

## **АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ВЕЛИЧИНУ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА (НА ПРИМЕРЕ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)**

<sup>1</sup>Евсюкова А.И., <sup>1</sup>Учинина Т.В.

<sup>1</sup>ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: [eiun@pguas.ru](mailto:eiun@pguas.ru)

---

Актуальность темы обуславливается необходимостью научно-теоретического осмысления «рынка земли» как неотъемлемой составной части рыночной системы хозяйствования.

В настоящее время рынок земли является сферой товарного оборота земельных угодий, которые можно использовать для строительства объектов недвижимости и земледелия, также это земельный оборот, включающий как непосредственную куплю-продажу земли, так и иные сделки с ней (зalog, аренда, дарение).

Формирование цивилизованного рынка земли – одна из ключевых задач, от успешного решения которой зависит успех реализации крупных национальных проектов. Рынок земли одна из основ экономики страны.

На величину рыночной стоимости земельных участков влияет ряд факторов, одним из которых является местоположение. В данной статье представлен анализ влияния основных факторов на примере Пензенской области.

---

Ключевые слова: Рынок земли, ценообразование, местоположение, стоимость, земельные участки, индивидуальное жилищное строительство

## **THE ANALYSIS OF THE MAJOR FACTORS INFLUENCING THE SIZE OF MARKET VALUE OF THE LAND PLOTS INTENDED FOR INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION AND MAINTAINING PERSONAL SUBSIDIARY FARM (ON THE EXAMPLE OF THE PENZA REGION)**

<sup>1</sup>Evsyukova A.I., <sup>1</sup>Uchinina T.V.

<sup>1</sup>Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: [eiun@pguas.ru](mailto:eiun@pguas.ru)

---

Relevance of a subject is caused by need of scientific-theoretical judgment of "the market of the earth" as integral component of market system of managing.

Now the market of the earth is the sphere of a commodity turn of land grounds which can be used for construction of facilities of real estate and agriculture, it is also the land turn including both direct purchase and sale of the earth, and other transactions with it (pledge, rent, donation).

Formation of the civilized market of the earth – one of key tasks on which successful decision the success of implementation of large national projects depends. Market of the earth one of the country bases of the economy.

The size of market value of the land plots is influenced by a number of factors one of which is location. The analysis of influence of major factors on the example of the Penza region is presented in this article.

---

Keywords: Market of the earth, pricing, location, cost, land plots, individual housing construction

Рынок земли - это область товарного оборота земельных участков, которые можно использовать либо для строительства объектов инфраструктуры, зданий и сооружений, либо для земледелия. При этом следует учесть, что под рынком земли понимается оборот земли, включающий как ее куплю-продажу, так и иные сделки с землей (аренда, дарение, залог).

Рынок земельных участков обладает рядом специфических особенностей:

Во-первых, земля является бесплатным даром природы, что позволяет говорить об иррациональном характере ее стоимости. Не смотря на это, земля выступает как объект

купли-продажи; с ней связаны арендные земельные отношения.

Во-вторых, в зависимости от местоположения и природно-климатических условий земельные участки подразделяются на лучшие, средние и худшие. В основе данного разделения лежит естественное плодородие почвы, от которого зависит продуктивность земли. Это свойство может быть улучшено путем дополнительных вложений в нее капитала и труда. Такое улучшенное плодородие почвы называется экономическим. Оно возможно практически на любом участке.

В-третьих, вследствие фиксированности площади земельных угодий природой, предложение земли характеризуется в общественном масштабе совершенной неэластичностью, хотя для конкретного пользователя землей дело обстоит иначе: предложение земли обладает определенной эластичностью, поскольку пользователь имеет возможность увеличить имеющуюся у него земельную площадь за счет конкурентов.

### **Основной материал исследования**

Под рынком земельных участков следует представлять не только куплю-продажу земли, но и сдачу ее в аренду, а также весь рынок сельскохозяйственной продукции, на котором в той или иной форме реализуются отношения собственности на землю.

В настоящее время земля становится товаром, постепенно приобретает рыночную и потребительскую стоимость, участвует активно в хозяйственном обороте.

