

# ΑΣΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ

Διάλεξη #03:

Θεωρίες χωροθέτησης επιχειρήσεων (I)



# Διδακτική Ομάδα

Δημήτρης Καλλιώρας, Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ ΠΘ ([dkallior@uth.gr](mailto:dkallior@uth.gr))

Σπύρος Νιαβής, Επ. Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ ΠΘ ([spniavis@uth.gr](mailto:spniavis@uth.gr))



# Χρήσεις Γης

-3-

- Επί της ουσίας, ο όρος «χρήσεις γης» αναφέρεται στη διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος και τη (μη) μετατροπή του σε δομημένο.
- Χρήσεις γης: Οι αναληφθείσες ρυθμίσεις, δραστηριότητες και εισροές οι οποίες αποσκοπούν στην παραγωγή, την αλλαγή ή τη διατήρηση ενός συγκεκριμένου τύπου κάλυψης γης.



# Θεωρίες Χωροθέτησης

-4-

- Οι θεωρίες για τη χωροθέτηση των οικονομικών δραστηριοτήτων επιτρέπουν την καλύτερη κατανόηση της κοινωνικοοικονομικής πραγματικότητας, την κατανόηση και την πρόβλεψη των χωροταξικών σχέσεων και αλληλεξαρτήσεων οι οποίες καθορίζουν την εγκατάσταση των οικονομικών δραστηριοτήτων στο χώρο και, συνεπώς, την κοινωνική και την οικονομική ανάπτυξη των διαφόρων περιοχών.
- Ο προσδιορισμός, ωστόσο, των σχέσεων και των αλληλεξαρτήσεων οι οποίες επηρεάζουν τη χωρική κατανομή των οικονομικών δραστηριοτήτων παραμένει ζήτημα ανοιχτό, γεγονός το οποίο αποδεικνύεται από την αδυναμία σύστασης αυτόνομης θεωρίας χωροθέτησης.

# Η Απομονωμένη Πόλη (I)

-5-

- Το υπόδειγμα της «απομονωμένης πόλης» ερμηνεύει τις γενικές αρχές οι οποίες καθορίζουν τις τιμές των γεωργικών προϊόντων και τον τρόπο με τον οποίο αυτές οι τιμές καθορίζουν, εν συνεχεία, τη γεωργική παραγωγή σε οποιοδήποτε τμήμα της γεωργικής γης.
- Το υπόδειγμα αναγνωρίζει αφενός τη ρυθμιστική επίδραση του ενοικίου στη χρήση της γεωργικής γης και αφετέρου τον καθορισμό της χωρικής κατανομής του ύψους των ενοικίων από την απόσταση (ήτοι το κόστος μεταφοράς).
- Το υπόδειγμα διατυπώθηκε από το Γερμανό γαιοκτήμονα Johann-Heinrich von Thünen (1826).

# Η Απομονωμένη Πόλη (ΙΙ)

-6-

- Παραδοχές υποδείγματος:
  - Υπάρχει μια ομαλή πεδιάδα (δεν υπάρχουν ποτάμια, λίμνες και βουνά) στο κέντρο της οποίας είναι εγκατεστημένη μια πόλη η οποία δεν έχει καμιά επικοινωνία με τις άλλες (απομονωμένη πόλη).
  - Η πεδιάδα κατοικείται από γεωργούς που τροφοδοτούν την πόλη.
  - Οι γεωργοί επιδιώκουν τη μεγιστοποίηση των κερδών τους, συμπεριφερόμενοι ορθολογικά.
  - Η πόλη είναι η μοναδική αγορά των γεωργικών προϊόντων.
  - Οι μεταφορές διεξάγονται μόνο με βοϊδάμαξες.
  - Δεν υπάρχουν δρόμοι και η απόσταση από τον τόπο παραγωγής μέχρι την πόλη υπολογίζεται στη βάση μιας ευθείας γραμμής.

# Η Απομονωμένη Πόλη (III)

-7-

- Παραδοχές υποδείγματος (συνέχεια):
  - Η παραγωγή της πεδιάδας (είδη και ποσότητες γεωργικών προϊόντων) προσαρμόζεται στις ανάγκες της αγοράς (πόλης).
  - Η γονιμότητα του εδάφους είναι ίδια σε όλη την πεδιάδα (καθότι η ποιότητα του εδάφους και το κλίμα δεν παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις).
  - Οι τιμές των γεωργικών προϊόντων στην αγορά καθορίζονται ελεύθερα, από την προσφορά και τη ζήτηση.
  - Το κόστος μεταφοράς μεταβάλλεται ανάλογα με την απόσταση.
  - Η ένταση της χρήσης του εδάφους (χρησιμοποιούμενη ποσότητα κεφαλαίου και εργασίας ανά μονάδα επιφανείας) είναι ίδια σε όλη την πεδιάδα.
  - Η τεχνολογία παραγωγής είναι η ίδια για όλους τους γεωργούς.

