

АНАЛИЗ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Поршакова А.Н.¹, Акимова М.С.¹, Хайрова А.А.¹

¹ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: zigk@pguas.ru

Развитие земельно-имущественных отношений требует особого внимания к регулированию стоимости земли, участию ее в хозяйственном обороте и прочим важнейшим параметрам функционирования территориальных рынков земельной недвижимости. Актуальность выбранной темы определяется необходимостью эффективного управления земельным рынком как одним из ключевых элементов рыночного хозяйствования в современных условиях российской экономики. В статье показана динамика изменения земельного фонда Пензенской области по категориям земель, анализ распределения земель по формам собственности, земельным угодьям за период с 2008 по 2013 гг. Также в статье выполнен анализ земельного рынка Пензенской области по видам и структуре сделок.

Ключевые слова: земельный фонд, категория земель, земельные угодья, собственность, аренда, сделки, залог, арендная плата.

THE ANALYSIS OF THE FUNCTIONING OF THE LAND MARKET IN THE PENZA REGION

Porshakova A.N.¹, Akimova M.S.¹, Hairova A.A.¹

¹The Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, Titovastreet, 28), e-mail: zigk@pguas.ru

The development of land and property relations requires special attention to the regulation of the value of the land, participation in business and other important parameters of functioning of territorial markets real estate. The relevance of the theme is determined by the need for effective management of land market as one of the key elements of a market economy in modern conditions of the Russian economy. The article shows the dynamics of changes of the land Fund of the Penza region by land categories, the analysis of the distribution of land by form of ownership to land, for the period from 2008 to 2013. Also in the article the analysis of the land market of the Penza region and the transaction structure.

Keywords: land, land reserves, land category, property, lease, transaction, Deposit, rent.

Анализ рынка обеспечивает основу для определения наиболее эффективного использования объектов недвижимости. Максимальная эффективность существующего земельного участка или будущего строительного объекта для конкретного вида пользования может быть определена только после того, как будет доказано, что имеется соответствующий уровень рыночного спроса для данного вида использования. Углубленный анализ рынка дает развернутое описание спроса и предложения. Подобные исследования могут определить ключевые маркетинговые стратегии для существующей или проектируемой недвижимости, прогнозировать долю рынка, которую она может занять. [1]

Материал и методы исследования

Земельный фонд в административных границах Пензенской области по состоянию на 1 января 2014 года составляет 4335,2 тыс.га., из них 3072,9 тыс. га. земли сельскохозяйственного назначения, 228,2 тыс.га. земли населенных пунктов, 43,5 тыс.га. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, 9,1 тыс.га. земли особо охраняемых территорий и объектов, 964,5 тыс.га. земли лесного фонда, 14,8 тыс.га. земли водного фонда,

2,5 тыс. га. земли запаса (рис. 1).