Рынок земельных участков имеет сложную структуру. Необходимо выделить различные сегменты рынка. Сегментирование рынка земли осуществляется по следующим параметрам:

- способу свершения сделок;
- местоположению;
- составу прав собственности;
- объёму передаваемых прав;
- субъектам собственности;
- функциональному назначению;
- степени обустройства;
- цели использования.

Широко применяется сегментация рынка участков по их местоположению. Анализируют и рассматривают рынки земель отдельных стран, столиц, городов и сел. В Пензе наиболее предпочтительными являются земельные участки под ИЖС, расположенные в районах Арбеково и Ахуны. Это обуславливается прежде всего качеством окружающей среды - экологичностью и высоким уровнем комфорта.

Также неотъемлемым условием при определении рыночной стоимости недвижимости

является анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, которые оказывают значительное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет дать обоснованную оценку текущему влиянию основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного подхода. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности земли как объекта для инвестирования требует обязательного прогнозирования развития рынка недвижимости. Земельные участки в составе земель населенных пунктов в зависимости от вида разрешенного использования могут подразделяться на:

- земельные участки для индивидуального жилищного строительства;
- земельные участки для коттеджного строительства;
- земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства;
- земельные участки для ведения садово-огороднического хозяйства;
- земельные участки для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- земельные участки для размещения объектов коммерческого назначения;
- земельные участки для прочего использования.

Сегментирование рынка земли, исходя из вида разрешенного использования участков, обусловлено инвестиционной привлекательностью и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными девелоперами и инвесторами. Именно этот критерий наиболее важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В г. Пензе и в Пензенской области наиболее широко в продаже представлены земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Цены на эти участки можно считать уже сформировавшимися и поддающимися статистической обработке.

Рыночная стоимость земельных участков под ИЖС в таких районах как Север, Заря, пос. ЗИФ, Камыши-Хвощи, Кривозерье, Сосновка колеблется в пределах от 800-3500 руб. за 1 кв.м. (80 000 – 3 500 000 руб. за 1 сот). Минимальное предложение в районе Камыши-Хвощи, площадью 12 соток., по 860 рублей за 1 кв.м. Максимальное предложение - земельный участок в районе Сосновка, площадью 1000 кв.м. по 3500 рублей за 1 кв.м., наиболее часто встречаемые предложения по 700-1200 руб за 1 кв.м.

В таких районах как Терновка, Барковка, Шуист, СНТ "Дубрава" земельные участки под индивидуальное жилищное строительство продаются по 350 – 2100 руб. за 1 кв.м. (35

000 – 210 000 руб. за 1 сот). Минимальное предложение – земельный участок в районе ТСЖ "Родничок" площадью 600 кв.м. по 350 рублей за 1 кв.м. и максимальное предложение земельный участок в районе Бригадирского моста, площадью 1000 кв.м. по 1700 рублей за 1 кв.м. Наиболее часто встречаемые предложения в данных районах 800-1500 рублей за 1 кв.м.

В престижных районах Арбеково, Бугровка, Ахуны, Автодром, Центр, Сосновка, Междуречье стоимость земельных участков может варьироваться от 600 до 7000 рублей. за 1 кв.м (60 000 – 600 000 руб. за 1 сот). Минимальное предложение – земельный участок по ул. Правды в районе Автодром, площадью 650 кв.м., по 6700 рублей за 1 кв.м. Максимальное предложение - земельный участок в районе Автодрома, площадью 6,5 соток, стоимость 1 кв.м. составляет 6 200 рублей. Наиболее встречаемые сделки и предложения в этих районах по 1500 руб. за кв.м.

Рынок земельных участков Пензенской области под индивидуальное жилищное строительство на данный момент достаточно развит. Стоимость 1 кв.м. зависит от многих факторов, главным из которых является местоположение земельного участка.

В свою очередь, местоположение земельного участка в области можно охарактеризовать такими параметрами как удаленность от областного центра и уровень деловой активности.