# Η Απομονωμένη Πόλη (IV)

-8-

- Ζητήματα προς επίλυση:

→ A) Πώς κατανέμεται η γαιοπρόσοδος (έγγειος πρόσοδος)\*;

\* ως γαιοπρόσοδος νοείται η τιμή για τη χρήση της γης η οποία ισούται με τα έσοδα μείον τα έξοδα του γεωργού (στα έξοδα συμπεριλαμβάνεται το «φυσιολογικό κέρδος» και το κόστος μεταφοράς των προϊόντων)

→ B) Πώς κατανέμεται η γεωργική γη μεταξύ των διαφόρων καλλιεργειών;





# Η Απομονωμένη Πόλη (V)

-9-

- Ζήτημα Α:

- Όσο μεγαλώνει η απόσταση από την πόλη, τόσο αυξάνεται το κόστος μεταφοράς και, συνεπώς, τόσο μειώνεται η γαιοπρόσοδος.
- Για κάθε τμήμα της γεωργικής γης, η γαιοπρόσοδος ισούται με τα έσοδα της επιχείρησης που καλλιεργεί τη γη αφού αφαιρεθούν τα έξοδά της και το κόστος μεταφοράς των προϊόντων της στην αγορά.

$$L = E * (\rho - \alpha) - E * f * K$$

$L$ : γαιοπρόσοδος ανά μονάδα γεωργικής γης,  $E$ : σοδειά (ποσότητα προϊόντος) ανά μονάδα γεωργικής γης,  $\rho$ : τιμή πώλησης ανά μονάδα προϊόντος,  $\alpha$ : κόστος παραγωγής ανά μονάδα προϊόντος,  $f$ : κόστος μεταφοράς ανά μονάδα απόστασης και ανά μονάδα προϊόντος,  $K$ : απόσταση από την αγορά (πόλη)

# Η Απομονωμένη Πόλη (VI)

-10-

- Ζήτημα A:
- Η γαιοπρόσδοος μεγιστοποιείται όταν η απόσταση από την αγορά μηδενίζεται.

$$L = E^*(\rho - \alpha) \forall K = 0$$

- Η ακτίνα όπου η γαιοπρόσδοος μηδενίζεται, ισούται με:

$$0 = E^*(\rho - \alpha) - E^* f * K \Rightarrow E^* f * K = E^*(\rho - \alpha) \Rightarrow K = \frac{\rho - \alpha}{f}$$



# Η Απομονωμένη Πόλη (VII)

-11-

- Ζήτημα A:
  - Έστω ότι υπάρχουν οι γεωργοί A, B, Γ, Δ οι οποίοι παράγουν το προϊόν IV, ευρισκόμενοι σε διαφορετική απόσταση από την πόλη.
  - Ο γεωργός A βρίσκεται 15 χλμ. έξω από την πόλη και έχει γαιοπρόσοδο 0 ευρώ.
  - Ο γεωργός B βρίσκεται 10 χλμ. έξω από την πόλη και έχει γαιοπρόσοδο 1.500 ευρώ.
  - Ο γεωργός Γ βρίσκεται 5 χλμ. έξω από την πόλη και έχει γαιοπρόσοδο 3.000 ευρώ.
  - Ο γεωργός Δ βρίσκεται 0 χλμ. έξω από την πόλη και έχει γαιοπρόσοδο 4.500 ευρώ.



# Η Απομονωμένη Πόλη (VIII)

-12-

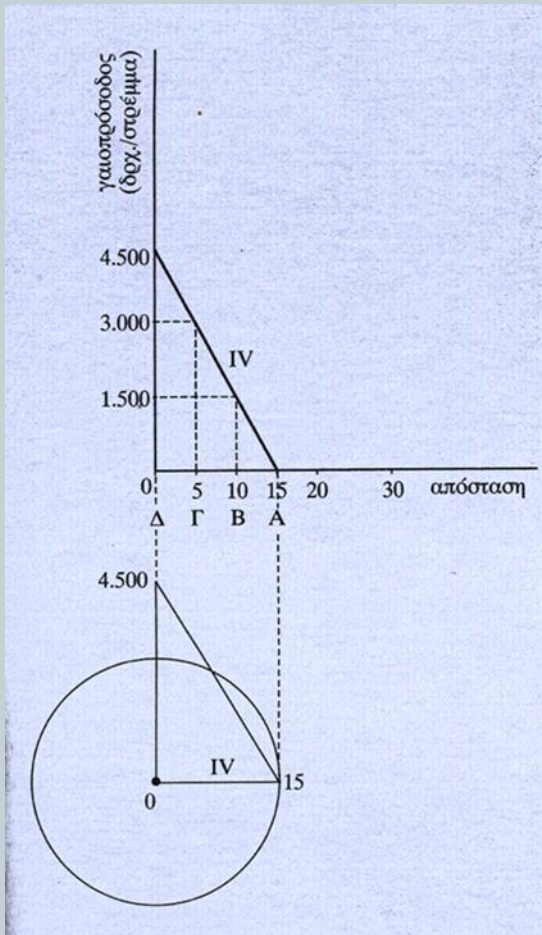
- Ζήτημα Α:

