

**Н. Ю. Ковалевская,
Б. М. Бедин,
Г. В. Хомкалов,
Е. В. Кашина**

РОЛЬ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В ИСПОЛЬЗОВАНИИ РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦИАЛА РЕГИОНА

Рассматриваются вопросы формирования и развития рынка земельных участков, его особенности и роль в развитии и использовании ресурсного потенциала региона. Рассматриваются принципы формирования спроса и предложения на рынке земельных участков и анализируются факторы, влияющие на формирование спроса на земельном рынке. Обосновывается подход к рынку земельных участков как к особому институту рыночной экономики. Анализируется структура земельного фонда региона в соответствии с законодательно определяемыми категориями. Определяется роль отдельных сегментов земельного фонда в развитии земельного рынка региона, выявляются тенденции, складывающиеся на данном рынке.

Ключевые слова: земельный рынок, эластичность спроса, земельный фонд региона, ресурсный потенциал.

**N. Y. Kovalevskaya,
B. M. Bedin,
G. V. Khomkalov,
E. V. Kashina**

THE ROLE OF THE LAND MARKET IN THE USE OF THE RESOURCE POTENTIAL OF THE REGION

Discusses the formation and development of the land market, its peculiarities and role in the development and use of resource potential of the region. Discusses the principles of supply and demand in the land market and analyzes the factors that influence the formation of demand in the land market. Explains the approach to the land market as a special Institute for market Economics. Analyze the structure of the land Fund of the region in accordance with the legislatively-defined categories. The role of the individual segments of the land Fund in the development of the land market in the region, the trends prevailing in the market.

Keywords: the land market, the elasticity of demand, the land Fund of the region, the resource potential.

Развитие рынка недвижимости тесно связано с регулированием процессов землепользования. Эти вопросы актуальны как для федерального, так и для регионального уровня, поскольку являются базовыми для принятия инвестиционных решений и выбора стратегии развития территорий. В практическом плане эти вопросы влияют на формирование рынка земельных участков и связанной с

ними недвижимости. Земельный рынок и рынок недвижимости исследуется в работах ряда авторов [1–3; 5; 6] и определяется как часть системы земельных отношений. Механизм взаимодействия участников земельного рынка определяют как «...комплексный механизм регулирования и оптимизации параметров и функций землепользований – конкретных земельных участков», при этом «...функция земельного рынка ничем не отличается от функций и назначения других видов рынков» [7].

Исходя из этого земельный рынок можно рассматривать как «...совокупность процессов и условий, обеспечивающих взаимодействие хозяйствующих субъектов по поводу совершения коммерческих сделок» [5], в результате которого можно говорить об установлении цены, формирующейся на основе соотношения спроса и предложения. Три этих важнейших параметра интересуют исследователей в первую очередь при проведении анализа любого рынка, в частности, рынка недвижимости и рынка земельных участков как одной из его составляющих.

При исследовании рынка земельных участков следует отметить его особенности, которые необходимо учитывать при проведении анализа. Поскольку на данном рынке земля рассматривается как товар, в соответствии с известными постулатами экономической теории, цена является важнейшим регулятором соотношения спроса и предложения независимо от вида рассматриваемого рынка. Это соотношение используется и в плане выбора стратегии поведения участников рынка, и в целях управления земельными ресурсами в интересах хозяйствующего субъекта, и справедливо для любого товарного рынка. Однако земля – ресурс ограниченный, и в силу этого предложение земли является неэластичным, поэтому кривая предложения имеет вид вертикальной линии, а цена земли определяется спросом на нее (рис. 1).

