

Сизова Арина Андреевна
студентка 3 курса бакалавриата
ОП «Востоковедение»
ФМЭиМП НИУ ВШЭ
E-mail: aasizova_6@edu.hse.ru

Влияние “зеленого пояса” на регулирование цен на земельном рынке столичного региона Республики Корея на рубеже XX-XXI вв.

Столичный регион Республики Корея включает в себя Сеул, Инчхон и провинцию Кёнгидо, компактно концентрирует около 26,1 млн человек, что составляет более половины населения всей страны [1]. Со второй половины XX в. Сеул непрерывно разрастался вширь. Со временем столица, а затем и весь столичный регион столкнулись с проблемой чрезвычайно высокой концентрации населения и хозяйства, что привело к непрерывному повышению цен на землю и недвижимость. В ответ на усугубляющиеся вызовы неоднократно предпринимались радикальные меры, направленные на деконцентрацию населения и децентрализацию промышленности [3]. Одной из них стал “зеленый пояс” - природный ареал, не подлежащий застройке и коммерческому использованию, введенный в 1970-х гг. вокруг Сеула для ограничения горизонтального «расползания» столицы и сдерживания роста цен на коммерческие земли.

Земельный рынок столичного региона РК до сих пор остается перегруженным, поэтому необходимо изучить факторы, влияющие на этот рынок. В связи с этим, **цель** исследования — оценка эффективности сокращения «зеленого пояса» для удешевления земельного рынка в столичном регионе Республики Корея. Для достижения цели было поставлено несколько **задач**: 1) восстановить хронологию появления и последующего сокращения «зеленого пояса»; 2) определить пространственные изменения пояса в 1990-2010 гг.; а также 3) рассчитать зависимость цен на рынке земли от сокращения пояса.

В качестве основного **метода** исследования была выбрана математическая модель “разность разностей”, с помощью которой можно рассчитать степень зависимости цен от изменения площади «зеленого пояса» (формула 1):

$$P = P_0 + P_1 \cdot S + P_2 \cdot T + P_3 \cdot (S \cdot T) + P_4 \quad (1).$$

Модель позволяет определить зависимость y (темпов изменения стоимости земли) от фактора S (нахождение города внутри или вне «зеленого пояса») в разные временные отрезки T . Новизна данного подхода заключается в анализе изменения цен на территориях как внутри «зеленого пояса», так и за его пределами. Подобный подход позволит сравнить ситуации на рынке в разных частях столичного региона за 20 лет и дать общую оценку эффективности введения «зеленого пояса».

Результаты исследования (Табл.1, Табл.2) оказались весьма парадоксальными, ведь они показали, что сокращение территорий «зеленого пояса» оказалось более эффективным, нежели его появление, что противоречит изначальным целям вышеназванной политики.

Таблица 1

Темпы изменения цен на землю в столичном регионе в 1990-2000 гг. (составлено по:
расчетным данным)

Год	Темп изменения цен на землю, %		
	Внутри зеленого пояса	Вне зеленого пояса	Внутри->вне
1990	4,8756	1,332	4,8756
2000	-2,25	-1,21	-1,21
Разница	-7,1256	-2,542	-6,0856

Таблица 2

Темпы изменения цен на землю в столичном регионе в 2000-2010 гг. (составлено по:
расчетным данным)

Год	Темп изменения цен на землю, %		
	Внутри зеленого пояса	Вне зеленого пояса	Внутри->вне
2000	-0,3603	-0,12	-0,3603
2010	-0,462	0,2946	0,2946
Разница	-0,1017	0,4146	0,6549

Согласно расчетам, в конце 1990-х гг. темпы роста цен на землю оказались отрицательными как внутри пояса, так и на территориях, только что вынесенных за его пределы. Подобное обстоятельство доказывает, что изначальное сокращение «зеленого пояса» принесло положительный результат и цены на землю прекратили рост. Однако уже в 2000-2010 гг. цены за пределами «зеленого пояса» выросли, а наибольший прирост пришелся на территории, которые вновь стали открытыми для застройки после исчезновения пояса. Следовательно, земли, где был сокращен «зеленый пояс», в конце 1990-х были более дешевыми по сравнению с территориями, изначальными не входившими в него, и со временем стали наиболее привлекательными для застройщиков.

Таким образом, сокращение сеульского «зеленого пояса» на первых порах оказалось эффективным и дало положительный результат. Быстрое изменение политики по отношению к поясу делают кейс Республики Корея отличным от других стран, где попытки избавиться от

неэффективных «зеленых поясов» занимали многие десятилетия и оказывались относительно безуспешными [2]. Сеульский пояс позволяет переосмыслить градостроительную политику по отношению не только к зеленым пространствам, но и «новым городам», которые пришли на смену не застроенным зеленым территориям и изменили рынок недвижимости столичного региона.

Источники и литература:

1. KOSIS Korean Statistical Information Service. URL: <https://kosis.kr/index/index.do> (дата обращения: 22.02.2023).
2. Gallent N., Madeddu M. Covid-19 and London's decentralising housing market—what are the planning implications? // *Planning Practice & Research*. – 2021. – Т. 36. – №. 5. – С. 567-577.
3. Пчелинцев В. С. Урбанизация в азиатском регионе на рубеже веков: от мегаполисов к «мировым» городам // *Мегаполисы: Развитие в условиях глобализации*. – 2008. – №. 2008. – С. 87-113.