

Тема 5. Рынок земли, жилья и производственных помещений

Вопросы:

- 1. Понятие «земля» в экономике города;**
- 2. Факторы влияющие на стоимость земли;**
- 3. Рынок городской земли и проблема нехватки земли на территории города;**
- 4. Модель Фон Тюнена;**
- 5. Ипотека как система экономических отношений в городе.**

Земельный участок – полуфабрикат строительного цикла

Цена земли

Зависит

Цена жилых зданий
и сооружений

Мировая тенденция

Жилые здания, построенные без содействия органов власти, располагаются в престижных кварталах центра города и в престижных пригородных зонах

Муниципальный фонд жилья - в периферийной части мегаполиса

Жилье для среднего класса, построенное в рамках муниципальных программ освоения территории, - в срединных зонах

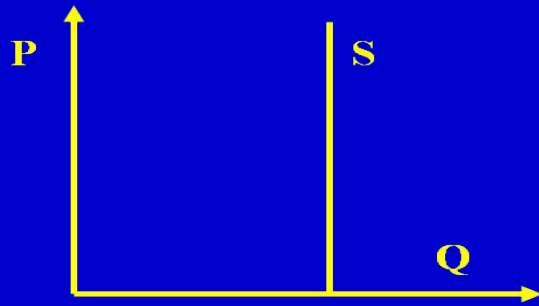
Наблюдается рост доли земель коллективного пользования (земли под автомагистрали, школы, больницы, общественные здания и т.п.)



Рынок городских земель = городские земли+потенциально городские земли

РГЗ в рамках административных границ города

Предложение земли



Кривая предложения абсолютно неэластична

Исключения

Города составляют небольшую часть территории страны

За счет присоединения потенциальных городских земель, предложение земли становится неограниченным

Политические факторы (проблема административного расширения города)

Влияние рельефа местности (город расположен в горной местности)

Расположение города на острове (Сингапур)

Наличие национальных границ для очень малого высокоурбанизированного государства (Ватикан)

Пример мировой практики решения проблемы ограниченности земли – Нидерланды - 1

Принципы Архитектуры Нидерландов:

Плотность

Органичность

Концептуальность

Искусственность

Оптимизация



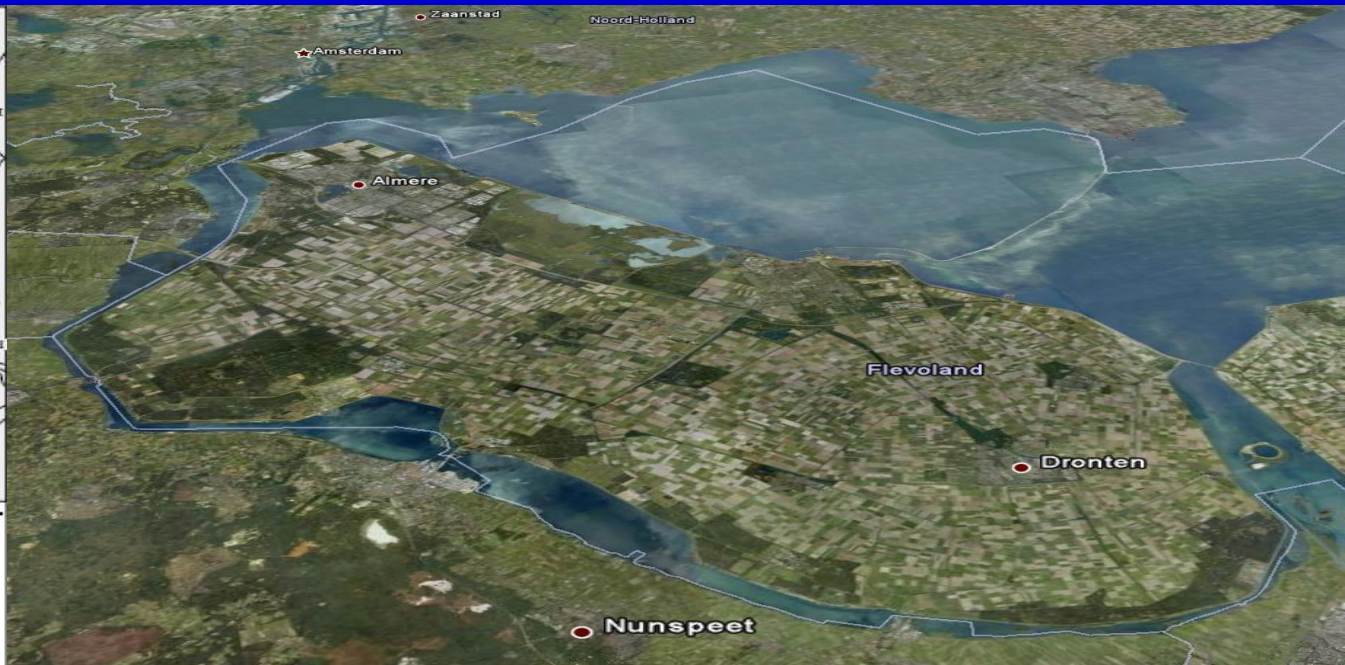
Пример мировой практики решения проблемы ограниченности земли – Нидерланды - 2