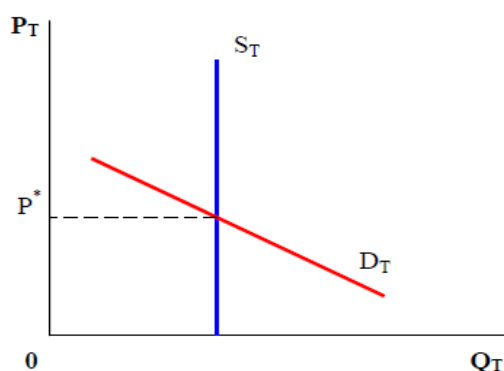


Рис. 1. Соотношение спроса и предложения на рынке земельных участков

На формирование спроса, в свою очередь, влияет ряд факторов. Поскольку посредством формирования платы за землю происходит экономическое регулирование земельных отношений, используя этот механизм, государство воздействует на экономические интересы участников земельного рынка, тем самым стимулируя их к более эффективному использованию земельных ресурсов [1; 2]. Плата за землю трактуется с экономической точки зрения как особый вид издержек, связанный с получением собственником земли дохода в виде земельной

ренты, т. е. платы за пользование землей как естественным ресурсом, предложение которого является ограниченным, постоянным и поэтому может рассматриваться как неэластичное.

Среди работ, содержащих исследования земельного рынка, следует отметить интересный подход, согласно которому эластичность предложения на земельном рынке, несмотря на фиксированность предложения земельных ресурсов, наблюдается лишь в краткосрочном периоде, в то время как в долгосрочном периоде предложение земли можно, действительно, считать неэластичным [3]. При этом автор исходит из того, что «...предложение земли в каждый конкретный момент фиксировано и не может быстро изменяться в зависимости от изменения цены, от увеличения спроса. Это позволяет сделать вывод, что эластичность рыночного предложения в краткосрочном периоде по цене равна нулю. В более длительном периоде рост цен постепенно вызовет рост предложения, однако этот процесс не может быть долгосрочным, так как количество и площади участков ограничены. Поэтому в долгосрочной перспективе эластичность предложения земли становится отличной от нуля. С этими положениями можно согласиться в условиях уже сложившегося, стабильно функционирующего, земельного рынка» [3].

В то же время «...активное развитие рыночных отношений происходит только тогда, когда ресурсы ограничены» [7], что объясняет повышенный спрос в настоящее время на земли населенных пунктов, необходимые для жилищного строительства и объектов городской среды и инфраструктуры. Необходимость совершения операций с различными категориями земель, по мнению некоторых исследователей, не позволяет говорить о существовании полноценного рынка земельных участков, поскольку не сформирована достаточная теоретическая база для его функционирования [3]. Поэтому рынок земли может рассматриваться как особый институт, имеющий правовую и экономическую основу, что ведет к возникновению проблем, связанных с возможной монополизацией рынка и особенностью земли как товара, обусловленной его физической ограниченностью. При этом отмечается, что «...особенности земли определяют особенности земельного рынка. В рыночной экономике земля, являясь элементом природной среды и фактором производства, становится частью основного капитала и объектом недвижимости и приобретает свойства товара [3].

Региональный аспект развития земельного рынка важен как для выявления закономерностей развития земельного рынка в целом, так и для выявления ресурсов развития региона. Региональные земельные рынки, в отличие от столичного рынка земли, зависят прежде всего от затрат на землю и ожидаемой рентабельности использования участка, что и определяет значительный разрыв цен на земельные участки между столичным регионом и прочими регионами России, а также существенный разброс цен внутри отдельного региона [6].

«Интересной тенденцией является рост спроса на земли рядом с областными центрами», что наблюдалось ранее в течение многих лет лишь в столичном регионе и «городах-миллионниках», что объясняется постепенным переселением жителей регионов поближе к областным центрам, причем квартирный во-

прос решается за счет застройки пригородных территорий. Этому процессу способствует и «сформировавшаяся на российском земельном рынке как результат последнего кризиса тенденция к перераспределению земли между новыми собственниками», представленными на земельном рынке созданными крупными банками девелоперскими структурами [6]. Таким образом, земля как инвестиционный ресурс и в посткризисный период представляет интерес для инвесторов, при условии включения земельного участка в планы застройки территории. «В итоге произошло повышение значимости земельного фактора в развитии экономики и изменение механизмов привлечения инвестиций в использование земельных ресурсов как федерального, так и регионального уровня» [6].

