



Измерение госрегулирования рынка жилья: 50 стран 100 лет

Константин Аркадьевич Холодилин

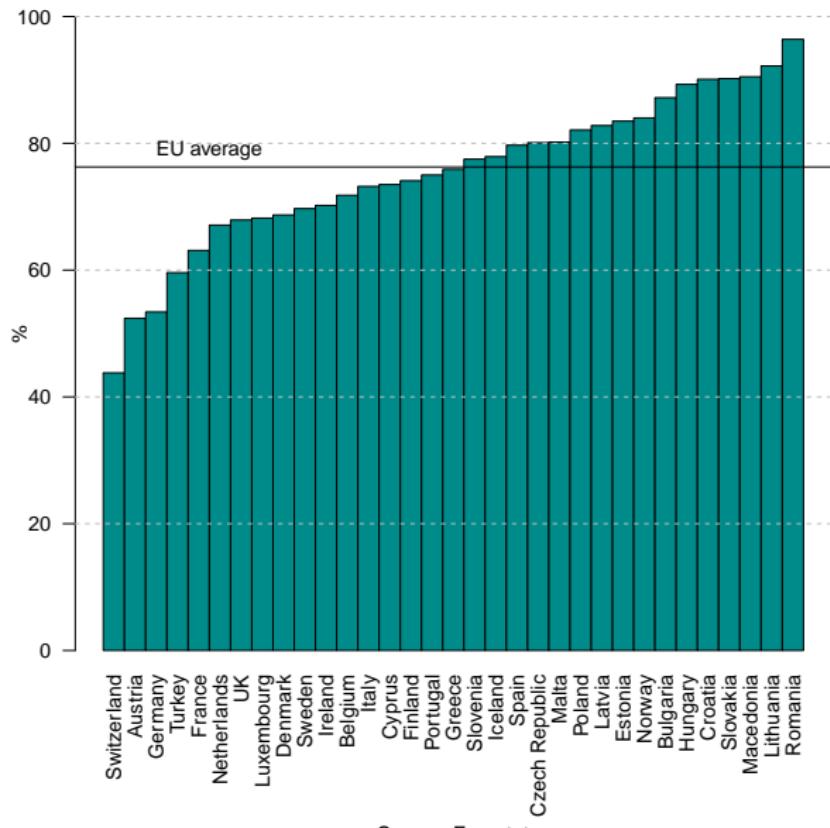
DIW Berlin и НИУ ВШЭ

26 апреля 2018 г.

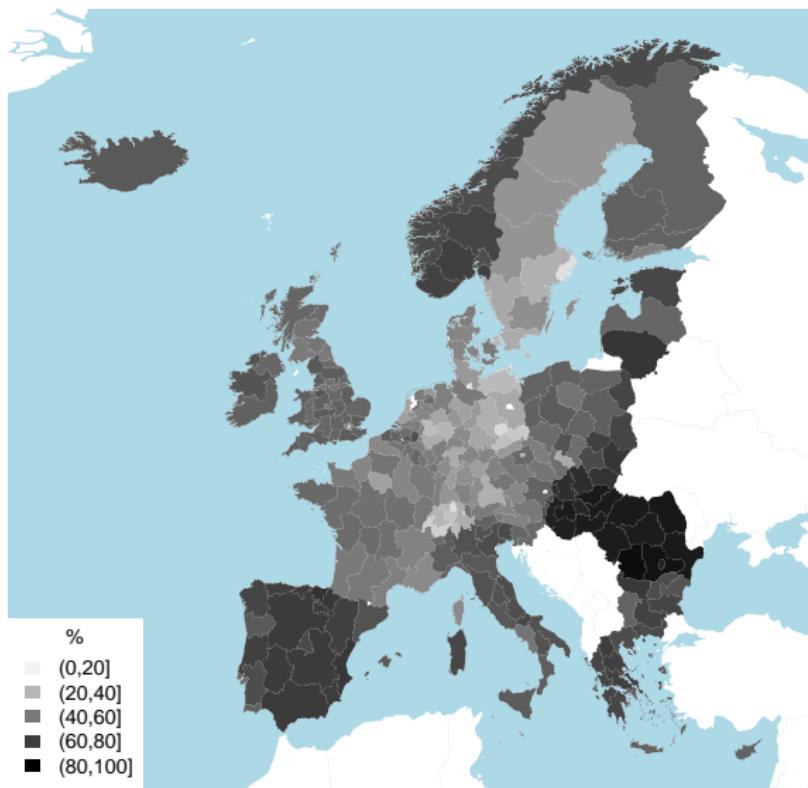
Структура доклада

- Доля собственного жилья:
 - ▶ пространственно-временная вариация
 - ▶ и её возможные причины.
- Государственное регулирование рынка жилья:
 - ▶ измерение,
 - ▶ тенденции.
- Итоги:
 - ▶ что сделано?
 - ▶ что можно сделать?