<u>Προϊόν IV</u>					
<u>Γεωργός</u>	<u>Απόσταση</u> <u>(K)</u>	<u>Τιμή πώλησης / μον.</u> <u>(o)</u>	<u>Κόστος παρ. /μον.</u> <u>(α)</u>	<u>Κόστος μετ. ανά</u> <u>μονάδα απόστασης</u> <u>/μον.</u> <u>(f)</u>	<u>Γαιοπρόσοδος</u> <u>(L)</u> <u>(E=1)</u>
Δ	0	6.500	2.000	300	4.500
Γ	5	6.500	2.000	300	3.000
Β	10	6.500	2.000	300	1.500
Α	15	6.500	2.000	300	0

# Η Απομονωμένη Πόλη (ΙΧ)

-13-

- Ζήτημα Α:



# Η Απομονωμένη Πόλη (X)

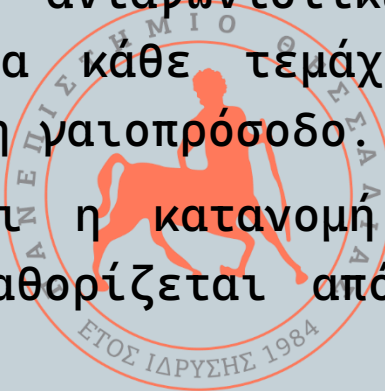
-14-

- Ζήτημα A:
- Συνεπώς, ο γεωργός A συνειδητοποιεί ότι για τις θέσεις των γεωργών B, Γ, Δ θα μπορούσε να πληρώνει 1.500, 3.000, 4.500 ευρώ, αντίστοιχα, περισσότερο ενοίκιο από αυτό το οποίο καταβάλλει για τη θέση στην οποία βρίσκεται τώρα.
- Αυτό σημαίνει ότι ο ανταγωνισμός μεταξύ των γεωργών για την κατάληψη πιο ευνοϊκών θέσεων (προκειμένου να μεγιστοποιηθεί η διαφορά μεταξύ εσόδων και κόστους) μετατρέπει τις εν λόγω διαφορές σε ενοίκιο, απροσπώντας, κατ' αυτόν τον τρόπο, από τον γεωργό το επιπλέον κέρδος το οποίο θα μπορούσε να αποκομίσει και μεταφέροντας το στο γαιοκτήμονα με τη μορφή ενοικίου (γαιοπροσόδου).

# Η Απομονωμένη Πόλη (ΧΙ)

-15-

- Ζήτημα Β:
  - Στη βάση των πλεονεκτημάτων, από την άποψη του μεταφορικού κόστους, η γεωργική γη σε κάθε θέση μπορεί να προσελκύσει μια ποικιλία διαφορετικών καλλιεργειών.
  - Μεταξύ των διαφόρων ανταγωνιστικών γεωργικών χρήσεων, οι γεωργοί επιλέγουν για κάθε τεμάχιο γης τη χρήση η οποία αποφέρει τη μεγαλύτερη γαιοπρόσοδο.
  - Ο τρόπος που γίνεται η κατανομή, μεταξύ των εναλλακτικών γεωργικών χρήσεων, καθορίζεται από τις αντίστοιχες καμπύλες γαιοπροσόδου.



# Η Απομονωμένη Πόλη (ΧΙΙ)

-16-

- Ζήτημα Β:

<u>Προϊόν Ι</u>					
<u>Γεωργός</u>	<u>Απόσταση</u> (K)	<u>Τιμή πώλησης / μον.</u> (ρ)	<u>Κόστος παρ. /μον.</u> (α)	<u>Κόστος μετ. ανά</u> <u>μονάδα απόστασης</u> <u>/ μον.</u> (f)	<u>Γαιοπρόσοδος</u> (L) (E=1)
A, B, Γ, Δ	0	5.000	3.000	50	2.000
A, B, Γ, Δ	10	5.000	3.000	50	1.500
A, B, Γ, Δ	20	5.000	3.000	50	1.000
A, B, Γ, Δ	30	5.000	3.000	50	500
A, B, Γ, Δ	40	5.000	3.000	50	0



# Η Απομονωμένη Πόλη (ΧΙΙΙ)

-17-

- Ζήτημα Β:

