

РОЛЬ РЕНТИ У МІСЬКОМУ ПРОСТОРОВОМУ РОЗВИТКУ

Пандас А.В., к.е.н., доцент
(кафедра економіка та підприємництва)

Урбанізація призводить до поглинання містом навколишніх територій, як наслідок спостерігається зростання попиту на земельні ресурси. Вартість землі (міської нерухомості) та рента – ключові економічні складові розвитку міського простору.

Основоположним фактором нерухомості є її місцезнаходження, що дає можливість отримати додатковий дохід від використання переваг географічного розташування, а також щільності та якості інфраструктурної мережі.

Економіка міста формується на твердженні, що з наближенням земельної ділянки до центру міста, його рентний дохід зростає. Функції міста у різних зонах відрізняються: ядро міста, центральна, середня, периферійна зони. Звичайно, вартість нерухомості буде високою у ядрі, центрі міста, так як у центрі міста найбільш розвинена інфраструктурна мережа, транспортна система, забезпеченість об'єктами адміністративного, соціального призначення, спостерігається фактор престижності, але зі збільшенням відстані від центру, вартість знижується.

Рентоутворюючі фактори земель населених пунктів поділяються, у розгляді двох видів ренти, на:

- диференціальну ренту 1, що характеризує сильні сторони ділянки, наприклад: розвиненість транспортних шляхів, містобудівні та архітектурні обмеження забудови, близькість до інженерних мереж, екологічна ситуація;
- диференціальну ренту 2, розглядає можливості земельної ділянки, а саме престижність розташування, естетично привабливу та зручну у використанні архітектуру та планування покращень земельної ділянки.

Монопольна рента у містах спостерігається у випадках коли характеристики місцерозташування, мають надзвичайно особливі переваги, а жодні інші сприятливі моменти об'єктів на ринку нерухомості не здатні перемогти у цій конкурентній боротьбі.

Загалом дослідження земельної ренти має довгу історію та детальну опрацьованість, але категорія на протязі часу приймає нові форми та змінюється відповідно сучасним процесам просторового розвитку.