Доля собственного жилья в Европе, 2011 год



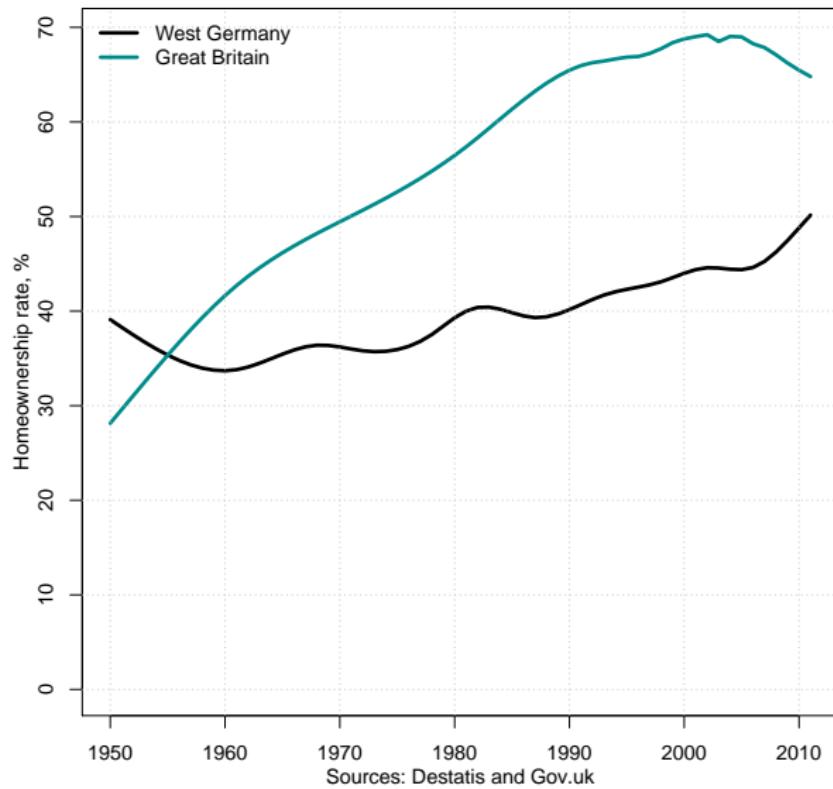
Homeownership rates in the EU NUTS2 regions, 2011



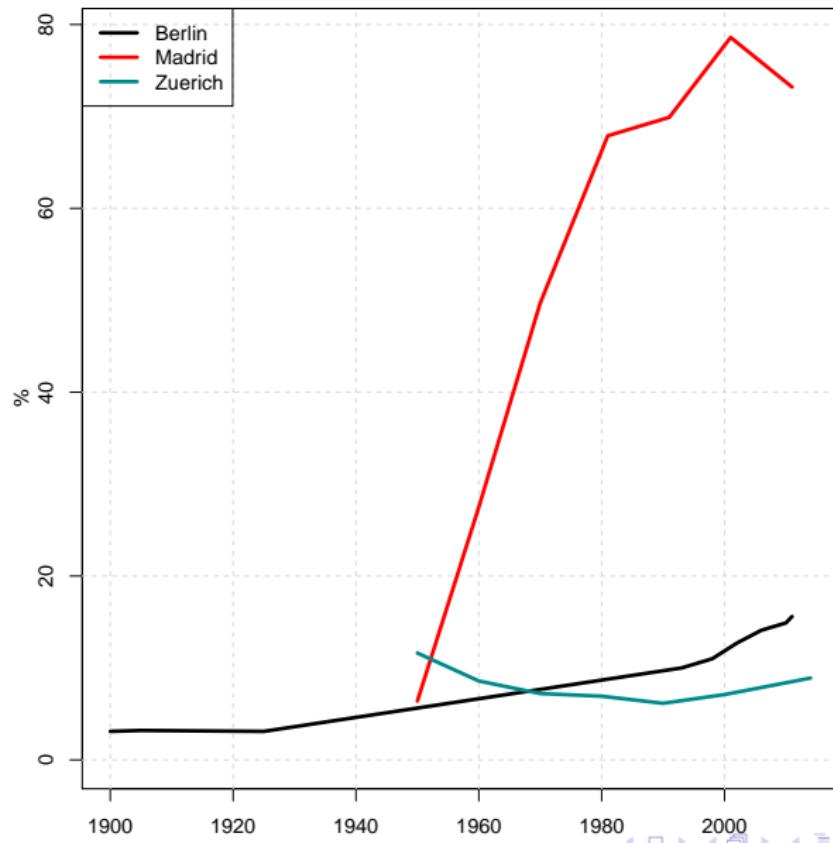
Source: Eurostat, own representation



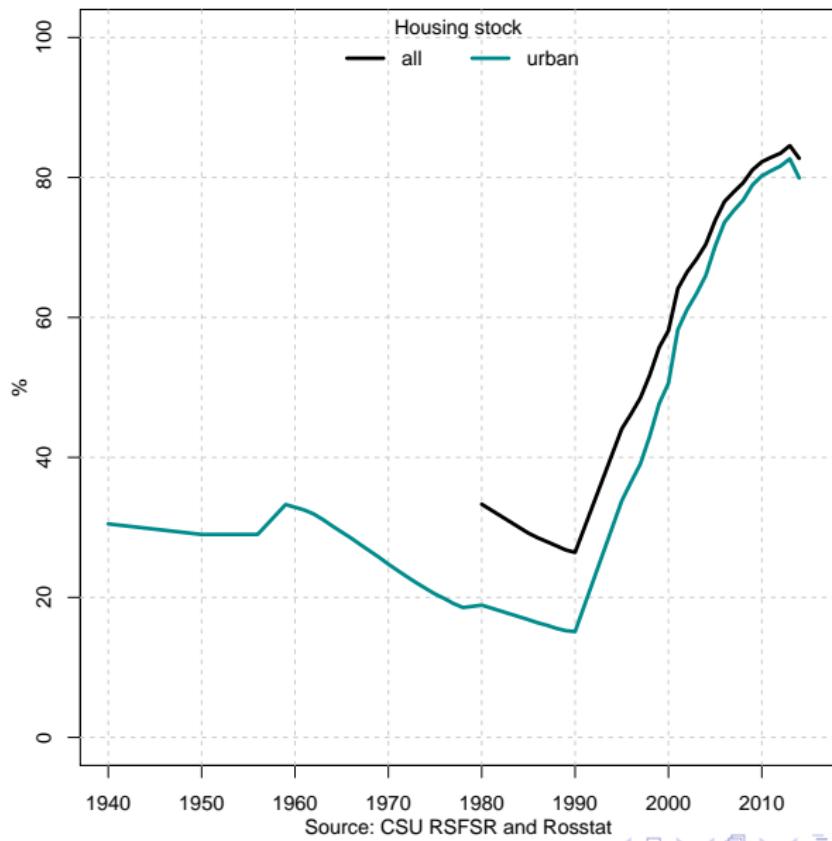
ДСЖ в Германии и Великобритании, 1950–2011 гг.



