне находится научная дискуссия по выбранной тематике.

В данном выпуске Навигатора мы познакомимся с одним из набирающих силу направлений в области девелопмента недвижимости и территорий — обоснованием необходимости связывать такие сферы, как экономическая теория (микроэкономика, в частности), девелопмент недвижимости, градостроительная деятельность, поведенческая экономика и психология. В целом очевидно, что междисциплинарный характер работ в сфере недвижимости и территориального развития будет все больше доминировать.

Следует признать, что в данной области значительный задел создан нашими зарубежными коллегами, поэтому попытка написания научных работ без изучения их статей и монографий может привести к результатам, сопоставимым с изобретением велосипеда. Естественно, большая часть материалов опубликована на английском языке, что, к сожалению, вызывает трудности у многих наших читателей. Поэтому, получая разрешения на переводы определенных интересных работ, я пытаюсь показать российским читателям, где находятся опорные точки для начала или продолжения собственного исследования; по каким ключевым словам, темам, фамилиям авторов можно сориентироваться и «подхватить» тему или даже включиться в дискуссию.

Таким образом, цель пятого выпуска Навигатора в том, чтобы показать читателю, что исследования в сфере экономики

недвижимости и территориального развития приобретают междисциплинарный характер, и отметить работы зарубежных авторов, которые заслуживают внимания.

В качестве задач пятого Навигатора выделим следующие:

дать магистранту и аспиранту дополнительные ориентиры для выбора и развития актуальной темы исследования;

создать стимулы для продолжения чтения и исследований по направлениям, которые затронуты в переведенной здесь работе и цитируемых источниках;

представить некоторых авторов, работы которых нельзя игнорировать, если вы пишете на тему экономики недвижимости и территориального развития.

В пятом выпуске Навигатора приводится не только перевод статьи зарубежного автора, но и мои комментарии. Зарубежный автор, естественно, пишет о некоторых феноменах, публикациях, ученых как об известных явлениях, не требующих пояснений. Однако не всем российским читателям будет до конца понятен смысл отдельных частей текста без дополнительных уточнений.

Присоединяйтесь к дискуссии и развивайте собственные исследования!

*Котляров Максим Александрович,
доктор экономических наук, профессор, LL.M,
руководитель программы подготовки магистров
«Экономика недвижимости и девелопмент территорий»*

О коллективной монографии «Руководство по экономике города и градостроительной деятельности» и профессоре Н. Брукс

В 2012 году вышла коллективная монография «Руководство по экономике города и градостроительной деятельности» под редакцией Нэнси Брукс, Кирана Донахью и Герита-Йана Кнаапа¹. Работа стала своеобразным мостом между такими научными направлениями, как экономика города, градостроительство и региональное развитие. Между этими областями науки всегда существовали методологические и содержательные противоречия. При этом цели и специфика развития современного города требуют, чтобы эти направления шли навстречу друг другу, использовали общую терминологию и инструментарий. Очевидно, что эффективное развитие территории — это междисциплинарная сфера, объединяющая микроэкономику, градостроительство, поведенческую экономику, финансы и ряд других наук.

В аннотации к книге отмечается, что, несмотря на исторические различия в оценке перспектив и методологии, интересы экономики города и градостроительства пересекаются в вопросах сущности городов, развития городской экономики, повышения эффективности городских услуг, эффективности городского транспорта, эффективного использования земли. Цель книги — наладить диалог прежде всего между учеными-экономистами и градостроителями.

Книга содержит семь разделов:

1. Принципы градостроительства и городской экономики.
2. Структура города, рост и процессы развития.
3. Вопросы социальной справедливости и равенства.

¹ *Brooks N., Donaghy K., Knaap G.-J. (eds.). The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning. New York: Oxford University Press, 2012.*

4. Использование городской земли и транспортная политика.

5. Развитие экономического, трудового и человеческого капитала.

6. Финансы города и управление.

7. Международные аспекты.

Нэнси Брукс, один из редакторов данной работы, является профессором факультета городского и регионального планирования Института архитектуры, искусств и градостроительства Корнельского университета (США) — Cornell University College of Architecture, Art, and Planning¹.

Исследования профессора Брукс ориентированы на стратегию и практическую микроэкономику с фокусом на экономику города, региона и развитие окружающей среды. Исследования носят междисциплинарный характер на стыке географии, региональной науки, экономики и социологии. Красной нитью через ее работы проходят идеи о необходимости учитывать и сочетать эффективность и справедливость, что особенно актуально в ситуациях так называемых провалов рынка.

Профессор Брукс² получила степень бакалавра экономики в Колледже Вильяма и Мэри (College of William and Mary), степень доктора экономики — в Пенсильванском университете (the University of Pennsylvania). Среди основных курсов, которые она читает в Корнельском университете: государственное регулирование и пространственное регулирование для градостроителей; статистика для разработки градостроительной политики; экономика города.

Нэнси Брукс любезно предоставила разрешение на перевод на русский язык своей работы «Преподавание экономики градостроителям и значение градостроительной деятельности для экономистов», которая опубликована в вышеупомянутой коллективной монографии.

¹ Сайт Корнельского университета: <http://www.cornell.edu>.

² Информация о профессоре Н. Брукс: <http://aap.cornell.edu/people/nancy-brooks>.

Нэнси Брукс

Преподавание экономики города градостроителям и значение градостроительной деятельности для экономистов

Оригинальное название: «Teaching Urban Economics to Planners and the Role of Urban Planning to Economists».

*Разрешение на перевод на русский язык и использование текста в образовательных целях
получено 22 июля 2016 года*

Введение: междисциплинарное взаимодействие

Один из ведущих специалистов в сфере градостроительства Томас Агнотти [Agnotti, 2008] сформулировал важнейшую дилемму, с которой сталкиваются градостроители: как преодолеть пагубное использование городских земель, не стимулируя процессы вытеснения населения и **джентрификации**? (*комментарий 1*). Специалист в сфере экономики города из Гарвард-

Комментарий 1

Что такое джентрификация

Термин «джентрификация» введен британским социологом Рут Гласс в 1964 году в работе «Лондон: аспекты изменений» (Glass R. London: Aspects of Change. L.: McGibbon & Kee, 1964), в которой дана оценка процессов реновации отдельных районов Лондона и вытеснения из них представителей рабочего класса и малообеспеченных граждан.

В настоящее время под джентрификацией понимаются процессы девелопмента и редевелопмента городских земель, зачастую расположенных в не самых раз-

витых районах города, в результате чего повышается потребительская и коммерческая привлекательность данных районов. Негативные последствия джентрификации: фактическое вытеснение прежних жителей с низким уровнем доходов из-за роста цен, повышения класса обслуживания, ориентированного на более состоятельную публику, увеличения квартирной и арендной платы.

По нашему мнению, тема джентрификации и ее социально-экономических последствий достаточно слабо развита в российской практике девелопмента недвижимости и городских территорий и еще только ожидает своих исследователей.

ского университета Эдвард Глейзер [Glaeser, 2007], описавший пространственное равновесие как «центральную концепцию экономической географии и экономики города», отметил, что сила концепции пространственного равновесия заключается в ее способности «предвидеть, что если что-то особенно хорошо развивается в одном месте, то следует ожидать увидеть нечто плохое, что непременно балансирует это хорошее». Изначально многие студенты, кажется, не осознают, что Агнотти и Глейзер говорят об одном и том же, потому что предметы «Экономика города» и «Градостроительство» используют разную терминологию и методологический инструментарий. Однако эти две дисциплины, очевидно, имеют много общего на фундаментальном уровне. Процесс преподавания экономики города градостроителям и наоборот в значительной степени базируется на использовании общего терминологического и аналитического инструментария.