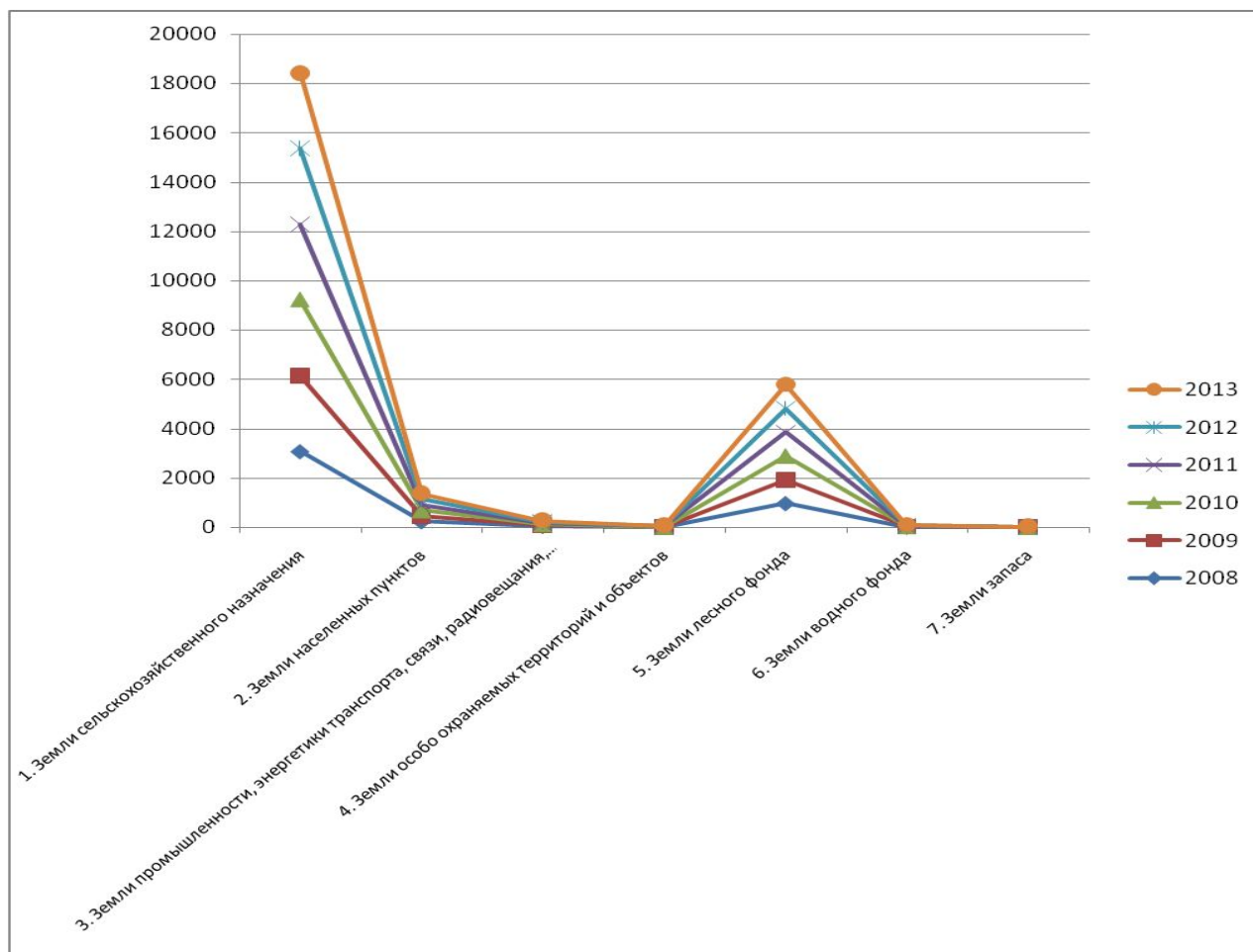


Рис. 1. Динамика изменения земельного фонда Пензенской области по категориям земель

Динамика изменения земельного фонда области по категориям проходит в направлении увеличения земель несельскохозяйственного назначения и, соответственно, уменьшения земель сельскохозяйственного назначения. В частности, за период с 2009 г. по 2013 г. земли сельскохозяйственного назначения сократились на 2 тыс.га и составили 3072,9 тыс. га, а земли населенных пунктов увеличились на 0,9 тыс. га и составили 228,2 тыс. га., земли промышленности увеличились на 1,4 тыс.га. [2]

Динамика изменения земельного фонда по формам собственности за 2009-2013 гг. представлена на рис. 2-6 [2, 3, 4, 5, 6].