В районных центрах, расположенных на окраине области, (таких как Пачелма, Наровчат, Заметчино, Тамала) стоимость 1 кв.м. земельных участков под ИЖС колеблется от 35 до 250 руб. за кв.м. В районных поселках ближе к областному центру (Колышлей, Кондоль, Шемышейка) цены в диапазоне от 70 до 300 руб. за кв.м.

Зависимость стоимости земельных участков от фактора местоположения можно проследить, взяв для анализа несколько населенных пунктов Пензенской области. В нашем случае это будут г.Кузнецк, г.Нижний Ломов, г.Каменка, г.Сердобск и пгт.Мокшан (рисунок 1)

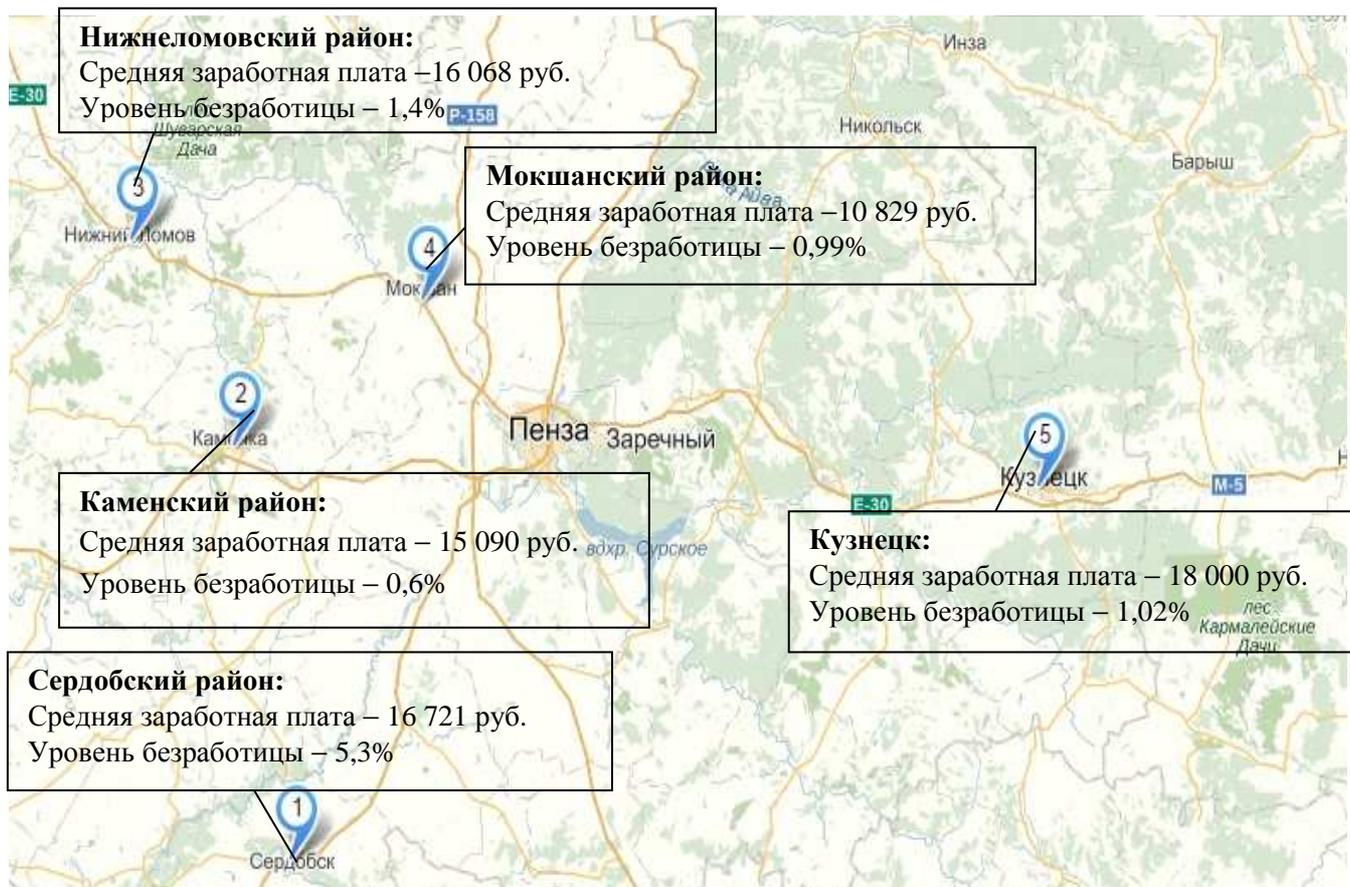


Рисунок 1 - Карта расположения анализируемых населенных пунктов

На рисунках 2 и 3 проанализированы такие показатели как удаленность рассматриваемых населенных пунктов от областного центра и численность населения.