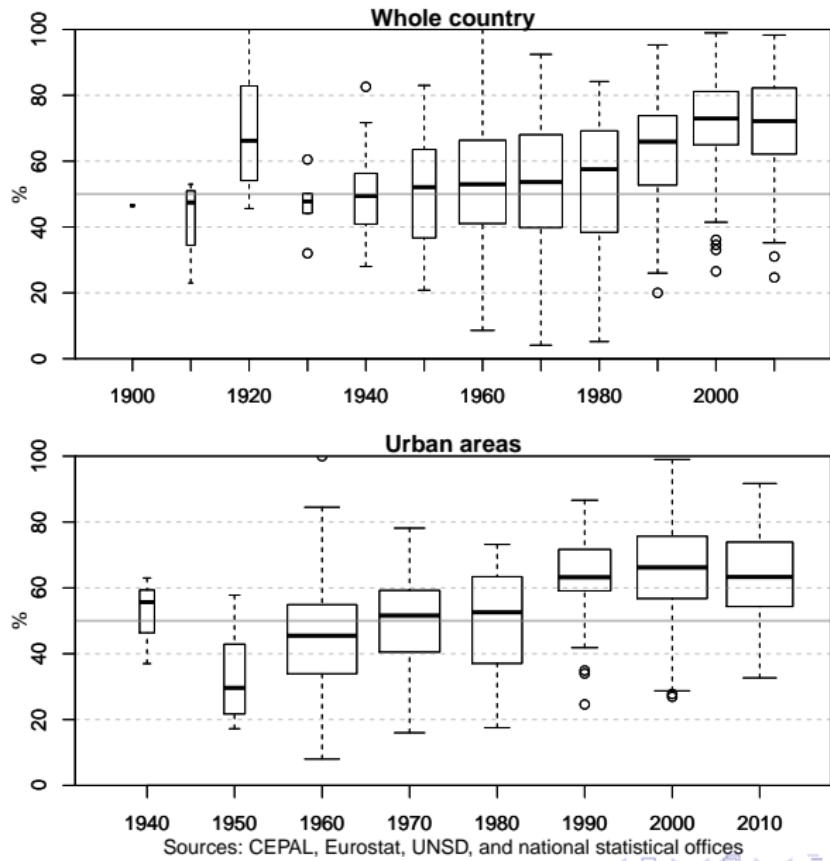
ДСЖ в Берлине, Мадриде и Цюрихе, 1900–2014 гг.



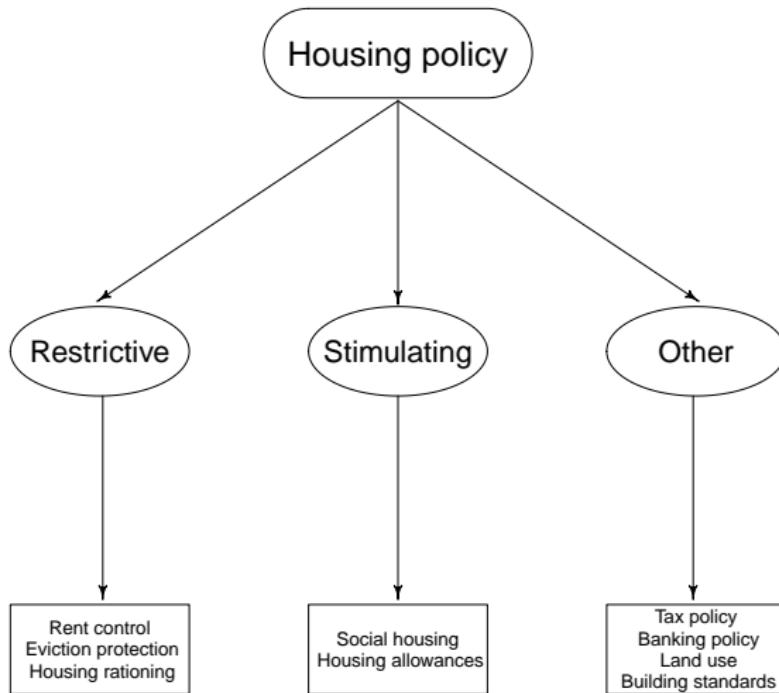
Доля собственного жилья в России, 1940–2015 гг.



Динамика ДСЖ в мире, 1940–2010-е гг.



Меры государственного регулирования рынка жилья



Измерение государственного регулирования

Исследование	Период	Страны	Показатели
Malpezzi and Ball (1993)	≈ 1991	51 стран с рыночной экономикой 109	жёсткость ограничения квартплаты рис.
Djankov et al. (2003)	2000		процедурный формализм (Lex Mundi Project) рис.
Andrews et al. (2011)	2009	30	регулирование съёмного рынка рис.
Global Property Guide	≈ 2017	116	законы и практика отношений домовладельцев и нанимателей рис.
Miletić (2016)	1918–1928	4	вмешательство государства на рынке съёмного жилья
Weber (2017)	1973–2016	18 развитых стран	регулирование съёмного рынка
Weber (2017)	≈ 2016	66	регулирование съёмного рынка
Kholodilin (2017)	1914–2015	1 (Германия)	интенсивность регулирования
Kholodilin (2018)	1910–2017	47	интенсивность регулирования

Измерение государственного регулирования

- Мы используем ряд бинарных переменных, чтобы измерить

Подробнее

- ограничение наёмной платы,
- защиту от выселения,
- рационирование жилья.

$$I_{jt}^k = \begin{cases} 1, & \text{если ограничение } j \text{ вида } k \text{ действует в периоде } t \\ 0, & \text{в противном случае} \end{cases}$$