Понимание микроэкономических основ многих проблем, с которыми сталкиваются градостроители, способствует разработке эффективной и инновационной политики в сфере градостроительства. Очевидно, что владение основами микроэкономики позволяет лучше увидеть связи между поведением людей, ориентированным на максимизацию прибыли и полезности; созданием стоимости земельных ресурсов [Ricardo, 1821; von Thünen, 1826]; пространственным равновесием [Alonso, 1964; Muth, 1969] и капитализацией. Можно также напрямую привязать эти теории к идеям Генри Джорджа [George, 1879] о налогодоброжелании земли, или к элементам современной градостроительной политики, таким как движение **земельных трастов** [Davis, 2010] (комментарий 2), которое обеспечи-

Комментарий 2 Об общественных земельных трастах

Общественные земельные трасты (community land trust) — некоммерческие организации, созданные с целью содействия развитию рынка доступного жилья, общественных пространств (в том числе парков и садов), гражданских зданий посредством совместного владения и управления земельными участками. По сути, идея земельного траста — это достижение баланса между потребностями людей иметь свободный доступ к городским землям или необходимым услугам и требованием обеспечить безопасность, надлежащее содержание и управление объектами недвижимости. ➔

→ Окончание комментария 2

Признанным пропагандистом идеи, основателем общественного движения земельных трастов и человеком, практически воплотившим ее в таких странах, как США, Великобритания, Австралия, Бельгия, является Джон Дэвис (John Emmeus Davis). Он показал эффективность этой модели альтернативного владения для защиты доступности жилья в период перегрева рынков, для защиты от дефолтов и изъятия в периоды спадов. В 2008 году был введен специальный термин «контрциклический механизм управления», характеризующий механизм земельных трастов.

Общественный земельный траст создается в форме некоммерческой организации и в качестве основных целей фиксирует содействие доступности жилья для людей со средними и низкими доходами, редевелопмент запущенных территорий и улучшение уровня жизни в отдельных городских сообществах. Траст приобретает городские земли в определенных частях города с целью закрепления владения навечно. Части земельных участков могут сдаваться в долгосрочную аренду собственникам зданий, расположенных на этих земельных участках. Траст приоб-

ретает опцион выкупить любую жилую или коммерческую постройку на его земле, если владельцы когда-либо пожелают их продать. Цена выкупа определяется по формуле, которая учитывает доход на инвестиции продавцу, но одновременно обеспечивает доступную цену покупателю. Далее траст как собственник земли осуществляет контроль целевого и эффективного использования земельного участка, сохраняя целостность, архитектурную концепцию объекта и создавая в целом комфортную среду для жителей. Каждый житель дома на земле траста может получить право голоса и стать членом траста. В отдельных случаях траст может увеличиться до размеров города.

Более подробно с идеей и практическими примерами работы общественных земельных трастов можно ознакомиться на сайтах:

www.burlingtonassociates.com — агрегатор ресурсов по теме общественных земельных трастов;

www.communitylandtrusts.org.uk — Национальная сеть общественных земельных трастов (Великобритания).

вает доступное жилье для многих сообществ, или к идеям, как обеспечить финансирование рельсового транспорта в проектах, ориентированных на **развитие общественного транспорта** (комментарий 3) [Anas, 2008].

Объединяя усилия с такими учреждениями, как, например, Институт земельной политики Линкольна (Lincoln Institute of Land Policy), преподаватели могут помочь студентам выстроить междисциплинарные связи и развить теоретические положения, лежащие в основе экономики и градостроительной деятельности. Более того, помощь специалистам в сфере экономики города (и специалистам в области микроэкономики в целом) в формировании комплексного понимания среды,

в которой работает градостроитель, а также в осознании важности принципов справедливости и устойчивого развития — это одна из целей учебного процесса.

Зачастую отличные решения, которые отстаивают экономисты, могут быть слишком упрощенными для градостроителей. Такие ученые, как Р. Арнотт, Т. Рейв и Р. Шоб [Arnott, Rave & Schob, 2005], внесли значительный вклад в дискуссию о политике в сфере снижения перегруженности дорожного движения и открыто констатировали, что «до недавнего времени экономисты в сфере транспорта игнорировали взаимосвязь между неэффективностью городских систем транспорта и неэффективностью в других сферах деятельности»¹. Градостроители выиграли бы, если бы экономисты фокусировались на моделях, которые более реалистично отражают среду, в которой действуют индивиды и фирмы. Так можно было бы выстраивать более прагматичную политику городского развития, актуальную для сложных условий современных городов.

Кроме того, то, как экономисты и градостроители формулируют актуальные вопросы из области справедливости и социального равенства, а также терминология, которую они используют, тоже влияют на формирование политики городского развития.

Комментарий 3 **Транспортно-ориентированный девелопмент**

Транспортно-ориентированный девелопмент (transit-oriented development — TOD) — это разновидность девелопмента городских территорий, направленная на обеспечение максимально комфортного доступа жителей к услугам общественного транспорта вместо использования личных автомобилей. Такие зоны в городах обычно характеризуются узловыми станциями (железная дорога, метро, трамвай, автобус), от которых остановки расположены с интервалами доступности 400–800 м, что можно считать комфортным расстоянием для пешеходов.

Концепция транспортно-ориентированного девелопмента часто называется компактным девелопментом, так как ассоциируется с размещением объектов высокой плотности и стимулирует такое размещение.

Дискуссия об общественных издержках и благах, производимых данной концепцией, еще не окончена.

¹ Зонирование и прочие меры регулирования в сфере использования земли стоит рассматривать более детально.

Комментарий 4 **Эффективность по** **Калдору — Хиксу**

Эффективность или критерий по Калдору — Хиксу (Kaldor — Hicks efficiency) — теоретическая модель, обоснованная британскими экономистами Николасом Калдором (1908–1986) и Джоном Хиксом (1904–1989).

Суть модели состоит в том, что трансформация экономической системы, ее переход из одного состояния в другое способен увеличить общее благосостояние, если те, кто выигрывает при этом переходе, способны компенсировать потери тех, кто проигрывает. При этом фактических компенсаций не осуществляется.

Полагаем, что было бы справедливо отметить, что экономисты при анализе благосостояния фокусируют внимание преимущественно на **эффективности по Калдору — Хиксу** (комментарий 4). Деятельность экономистов направлена на выявление политики, при которой чистая выгода положительна или может быть максимизирована при имеющемся выборе действий. Политика, ориентированная на увеличение эффективности, ведет к новому варианту размещения ресурсов, от чего кто-то выигрывает, а кто-то, естественно, проигрывает. Положительные чистые выгоды подразумевают, что выгоды одних компенсируют потери других.

Другими словами, при этой политике имеется **улучшение по Парето** (комментарий 5), но вместо детального исследования эффектов распределения экономисты удовлетворяются тем, что в целом уровень благосостояния повышается. Градостроители же более заинтересованы в компенсациях проигравшим (по сути, следуя принципу улучшения Парето), если и не по причинам достижения справедливости, то из прагматичных

Комментарий 5 **Оптимальность по Парето**

Вильфредо Парето (1848–1923) — итальянский экономист и социолог, автор знаменитого правила 20/80 (позже названного «Парето-распределение»), общая идея которого сводится к тому, что 20% усилий дают 80% результата, а оставшиеся 80% усилий — только 20% результата, что нашло эмпирические подтверждения в разных сферах человеческой деятельности.

Оптимальность по Парето (Pareto improvement) — состояние системы, при котором значение каждого конкретного показателя не может быть улучшено без ухудшения других. Соответственно, оптимальное состояние рынка по Парето — это ситуация, когда положение любого участника рынка нельзя улучшить, не снизив благосостояния хотя бы одного из участников рынка.