Рисунок 2 - Удаленность населенных пунктов от областного центра.

Из рисунка 2 видно, что самым удаленным от г.Пенза является г.Кузнецк, в то же время он является самым крупным населенным пунктом с численностью населения свыше 80 тыс.чел. Практически на одинаковом расстоянии располагаются г.Сердобск и г.Нижний Ломов, причем численность населения Сердобска выше почти на 1/3. Ближе всего к областному центру располагается поселок городского типа Мокшан и г.Каменка.

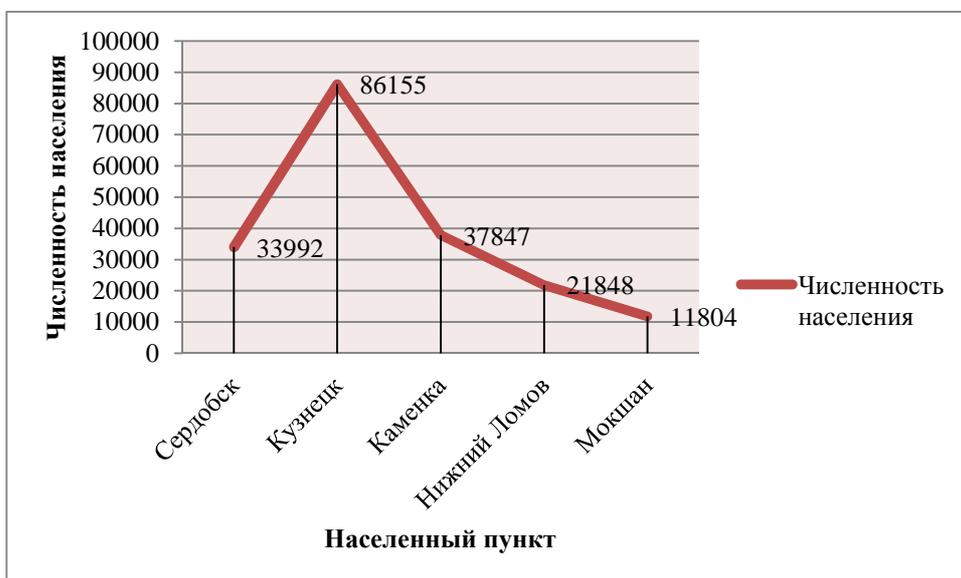


Рисунок 3 - Численность населения

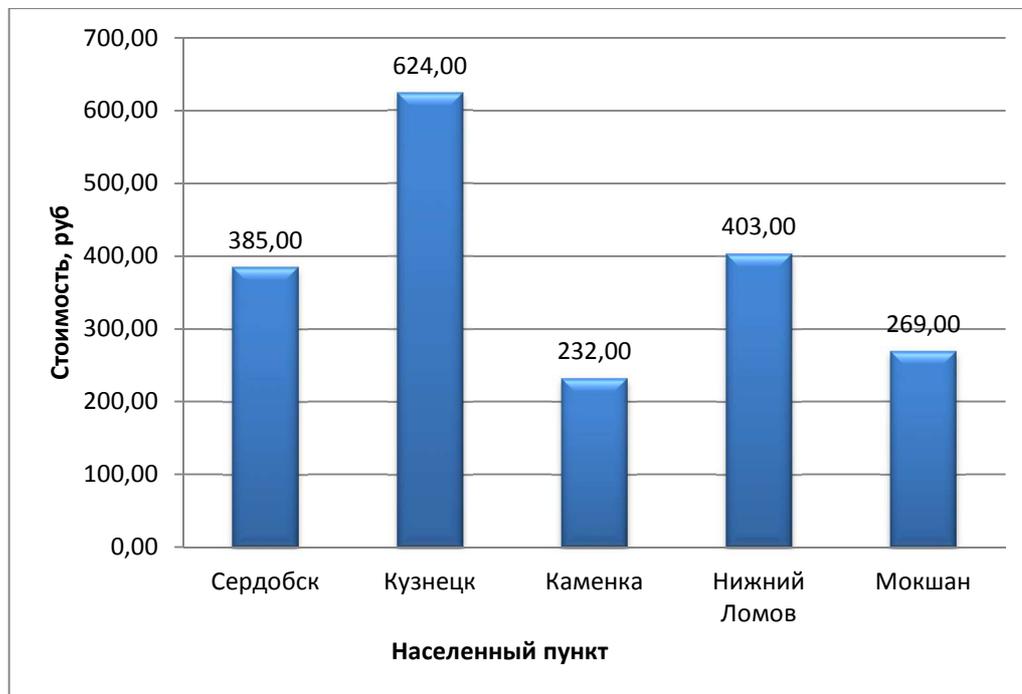


Рисунок 4 - Стоимость 1 кв.м. земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство (по данным на ноябрь 2014 года)

Самые дорогие земельные участки в г.Кузнецк - от 300 руб. на окраине города до 3800 руб. за 1 кв.м. в центре города. В Сердобске цены колеблются в диапазоне от 130 до 800 руб.

за 1 кв.м., в Нижнем Ломове - от 70 до 1000 руб. за 1 кв.м. Самые дешевые участки в пгт.Мокшан и г.Каменка - от 100 до 400 руб. за 1 кв. м.

### **Выводы.**

Анализ стоимости земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, выставленных на продажу, показывает, что в области наибольшей ценой обладает земля, расположенная в крупных населенных пунктах с большим уровнем деловой активности. При этом удаленность от областного центра играет незначительную роль. Большую роль играет близость к крупным предприятиям, а также объектам, обеспечивающим жителям населенного пункта высокий и стабильный доход. В нашем примере г.Кузнецк, г.Нижний Ломов находятся на федеральной трассе М-5 «Урал» (Челябинск-Москва»), поэтому стоимость земельных участков здесь достаточно высока.

В Пензе наибольшей стоимостью обладают участки, расположенные в центре города и в спальных районах. Высокие цены в спальных районах можно объяснить их удобством для использования по назначению, а именно, для строительства индивидуальных жилых домов.