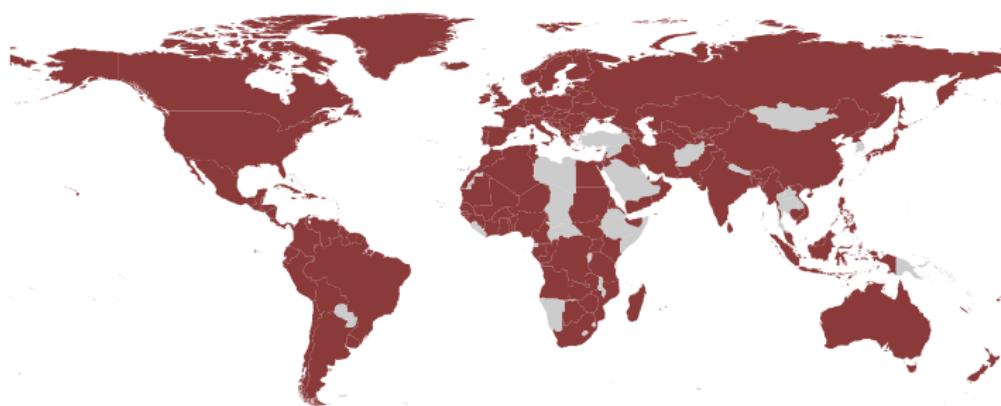
- Для каждого вида регулирования строится обобщённый индекс как простая средняя бинарных переменных:

$$I_t^k = \frac{1}{N_k} \sum_{j=1}^{N_k} I_{jt}^k$$

Страны, где были или есть ограничения квартплаты

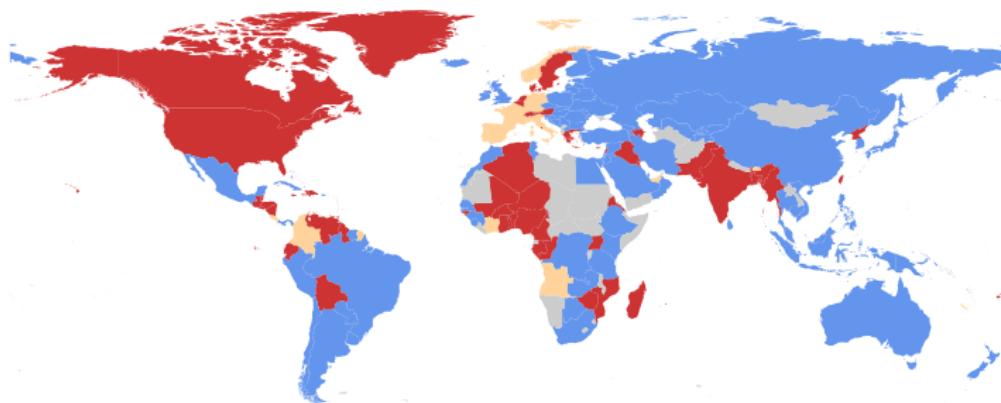
Existed or exists

■ yes ■ no



Страны, где ограничения квартплаты ещё действуют, 2017 год

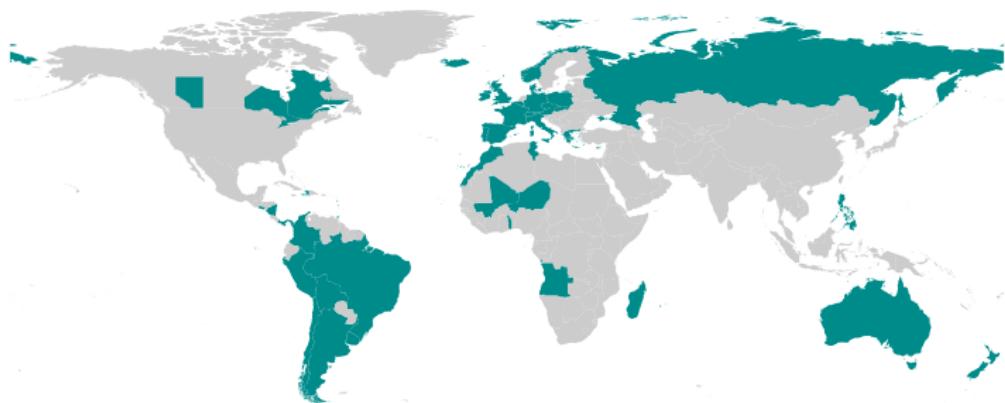
■ 1st generation ■ no control
■ 2nd generation ■ unknown



