

УДК 332.6(470.40/43)

АНАЛИТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПРИМЕРЕ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Денисова Е.С., Белкина А.И., Тюнькова Н.А.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»,
Пенза, e-mail: office@pguas.ru

Статья посвящена актуальной на сегодняшний день необходимости получения достоверной информации о происходящих изменениях на рынке земли. Рассматриваются тенденции роста и падения рыночной стоимости земельных участков. Выявлены факторы, которые прямо или косвенно влияют на изменение цен. Изложена суть аналитического исследования в сфере земельных отношений. Перечислены основные методы данного исследования, позволяющие понять, как происходящие изменения условий влияют на формирование рыночной стоимости земельных участков. В данной статье приводятся данные о стоимости земельных участков на территории Приволжского федерального округа. Приведены графики о средней рыночной стоимости земли за 1 кв.м, сравнительный анализ цен по годам. Отмечены основные районы Поволжья с максимальными и минимальными показателями. Выявляется необходимость постоянного мониторинга цен на рынке земли для принятия эффективных управленческих решений.

Ключевые слова: земельный участок, рыночная стоимость, аналитическое исследование, тенденции роста, ценообразование, рынок земли, земельные отношения, цепной индекс, рост цен

ANALYTICAL SURVEY OF THE CHANGES IN THE MARKET VALUE OF LAND FOR EXAMPLE VOLGA FEDERAL DISTRICT

Denisova E.S., Belkina A.I., Tyunkova N.A.

Federal State Educational Institution of Higher Professional Education «Penza State University
of Architecture and Construction», Penza, e-mail: office@pguas.ru

The article is devoted to date, the need to obtain accurate information on changes in the land market. The tendencies of rising and falling market value of the land. The factors that directly or indirectly affect the price changes. Presented are analytical research in the sphere of land relations. List the basic methods of research allows us to understand how the changes affect the conditions of formation of market value of land. This article presents data on the value of land in the territory of the Volga Federal District. The graphs of the average market value of 1 square meter of land, a comparative analysis of prices over the years. It noted the main areas of the Volga region with the maximum and minimum values. It revealed the need for constant monitoring of prices in the land market to make effective management decisions.

Keywords: land market value, analytical research, growth trends, pricing, land market, land relations, the chain index, the rise in prices

В текущей ситуации экономической и финансовой нестабильности перед людьми всё чаще возникает проблема выбора наиболее выгодного объекта вложений своих сбережений, чтобы не только уберечь их от инфляции, но и суметь преумножить. По мнению многих специалистов, недвижимость является одной из наиболее надежных объектов в целях инвестиций, главным образом, потому что приобретается реальный объект, что существенно снижает риск инвестиций. Если рассматривать земельные участки, как объект вложения денег, то стоит отметить, что земля – это такой вариант инвестиций, при котором собственник сам может повлиять на прирост её стоимости.

И вместе с тем, активность рынка земли, а так же стоимость земельных участков, зависят не только от экономической ситуации в стране, но и от множества других факторов. Чем выше спрос на рынке земли, что сигнализирует о намеренности и готов-

ности приобрести земельный участок, тем больше предложений и, следовательно, рынок более активен и лучше развит в плане формирования цены.

Согласно закону об оценочной деятельности рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Проследить тенденции изменения рыночной стоимости земли можно аналитическим методом сравнения цен за 1 кв.м за несколько лет.

Аналитические исследования в основном используются для выяснения причин, лежащих в основе изучаемого явления. В ситуациях, когда необходимо понять, как происходящие изменения условий влияют

на формирование рыночной стоимости земельных участков, помогут исследования, выполненные аналитическим методом. Целями данной деятельности могут являться:

- выявление причин отклонений от установленных средних показателей;
- определение оптимального уровня цен на рынке земли;
- определение количества объектов недвижимости, участвующих в земельных отношениях.

Аналитическое исследование имеет несколько методов его определения: системный метод, метод анализа и синтеза, метод сравнения и аналогии, метод структурирования, метод ранжирования, классификация, факторный анализ, графический метод и иные методы.

Особый интерес для анализа представляет земельный рынок Поволжья за период 2011-2014 г. Территория Приволжского федерального округа занимает 6,1 % территории России.

Для рынка земли данного округа характерны следующие специфические особенности:

- 1) относительно небольшое число участников рынка;
- 2) большая изменчивость спроса по регионам, районам и микрорайонам;
- 3) низкая ликвидность;
- 4) циклический характер (циклы в развитии рынка недвижимости не совпадают во времени с циклами в других отраслях экономики).

Для обследования был выбран графический метод. Он является средством иллюстрации процессов, исчисления ряда

показателей и формирования результатов исследования. Графические изображения экономических показателей различают по назначению и способу построения. В основе графического метода часто находится группировка данных по характерным признакам с оформлением их в виде таблиц и графиков.

