



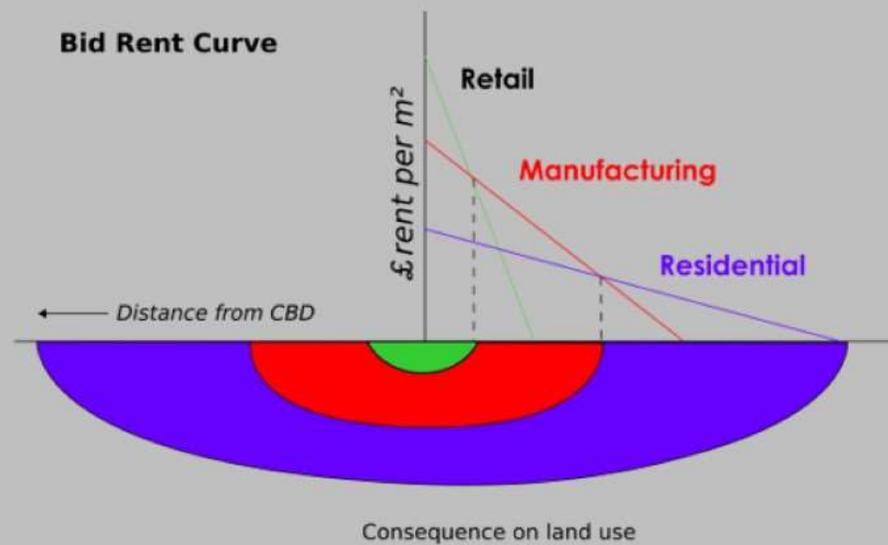
יסודות הכלכלה חלק ב' – כלכלה עירונית

תאוריות נוספות



מודל העיר החד מרכזית

השלכות המודל לעניין שימושי קרקע - עקומת BRC



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

מודל העיר החד מרכזית

שווי הרנטה

$$R_c = d \times m \times q + R_p$$

מודל עיר מעגלית - בסיסי

- **R - רנטה (הרווח).**
- c - מרכז העיר.
- p - פריפריה.
- d - עלות נסיעה.
- m - מרחק.
- n - כמות נסיעות



מודל העיר החד מרכזית

שווי הרנטה בצפיפות מגורים שונה

$$\frac{R_c}{n_c} = d \times m \times q + \frac{R_p}{n_p}$$

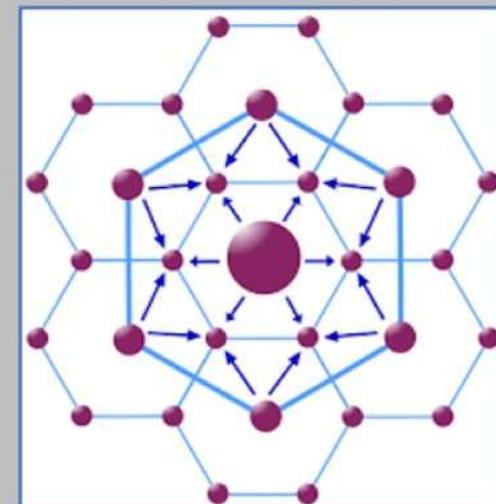
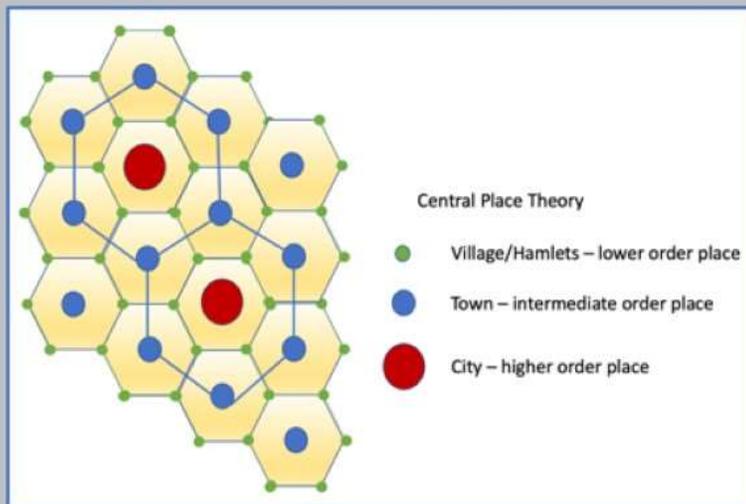
מודל עיר מעגלית - בסיסי

- **R - רנטה (הרווח).**
- c - מרכז העיר.
- p - פריפריה.
- d - עלות נסיעה.
- m - מרחק.
- q - כמות נסיעות.
- n - צפיפות.