Страны и регионы, попавшие в выборку

In sample

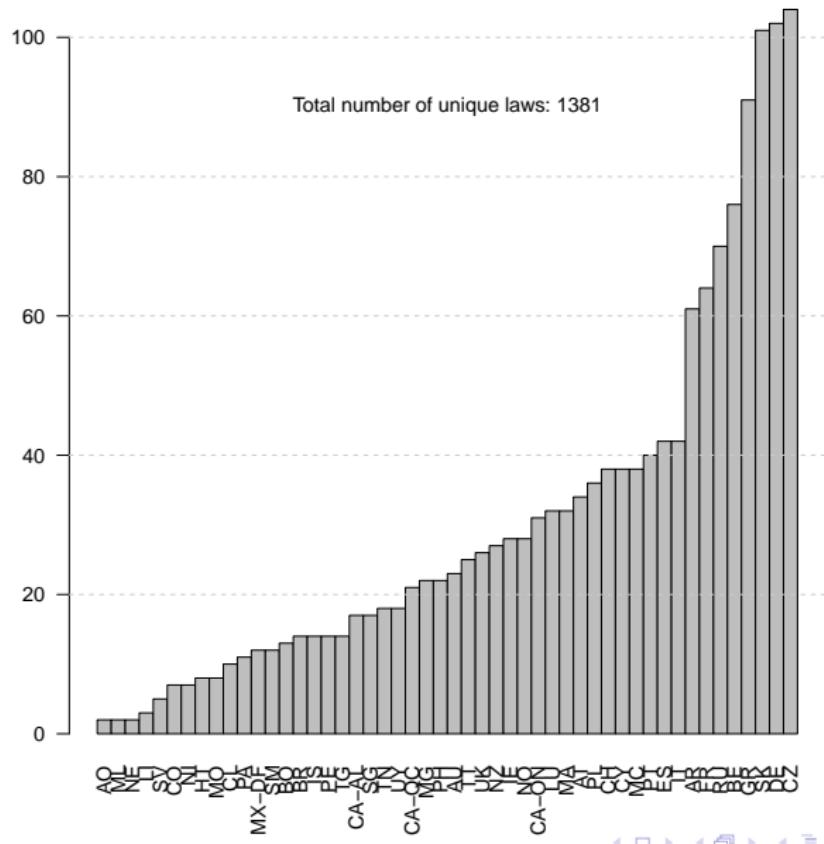
■ yes ■ no



Страны, попавшие в выборку

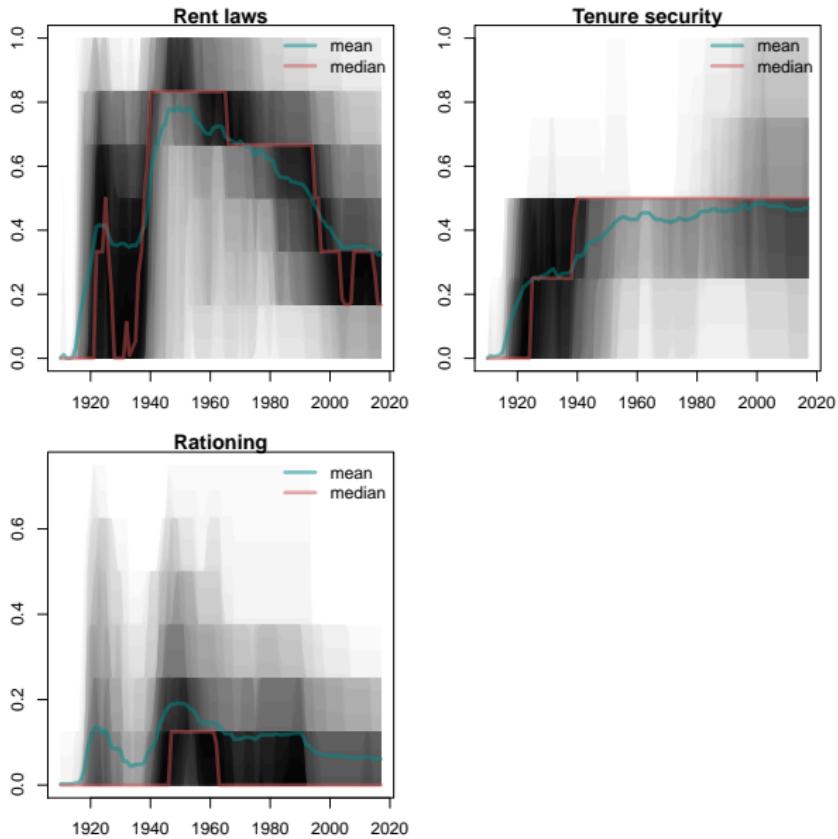
Континент	Страны	Размер выборки	Всего стран (штатов)
Азия	Кипр, Макао, Сингапур, Филиппины	4	51
Африка	Ангола, Мадагаскар, Мали, Марокко, Нигер, Того, Тунис	7	60
Европа	Австрия, Бельгия, Великобритания, Германия, Греция, Дания, Ирландия, Исландия, Испания, Италия, Лихтенштейн, Люксембург, Монако, Норвегия, Польша, Португалия, Россия, Сан-Марино, Словакия, Франция, Чехия, Швейцария	22	53
Латинская Америка и Карибы	Аргентина, Боливия, Бразилия, Гаити, Колумбия, Мексика (Федеральный округ), Никарагуа, Панама, Перу, Сальвадор, Тринидад-и-Тобаго, Уругвай, Чили	13	52
Океания	Австралия, Новая Зеландия	2	29
Северная Америка	Канада (Альберта, Квебек, Онтарио)	2	5 (60)
Весь мир		51	250