Земельный рынок принято разделять на сегменты в соответствии категорией земель (рис. 2). В зависимости от категории земель различают земли: сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, лесного фонда, водного фонда, запаса [4].

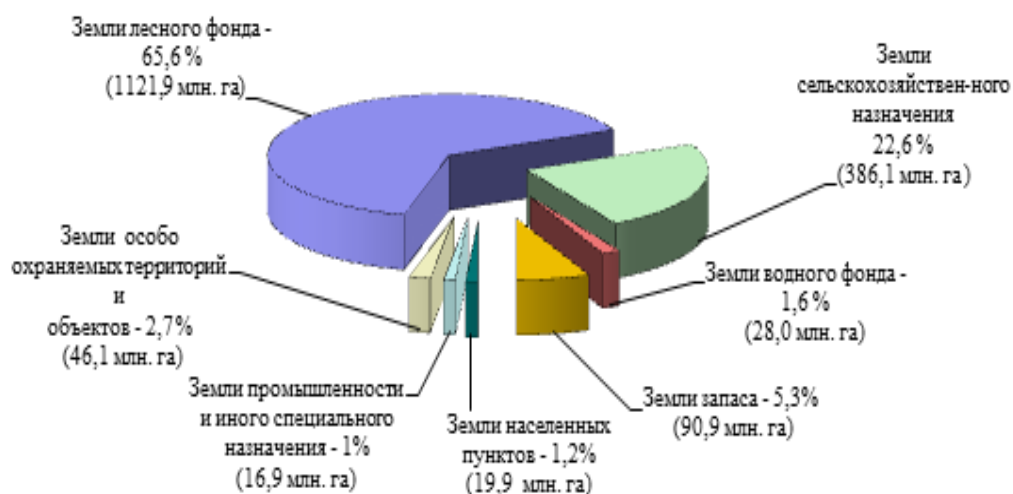


Рис. 2. Структура земельного фонда РФ по категориям земель

Земельный фонд Иркутской области по целевому назначению представлен семью категориями согласно действующему законодательству [4]:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Таким образом, большая часть территории Иркутской области на 89 % состоит из земель лесного фонда (рис. 3). На долю земель сельскохозяйственного

назначения приходится 3 % от совокупной площади земельного фонда, на долю земель населенных пунктов – всего 0,51 % территории. По данным о распределении земельного фонда Иркутской области по категориям земель, основное перераспределение земель в течение 2015 г. происходило между землями сельскохозяйственного назначения и землями населенных пунктов, при этом прирост произошёл только лишь в категории земель населенных пунктов, отток земель в основном происходил по землям категории сельскохозяйственного назначения [8; 9].