Использование водных акваторий, которые являются частью потенциально городских земель



Пример мировой практики решения проблемы ограниченности земли – Нидерланды - 2

Создание искусственного острова Флево Польтер - Амстердам



Пример мировой практики решения проблемы ограниченности земли – Япония

Район Токио Одайба



Международный аэропорт Кансай, недалеко от города Осака



В Японии проживает 125 млн 860 тыс. человек на территории в 378 тыс. кв. км (70% территории — горы). Плотность населения достигает цифры 331 чел. на 1 кв. км. Для частичного решения проблемы искусственно создано 7 островов

Модель фон Тюнена (1830-е годы)

Исходные допущения

Город-государство, живущее по принципу автаркии

Однородная равнина с городом в центре

Равнина – сельское хозяйство, город – рынок

Расстояние равнозначно объёму продукции

Отсутствие эффекта масштаба (равный размер земельных участков)

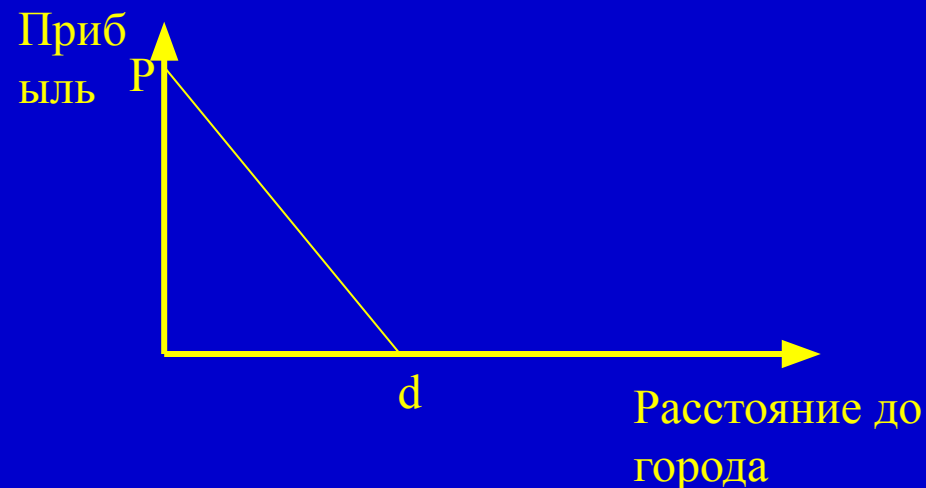
Одинаковые издержки производства

Одинаковое плодородие + изотропность

Суть теории

По мере отдаления от центра города, стоимость земли снижается

Снижение стоимости земли нивелируется транспортными издержками



Тенденции развития рынка земли в условиях высокой стоимости рентных платежей

Высокие рентные платежи приводят к повышению этажности зданий, что ведет к повышению конкуренции среди продавцов офисной и жилой площади, насыщению спроса и падению рентных платежей (пример – Манхеттен)

Увеличение рентных платежей приводит к перетоку инвестиций на более отдаленные от центра города участки земли, что создает конкуренцию между центром города и периферией



Ипотечный жилищный кредит — это кредит, предоставляемый гражданам (заемщикам) на цели приобретения готового жилья или строительство индивидуального жилья под залог недвижимого имущества.



ТОП-10 рэнкинга банков по объему ипотечного кредитования в 2011 году

Место в рейтинге на 01.01.2012	Наименование	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн рублей		Темп прироста (2011/2010), %	Рейтинг «Эксперта РА» (на 25.04.12)
		2011 год	2010 год		
		1	ОАО "Сбербанк России"		
2	ВТБ 24 (ЗАО)	80381,6	31681,0	153,7	-
3	ГПБ (ОАО)	45690,2	16676,6	174,0	A++
4	ОАО АКБ "РОСБАНК"***	13754,3	3202,1	329,5	-
5	Группа НОМОС-БАНКа***	10391,7	3386,9	206,8	-
6	ЗАО "Райффайзенбанк"	9611,6	3046,5	215,5	-
7	ОАО "УРАЛСИБ"	9310,5	672,9	1283,7	-
8	"АКБ Абсолют Банк" ЗАО	8581,3	4231,1	102,8	-
9	Банк "Возрождение" (ОАО)	8566,4	4149,1	106,5	-
10	"Запсибкомбанк" ОАО	8136,3	6718,5	21,1	A+

Динамика объемов ипотечного кредитования в России

