

Территория, деньги, Россия *без каких знаний нам не обойтись...*

Часть пятая. Городская земельная рента

В прошлый раз мы поговорили о том, как капитал формирует наши города и пришли к выводу, что материальная среда города формируется в результате привлечения капитала в определенные сферы деятельности на городской территории. Всё, что мы видим вокруг нас, а прежде всего это объекты недвижимости – это результат соединения экономических интересов владельцев капитала, общественности, жителей города, наемных работников, регулирующих органов.

Перейдем непосредственно к материальной среде, к объектам недвижимости. Мы все привыкли к определению недвижимости из гражданского кодекса, согласно которому недвижимость – это объекты, неразрывно связанные с земельным участком, перемещение которых без нанесения несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Фактически то, что законом признается недвижимостью ей и является. С юридическим определением недвижимости здесь не спорим.

С экономической точки зрения, и это я отстаиваю во всех своих работах по экономике недвижимости, недвижимость – это экономические интересы, которые материализованы на конкретном земельном участке. В городе земельный участок – это прежде всего местоположение. Его главные характеристики не в плодородии, а в способности удовлетворять потребности владельцев в получении дохода от использования этого участка.

Городская земля обладает продуктивностью. Как и в сельском хозяйстве эффективность земельных участков в городе (различных мест) разная. Два одинаковых магазина, расположенных в центре, в проходимом месте и на окраине города с не лучшей транспортной доступностью приносят различный доход владельцам вследствие различного вклада именно местоположения. Объект, расположенный в центре, создает дополнительные преимущества – так называемую ренту.

В объекте недвижимости необходимо выделять две составляющие, участвующих в удовлетворении потребностей владельцев, - это земельный участок и улучшения. Можно представить современный город как месторождение, только извлекаются в нем не полезные ископаемые, а рента в денежном выражении. Все здания, сооружения, объекты инфраструктуры, вообще всё, что возведено на земельных участках – это улучшения земли, которые как оборудование на скважине предназначены для извлечения дохода от земли. И

тем выгоднее и эффективнее эта скважина, чем больше экономически активного и платежеспособного населения сконцентрировано в том или ином месте.

Вот почему плотность расселения, равно как и плотность распределения деловой активности становятся ключевыми показателями городского развития.