תורת המקומות המרכזיים

תורת המקומות המרכזיים (Christaller - Central place theory)

תאוריה גאוגרפית המבקשת להסביר את מספרם, גודלם ומיקומם של יישובים שונים במערכת אחת. שנות ה-20-30 של המאה העשרים (מזכיר את תאוריית עיר גנים משנת 1898).
מודל תאורטי של מרחב, הבא לתאר את הקשר וההשפעה הקיימת בין מיקום יישובים, לגודלם ולמערכת הקשרים ביניהם.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין



תורת המקומות המרכזיים

הנחות

1. הנוף הפיזי הוא שטוח לכל הכיוונים, אחיד וחסר גבולות.
2. המשאבים (אוצרות טבע, טיב קרקע) מבוזרים באופן שווה.
3. קיים מנגנון של עליית מחיר התחבורה ככל שמתרחקים ממקום מרכזי.
4. קיימת כלכלת תחרות חופשית וכולם רוצים למקסם את הרווחים שלהם.
5. כל הצרכנים הם ברמת הכנסה זהה.
6. לכל הצרכנים יש כוח קנייה דומה לביקוש לסחורות ולשירותים.
7. כל הצרכנים משתמשים במקומות הקרובים ביותר כדי לצמצם הוצאות הובלה ונסיעה.
8. כל ספקי השירותים והסחורות יש להם רווח שווה.
9. אזורי המסחר/שירותים של המקומות מרכזיים חייבים להיות בגודל שווה.
10. יש רק סוג אחד של תחבורה שתשרת באותה מידה לכל הכיוונים.
11. עלות ההובלה/נסיעה היא ביחס ישר למרחק.

תורת המקומות המרכזיים

סף כניסה

קיים גודל מינימלי של אוכלוסייה כדי להביא למכירת מוצר או שירות מסוים. למשל, ירקנייה היא מוצר בעל סף כניסה נמוך, ותימצא בכל יישוב. לעומת בית חולים, אשר לו סף כניסה גבוה ולא יהיו בכל יישוב.

טווח מוצר

המרחק המרבי שהצרכנים מוכנים לנסוע כדי לרכוש מוצרים. למשל לקנות לחם, לעומת קניית כלי רכב חדש.

תורת המקומות המרכזיים

השלכות

התאוריה של קריסטלר יצרה תשתית להבנת תפרוסת היישובים במרחב והתפתחות המדרג היישובי. בעבר שימשה התאוריה כבסיס לתכנון מערכות יישוביות ומרחבי מסחר חדשים באנגליה, בהולנד ובישראל (פיתוח חבל תענך, חבל עדולם וחבל לכיש).

כיום, בעקבות התפתחות הטכנולוגיה, התחבורה והתקשורת, ובעקבות תהליכי הגלובליזציה, השתנו הגורמים המשפיעים על מיקומם וגודלם של יישובים.

מודל ליבה פריפריה

מודל ליבה - פריפריה (core-periphery model) (Krugman - 1991)

המודל מייצג את הופעת המערכת העירונית בארבעה שלבים, בעזרת פיתוח תחבורה אזוריות. ממצב ראשוני בו קיים אי-שוויון מרחבי, המצטמצם והופך למערכת עירונית.

המודל מתאר מספר תנאים להיווצרות של מבנה כזה כגון: יתרונות לגודל ביצור, עלויות תחבורה נמוכות ופערים בשכר הראלי בין האזורים כל אלו מובילים תהליך של משוב חיובי וריכוז של תעשיות באזור הגלעין.