Количество законодательных актов

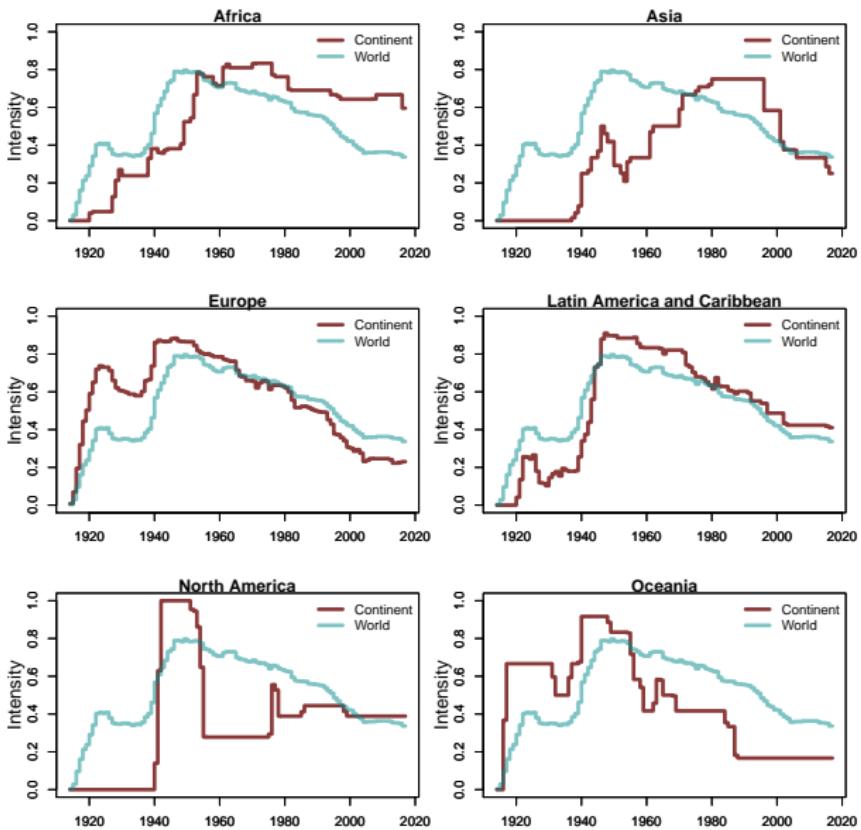


Ограничение квартплаты во времени и пространстве

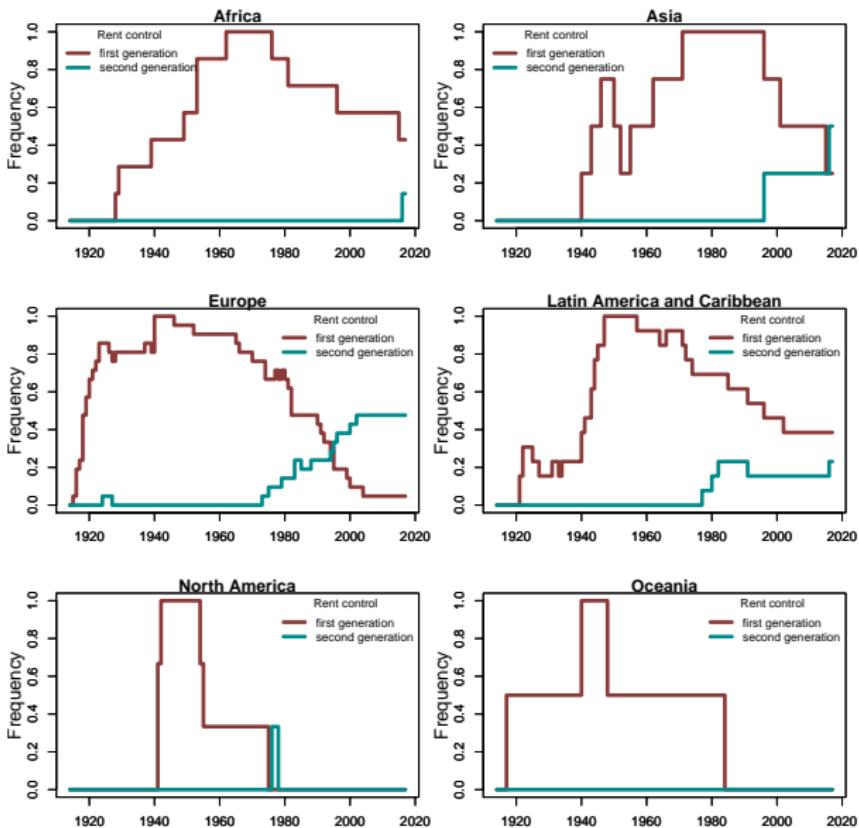
Распределение интенсивности госрегулирования



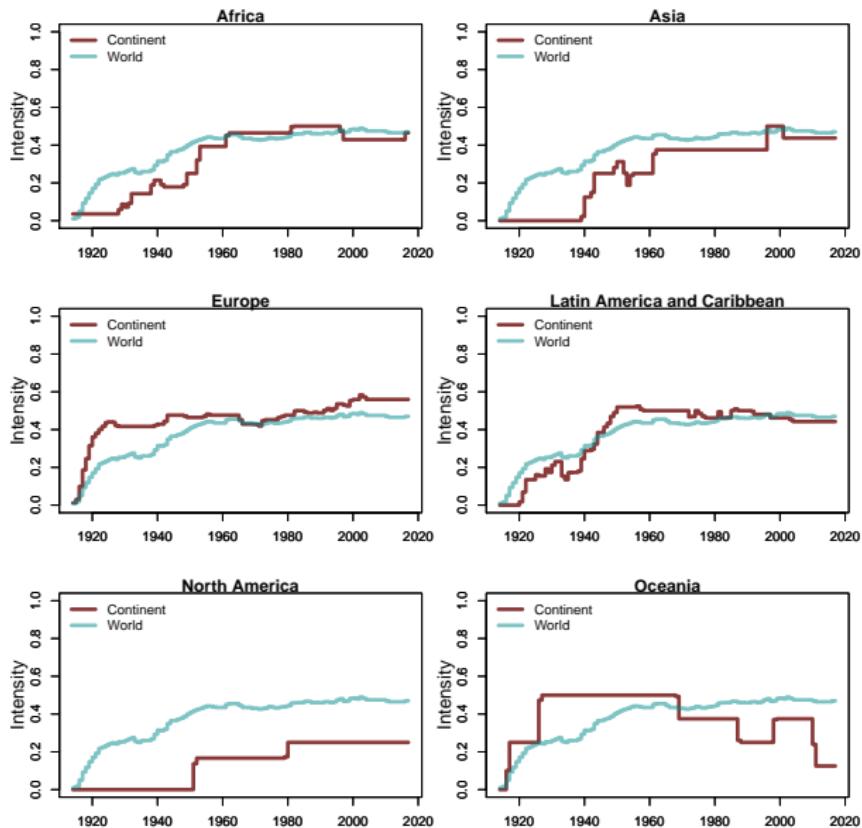
Ограничения квартплаты по континентам, 1914–2017 гг.