соображений. Градостроители постоянно сталкиваются с такими проблемами, как последствия нежелательных изменений арендной платы, вытеснение определенных слоев населения в результате джентрификации, потеря рабочих мест в сфере производства из-за редевелопмента промышленных земель, активность противников нового строительства вблизи их домов (явление под названием **NIMBYism**) (комментарий 6). Во всех этих ситуациях требуется детализировать понятие «эффективность», что будет способствовать повышению качества жилищной политики, более рациональному использованию земель и благоприятному экономическому развитию конкретной местности.

Комментарий 6 Что такое NIMBYism

Акроним NIMBY произошел от фразы «Not In My Back Yard» (можно перевести как «только не на моем заднем дворе»). Используется для характеристики поведения жителей городов, которые склонны отрицать любые изменения только потому, что они планируются рядом с местом их проживания, хотя зачастую признается их польза.

Данное явление вышло далеко за пределы девелопмента недвижимости и характеризует подход относительно любых общественных изменений, которые могут коснуться конкретного человека.

Л. Клетцер [Kletzer, 2002] подтверждает эмпирическими данными влияние экономической интеграции на снижение количества рабочих мест и изменения в структуре занятости: «Свободная торговля, открытые рынки и экономическая интеграция могут стимулировать экономический рост. Выгоды от свободной торговли значительны и масштабны... Однако открытое взаимодействие с миром не может помочь каждому. Сторонники расширяющейся открытой торговли и инвестиций должны принимать во внимание необходимость учитывать интересы работников, фирм и сообществ, которые могут быть ущемлены от развития свободной торговли».

А. Даунс [Downs, 2004] приводит типичные аргументы экономистов об эффективности рыночно-ориентированного подхода, например, при снижении интенсивности дорожного движения по сравнению с прямыми регулирующими мерами (такими как использование четных-нечетных автомобильных номеров для регулирования плотности трафика в течение рабочих недели). При этом он подчеркивает, что «пока средства,

собранные от регулирования движения в часы пик не будут использованы для компенсации в отношении водителей с низким уровнем доходов, плата за использование дорог может иметь регрессивный эффект», потому что пространственная организация сообществ такова, что во многих из них менее обеспеченные граждане тратят большую долю их доходов на бензин и при определенных изменениях станут дольше добираться до пунктов назначения.

Таким образом, экономисты и градостроители будут весьма полезны друг другу, потому что смогут вести полемику об эффективности не только в аспекте увеличения чистых выгод, но и с учетом распределения убытков.

Во вступлении мы попытались подчеркнуть выгоду и значение открывающихся направлений для взаимодействия между экономистами и градостроителями. Сферы их интересов в значительной степени пересекаются, но многие еще не осознают этого в полной мере, так как у них нет общей микроэкономической основы, подкрепленной комплексным представлением роли градостроителя в развитии современного общества. Хотя мы в целом согласны с аргументацией Р. Арнотта и его коллег [Arnott, Rave & Schob, 2005], что «экономисты видят силу рынков, а градостроители — их слабость», было бы лучше не заниматься выявлением слабых мест каждой отрасли знания, а отталкиваться от их общих интересов.

Далее сконцентрируемся на некоторых областях микроэкономики, которые имеют отношение к налаживанию междисциплинарного диалога.

Микроэкономика как наука может обеспечить аналитическую основу и терминологию для градостроителей, однако это не гарантирует, что диалог автоматически наладится. Даже если градостроители и экономисты фундаментально смотрят на мир по-разному, общий язык на самом деле облегчает взаимную критическую полемику, так как позволяет понять источники разногласий. Брэд Делонг однажды отметил: «Когда кто-то предложил организовать саммит лучших экономистов мира, Кругман сказал что-то вроде: „Мы знаем, что случится, если мы соберем вместе величайшие умы в области экономики.

Эта идея постоянно витает в воздухе, но вряд ли ее можно считать лучшей»¹. Может быть, это и в самом деле не лучшая идея, но живая дискуссия между градостроителями и экономистами была бы более продуктивной, чем заочный обмен мнениями.

Вместо обсуждения необходимых разделов курса по экономике города и микроэкономике для градостроителей² или градостроительных концепций для экономистов рассмотрим далее несколько важных тем, которым стоило бы уделять больше внимания в научно-практических дискуссиях.

Поведенческая экономика и градостроительная деятельность

Сложно переоценить значение качественной описательной модели человеческого поведения для планирования эффективного развития города. В экономике рыночная эффективность оценивается на основе благосостояния индивидов и с учетом принципа потребительского суверенитета, согласно которому каждый человек — творец и судья своего собственного благосостояния. Большая часть градостроителей, как и экономистов, наверное, согласилась бы с утверждением Эда Глейзера [Glaeser, 2007]: «Экономика оценивает ситуацию с точки зрения того, создается ли больше выбора для людей, а не с точки зрения создания возможностей для изменения конкретного места. Экономисты не отрицают политику, которая ориентирована на местоположение, как, например, редевелопмент городских территорий, однако настаивают, что эта политика должна оцениваться с позиции улучшения жизни индивидов, а не с точки зрения того, сделала ли она конкретное место более привлекательным».

Теория полезности дает нам основу для рассуждений о том, какой тип политики улучшает жизнь людей и почему. Однако это

¹ <http://delong.typepad.com/sdj/2009/02/the-worlds-greatest-economist-minds>.

² Можно выделить М. Фридмана [Friedman, 2002] как автора отличного учебника по экономике для студентов по специальностям градостроительства, государственного и муниципального управления.

Комментарий 7
Концепция адаптивной
рациональности

В целом адаптивная рациональность индивида проявляется в склонности менять свое поведение в зависимости от существующих институтов, через которые происходит получение и интерпретация информации, следуя при этом двум стратегиям: «следование большинству» и «следование меньшинству».

фактивно выбирают средства достижения поставленных целей, но, кроме того, они также «рассматривают сами цели не только как объекты выбора, но и как субъекты, подпадающие под требование альтернативной полезности». Р. Франк использует эволюционный подход, чтобы проиллюстрировать, что адаптивно

Комментарий 8
Нормативная экономическая
теория

Нормативная экономическая теория (normative or prescriptive decision theory) рассматривает явления с позиции «как должно быть», во многом опираясь на субъективные оценочные суждения, этические нормы, принципы справедливости.

Нормативная теория принятия решений нацелена на поиск лучшего решения и базируется на предположении, что имеется идеальный разумный человек, принимающий решения, основываясь на тщательном расчете.

вовсе не значит, что градостроители и экономисты должны погрузиться в интерпретацию концепции рационального выбора. В этом плане представляется полезным мнение Роберта Франка [Frank, 2004] о разнице между рациональностью при постановке текущих целей, ориентацией на личную выгоду и **концепцией адаптивной рациональности** (комментарий 7). Франк, в частности, отмечает, что люди эффективно выбирают средства достижения поставленных целей, но, кроме того, они также «рассматривают сами цели не только как объекты выбора, но и как субъекты, подпадающие под требование альтернативной полезности». Р. Франк использует эволюционный подход, чтобы проиллюстрировать, что адаптивно рациональный индивид, скорее всего, имеет предпочтения, которые не узко эгоистичны, а, наоборот, более альтруистичны и направлены на достижение справедливости.