- הליבה - אזור מרכזי, עם תקשורת טובה וצפיפות אוכלוסין גבוהה.
- פריפריה - אזורים מרוחקים עם תקשורת דלה ואוכלוסייה דלילה.

מודל ליבה פריפריה



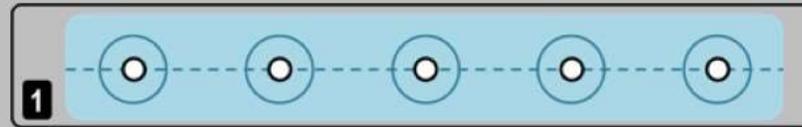
שלבים במודל

- קדם תעשייתי
- מעברי
- תעשייתי
- פוסט תעשייתי

מודל ליבה פריפריה

שלבים במודל

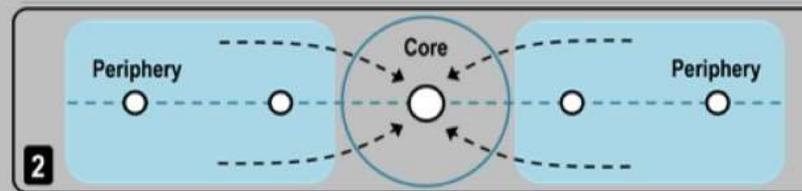
1. **קדם תעשייתי** - חברה קדם-תעשייתית (חקלאית), עם כלכלות מקומיות ומבנה התיישבותי בקנה מידה קטן. כל יישוב מבודד למדי, הפעילויות מפוזרות והניידות נמוכה.



מודל ליבה פריפריה

שלבים במודל

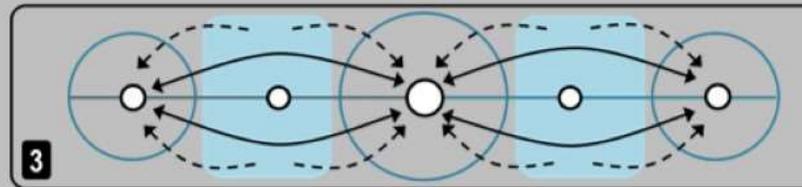
2. מעברי - ריכוז הכלכלה בעיר הליבה מתחיל כתוצאה מחדשנות, צבירת הון וצמיחה תעשייתית. מיקום הוא גורם משמעותי, הסחר והניידות גדלים, אך הניידות הכוללת נשארה נמוכה. (לדוגמה, התיעוש המוקדם של בריטניה בסוף המאה ה-18).



מודל ליבה פריפריה

שלבים במודל

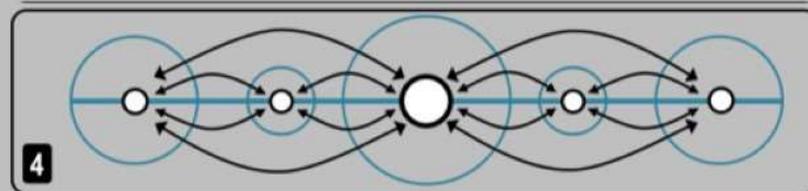
3. **תעשייתי** - תהליך של צמיחה כלכלית, צצים מרכזי צמיחה. סיבות עיקריות לביזור הן הגדלת עלויות התשומות (בעיקר עבודה וקרקע) באזור הליבה.