Проведем анализ средних рыночных цен за 2014 г. на земельные участки за 1 кв.м (рис. 1). На рисунке видно, что в зависимости от стоимости все регионы можно разделить на 4 группы. К первой группе с максимальной ценой в 9040 рублей за землю относится республика Мордовия. Во второй группе средняя цена составляет 4309 рублей и это высокая цена за 1 кв.м. Третья группа регионов имеет среднюю стоимость за 1 кв.м земли 2637 рублей, Пензенская область входит в эту группу. И в последней группе, имеющей наименьшую стоимость, цена за кв.м составляет 882 рубля.

По данным Росстата, в работе был проведен анализ роста средней рыночной стоимости квадратного метра земельных участков по областям ПФО (рис. 2). Как видно на рис. 2 по сравнению с 2011 годом наибольший рост рыночной стоимости земель произошел в Республике Мордовия. Многие специалисты считают, что это связано с проведением в 2018 году чемпионата Мира по футболу. Земля в данном регионе стала более инвестиционно-привлекательной. Еще одним развивающимся регионом стала Чувашская республика. По сравнению с 2001 годом к 2014 рыночная стоимость увеличилась в 7 раз.

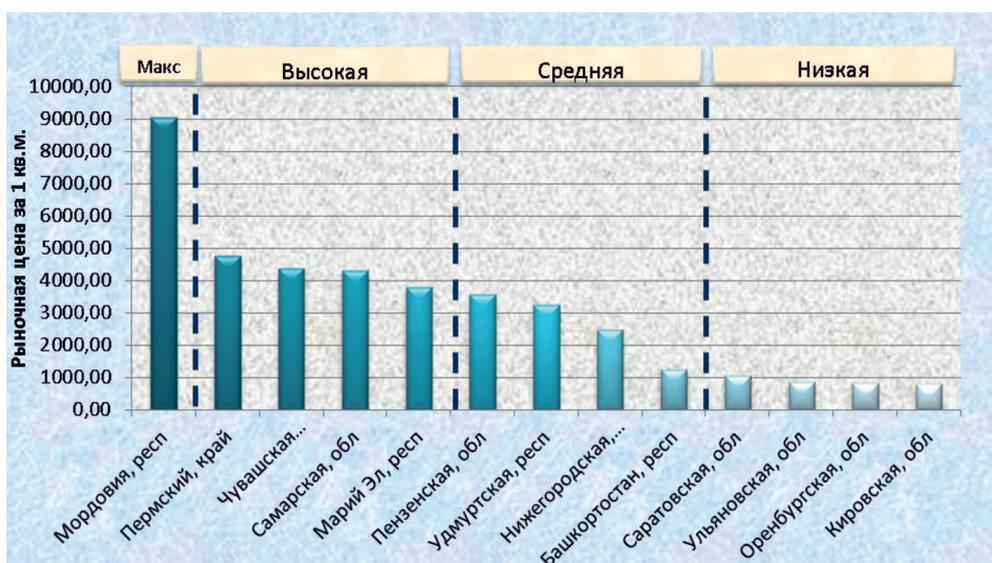


Рис. 1. Средняя рыночная стоимость земельных участков за 2014 год

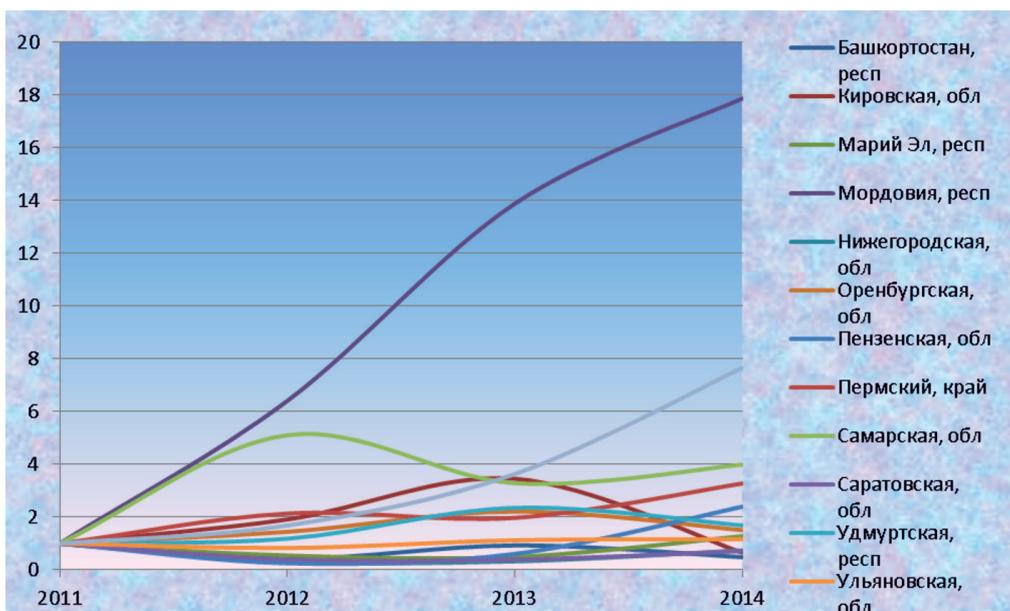


Рис. 2. Цепной индекс роста средней рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка

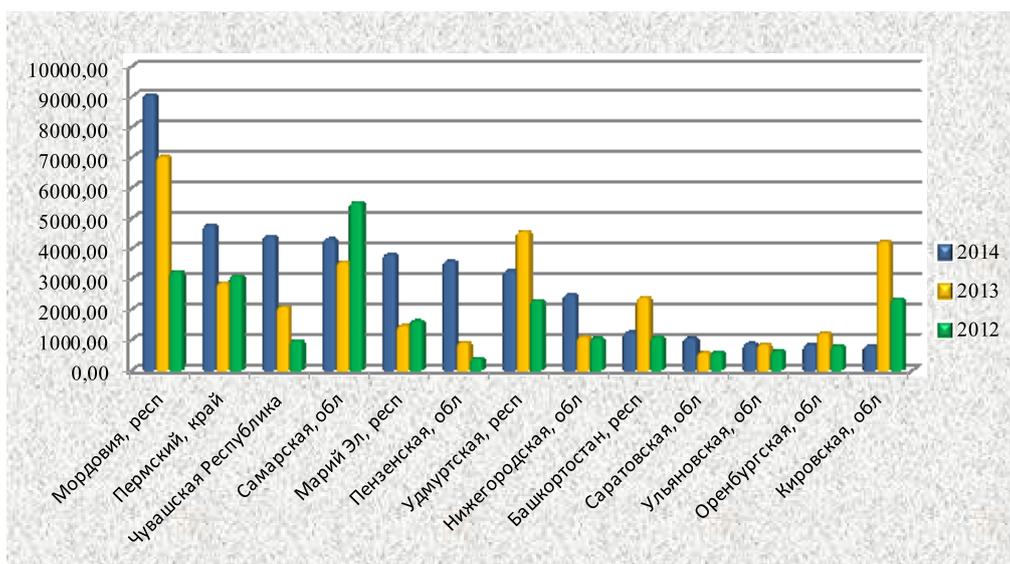


Рис. 3. Изменение рыночной стоимости земельных участков по годам

Однако не во всех регионах ПФО стоимость земли увеличивается. Как видно по изменению индекса роста в Кировской, Самарской областях стоимость снизилась. Однако в Самарской области, на данный момент, происходит улучшение ситуации и очевиден рост рыночной стоимости земель. Анализируя закономерности снижения цен на землю можно назвать пять основных факторов, влияющих на ее рыночную стоимость: стабильность рынка, возможность долгосрочных прогнозов,

стоимость денег, ставки капитализации, общий эмоциональный фон. Все они сегодня играют на понижение цены. Тем не менее, несмотря на снижение, которое достигает на сегодняшний день в среднем 30–50% относительно прошлых лет, говорить о падении цен на землю как о всеобщем тренде не стоит. Происходит всего лишь переоценка земельных активов. Дешевеют не слишком качественные участки, а ликвидная земля сдает свои позиции крайне медленно.

В связи с экономическим кризисом в стране значение среднерыночной стоимости земель по ПФО менялась (рис. 3). В большинстве регионов стоимость снизилась по сравнению с 2012 годом, но уже в 2014 году стоимость подросла, что свидетельствует о улучшении экономической обстановки в стране.

Земля, как объект рыночных отношений, имеет уникальное, ключевое значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания людей, основным и естественным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующим в производстве всех других товаров и благ. Проведение анализа в области изменения рыночной стоимости земельных участков на уровне Приволж-

ского Федерального Округа должны проводиться постоянно с целью мониторинга выявления плохо развивающихся регионов и принятия эффективных управленческих решений по их развитию.

Список литературы

1. Официальный сайт Правительства Российской Федерации. – URL: www.kremlin.ru (дата обращения: 15.10.2015 г.).
2. Официальный сайт Министерства регионального развития. – URL: www.minregion.ru (дата обращения: 15.10.2015 г.).
3. Официальный сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество). – URL: www.rosim.ru (дата обращения: 15.10.2015 г.).
4. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: www.gks.ru (дата обращения: 15.10.2015 г.).
5. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). – URL: www.rosreestr.ru (дата обращения: 15.10.2015 г.).