Поскольку мы полагаем, что будущие исследования соединят **теорию нормативной полезности** (комментарий 8) с фактическим человеческим поведением, в конце этого раздела рассмотрена **поведенческая экономика** (комментарий 9) как наиболее описательно позитивная модель индивидуального поведения, согласно которой наше фактическое поведение может весьма существенно отклоняться от

предсказываемого нормативной теорией, даже когда кажется, что рынки хорошо функционируют. Как отмечают М. Барр, С. Мулэнитен и Э. Шафир [Barr, Mullainathan & Shafir, 2008]:

«Использование психологии на более глубоком уровне существенно обогащает исследования в области конкуренции. Это помогает нам понять, что фирмы конкурируют на основе того, как индивиды реагируют на продукты на рынке, и результаты конкуренции не всегда могут быть обусловлены лучшим выбором потребителя и его увеличившимся благосостоянием». Градостроители и администраторы, как и экономисты,

становятся весьма заинтересованными в выработке стратегии регулирования, учитывающей поведенческие аспекты. С учетом новизны поведенческой экономики как науки и ее успехов в описании поведения, скорее всего, нас ожидает много открытий и внедрение моделей принятия решений, в большей степени основанных на психологии (см., например: [Congdon, Kling & Mullainathan, 2011; Mullainathan, 2005]).

Еще одной отличительной чертой градостроителей, помимо их концентрации на местоположении, является их ориентация на будущее. Следовательно, особенно заметным становится открытое поведенческой наукой непостоянство во времени предпочтений индивидов. Этот аспект человеческого поведения дает основание поднять следующий вопрос: о ком должны заботиться градостроители — о современных жителях города или о тех, кто будет жить в городах в перспективе? Политика, которая предполагает изначальные издержки и отсроченные выгоды (например, политика в сфере климата, инвестиции в человеческий капитал, продвижение программ энергетической эффективности или даже акцизы на сигареты), обладает спецификой. Градостроителям стоит серьезно задуматься, как строить свои действия и планировать развитие, чтобы те, кто живет в настоящем, выбирали заботу о будущем.

То, как работает поведенческая экономика, — это в основном обобщение аномалий типа описанной выше, которые сложно объяснить в русле традиционной теории полезности.

Комментарий 9

Поведенческая экономика

Поведенческая экономика (behavioral economics) изучает влияние психологических, социальных, эмоциональных факторов на принятие индивидами экономических решений. Считается, что одним из основных предметов изучения в поведенческой экономике являются границы рациональности экономических агентов.

Комментарий 10 Теория перспектив

Теорию перспектив (prospect theory) разработали в 1979 году американские ученые Дэнниел Канеман (Daniel Kahneman) и Амос Тверски (Amos Tverski). Теория является частью поведенческой экономики и гласит, что каждый возможный исход имеет определенную вероятность возникновения и ценность, которую человек определяет субъективным образом. Люди принимают решения и оценивают ситуацию, отталкиваясь от определенных ориентиров. Они более чувствительны к выгодам/убыткам относительно выбранного ориентира и менее склонны сопоставлять выгоды/убытки с общей стоимостью активов. Например, человек более чувствителен к выгодам/потерям в диапазоне 10–20 рублей, чем в диапазоне 1 010–1 020 рублей.

Теория перспектив (*комментарий 10*) создала логическую канву для соединения некоторых из этих аномалий, которые мы вкратце опишем, а также приведем некоторые примеры того, как поведенческая экономика может быть особенно полезна градостроителям.

Д. Канеман и А. Тверски предположили, что люди оценивают альтернативные варианты при выборе не в соответствии с традиционной функцией полезности, а по функции стоимости, которая определяется через изменения в их благосостоянии. В этой чисто позитивной модели принятия решений индивиды рассматривают свои потери и выгоды, отталкиваясь от некоего ориентира, отправной точки (*reference point*) или текущего состояния [Kahneman & Tversky, 1979].

Принимая эту модель, можно выделить несколько интересных аспектов. Во-первых, имеет значение, как мы определяем рамки, в пределах которых оцениваем выгоды и потери. Во-вторых (это можно проследить графически), индивиды более чувствительны к мелким убыткам из расчета на доллар, нежели к крупным выгодам — это явление называется **неприятием потерь**, а **эффект обладания** является формой проявления неприятия потерь (*комментарий 11*). Более того, функция стоимости подразумевает, что оценка полезности будет подвержена влиянию в зависимости от того, как оцениваются потери и выгоды — в совокупности или раздельно.

Р. Тайлер и К. Санштайн [Thaler & Sunstein, 2008] приводят пример в русле постулатов теории перспектив, иллюстрирующий сложности в побуждении людей избавляться от их автомобилей, даже если чистые выгоды от владения отрицательны. Они отме-

чают: «Рассмотрим пример городской семьи, члены которой рассматривают вопрос о приобретении автомобиля. Предположим, что их выбор в том, чтобы либо пользоваться такси или общественным транспортом, либо потратить 10 тысяч долларов на приобретение подержанной машины, которую они будут парковать на улице перед домом. В первом случае наиболее заметными расходами на владение этим автомобилем будут еженедельные траты на бензин, оплата текущего ремонта и ежегодная страховка. Альтернативными издержками при сумме 10 тысяч долларов, скорее всего, можно пренебречь. Во втором варианте каждый раз, когда семья будет пользоваться такси, издержки будут ощущаться всегда, о чем будут напоминать показания таксометра, меняющиеся через каждый квартал».

У этой гипотетической семьи отправной точкой служат уже понесенные издержки владения автомобилем и осознание, что каждая поездка на собственном автомобиле относительно недорого. Однако при отсутствии автомобиля расходы на оплату такси и проезда в общественном транспорте члены семьи будут ощущать каждый день. Даже если общие расходы на общественный транспорт существенно ниже, чем траты на владение автомобилем, семья все равно выберет автомобиль. Возможно, дополнительные стимулы, такие как система предоплаченных проездных (плата взимается за период, а не за количество поездок, утерянные проездные восстанавливаются), которые учитывали

Комментарий 11 **Неприятие потерь и эффект обладания**

В теории принятия решений неприятие убытков (loss aversion) означает склонность человека предпочитать избегать убытки, нежели получать выгоды. Отмечается, что психологически убытки ощущаются в два раза сильнее, чем выигрыши. Отсюда формируется модель поведения человека, основанная на стремлении избегать убытков в большей степени, чем получать выигрыш.

Сущность эффекта обладания (endowment effect) заключается в том, что человек больше ценит вещи, которыми уже владеет, чем те, которыми может овладеть. В результате люди склонны запрашивать за товар при продаже сумму значительно большую, чем они готовы отдать за этот товар. Безусловно, можно исследовать здесь спекулятивные моменты, однако сложно не согласиться, что в расчет можно принимать и психологические факторы. Как отмечают авторы теории, «горечь расставания» со своей вещью стоит дороже «радости приобретения» этой вещи, если бы мы ее покупали.

Комментарий 12

Проклятие победителя

Феномен проклятия победителя (winner's curse) может возникать при участии в аукционах или при приобретении активов в условиях недостаточной информации, когда победитель почти всегда переплачивает за товар.

В литературе часто приводят пример аукционов на право разработки нефтяных или газовых месторождений в океанах или на шельфе, когда заранее никогда нельзя достоверно оценить стоимость запасов, которые можно извлечь. Таким образом, покупатель часто переплачивает, будучи при этом победителем на аукционе.

бы эти психологические поведенческие аспекты, могли бы способствовать использованию общественного транспорта или позволили бы градостроителям увидеть новый ракурс в решении проблемы пробок.