מודל ליבה פריפריה

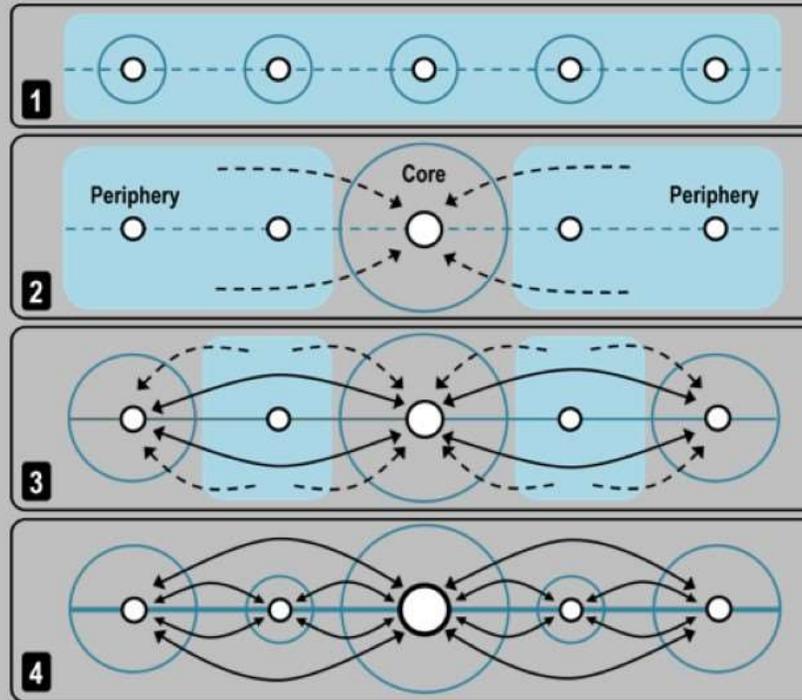
שלבים במודל

4. פוסט תעשייתי - קיימת מערכת עירונית, אי השוויון המרחבי מצטמצם באופן משמעותי. חלוקת הפעילויות הכלכליות יוצרת התמקצעות וחלוקת עבודה.



מודל ליבה פריפריה

שלבים במודל



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

תורת הבסיס הכלכלי

תורת \ ניתוח הבסיס הכלכלי (Economic Base Theory / analysis)

תיאוריה שגורסת שפעילויות באזור מתחלקות לשתי קטגוריות: בסיסית ולא בסיסית. כשהענפים הבסיסיים באזור מזוהים על ידי השוואת אחוז התעסוקה באזור, לאחוז התעסוקה ברמה לאומית.

- **תעשיות בסיסיות** - מייצאות מהאזור ומביאות עושר מבחוץ.
- **תעשיות לא בסיסיות** - תומכות בתעשיות בסיסיות.

❖ גידול בביקוש לעובדים בענף הבסיס, בעיר מסוימת, יוביל לגיוס עובדים מהענפים הלא בסיסיים. העובדים הנוספים יצרכו מוצרים בעיר, מה שיוביל לגידול בביקוש בענפים הלא בסיסיים ויעודד גיוס עובדים.



תורת הבסיס הכלכלי

תורת \ ניתוח הבסיס הכלכלי (Economic Base Theory / analysis)

מקדם המיקום הענפי (LQ - location quotients) - מודד את היחס בין המועסקים בענף באזור מסוים, לבין אחוז המועסקים באותו ענף במדינה כולה.

המודל מניח כי הביקוש לעבודה בשני המגזרים רגיל והיצע העבודה גמיש לחלוטין.
לכן:

- כאשר, $LQ < 1$ - **ענף בסיס**, האזור מייצא מחוץ למדינה.
- וכאשר, $LQ > 1$ - **ענף שאינו בסיס**, האזור מייצר רק עבור המדינה.

תורת הבסיס הכלכלי



תורת \ ניתוח הבסיס הכלכלי (Economic Base Theory / analysis)

$$LQ = \frac{(B/T)}{(E_B/E)}$$

מקדם מיקום (ענפי)

• LQ - מקדם המיקום

- B - כמות מועסקים בענף הבסיס, באזור.
- T - כמות מועסקים כוללת, באזור.
- E_B - כמות מועסקים בענף, במדינה.
- E - כמות מועסקים כוללת, במדינה.

תורת הבסיס הכלכלי

תורת \ ניתוח הבסיס הכלכלי (Economic Base Theory / analysis)

$LQ = \frac{(B/T)}{(E_B/E)}$	מקדם מיקום (ענפי)
$K = \frac{T}{B} = \frac{LQ}{LQ - 1}$	מכפיל התעסוקה בענף

- LQ - מקדם המיקום
- B - כמות מועסקים בענף הבסיס, באזור.
- T - כמות מועסקים כוללת, באזור.
- E_B - כמות מועסקים בענף, במדינה.
- E - כמות מועסקים כוללת, במדינה.
- K - מכפיל התעסוקה.