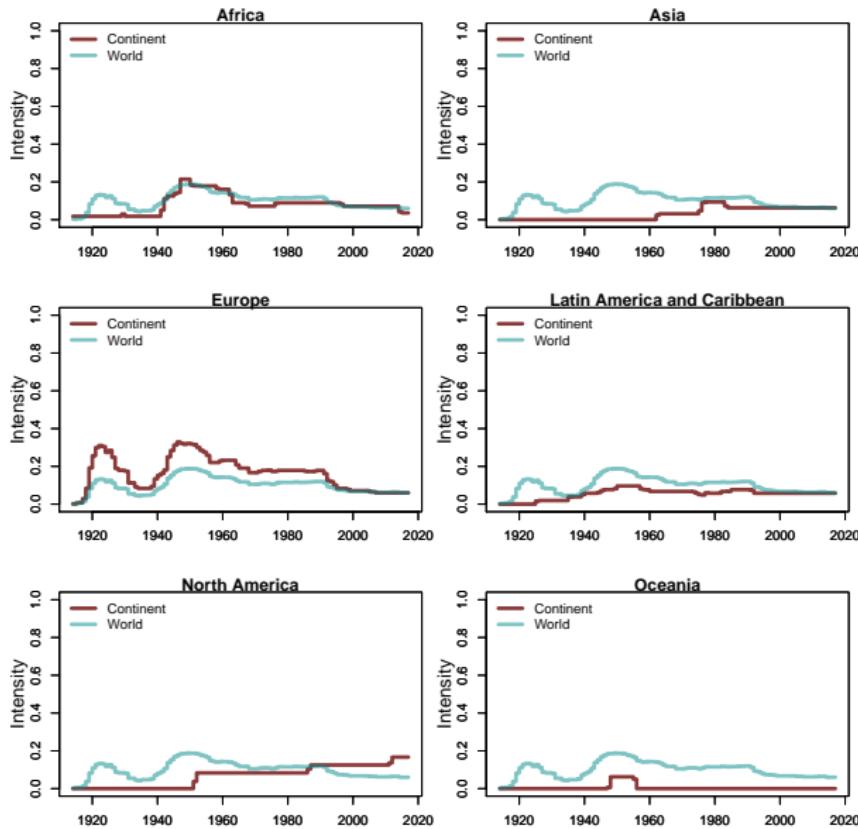
Поколения ограничений квартплаты по континентам, 1914-2017 гг.



Защита от выселения по континентам, 1914–2017 гг.



Рационализация жилья по континентам, 1914–2017 гг.



Итоги

- Доля собственного жилья:

- ▶ до 2010-х гг. рост ДСЖ в большинстве стран;
 - ▶ увеличение общей и городской ДСЖ;
 - ▶ после Великой рецессии 2008–2009 гг. снижение ДСЖ.

- Государственное регулирование:

- ▶ возникло во время Первой мировой:
 - ★ два пика во время мировых войн;
 - ▶ после Второй мировой разная эволюция разных мер политики:
 - ★ ограничение квартплаты достигло пика в 1960-х гг., затем — спад;
 - ★ защита от выселения стабилизировалась на высоком уровне;
 - ★ рационирование жилья уменьшилось, но не исчезло.

Итоги: применение

- Исследование влияния регулирования на:

- ▶ ДСЖ (текущее исследование),
- ▶ спекулятивные пузыри (текущее исследование),
- ▶ мобильность,
- ▶ строительство и т.п.

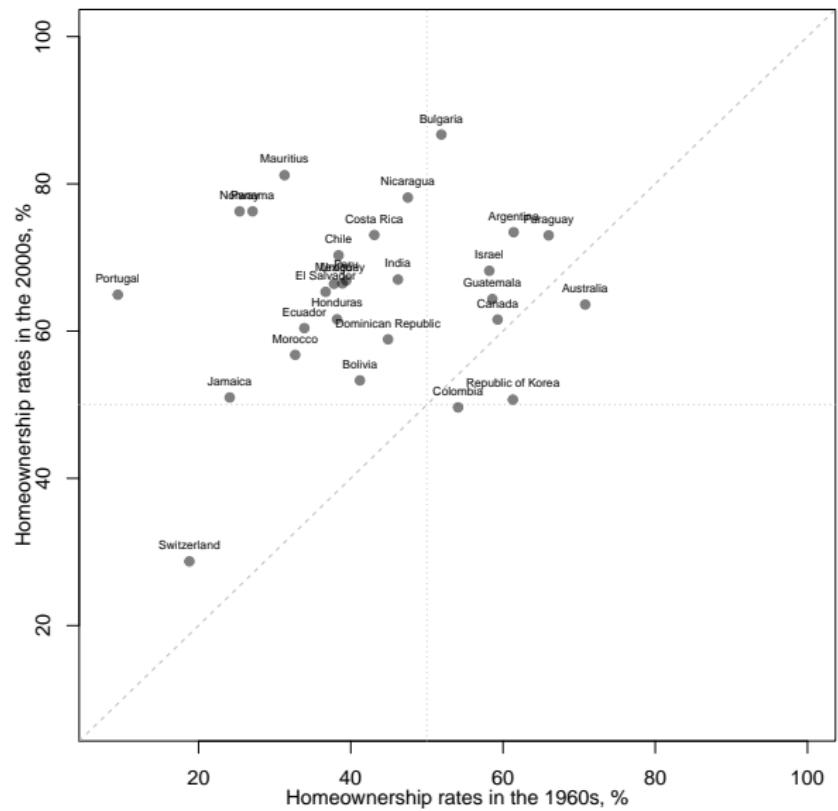
- Расширение базы за счёт включения:

- ▶ новых стран и
- ▶ показателей (политика землепользования).

