



Как работает рынок городских земель?





Факторы, определяющие характер использования городских земель.

- Характер использования земель в городах в условиях рыночной экономики (определяется соотношением цены земельного участка, его транспортной доступности и особенностями окружения).
- Главнейшим фактором, определяющим цену на землю при всех типах землепользования, является рента положения, которая отражает снижение транспортных расходов из за выгоды размещения участка.

Значение других факторов для каждого из пользователей городской территорией различно:

- расчлененность рельефа хороша для ландшафтной архитектуры и неудобна для промышленного строительства.
- для размещения жилых районов важнейшим фактором считается близость к месту работы, торговым точкам и удаленность от загрязняющих атмосферу производств.
- для промышленных предприятий важна близость к смежникам и удобные транспортные связи с ними, для розничной торговли — близость потенциальных покупателей.



50 лет назад важнейшим фактором размещения контор и офисов фирм была близость к смежникам.

С появлением новых средств связи, видео и мобильных телефонов, телексов, факсов, компьютерных сетей значение этого фактора заметно снизилось.

Любой вид использования земельных участков возникает в результате компромисса между удобством расположения (близость к центру и транспортная доступность) и размерами суммы, которую надо заплатить (за аренду или за покупку), чтобы получить это удобство.

Постепенно земельные участки переходят к тем пользователям, которые хотят и могут платить за них больше всех.

Постепенно использование земельных участков в городах оптимизируется — их занимают самые целесообразные виды деятельности. Если все отрасли городской экономики размещены оптимально, на земельных участках ведутся самые прибыльные для данного места виды хозяйственной деятельности, то суммарные доходы городского бюджета (или собственников земельных участков) стремятся к максимуму.



Это происходит при соблюдении очевидных правил рыночной экономики:



Старые кварталы около мадридского вокзала Аточа (Испания) в ближайшее время будут снесены, а на их месте построят дорогое комфортабельное жилье



Цены на землю в городе. Почему жилые кварталы в центре города вытесняются магазинами





Карьера — риелтор

- Риелтор[1] (англ. realtor, произносится [риэлтэр]; риелторская фирма (агентство недвижимости) или индивидуальный (частный) риелтор) — индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, профессионально занятое посредничеством при заключении сделок купли-продажи, аренды коммерческой и жилой недвижимости путём сведения партнёров по сделке и получения комиссионных.





- Риелтор — агент по продаже недвижимости (домов, магазинов, офисных помещений, земельных участков). Задача риелтора — обеспечить встречу желающих купить определенную недвижимость с продавцами именно этой недвижимости.
- Какими качествами должен обладать любой риелтор, чтобы быть успешным? Прежде всего, как и любой другой квалифицированный специалист, знанием предмета — рынка недвижимости. Какие предложения существуют на рынке? Сколько стоит предлагающаяся недвижимость? От чего зависит ее стоимость? Как она меняется со временем?
- Все, что так или иначе связано с территорией, в том числе территорией города, изучает география. Как найти недвижимость, расположенную в экологически благоприятном месте? Только зная, какие предприятия и дороги проходят рядом с ней и какие ветры преобладают над этой территорией в течение года. Это — география.
- Как найти такой земельный участок с красивым видом на реку, чтобы он не оказался под водой во время весеннего половодья, или не сполз в реку в результате возникновения оползня, или не подвергся угрозе конфискации из-за того, что располагается в водоохранной зоне? Только имея представление о строении речной долины и режиме реки, а это — география. (Подобных примеров, показывающих значение географических знаний для риелтора, можно привести достаточно много. Попробуйте это сделать.)
- Для всех людей недвижимость — долгосрочное вложение капитала. Как определить, стоимость каких объектов будет расти, каких — падать? Ответить на этот вопрос помогает знание факторов, определяющих стоимость земельных участков и домов, стоящих на них.
- Следует отметить, что географическими знаниями должен обладать не только риелтор, но и покупатель недвижимости, чтобы не быть обманутым.