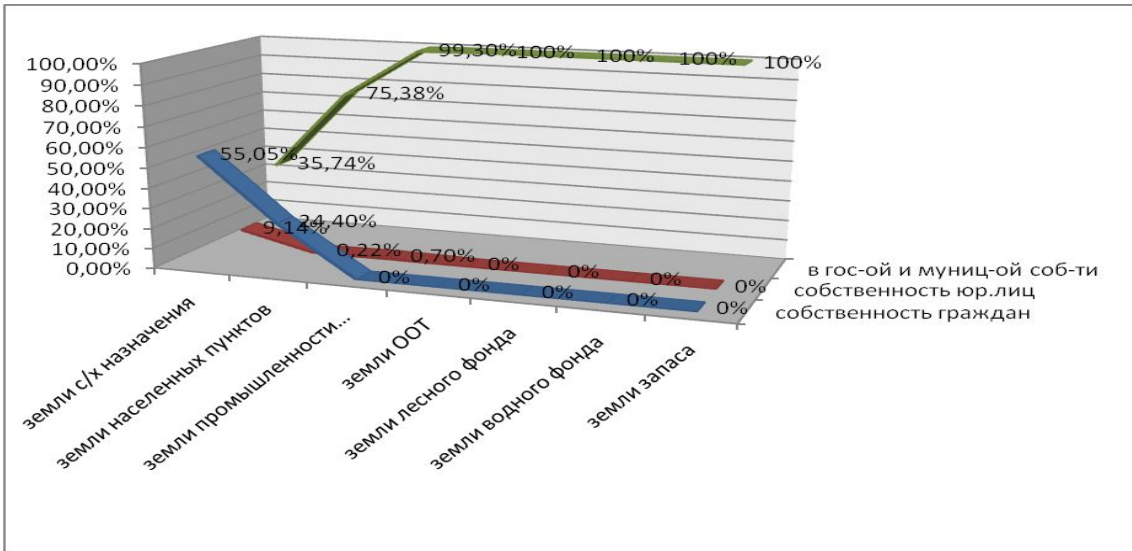


Рис. 2. Распределение земельного фонда по формам собственности за 2009 г.

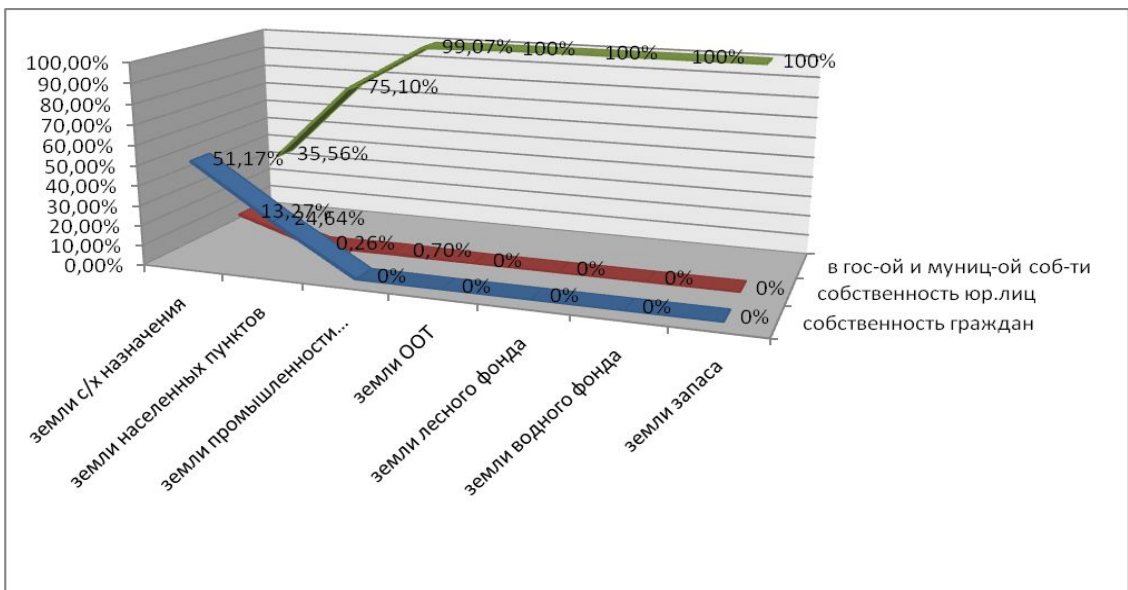


Рис. 3. Распределение земельного фонда по формам собственности за 2010 г.