### **Список литературы**

1. Акимова М.С., Поршакова А.Н., Улицкая Н.Ю., Старостин С.В., Котельников Г.А. Инвестиционный маркетинг комплексной жилой застройки территории // Экономика и предпринимательство. . – 2013.– № 12-2. – с.41.
2. Баронин С.А., Меньшаков Д.И. Девелопмент проектов реконструкции и развития городских территорий // Известия Юго-западного государственного университета. – 2011. – №5-2.
3. Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья. Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук. – М., 2005.
4. Баронин С.А., Трофименко М.Г. Моделирование муниципального земельного девелопмента при инвестиционном развитии комплексной жилой застройки. – Известия Юго-Западного государственного университета. – 2011 – №5-2 – с.284-286.
5. Герасимова А.А., Толстых Ю.О., Савина Е.А., Константинова Ю.Р. Особенности переоценки кадастровой стоимости земельных участков в современных условиях. // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 2; URL: [www.science-education.ru/116-12880](http://www.science-education.ru/116-12880) (дата обращения: 17.11.2014).
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (действующая редакция от 01.01.2014).

7. Кузин Н.Я., Горюнова Н.М. Модели подходы к массовой оценке недвижимости // Региональная архитектура и строительство. – 2010. – № 1.
8. Сафьянов А.Н., Дмитриева Т.Н., Ханьжов И.С. Определение справедливой цены на жилую недвижимость в рыночных условиях // Современные научные исследования и инновации. – 2014.– № 8-2 (40).– с. 5-8

**Рецензенты:**

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, декан факультета «Управление территориями», заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г. Пенза;

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