Карьера — маркетинг

Профессия маркетолога — одна из самых привлекательных для молодых специалистов. Однако маркетинг — это не только про продажи, но и про стратегию. Чтобы добиться успеха, надо решить, чем именно вы хотите заниматься: продажами или созданием маркетинговых кампаний. Это требует много сил и труда. Начать карьерный путь в ней

Multi-Width-Marketing



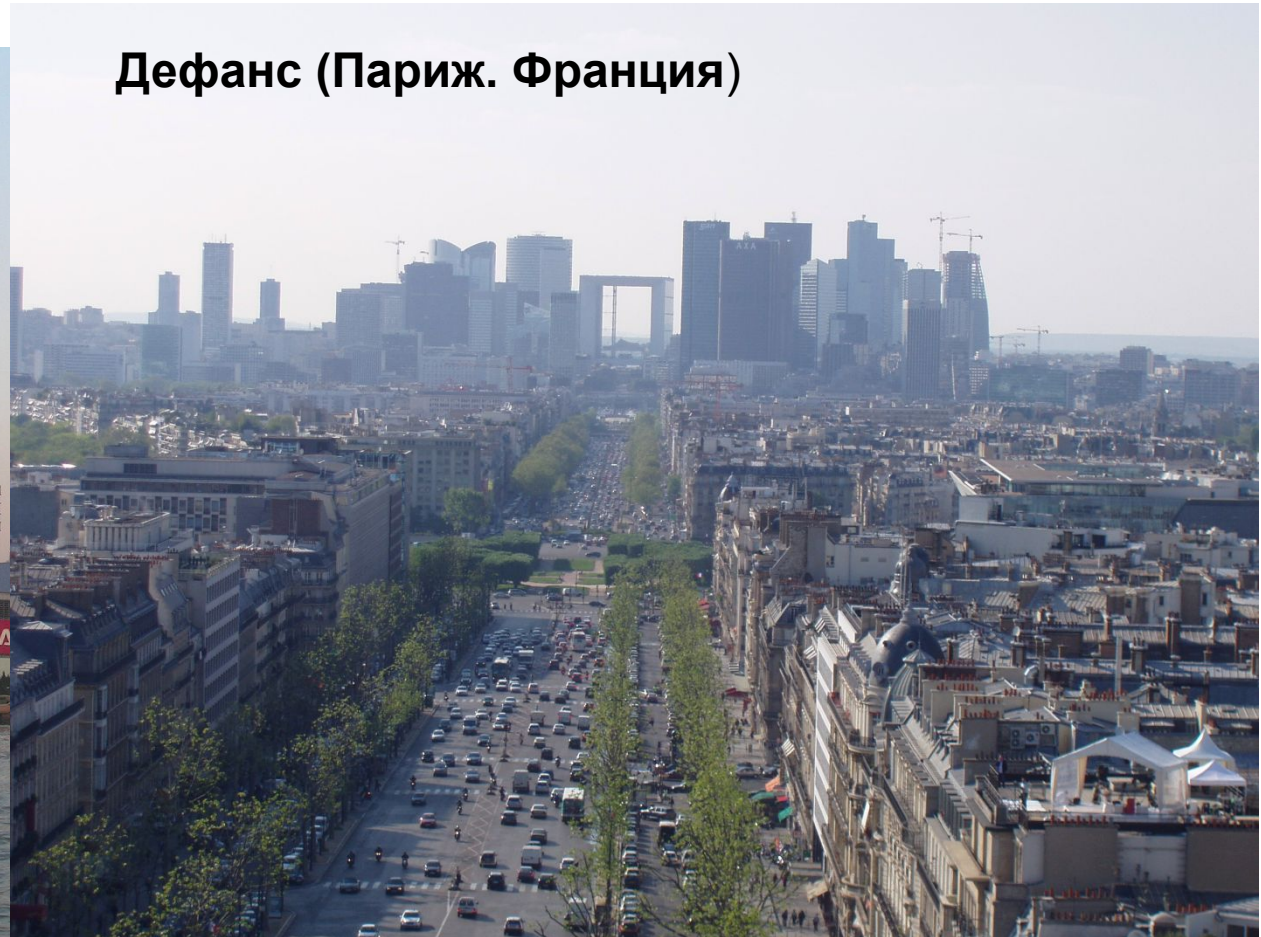


Цена на земельные участки в пределах города.

- Территориальная структура города — взаимное размещение его функциональных зон. Она в значительной мере определяется транспортной доступностью различных земельных участков. В общем виде ***картина цен на земельные участки отражает их транспортную доступность.***
- В центре каждого города расположен центральный деловой район, доступный для всех окраин. За земельные участки в этом районе разгорается наибольшая конкурентная борьба, цены здесь максимальны и снижаются по мере приближения к окраинам.
- Цены на участки вдоль главных радиальных магистралей, как правило, выше, чем при удалении от них.
- На пересечении транспортных артерий возникают локальные пики цен, которые выше среднего их уровня на том же расстоянии от центра города.