Рассматривая проблемы экономического развития, К. Томас [Thomas, 2007] показывает, как феномен неприятия убытков может привести к ситуации **проклятия победителя** (комментарий 12), описывая, как компании используют угрозы консолидации или релокации, чтобы начать ценовые войны между местностями. Он приводит в качестве примера решение Mastercard International в 1997 году

объявить о намерениях объединить несколько центров оказания услуг в Сент-Луисе в одном месте, необязательно в Сент-Луисе или даже в штате Миссури. Другие авторы (например, [Friedman & Mason, 2004]) обсуждают проклятие победителя в свете решений в области экономического развития, таких как государственные субсидии на создание объектов спортивной инфраструктуры. Выявленный Дж. Хайнсом и Р. Тайлером [Hines & Thaler, 1995] **эффект липкой ленты** (липучки) (комментарий 13)

Комментарий 13

Эффект липучки

Эффект липучки или липкой ленты (flypaper effect) относится к сфере межбюджетных отношений. Как заметили Дж. Хайнс и Р. Тайлер, гранты и субсидии, предоставляемые вышестоящими бюджетами органам местного самоуправления на развитие, способствуют тому, что расходы этих бюджетов растут более быстрыми темпами, чем доходы. Гранты государства остаются в распоряжении местных органов

власти (прилипают, как мухи к липкой ленте), направляются на финансирование определенных расходных статей и в недостаточной степени содействуют повышению уровня жизни на конкретных территориях. Более того, местные власти не склонны понижать налоги, когда они получают средства из вышестоящих бюджетов, но повышают их, когда какие-либо независимые от них факторы приводят к росту доходов населения, проживающего на территории муниципалитета.

тоже представляет собой пример аномалии местной экономики.

Имеется намного больше примеров того, как поведенческая экономика может быть полезна градостроителям. Некоторые из них уже используют эти выводы в своих исследованиях, например, Р. Мохамед [Mohamed, 2006] при объяснении **мотивации девелоперов** (комментарий 14).

Контекст имеет значение

Книга Дэни Родрика «Одна экономика, много рецептов: глобализация, институты и экономический рост» [Rodrik, 2008], возможно, не входит в сферу непосредственных интересов градостроителей, но ее главный урок будет им интересен, более того, он полезен для повторения и экономистам. Д. Родрик определяет один из постулатов базовой экономической философии так: «Общественные явления можно лучше понять, если рассматривать их как совокупность целенаправленного поведения индивидов в их ролях потребителя, производителя, инвестора, политика и т. д., взаимодействующих друг с другом и действующих в рамках ограничений, накладываемых окружающей средой». Он также отмечает, что «свойственная многим экономистам тенденция предлагать совет, основываясь на простых правилах приблизительного эксперимента вне зависимости от контекста, — это недопустимое упрощение...».

У экономистов есть полезные общие принципы, которые помогают структурировать наши мысли, а градостроители по-

Комментарий 14

Психология девелоперов жилой недвижимости

В аннотации к статье Раймана Мохамеда «Психология девелоперов жилой недвижимости: уроки поведенческой экономики и дополнительное объяснение удовлетворению» (Mohamed R. The Psychology of Developers: Lessons from Behavioral Economics and Additional Explanations for Satisficing // Journal of Planning Education and Research. 2006. Vol. 26. P. 28–37) отмечено, что процесс достижения целей девелоперами (процесс удовлетворения) в определенной степени ограничен рамками их рациональности. Чтобы стимулировать их выходить за эти рамки, власти разрабатывали меры по снижению рисков девелоперов. Однако исследования показали, что такая политика мало повлияла на то, как девелоперы достигают выгоды. Автор обращается к наработкам поведенческой науки, чтобы обосновать, какие дополнительные факторы должны учитываться при стимулировании девелоперов жилой недвижимости.

нимают специфический контекст наших городов и сообществ. Это стимулирует обе стороны работать совместно на основе углубленного понимания экономических принципов и характеристик местности или региона и создавать в результате эффективные функциональные пространства.

Крайне важна установка, что при разработке политики развития контекст имеет значение.

Рассмотрим фискальный федерализм и его роль в формировании городской политики. У. Оутс [Oates, 1999] анализирует функции разных уровней власти, закрепляя за центральным правительством основную ответственность за перераспределение доходов и поддержку бедных слоев населения, а также обеспечение макроэкономической стабильности. Конечно, центральное правительство делает гораздо больше, а федеральная политика, несомненно, влияет на развитие городов и местных сообществ. Однако часть централизованных мер воздействия, которые, казалось бы, универсальны и подходят всем, могут быть неэффективными в конкретных условиях. Э. Глейзер и Дж. Гурко [Glaeser & Gyourko, 2008] приводят примеры, в частности, того, как в разных местах страны проявляется влияние федеральной политики снижения ставок по ипотечным кредитам. Например, в Сан-Франциско спрос на жилье высок, но в последние годы вводилось мало новых объектов; снижение ипотечных ставок способствовало повышению цен, сделав жилье еще менее доступным. В Атланте же субсидии стимулируют строительство и цены на жилье остаются сравнительно стабильными, кроме того, налоговые вычеты по уплате процентов по ипотечным кредитам делают стоимость владения домом не такой высокой. Авторы подчеркивают, что новая федеральная жилищная политика должна учитывать местные особенности и стимулировать строительство в местностях, где предложение неэластично¹.

¹ Факторы, определяющие эластичность предложения жилья и его доступность, в настоящее время активно исследуются как градостроителями [Pendall, 2000], так и экономистами [Saiz, 2010]. Так, А. Сайц [Saiz, 2010] изучает географию и регулирование, используя идеи У. Фишела [Fischel, 2001], и отмечает, что более строгие нормы регулирования использования земель положительно коррелируют с физическими ограничениями рынка земли.

Другой пример — дискуссия об эффективности налога на недвижимость, в которой сталкиваются две противоположные позиции: толкование налога на недвижимость как налогообложения выгод (дохода) [Fischel, 2001a,b] или как модифицированной версии налога на капитал (также называется «новым взглядом» [Zodrow, 2001]). Обе позиции требуют существенных допущений, часть которых (учет факторов мобильности населения, конкуренции местных сообществ, систем экономико-планировочного зонирования и др.) — это функции местоположения. Таким образом, контекст имеет большое значение при оценке эффективности местных налогов на недвижимость.

Экономисты и градостроители должны понимать, как общие принципы экономики сочетаются с характеристиками пространства и конкретного места. Тогда выявление лучших практик в сфере градостроительной деятельности, исследования в конкретных областях страны как в своего рода лабораториях принесут положительные результаты. Речь не идет о децентрализации государственного управления, однако подразумевается, что местное, региональное и центральное управление получит возможность проводить более гибкую политику с учетом специфики конкретных местностей. Одним из примеров здесь является опыт Департамента жилищной политики и городского развития США в части предоставления грантов муниципалитетам (*комментарий 15*).

Комментарий 15

О Департаменте жилищной политики и городского развития США

Департамент жилищной политики и городского развития (United States Department of Housing and Urban Development — HUD, официальный сайт www.hud.org) — структурное подразделение Правительства США. Департамент основан в 1965 году в период правления Президента Линдона Джонсона в рамках государственной программы «Великое общество». Основная цель и миссия Департамента — содействие развитию рынка доступного жилья, создание сильных

и самодостаточных местных сообществ, защита прав потребителей на рынке жилой недвижимости и др. Отчеты и исследования Департамента представляют несомненный методологический интерес.

Программа грантов на развитие местных сообществ (The Community Development Block Grant — CDBG) — один из старейших проектов Департамента, реализуемых с 1975 года. Программа направлена на развитие территорий американских городов и решение социально-экономических проблем местного населения.

Смешанная экономика

Со времен открытия Адамом Смитом принципа «невидимой руки» и базовых теорем благосостояния экономисты обосновывали вмешательство государства в рыночную экономику в основном в силу наличия так называемых провалов рынка. Т. Бартик [Bartik, 1990] отмечает, что использование такого подхода при разработке политики экономического развития региона, дает хорошую концептуальную базу для оценки компромиссов и обоснования выбора того или иного варианта государственной политики. Он показывает, что этот подход фокусирует наше внимание на сферах местной экономики, в которых эффективность частных рынков может быть ниже и где, таким образом, политика государственного вмешательства может быть оправдана.

Безусловно, выявление провалов рынка — это недостаточное условие для реакции со стороны правительства¹. То, как ответственность за эффективную рыночную экономику распределена между государственным и частным сектором, может быть болевой точкой. С одной стороны, хорошее государственное управление — это в чистом виде общественный продукт (неконкурентный и неисключаемый), который, следовательно, может существовать и в ненадлежащем виде, равно как и государство не всегда способно решать общественные и рыночные проблемы. Модель «принципал-агент» может помочь градостроителям и экономистам понять источники провалов в силу функционирования как рыночных сил, так и органов управления, и является ключевым инструментом анализа в политэкономии.

Т. Бесли [Besley, 2006] отмечает, что хорошее управление требует хорошо проработанной институциональной инфраструктуры, а также механизмов привлечения лидеров к работе в государственных и муниципальных структурах. Разочарование в традиционной градостроительной политике вызвало рост общественной активности в вопросах борьбы за справед-

¹ Очевидно, что государственное вмешательство может оправдываться не только наличием провалов рынка, но и чисто перераспределительными соображениями.

ливость¹. Политические и бюрократические институты также имеют значение, и экономисты и градостроители пришлось бы весьма кстати в их структуре.

С другой стороны, аргументы в пользу эффективности свободных нерегулируемых рынков требуют более пристального рассмотрения. Книга Джона Робертса [Roberts, 2004] о современной фирме на первый взгляд не имеет отношения градостроителю², но поднятые в ней вопросы («Почему фирмы? Почему мы часто используем фирмы, чтобы координировать и мотивировать поведение вместо того, чтобы полагаться на рынки индивидов?») служат ключом к пониманию эффективности частных рынков. Дж. Робертс приводит интересную статистику Дж. Мак-Миллана [McMillan, 2002], по оценке которого менее трети всех сделок в американской экономике проходят через открытые рынки, а более 70 % — между фирмами и предпринимателями напрямую [Roberts, 2004]. Эта статистика иллюстрирует необходимость трансформации полемики о противоречиях в системе «рынок — государство».

Риторика приватизации и силы частных рынков не может полагаться исключительно на добродетели рынка в условиях, когда фактическая приватизация подразумевает переход ответственности от государства к очень большой фирме — возможно, к естественной монополии. Более правильно и честно поставить вопрос не просто о взаимосвязи «рынок — государство», а о том, почему регулируемая или нерегулируемая частная фирма будет лучше, чем государственная структура, и что важно для того, чтобы превзойти результаты, которые может достичь государственная структура. Одна из главных идей также заключается

¹ Общественное планирование и теория общественного выбора пересекаются, так как общественное планирование может рассматриваться как ответ на наличие определенных рамок в деятельности градостроителей и градостроительных департаментов. Противостояние общественного деятеля Джейн Якобс (Jane Jacobs) и профессионального градостроителя Роберта Мозеса (Robert Moses) — это широко используемый пример противостояния градостроительного активиста и чиновника от градостроительства.

² В этом разделе мы определяем градостроителя широко как специалиста, для которого местное экономическое развитие и создание муниципальных общественных благ являются частью обязанностей.

в том, чтобы рыночный подход (включая защиту конкуренции и частной инициативы) не смешивался с приватизацией.

Градостроители А. Хефец и М. Уорнер [Hefetz & Warner, 2004] рассматривают новое государственное управление как механизм правительственного контрактного процесса и отмечают, что необходимая для этого теоретическая основа выходит за пределы обсуждения провалов в системе «рынок — государство». По их мнению, приватизация не гарантирует выгод эффективности и минимизации издержек.

Капитализация, выбор и гедонистический анализ

Капитализация — это термин, используемый экономистами для описания изменения цен на жилье как отражения характеристик конкретной местности¹. Пространственный выбор, будучи частью процесса установления равновесия, имеет ряд характеристик эффективности. Например, походы в магазины, расположенные на территории других сообществ, свидетельствуют о фактическом «голосовании ногами» за или против местных общественных благ и дают повод задуматься об оптимальной модели фискального федерализма по Ч. Тибо [Tiebout, 1956].

Процессы установления пространственного равновесия — это очень полезные описательные модели, соединяющие наработки различных авторов: модель изолированных сообществ Т. Шеллинга [Schelling, 1956]; работу В. Бин [Been, 1994] о справедливости в контексте окружающей среды и о рыночной динамике; работы Дж. Фруга [Frug, 2001], содержащие элементы разочарования по поводу границ власти и силы современных городов; труды Дж. Видгора [Vidgor, 2010] о городском развитии и джентрификации.

Л. Сагалин [Sagalyn, 2009], в свою очередь, отмечает, что «набор действий, включая изменения в земельном регулировании, выделение знаковых объектов и исторических районов,

¹ Имеется достаточно литературы по экономике города на тему дифференциации доходов, которая зачастую обусловлена зарплатами, капитализирующими преимущества отдельных местностей.

улучшения в транспортной системе, планы по редевелопменту, резервирование земель для строительства доступного жилья, создание общественной инфраструктуры (как желаемой типа общественных парков, так и менее желаемых полигонов), может запустить процессы трансформации стоимости земли, жилых домов и коммерческой недвижимости»¹.

По нашему мнению, одна из причин недопонимания между градостроителями и экономистами кроется в том, что обе стороны неверно подходят к критике тех или иных моделей. Если кто-то не соглашается с одним из аспектов модели (например, нормативные положения и вытекающие из них допущения), то он, скорее всего, не принимает и другие ее аспекты (например, описательные связи и ассоциации). Согласно Ч. Тибо, даже если градостроитель знает, что в действительности регион не достигнет заложенных в его модели условий, которые приведут к росту эффективности, отдельные элементы этой модели все равно могут быть полезны градостроителю. Он отмечает: «Пространственная мобильность сама обеспечивает местным общественным услугам путь на частный рынок» [Tiebout, 1956]. Люди делают выбор, и это влияет на местную общественную и планировочную политику.

Теорема Р. Коуза (*комментарий 16*) — другой пример того, что можно не верить в способность рынков справиться с большинством проблем, возникающих от внешних эффектов (экстерналий), но при этом соглашаться с пользой теоремы в части представления проблемы экстерналий. Этот вывод очень полезен при разработке механизмов государственного регулирования и форми-

Комментарий 16 Теорема Коуза

Рональд Коуз (Ronald Harry Coase, 1910–2013) — американский экономист, лауреат Нобелевской премии по экономике 1991 года.

Теорема Коуза (Coase theorem) выдвинута в начале 1960-х годов и утверждает, что при нулевых транзакционных издержках рынок способен справляться с воздействием любых внешних эффектов (экстерналий).

Одна из знаковых работ Коуза — «Проблемы социальных издержек» (Coase R. The Problem of Social Cost // Journal of Law and Economics. 1960. Vol. 33. P. 1–44).

¹ У. Фишел [Fischel, 2001a] отмечает это внимание домовладельцев к результатам общественной политики, т.е. то, что описывает Л. Сагалин [Sagaly, 2009] как гипотезу избирателя-домовладельца (homevoter hypothesis).

Комментарий 17

Гедонистический анализ и гедонистическая модель оценки стоимости недвижимости

В основе гедонистического подхода (от греч. «наслаждение, удовольствие») лежит идея Келвина Ланкастера (Kelvin John Lancaster, 1924–1999) о том, что полезность предмета потребления представляет собой сумму полезностей отдельных качеств, характеристик данного предмета. Потребитель, уплачивая цену за товар, платит не за сам товар, а за определенный набор характеристик, которыми он обладает.

Из этого положения следует, что стоимость недвижимости определяется набором полезных характеристик, которые можно разделить на три группы: 1) свойства самого объекта (площадь, количество комнат, материал стен и т.п.); 2) характеристики местности (качество дорог, транспортная доступность, инфраструктура и др.); 3) характеристики окружающей среды (чистота воздуха, близость парков, пляжей и т.п.). Это позволяет строить модели оценки объектов недвижимости и находить широкое применение при разработке методов массовой оценки недвижимости (например, кадастровой стоимости недвижимости для целей налогообложения).

рования общих подходов в экономике и праве. Дух права и экономики (law and economics) во многом соответствует идеям Коуза, в частности, в аспекте того, что целью является поиск решения, которое возможно достичь, если бы стороны имели возможность вести переговоры.

Процесс капитализации также дает нам метод (хотя и требует большого массива данных), позволяющий найти цены или альтернативные издержки для товаров, для которых не существует рынков¹. Градостроители часто анализируют издержки и выгоды либо оценивают воздействие проекта на окружающую среду, при этом качество анализа во многом зависит от того, насколько точно оценены нерыночные ресурсы (например, общественные блага). Именно из-за плохо выполненного анализа издержек и выгод этот метод часто критикуют. Оценка издержек и выгод — одна из ключевых концепций в микроэкономике. По сути, репутация микроэкономки выстроена на обещании точно измерить цены. Вопрос правильного измерения цены (равно как и альтернативных издержек) является стержневым и для экономистов, и для градостроителей.

Им было бы полезно работать вместе над усовершенствованием методов определения цен, опираясь на инструментарий **гедонистического анализа** (комментарий 17) или другие методики.

¹ Вероятностная оценка — еще один метод (правда, несовершенный) определения цен.

Агломерация, новая экономическая география и ее динамика

Работы лауреата Нобелевской премии 2008 года Пола Кругмана [Krugman, 2001, 2009] и Доклад Всемирного банка «Новый взгляд на экономическую географию» [World Bank, 2009] проложили путь для исследований о причинах и следствиях (как статических, так и динамических) пространственной экономической агломерации.

Не преуменьшая значимости микроэкономики как науки, не будем забывать, что такие экономисты, как П. Кругман [Krugman, 2001, 2009] и Р. Лукас [Lucas, 1988], во многом вдохновлялись сотрудничеством с учеными из области градостроительства и региональной науки.

Баталии за сферы влияния между географами, экономистами, представителями региональной науки, градостроителями могут быть очень горячими, главное при этом осознавать, что экономическая география — это та область, в которую все указанные дисциплины внесли определенный вклад. Современные города представляются в широком смысле как двигатели экономического роста и являются основной частью **новой теории роста** (комментарий 18).

Агломерации — главная причина неравномерного пространственного развития и неравенства и в то же время важная часть моделей, связывающих развитие и торговлю. Отношения между источниками и типами агломераций (урбанизация и локализация), структура города и его размер сти-

Комментарий 18 Новая теория роста

Согласно новой теории роста (new growth theory) неограниченное стремление людей к выгоде и удовольствиям требует постоянного технологического усовершенствования и развития человеческого капитала. Именно экономика знаний создает экономический рост, что происходит гораздо эффективнее, чем при приложении традиционных труда, земли и капитала.

Постулаты новой теории роста начинают использоваться при разработке государственных стратегий и планов развития. Всеми осознается необходимость инвестирования в знания для того, чтобы обеспечить экономический рост. Новая теория роста гласит, что традиционное равновесное состояние экономической системы уже недостижимо, а перспективы развития и будущие результаты все менее прогнозируемы.

мулируют исследования о преимуществах и проявлениях моноцентричной формы организации городов по сравнению с полицентричной — важнейший вопрос для девелоперов и градостроителей.

Заключение

В этой работе автор попытался показать, что градостроители и экономисты (равно как и включившиеся в дискуссию социологи и политологи) имеют все основания читать работы друг друга и выработать общий язык, на котором можно было бы обмениваться идеями. Это подразумевает, что градостроители должны овладеть основами микроэкономики и экономики города, а экономисты — получить углубленное представление о комплексной среде и обрести навыки балансирования интересов при наличии нескольких целей, с чем постоянно сталкиваются градостроители. Результатом такого подхода станут более глубокие исследования, проводящие междисциплинарные связи между разработкой мер государственной политики и оценкой рыночного влияния, а также между рыночным механизмом, поведением индивидов и эффективностью государственного регулирования¹.

¹ Отчет Департамента жилищного и городского развития США 2008 года [Carliner et al., 2008] об отношениях между регулированием развития жилья и состоянием жилищного рынка и о том, как государственное влияние воздействует на рынок труда, размещение бизнеса и экономическую конкурентоспособность, производительность труда, размещение промышленных мощностей и другие экономические факторы, — хороший пример работы, отражающей понимание, насколько взаимно чувствительны сферы экономики и градостроительства. Книга Марка Клаймана [Kleiman, 2009] об эффективности борьбы с преступностью — другой пример того, как экономический подход в сочетании с пониманием контекста конкретных местностей может привести к большим изменениям в политике.

Библиография

Agnotti T. New York for sale: Community planning confronts global real estate. Cambridge, MA: MIT Press, 2008.

Alonso W. Location and Land Use. Cambridge, MA: Harvard University Press, 1964.

Anas A. Urban transportation economics // The New Palgrave Dictionary of Economics Online. [S.l.], 2008.

Arnott R., Rave T., Schob R. Alleviating Urban Traffic Congestion. Cambridge, MA: MIT Press, 2005.

Barr M., Mullainathan S., Shafir E. Behaviorally Informed Financial Services Regulation: Asset Building Program Policy Paper. New America Foundation, 2008.

Bartik T. The market failure approach to regional economic development policy // Economic Development Quarterly. 1990. Vol. 4, no. 4. P. 361–370.

Been V. Locally undesirable land uses in minority neighborhoods: Disproportionate siting or market dynamics? // Yale Law Journal. 1994. Vol. 103. P. 1383–1422.

Besley T. Principled agents: The political economy of good government. New York: Oxford University Press, 2006.

Carliner M., Bowles L., Rodda D., Belsky E. A Review of Regulatory Barriers to Employer Ability to Recruit and Retain Employees. Report prepared for U.S. Department of Housing and Urban Development. Washington, DC: Office of Policy Development and Research, 2008.

Coase R. The problem of social cost // Journal of Law and Economics. 1960. Vol. 33. P. 1–44.

Congdon W., Kling J., Mullainathan S. Policy and choice: Public finance through the lens of behavioral economics. Washington, DC: Brookings Institution Press, 2011.

Davidoff P. Advocacy and pluralism in planning // Journal of American Planning Association. 1965. Vol. 31. P. 331–338.

Davis J. E. (ed.). The Community Land Trust Reader. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2010.

Downs A. Still Stuck in Traffic. Washington, DC: Brookings Institution Press, 2004.

Fischel W. The homevoter hypothesis: How home values influence local government taxation, school finance and land-use policies. Cambridge, MA: Harvard University Press, 2001a.

Fischel W. Municipal corporations, homeowners and the benefit view of the property tax // *Property Taxation and Local Government Finance* / ed. W. Oates. Cambridge, MA: Lincoln Land Institute, 2001b. Chap. 2. P. 33–77.