<u>Προϊόν ΙΙ</u>					
<u>Γεωργός</u>	<u>Απόσταση</u> (K)	<u>Τιμή πώλησης / μον.</u> (ο)	<u>Κόστος παρ. / μον.</u> (α)	<u>Κόστος μετ. ανά</u> <u>μονάδα απόστασης</u> <u>/ μον.</u> (f)	<u>Γαιοπρόσοδος</u> (L) (E=1)
A, B, Γ, Δ	0	9.500	2.000	250	7.500
A, B, Γ, Δ	10	9.500	2.000	250	5.000
A, B, Γ, Δ	20	9.500	2.000	250	2.500
A, B, Γ, Δ	30	9.500	2.000	250	0

# Η Απομονωμένη Πόλη (ΧΙΥ)

-18-

- Ζήτημα Β:

<u>Προϊόν III</u>					
<u>Γεωργός</u>	<u>Απόσταση</u> ( <u>K</u> )	<u>Τιμή πώλησης / μον.</u> ( <u>o</u> )	<u>Κόστος παρ. /μον.</u> ( <u>α</u> )	<u>Κόστος μετ. ανά</u> <u>μονάδα απόστασης</u> <u>/μον.</u> ( <u>f</u> )	<u>Γαιοπρόσοδος</u> ( <u>L</u> ) ( <u>E=1</u> )
A, B, Γ, Δ	0	15.000	4.000	550	11.000
A, B, Γ, Δ	10	15.000	4.000	550	5.500
A, B, Γ, Δ	20	15.000	4.000	550	0

# Η Απομονωμένη Πόλη (XV)

-19-

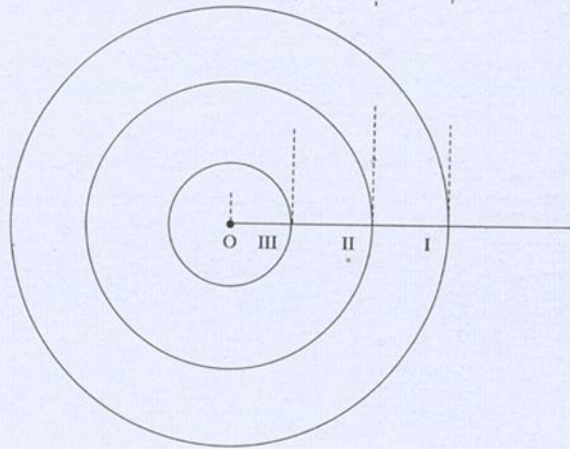
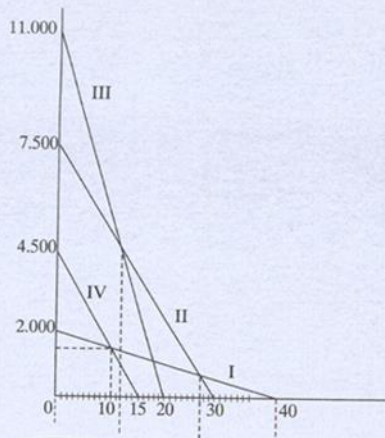
- Ζήτημα Β:

<u>Προϊόν IV</u>					
<u>Γεωργός</u>	<u>Απόσταση</u> ( <u>K</u> )	<u>Τιμή πώλησης / μον.</u> ( <u>ρ</u> )	<u>Κόστος παρ. / μον.</u> ( <u>α</u> )	<u>Κόστος μετ. ανά</u> <u>μονάδα απόστασης</u> <u>/ μον.</u> ( <u>f</u> )	<u>Γαιοπρόσοδος</u> ( <u>L</u> ) ( <u>E=1</u> )
A, B, Γ, Δ	0	6.500	2.000	300	4.500
A, B, Γ, Δ	5	6.500	2.000	300	3.000
A, B, Γ, Δ	10	6.500	2.000	300	1.500
A, B, Γ, Δ	15	6.500	2.000	300	0

# Η Απομονωμένη Πόλη (ΧVI)

-20-

- Ζήτημα Β:



# Η Απομονωμένη Πόλη (ΧVII)

-21-

- Ζήτημα Β:
- Οι καμπύλες γαιοπροσόδου του κάθε προϊόντος έχουν διαφορετική κλίση, έτσι ώστε κάθε προϊόν να εμφανίζεται ως πλειοδότης σε κάποιο σημείο.
- Στο διάστημα από το 0ο ως το 12ο χλμ., εμφανίζεται ως πλειοδότης το προϊόν III.
- Στο διάστημα από το 12ο ως το 27ο χλμ., εμφανίζεται ως πλειοδότης το προϊόν II.
- Στο διάστημα από το 27ο ως το 40ο χλμ., εμφανίζεται ως πλειοδότης το προϊόν I.
- Το προϊόν IV δεν εμφανίζεται πουθενά ως πλειοδότης.