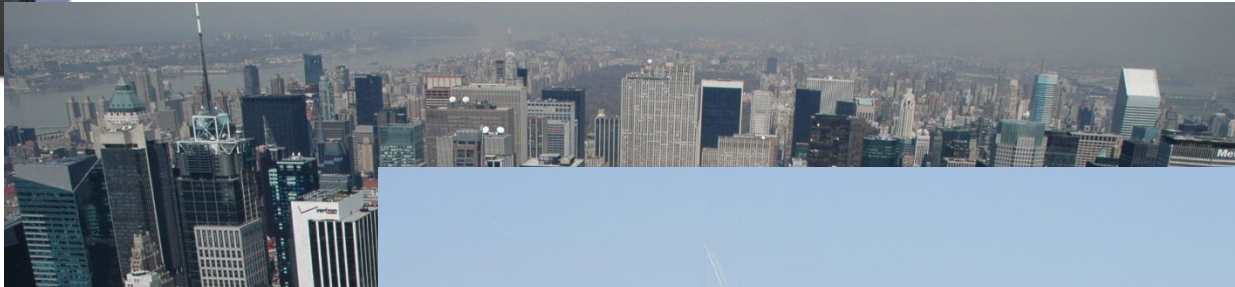


Центральный деловой район в различных городах мира

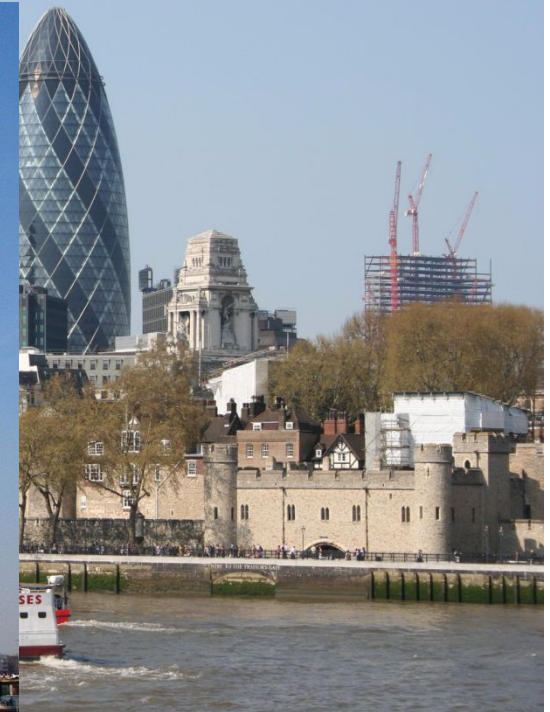




Манхэттен (Нью-Йорк.США)



Сити (Москва. Россия)



Великобритания)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА «УСАДЬБА ЕСАУЛОВА»



Экспликация объектов соцкультбыта:

1. Детский сад-ясли
2. Торгово-бытовой центр
3. Сквер
4. Детская площадка
5. Торговый центр

- участок занят
 - участок забронирован

НАШИ АКЦИИ:

- При единовременной оплате 100% стоимости участка:
 1 участок - СКИДКА 3%!
 2 и более участка - СКИДКА 5%!

ПОДВЕДЕНИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСТВА:

стоимость подключения 1 (одного) участка	11 900 руб.
------------------------------------------	-------------

*Стоимость работ по прокладке электропроводки для подключения к электросети, который выполняется дополнительно с обязательным доплатой за материалы и оплату за подключение к электросети.