תורת הבסיס הכלכלי

תורת \ ניתוח הבסיס הכלכלי (Economic Base Theory / analysis)

$LQ = \frac{(B/T)}{(E_B/E)}$	<p>מקדם מיקום (ענפי)</p>
$K = \frac{T}{B} = \frac{LQ}{LQ - 1}$	<p>מכפיל התעסוקה בענף</p>

$K = \frac{\Delta T}{\Delta B}$	<p>כאשר מכפיל התעסוקה נשאר קבוע, כל שינוי (מכפלה) בכמות המועסקים בענף הבסיס, יוביל לשינוי זהה בכמות המועסקים הכוללת באזור.</p>
---------------------------------	--

- LQ - מקדם המיקום
- B - כמות מועסקים בענף הבסיס, באזור.
- T - כמות מועסקים כוללת, באזור.
- E_B - כמות מועסקים בענף, במדינה.
- E - כמות מועסקים כוללת, במדינה.
- K - מכפיל התעסוקה.

מודל הוטלינג

מודל המדרכות \ מוכרי הגלידה (Hotelling Model)

מודל שפותח על ידי הרולד הוטלינג, המסביר התנהגות בסביבה מרובת סוחרים \ מוצרים (מתאים גם לניתוח מצבים פוליטיים).

המודל הסטנדרטי כולל, שני ספקים שמוכרים מוצר זהה ובוחרים להתמקם על קו, שניהם גובים את אותו המחיר, הצרכנים לאורך הקטע יבחרו לקנות מהספק הקרוב ביותר.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

מודל הוטלינג

מודל המדרכות \ מוכרי הגלידה (Hotelling Model)

הנחות

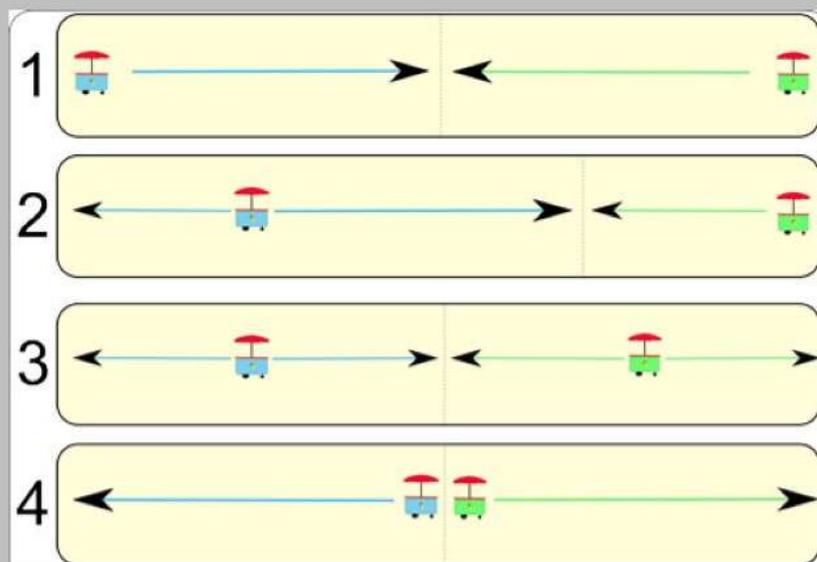
- לכל הסוחרים יש את אותה הסחורה.
- אין הבדלי מחירים עבור הסחורה.
- קונה יעדיף לקנות בחנות הקרובה ביותר אליו.

מודל הוטלינג



מודל המדרכות \ מוכרי הגלידה (Hotelling Model)

שיווי משקל נאש - מושג מתורת המשחקים, אשר טוען כי בדגם הסטנדרטי של הוטלינג, הכולל שני מוכרים גלידה, שניהם יתמקמו באמצע באמצע.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

מודל הוטלינג

מודל המדרכות \ מוכרי הגלידה (Hotelling Model)

למה מתחרים פותחים את החנויות שלהם אחד ליד השני? (ג'אק דה האן - סרטון ב - TAD)



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין