

Котляров Максим Александрович,

д.э.н., к.ф.н., профессор, LL.M

г. Екатеринбург

www.kotlyarov.org

Экономика городской среды для вас

(1) Сначала о главном принципе, который заложен в основу моего выступления. Прежде всего важно не то, что скажет лектор или преподаватель, важно то, что сможет слушатель или студент вынести практически полезного для себя. Именно поэтому в своем выступлении я не просто рассказываю о каких-то явлениях, я стараюсь показать, что из сказанного полезно именно для вас, как благодаря этой информации вы сможете повысить уровень своей профессиональной востребованности.

(2) Мы живем не просто в эпоху перемен, мы живем в эпоху великого переосмысления действительности и нашего места в ней. Давайте обратимся к тем сферам, которые существуют пока существует человек. Пожалуй, всегда будут востребованы сферы питания, здоровья и крова. Если переходить к теме сегодняшней беседы, то речь пойдет о сфере недвижимости и городского пространства.

(3) Итак, экономика городской среды для вас.

Без понимания каких явлений нам не обойтись, чем бы мы не занимались? **Во-первых**, что такое экономика.

(4) Вся наша активность в течение дня, когда мы находимся в сознательном состоянии – это действия по удовлетворению наших потребностей. Мы открываем глаза и начинаем двигаться, чтобы что-то получить. Нам необходимо выходить из дома, работать, взаимодействовать с другими людьми, чтобы получить желаемое. Всё что удовлетворяет наши потребности экономисты называют благами. Как только мы начали осознавать мир вокруг нас мы поняли, что нельзя получить абсолютно всё, что мы желаем. Ресурсы ограничены, а желающих много. Нам постоянно приходится делать выбор, чтобы получить желаемое, от чего-то отказываться. То от чего мы отказались, чтобы получить желаемое называется альтернативными издержками. А экономика, таким образом, это область знаний о том, как человек удовлетворяет свои потребности в мире, в котором ресурсы ограничены. В более широком плане, экономика – это наука об обоснованном выборе.

Блага, к которым мы стремимся очень разные. Мы имеем дело с исключительными благами, если получение блага одним исключает его получение другим. Есть общественные блага, это такие которые доступны

широкому кругу лиц и получение блага одним не исключает получение этого блага другим. Например, система дорожного движения, благоустройство территории, общественный парк, городская набережная – это примеры общественных благ.

Если представить наши действия в течение дня, то это постоянные процессы по приобретению частных благ и присоединению к общественным благам. Мы просыпаемся, съедаем частное благо в виде завтрака, выходим на улицу, присоединяемся к общественному благу под названием тротуар, возможно даже чистый и благоустроенный тротуар. Садимся в личный автомобиль (частное благо) присоединяемся к дорожному движению (общественное благо) и так далее.

(5) С позиции экономического подхода, городской управленец – это тот, кто принимает решения о создании общественных благ, в условиях, когда ресурсы ограничены, и перед ним постоянно встает задача обоснованного выбора – от какого блага в пользу какого отказаться с учетом имеющихся ресурсов.

(6) *Второй вопрос*, без которого наше продвижение не имеет смысла – это деньги или как работает современная денежно-кредитная система. Нам не понять природы городских процессов, без понимания сути возникновения и обращения современных денег.

Мировую историю можно измерять в событиях, в деяниях личностей, а можно в эволюции денег и денежной системы. В средние века в чью-то современную голову пришла идея выдавать кредиты не металлом, а расписками на хранящийся в кладовых металл. А в чью-то еще более светлую голову пришла идея создать этих расписок больше, чем металла в кладовых. Ссудный процент обеспечил системе бесконечность, т.к. в силу невозможности одновременно погасить долги у менее успешных людей выбор в том, чтобы либо взять в долг ещё, либо разориться.

Современные деньги любого центрального банка мира – это лишь записи на электронных счетах, которые возникают под наш спрос на кредит.

Всё, что вы видите вокруг себя – это великая система приобретения ресурсов, через посредство денежно-кредитной системы. Ранее мы выходили на охоту, или занимались собирательством или земледелием, сейчас по сути ничего не изменилось, появился лишь посредник деньги центрального банка, которые дает нам доступ к ресурсам и процент, который обеспечивает бесконечность гонки.

(7) В этой великой гонке в городской среде функционируют три великих силы, о которых писали еще классики политэкономии, - получатели заработной платы (наемные работники), владельцы капитала и владельцы ренты. Если вы научитесь выделять эти группы и понимать их интересы, то поймете, как формируется город и среда вокруг вас. Наемный сотрудник

предъявляет спрос на пространство и на удобный доступ к месту проживания и работы (транспортная система), владелец капитала стремится к концентрации потребителей на единице площади и к удобному доступу к ресурсам, к рабочей силе. Одни желают свободного пространства, другие сверх плотности для максимизации дохода на капитал. Если городской управленец даст преференции только одним, то начнется перекокс. В этом и суть экономического градостроительного регулирования, - постоянно балансировать интересы капитала и наемных сотрудников. Их взаимодействие определяет плотность застройки, градостроительные нормы и правила, развитие транспортной системы, появление тех или иных общественных благ.

(8) Взаимодействие экономических интересов формирует город вокруг нас, а сам город – это как сеть сотовой связи к которой присоединяются абоненты. Если он перестанет быть комфортным и просторным для жителя есть риск ухода экономически активного населения, если он перестанет быть интересным с точки зрения доходности на капитал, уйдут инвесторы.

(9) Таким образом, и мы переходим к **главной идее этой лекции**, одна из востребованных компетенций – это компетенции в сфере экономического управления городом, еще точнее управления на основе баланса интересов различных сторон, когда каждое решение городского управляющего мотивировано экономическими соображениями, в основе которых создаваемое общественное благо и оценка издержек (в т.ч. от чего мы отказались, чтобы создать это благо).

Мы подошли к тому моменту, когда требуются концептуально иные городские управленцы, способные оценивать стоимость общественных благ, а значит целесообразность их создания. Да, именно сколько стоит с позиции добавленной стоимости новый тротуар, или маршрут общественного транспорта.

(10) Пройдемся конкретно по компетенциям.

Если Вы стремитесь в управляющие городскими процессами – оценка стоимости общественных благ, оценка добавленной стоимости управленческих решений в сфере развития городской среды.

Управление городскими конфликтами (необязательно в негативном аспекте) – это балансирование интересов сторон и обоснование тех или иных градостроительных решений.

Если вы стремитесь к информационным технологиям, - то любые процессы, связанные с городскими процессами, - моделирование транспортных процессов, геоинформационные технологии, моделирование объектов и территорий, создание цифровых двойников городской среды.

Экономика градостроительства – экономическое обоснование использования городских земель с позиции целевого назначения и плотности

застройки, оценка эффективности градостроительных решений с позиции создания стоимости территорий.

Инвестиционное планирование развития объектов недвижимости и территорий. Совмещение интересов населения, органов управления и владельцев капитала.

Всё, что связано с финансово-кредитной системой и возможно вы те, кто даст развитие новым деньгам, в обеспечении которых будет не иностранная валюта, а реальная мощь нашей страны.

Возможно именно вам удастся ответить на один из главных вопросов современной России – как трансформировать наши природные богатства в развитие нашего пространства без посредничества денег других государств.

(11) Ваше новое мышление преобразует материальную среду наших городов!