Frank R. Adaptive rationality and the moral emotions // *What Price the Moral High Ground?* Princeton, NJ: Princeton University Press, 2004. Chap. 3. P. 45–57.

Friedman M. T., Mason D. A stakeholder approach to understanding economic development decision making: Public subsidies for professional sports facilities // *Economic Development Quarterly*. 2004. Vol. 18. P. 236–254.

Frug G. City making: Building communities without building walls. Princeton, NJ: Princeton University Press, 2001.

George H. Progress and poverty: An inquiry into the cause of industrial depressions and of increase of want with increase of wealth: The remedy. (1879). New York: Cambridge University Press, 2009.

Glaeser E. The Economic Approach to Cities: NBER Working Paper no. 13696. Cambridge, MA: NBER, 2007.

Glaeser E., Gyourko J. Rethinking Federal Housing Policy. Washington, DC: AEI Press, 2008.

Hefetz A., Warner M. Privatization and its reverse: Explaining the dynamics of the government contracting process // *Journal of Public Administration Research and Theory*. 2004. Vol. 14. P. 171–190.

Hines J. R., Thaler R. Anomalies: The flypaper effect // *Journal of Economic Perspectives*. 1995. Vol. 9. P. 217–226.

Kahneman D., Tversky A. Prospect theory: An analysis of decision under risk // *Econometrica*. 1979. Vol. 47. P. 263–292.

Kleiman M. When Brute Force Fails. Princeton, NJ: Princeton University Press, 2009.

Kletzer L. Imports, Exports and Jobs. Kalamazoo, MI: W.E. Upjohn Institute for Employment Research, 2002.

Krugman P. Geography and Trade. Cambridge, MA: MIT Press, 2001.

Krugman P. The increasing returns revolution in trade and geography // *American Economic Review*. 2009. Vol. 99. P. 561–571.

LeRoy G. Great American jobs scam: Corporate tax dodging and the myth of job creation. San Francisco, CA: Berrett-Koehler, 2005.

Lucas R. On the mechanics of economic development // *Journal of Monetary Economics*. 1988. Vol. 22. P. 3–42.

McMillan J. Reinventing the bazaar: The natural history of markets. New York: Norton, 2002.

Mohamed R. The psychology of developers: Lessons from behavioral economics and additional explanations for satisficing // *Journal of Planning Education and Research*. 2006. Vol. 26. P. 28–37.

Mullainathan S. Development economics through the lens of psychology // *Annual World Bank Conference on Development Economics: Lessons of Experience* / ed. F. Bourguignon, B. Pleskovic. Washington, DC: World Bank; New York: Oxford University Press, 2005. P. 45–70.

Muth R. Cities and Housing. Chicago: University of Chicago Press, 1969.

Oates W. An essay on fiscal federalism // *Journal of Economic Literature*. 1999. Vol. 37. P. 1120–1149.

Pendall R. Local land-use regulation and the chain of exclusion // *Journal of the American Planning Association*. 2000. Vol. 66. P. 125–142.

Ricardo D. Principles of Political Economy and Taxation (1821). New York: Dutton, 1973.

Roberts J. The modern firm: Organizational design for performance and growth. New York: Oxford University Press, 2004.

Rodrick D. One economics, many recipes: Globalization, institutions and economic growth. Princeton, NJ: Princeton University Press, 2008.

Saiz A. The geographic determinants of housing supply // *Quarterly Journal of Economics*. 2010. Vol. 125. P. 1253–1296.

Sagalyn L. B. Real estate and the local planning context // *Local Planning Contemporary Principles and Practice* / ed. G. Hack, E. Birch, P. Sedway, M. Silver. Washington, DC: ICMA Press, 2009. P. 84–89.

Schelling T. Sorting and mixing: Race and sex // *Micromotives and Macrobehavior*. New York: Norton, 1978. P. 135–166.

Thaler R., Sunstein C. *Nudge: Improving decisions about health, wealth and happiness*. New Haven, CT: Yale University Press, 2008.

Thomas K. The sources and processes of tax and subsidy competition // *Reining in the Competition for Capital* / ed. A. Markusen. Kalamazoo, MI: W.E. Upjohn Institute for Employment Research, 2007. P. 43–55.

Tiebout C. A pure theory of local expenditures // *Journal of Political Economy*. 1956. Vol. 64. P. 416–424.

Vigdor J. Is urban decay bad? Is urban revitalization bad too? // *Journal of Urban Economics*. 2010. Vol. 68. P. 277–289.

von Thünen J. *The Isolated State* (1826), translated into English. Oxford: Pergamon Press, 1966.

World Bank. *World Development Report: Reshaping Economic Geography*. Washington, DC: World Bank, 2009.

Zodrow G. Reflections on the new view and the benefit view of the property tax // *Property Taxation and Local Government Finance* / ed. W. Oates. Cambridge, MA: Lincoln Land Institute, 2001. Chap. 3. P. 79–111.

Предыдущие выпуски Навигатора для магистранта

На сайте www.kotlyarov.org доступны электронные версии предыдущих выпусков Навигатора для магистранта:

Выпуск 1

- Что такое магистратура? Цели и необходимость обучения в магистратуре
- Реформа образования в России. Образовательные стандарты и компетентностный подход
- Программа подготовки магистров «Экономика недвижимости и девелопмент территорий»

Выпуск 2

- Выбор актуальной темы исследования
- Планирование работы в магистратуре

Выпуск 3

- Развитие навыков восприятия информации в академической среде
- Подготовка обоснования темы исследования и обзора научной литературы
- Написание монографического и обзорного рефератов

Выпуск 4

- Сборник трудов магистрантов программы «Экономика недвижимости и девелопмент территорий»
- Обоснование выбора темы магистерской диссертации

Научное издание

Составитель, научный редактор,
переводчик с английского языка и автор комментариев
Котляров Максим Александрович

НАВИГАТОР ДЛЯ МАГИСТРАНТА

Выпуск 5

**Перевод работы профессора, доктора экономики Нэнси Брукс
«Преподавание экономики города градостроителям
и значение градостроительной деятельности для экономистов»**

Корректор М. Ю. Воронина

Подписано в печать 19.08.2016. Тираж 100 экз.

Формат 60 × 84/16. Бумага офсетная.

Печать плоская. Уч.-изд. л. 1,7. Усл. печ. л. 2,09.

Отпечатано ООО Универсальная Типография «Альфа Принт»

620049, г. Екатеринбург, переулок Автоматики, 2Ж

Тел.: 8 (800) 300-16-00

www.alphaprint24.ru

КОТЛЯРОВ Максим Александрович



Доктор экономических наук, кандидат философских наук,
профессор,

Магистр права (Лондонский университет Королевы
Марии),

МВА «Управление недвижимостью» (Академия народного
хозяйства при Правительстве РФ)

Родился в г. Свердловске в 1976 году. В 1997 году окончил с отличием Уральский государственный экономический университет по специальности «Финансы и кредит». В 2008 году защитил докторскую диссертацию в Академии народного хозяйства при Правительстве РФ. В 2014 году удостоен диплома с отличием по специальности «Право и экономика» Лондонского университета Королевы Марии (Queen Mary University of London).

Автор более 150 работ в области банковского дела, финансов, управления недвижимостью, налогообложения и развития территорий.

Является руководителем направления подготовки магистров «Экономика недвижимости и девелопмент территорий» в Уральском государственном экономическом университете. С 2016 года является экспертом Российской академии наук (РАН).

Занимается преподавательской и практической консультационной деятельностью в области девелопмента недвижимости, налогообложения, земельно-имущественных отношений, сопровождения и экспертной поддержки споров в отношении объектов собственности.