Список литературы

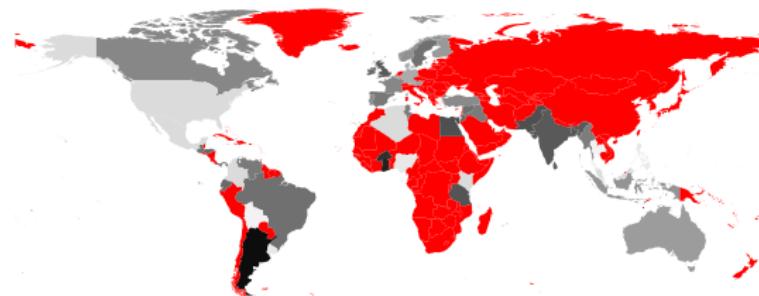
- Andrews, D., A. Caldera Sánchez, and Å. Johansson (2011). Housing markets and structural policies in OECD countries. *OECD Economic Department Working Papers* (836).
- Djankov, S., R. La Porta, F. López de Silanes, and A. Shleifer (2003). Courts: The Lex Mundi project. *The Quarterly Journal of Economics* 118(2), 453–517.
- Kholodilin, K. A. (2017). Quantifying a century of state intervention in rental housing in Germany. *Urban Research and Practice* 10(3), 267–328.
- Kholodilin, K. A. (2018). Measuring stick-style housing policies: A multi-country longitudinal database of governmental regulations. DIW Berlin Discussion Paper 1727.
- Malpezzi, S. and G. Ball (1993). Measuring the urban policy environment: an exploratory analysis using rent controls. *Habitat International* 17(2), 39–52.
- Miletić, A. R. (2016). Tenancy vs. ownership rights. housing rent control in Southeast and East-Central Europe, 1918–1928. *Mesto a dejiny* 5(1), 51–74.
- Weber, J. P. (2017). The regulation of private tenancies — a multi-country analysis. Dissertation.

Изменение городской ДСЖ с 1960-х по 2000-х гг.



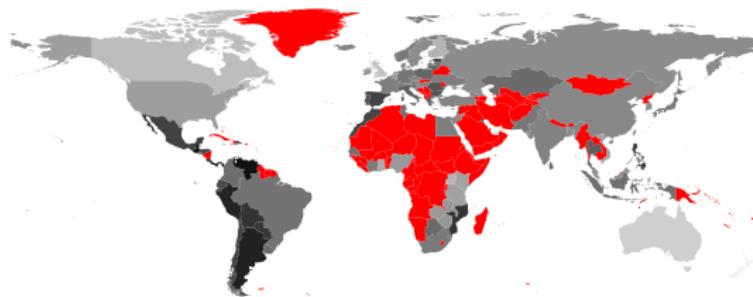
Sources: CEPAL, Eurostat, UNSD, and national statistical offices

Индекс ограничения квартплаты Malpezzi and Ball (1993), 1990 год



- (0,5]
- (5,10]
- (10,15]
- (15,20]
- (20,25]
- missing data

Процедурный формализм, 2000 год



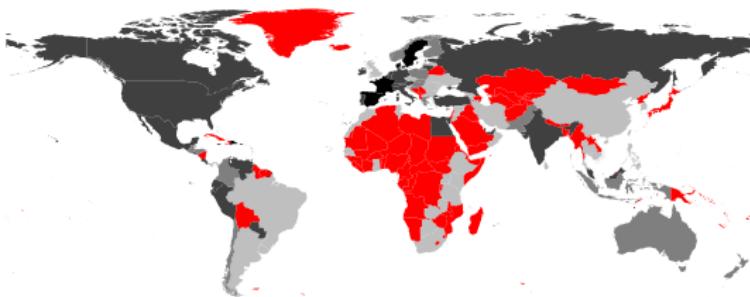
- (1,2]
- (2,3]
- (3,4]
- (4,5]
- (5,6]
- missing data

Индекс ограничения квартплаты ОЭСР, 2009 год



- (0,1]
- (1,2]
- (2,3]
- (3,4]
- (4,5]
- missing data

Индекс GPG, 2017 год



Rating

- strongly pro-tenant
- pro-tenant
- neutral
- pro-landlord
- strongly pro-landlord
- missing data

Ограничение квартплаты

Переменная	Описание
Реальное замораживание квартплаты	Переменная равна 1, если домовладельцы не могут повысить квартплату больше, чем темпы инфляции, и 0, в противном случае.
Номинальное замораживание квартплаты	1, если квартплата устанавливается только гос-вом или иным учреждением.
Ограничение уровня квартплаты	1, если домовладельцы не могут назначить квартплаты выше определённого уровня.
Дeregулирование при смене жильца	1, если ограничение сохраняется в начале и в период действия договора.
Другие виды дерегулирования	1, если от контроля освобождаются определённые виды жилья (новые, пустующие или люксовые жилища).
Специфические виды более жёсткого контроля	1, если определённые виды жилья подлежат более жёсткому контролю.
Поднаём	1, если на поднаём части или всего жилища накладываются ограничения.

Защита от выселения

Переменная	Описание
Защита в период действия договора	Переменная равна 1, если в течение действия договора выселение возможно только по веским причинам, и 0 в противном случае.
Защита по окончании действия договора	1, если по окончании действия договора выселение возможно только по веским причинам.
Минимальная длительность договора	1, если минимальная продолжительность аренды > 2 лет.
Краткосрочная аренда	1, если краткосрочная аренда ≤ 1 года не допускается.

Рационирование жилья

Переменная	Описание
Регистрация жилья	Переменная равна 1, если жильё подлежит обязательной регистрации, и 0 в противном случае.
Защита жилья	1, если запрещены снос и слияние жилищ, их преобразование в нежилые помещения или в жилища для личного пользования владельцев.
Создание жилья	1, если предписывается преобразование нежилых помещений в жилые, разделение больших жилищ, надстройка существующих домов.
Реквизиция жилья	1, если пустующее жильё подлежит реквизиции для последующей сдачи.
Ограничение свободы перемещений	1, если вводятся ограничения на въезд в районы с дефицитом жилья.
Нормы потребления жилья	1, если устанавливаются максимальные нормы использования жилья нанимателями.
Национализация жилья	1, если национализация и 0, если приватизация.

Назад