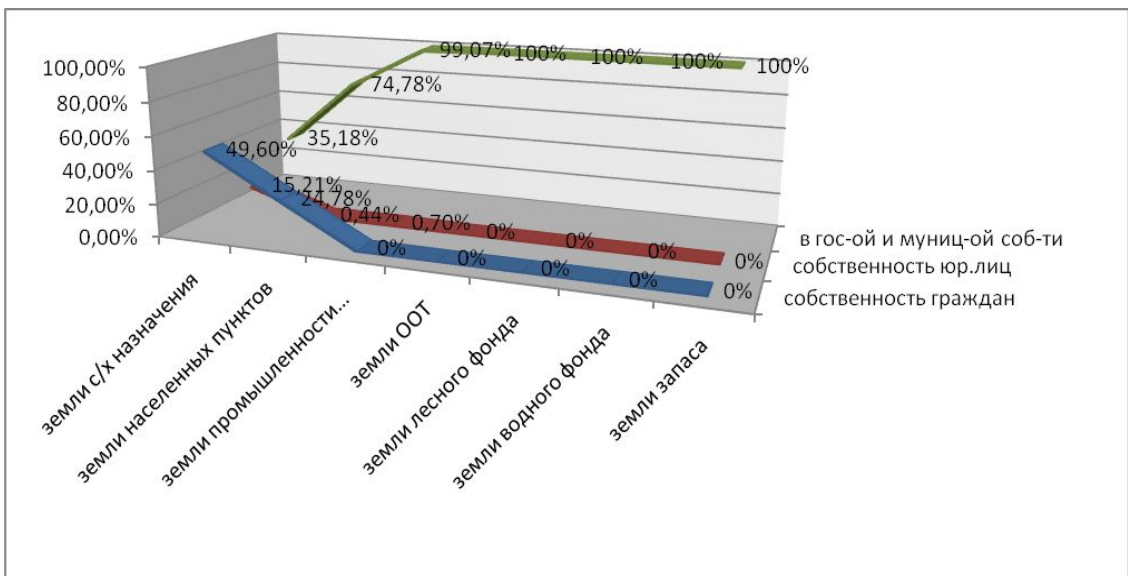


Рис. 4. Распределение земельного фонда по формам собственности за 2011 г.

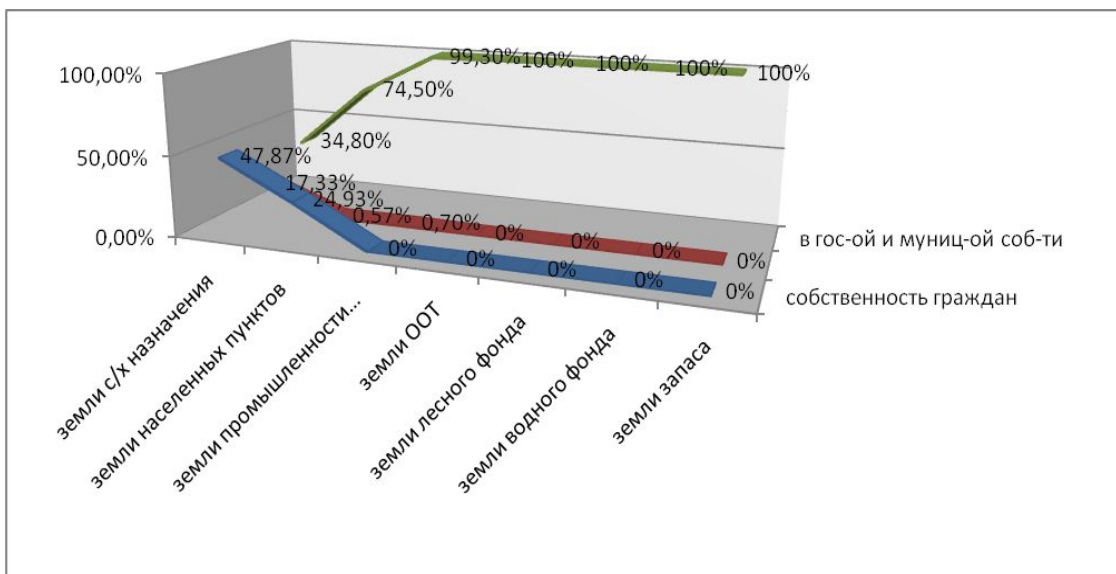


Рис. 5. Распределение земельного фонда по формам собственности за 2012 г.

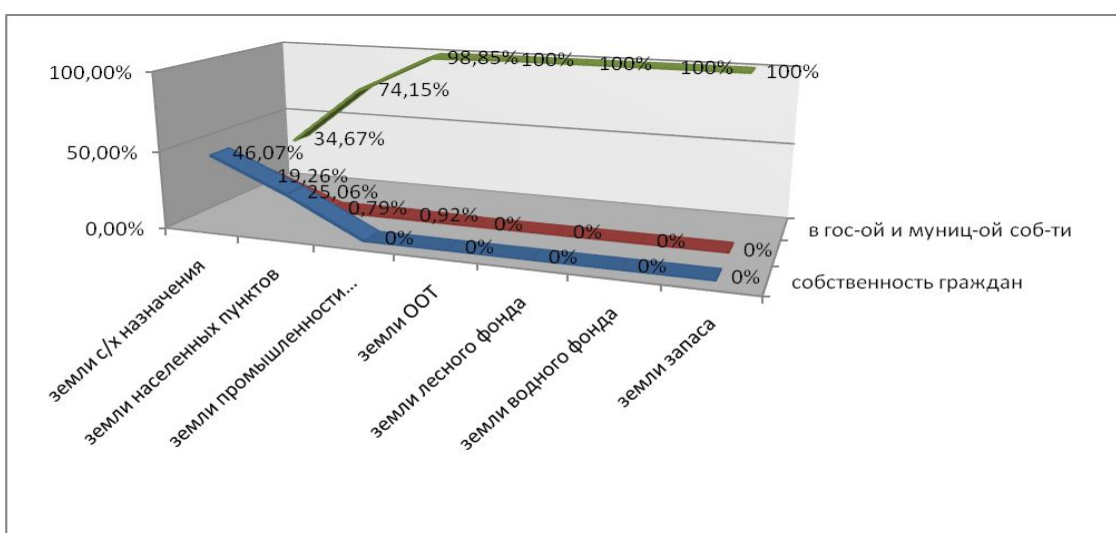


Рис. 6. Распределение земельного фонда по формам собственности за 2013 г.

Выполнив данный анализ можно сделать следующие выводы:

1. Происходит выкуп земель сельскохозяйственного назначения юридическими лицами. Так, в 2009г. в собственности граждан находилось 55,05% земель с/х назначения, а в 2013г. уже 46,07%.
2. На территории Пензенской области увеличилось количество земель, предоставляемых гражданам для ИЖС и ЛПХ.

Так, по состоянию на 01.01.2014 г. в области насчитывается 2443 крестьянских (фермерских) хозяйства и индивидуальных предпринимателей на площади 268,6 тыс. га земель.

По состоянию на 01.01.2014 г. в области насчитывается 238150 личных подсобных хозяйства на площади 71,0 тыс. га и 138328 семей, имеющих индивидуальные жилые дома на площади 10,7 тыс. га.

Жители области садовыми и огородными участками обеспечены полностью. Участки для садоводства получили 172255 семей на площади 13,1 тыс. га, под огородничество – 33017

семьи на площади 4,0 тыс. га.

В качестве основы анализа земельного рынка Пензенской области по видам и структуре сделок была принята следующая типовая структура сделок:

- Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления;
- Продажа земельных участков гражданами и юридическими лицами;
- Аренда государственных и муниципальных земель с учётом всех форм арендной платы;
- Продажа прав аренды государственных и муниципальных земельных участков;
- Дарение земельных участков;
- Передача по наследству земельных участков;
- Сделки залога земельных участков.

В ходе анализа за 2009 год по Пензенской области установлено, что максимальный удельный вес по количеству сделок (64,01% или 17118,0 сделок) занимают сделки с арендой государственных и муниципальных земель с учётом всех форм арендной платы, а минимальный удельный вес относится к сделкам с залогом (7,9% или 2113 сделок) (табл. 1).

Таблица 1

Анализ структуры сделок на земельном рынке Пензенской области за 2009 г.