СТОИМОСТЬ УЧАСТКОВ:

площадь участка	стоимость 1 сотки (руб.)	стоимость участка (руб.)
7 соток	32 000	224 000
8 соток	32 000	256 000
10 соток	32 000	320 000
12,5 соток	32 000	400 000

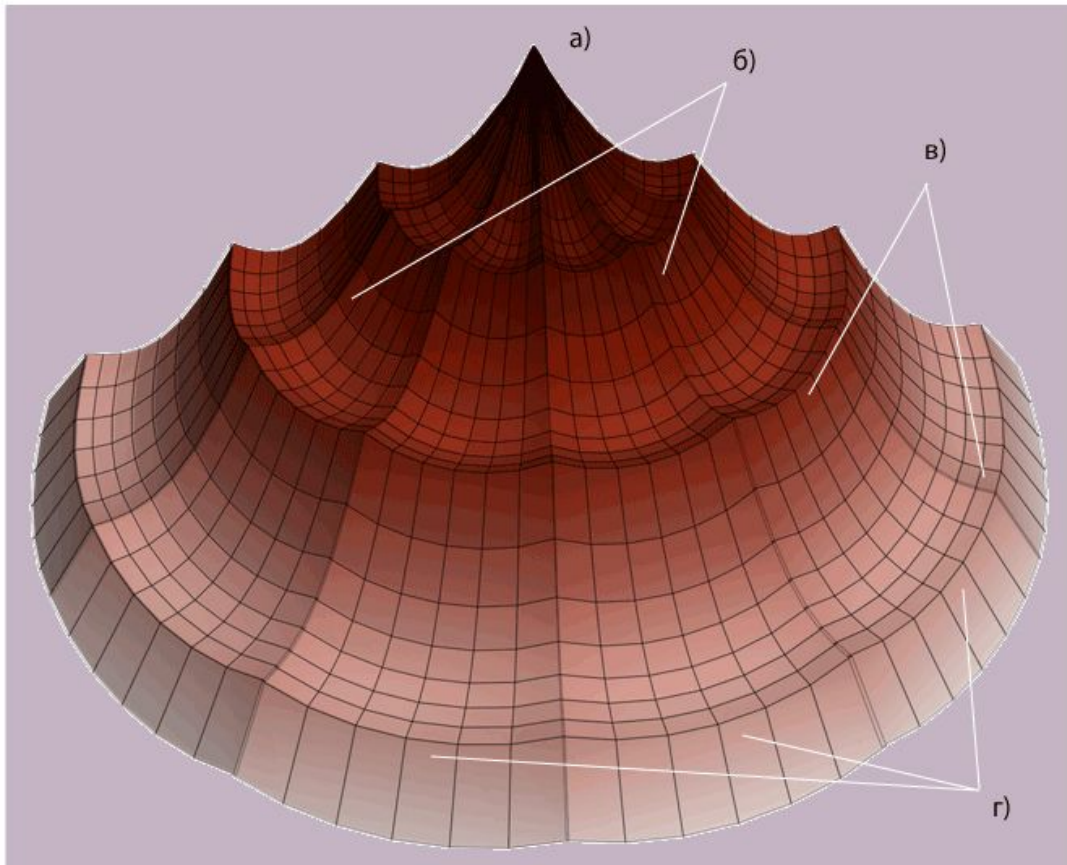
* Цена действительна до 31 мая 2011 г.

УСЛОВИЯ РАССРОЧКИ ПЛАТЕЖА:

срок выплаты	первоначальный взнос	процент переплаты
до 3-х месяцев	50%	0%
до 6-ти месяцев	30%	0%



Цены на земельные участки в городе:



- а) максимальная цена — в центральном деловом районе;
- б) «гряда» высоких цен идет от центрального делового района вдоль главных транспортных магистралей;
- в) локальные пики цен образуются на пересечении транспортных магистралей;
- г) транспортные магистрали



Изменение роли факторов, влияющих на стоимость земельных участков.

- В городах экономически развитых стран до конца 1940-х гг. главным средством передвижения был *общественный транспорт, соединяющий центральный деловой район с окраинами*. Тогда цены на земельные участки зависели в первую очередь от **расстояния до центрального делового района**.
- С 1950-х гг. личные автомобили и скоростные автомагистрали ликвидировали эту зависимость. К этому периоду относится **децентрализация промышленности, оптовой и розничной торговли и их вынос из центрального делового района**.
- В 1960-е гг. началось **переселение обеспеченных людей из центра крупных городов в тихие, экологически чистые пригороды — субурбанизация**. Часть функций управления городами была вынесена в пригородные управленческие и промышленные парки, где земельная рента существенно ниже и существует необходимая инфраструктура.
- По мере роста занятости в сфере управления, обработки и распространения информации, в принятии решений о размещении предприятий большее значение приобретает фактор качества окружающей среды, чем фактор доступности.