Виды сделок на земельном рынке	Количество сделок	Площадь, га	Средняя площадь участка, га
Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления	4461	20071,414	4,499
Аренда государственных и муниципальных земель с учётом всех форм арендной платы	17118	418655,741	24,457
Дарение земельных участков	3047	7451,258	2,445
Сделки залога земельных участков	2113	241972,371	114,516
Всего:	26739	688150,784	25,736

Аналогичный анализ был проведён и за 2010-2013 года, при этом было установлено:

1. Как и в 2003 году, максимальный удельный вес по количеству сделок занимают сделки с арендой государственных и муниципальных земель (без исключений на все года с 2009-2013), а минимальный удельный вес относится в основном к сделкам с продажей прав аренды государственных и муниципальных земельных участков (исключением стал 2009г. и 2010г., где минимальным по количеству, стали сделки залога земельных участков).
2. Также следует отметить отсутствие следующих видов сделок: в 2009 г. отсутствуют сделки с продажей земельных участков гражданами и юридическими лицами, передача по наследству земельных участков, а в 2009 г и 2010 г. – продажа прав аренды государственных и муниципальных земель.
3. По наибольшему количеству сделок отличился 2013 г., в котором было заключено максимальное количество сделок за исследуемый период (270007 сделок). А минимальное количество сделок было

совершенно в следующем, 2009 г. (26739 сделок). 2013 год выделился также тем, что в нём было задействована наибольшая площадь земельных участков, участвовавших в сделках (1524278,57 га), а 2009 г. принёс самую меньшую площадь земельных участков (688150,784 га). Данные для проведённого анализа за каждый исследуемый год можем увидеть в приведённых ниже таблицах и рисунках (таблица 2-5).

Таблица 2

Анализ структуры сделок на земельном рынке Пензенской области за 2010 г.

Виды сделок на земельном рынке	Количество сделок	Площадь, га	Средняя площадь участка, га
Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления	4571	15217,364	3,329
Продажа земельных участков гражданами	12090	281695,469	23,299
Аренда государственных и муниципальных земель с учётом всех форм арендной платы	18955	480573,531	25,353
Дарение земельных участков	2795	8202,811	2,934
Передача по наследству	5193	2443,94	0,47
Сделки залога земельных участков	1752	305833,405	174,562
Всего:	45356	1093966,52	24,119

Таблица 3

Анализ структуры сделок на земельном рынке Пензенской области за 2011 г.

Виды сделок на земельном рынке	Количество сделок	Площадь, га	Средняя площадь участка, га
Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления	4398	19 983,35	4,54
Продажа земельных участков гражданами	11615	163952,03	14,115
Продажа прав аренды государственных и муниципальных земель	149	97345,41	653,324
Аренда государственных и муниципальных земель с учётом всех форм арендной платы	22757	1245339,40	54,723
Дарение земельных участков	2603	6161,24	2,366
Передача по наследству	4515	10026,39	2,22
Сделки залога земельных участков	1336	272634,35	204,07
Всего:	47373	1815442,17	38,322

Таблица 4

Анализ структуры сделок на земельном рынке Пензенской области за 2012 г.

Виды сделок на земельном рынке	Количество сделок	Площадь, га	Средняя площадь участка, га
Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления	2 830	10 929,73	3,86
Продажа земельных участков гражданами	11 523	348 699,07	30,261
Продажа прав аренды государственных и муниципальных земель	2 142	14 805,66	6,912
Аренда государственных и муниципальных земель с учётом всех форм арендной платы	25 402	1 858 267,024	73,154
Дарение земельных участков	2 718	4 925,45	1,812
Передача по наследству	1 773	1 345,32	0,759
Сделки залога земельных участков	1 505	394 471,46	262,107
Всего:	47893	961003,714	20,065

Таблица 5

Анализ структуры сделок на земельном рынке Пензенской области за 2013 г.

Виды сделок на земельном рынке	Количество сделок	Площадь, га	Средняя площадь участка, га
Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления	3 179	3 505,28	1,1
Продажа земельных участков гражданами	11 035	81 317,11	7,369
Продажа прав аренды государственных и муниципальных земель	72	783,4	10,88
Аренда государственных и муниципальных земель с учётом всех форм арендной платы	24 8284	1 106 715,63	4,457
Дарение земельных участков	2 992	5 424,87	1,813
Передача по наследству	2 178	617,81	0,283
Сделки залога земельных участков	2 267	325 914,47	143,765
Всего:	270007	1524278,57	5,645

На завершающем этапе данного исследования был выполнен сводный комплексный анализ изменения структуры сделок с 2009 по 2013 годы по ежегодным цепным индексам роста. Полученные результаты анализа сведены в таблицу 6.

Таблица 6

Сводный анализ индексов изменения количества сделок по их структуре в Пензенской области за 2009 – 2013 годы

№	Виды сделок на земельном рынке	Количество сделок с земельными участками					Среднее количество сделок в год
		Цепные индексы роста					
		2009	2010	2011	2012	2013	
1	Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления	4461	4571	4398	2 830	3 179	3888
2	Продажа земельных участков гражданами		12090	11615	11523	11 035	9253
3	Продажа прав аренды государственных и муниципальных земель			149	2 142	72	473
4	Аренда государственных и муниципальных земель с учётом всех форм арендной платы	17118	18955	22757	25402	24 8284	66503
5	Дарение земельных участков	3047	2795	2603	2 718	2 992	2831
6	Передача по наследству		5193	4515	1 773	2 178	2732
7	Сделки залога земельных участков	2113	1752	1336	1 505	2 267	1795
	Всего:	26739	45356	47373	47893	270007	87474

Анализ полученных данных позволяет выделить следующие особенности и закономерности:

1. 2009 год принёс наименьшее количество сделок и также по всем видам сделок несёт в себе наименьший прирост цепных индексов роста;
2. Наибольший прирост цепного индекса роста сделок наблюдается в 2013 году по сделкам с арендой государственных и муниципальных земель;
3. Также явный скачок роста цепного индекса виден и в 2012 году по продажам прав аренды государственных и муниципальных земель;

4. Что касается среднего количества сделок в год, то по наибольшему количеству следует выделить сделки по аренде государственных и муниципальных земель с учётом всех форм арендной платы (66503 сделок), а по наименьшему числу совершённых сделок – продажа прав аренды государственных и муниципальных земельных участков (473 сделки).

Заключение

Анализ структуры сделок на рынке земли Пензенской области указывает, что наблюдается тенденция увеличения доли сделок с земельными участками между физическими и юридическими лицами (с 23% в 2009 году до 41,89% (в среднем)), что указывает на существенное развитие вторичного рынка земельных участков. В этой связи предлагается на уровне государственного и муниципального управления осуществлять дополнительные меры по мониторингу развития данного сегмента рынка и контролю надёжности таких сделок от недобросовестности.

Анализ рынка продаж земельных участков для целей жилищного строительства по Пензенской области показывает, что механизм предоставления земельных участков приводит к увеличению монополизации земельного рынка и, как следствие, к увеличению монополизации на жилищном рынке. Поэтому считаем, что нужны новые на федеральном уровне законодательства организационные механизмы доступности земельных участков, обеспеченных инженерной инфраструктурой, не только для крупных холдингов и компаний, но и для мелкого и среднего строительного бизнеса, что будет увеличивать конкурентность строительного бизнеса и доступность жилья.

Список литературы

1. Баронин С.А., Янков А.Г. Особенности регулирования стоимости комплексного жилищного строительства в контрактах жизненных циклов недвижимости // Вестник Университета (Государственный университет управления). – 2013. - № 23. – С. 93-97.
2. Доклад о состоянии и использовании земель в Пензенской области в 2009 году. [Текст]: материалы Управление Росреестра по Пензенской области. – Пенза, 2009.
3. Доклад о состоянии и использовании земель в Пензенской области в 2010 году. [Текст]: материалы Управление Росреестра по Пензенской области. – Пенза, 2010.
4. Доклад о состоянии и использовании земель в Пензенской области в 2011 году. [Текст]: материалы Управление Росреестра по Пензенской области. – Пенза, 2011.
5. Доклад о состоянии и использовании земель в Пензенской области в 2012 году. [Текст]: материалы Управление Росреестра по Пензенской области. – Пенза, 2012.
6. Доклад о состоянии и использовании земель в Пензенской области в 2013 году. [Текст]: материалы Управление Росреестра по Пензенской области. – Пенза, 2013.

Рецензенты:

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза.

Маслова И.И., д.и.н., профессор, преподаватель кафедры «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г. Пенза.