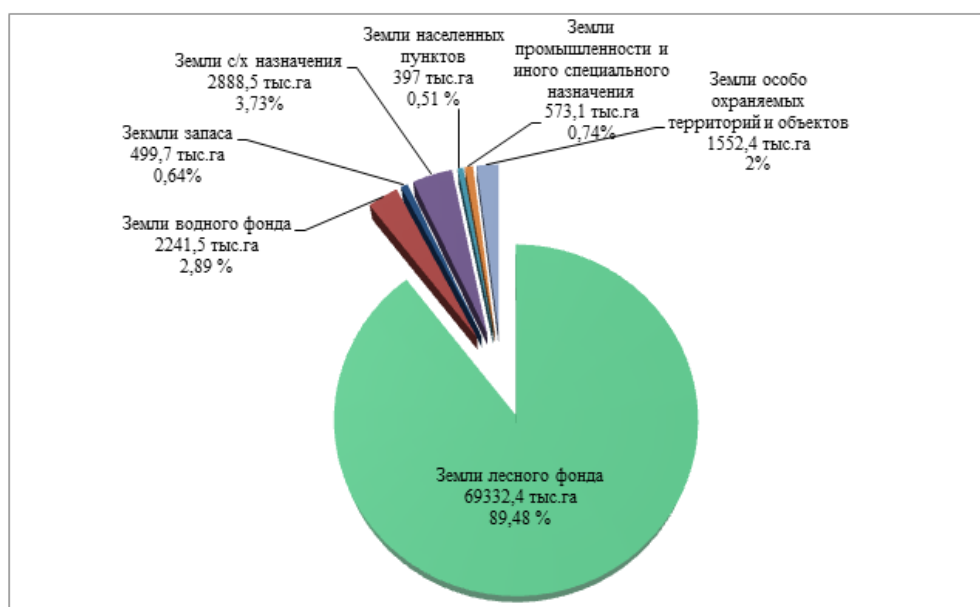


Рис. 3. Структура земельного фонда Иркутской области по категориям земель

В то же время для многих регионов в настоящее время отмечается тенденция увеличения доли земель поселений за счет перехода в эту категорию земель из других категорий. Эта тенденция будет сохраняться, причем отмечается, что «...в связи с принятием Жилищного кодекса РФ, предусматривающего безвозмездную передачу земельных участков под многоквартирными домами в частную собственность, по экспертным оценкам, доля земель поселений, находящихся в частной собственности, возрастет до 43,8 %» [7].

Таким образом, основные свойства, присущие именно рынку земли, и влияющие на использование земельных ресурсов региона, следующие:

- меньшая эластичность спроса по сравнению с другими видами рынков: «...когда земельный рынок станет реальностью, основным фактором, определяющим цену на землю, станет «спрос-предложение», но в переходный период рыночные механизмы не могут быть задействованы в полном объеме» [7];
- большая зависимость спроса от пространственного фактора: дифференциация стоимости земельных участков в зависимости от его местоположения;
- выраженное влияние «...перераспределения существенно ограниченного количества земельных ресурсов от неэффективных хозяйствующих субъектов к экономически эффективным землепользователям» [7];

– строгая регламентированность использования земельного участка в зависимости от законодательно определенного назначения (категории) и зонирования территорий.

Список использованной литературы

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости : учебник / А. Н. Асаул. – 3-е изд. – СПб. : Питер, 2013. – 416 с.
2. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости / И. Т. Балабанов. – СПб. : Питер, 2002. – 208 с.
3. Барсукова Г. Н. Теоретические аспекты формирования земельного рынка [Электронный ресурс] / Г. Н. Барсукова // Научный журнал КубГАУ. – 2016. – № 115 (01). – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/teoreticheskie-aspekty-formirovaniya-zemelnogo-rynka>.
4. Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 3 июля 2016 г. № 349-ФЗ) // Российская газета. – 2001. – 30 окт.
5. Ковальчук А. В. Земельный рынок России [Электронный ресурс] / А. В. Ковальчук. – Режим доступа: <https://mysocrat.com/book-card/10126-zemelnyj-rynok-rossii>.
6. Козлова С. В. Особенности земельного рынка России [Электронный ресурс] / С. В. Козлова. – Режим доступа: http://ecsn.ru/files/pdf/201105/201105_187.pdf.
7. Кухтин П. В. Формирование и функционирование регионального рынка земли [Электронный ресурс] / П. В. Кухтин. – Режим доступа: <http://naukovedenie.ru/PDF/125EVN414.pdf>.
8. Государственный доклад о состоянии и об охране окружающей среды Иркутской области в 2014 году [Электронный ресурс] / М-во природ. ресурсов и экологии Иркут. обл. – Режим доступа: <http://irkobl.ru/sites/ecology/picture>.
9. Государственный доклад о состоянии и об охране окружающей среды Иркутской области в 2015 году [Электронный ресурс] / М-во природ. ресурсов и экологии Иркут. обл. – Режим доступа: <http://irkobl.ru/sites/ecology/picture>.

Информация об авторах

Ковалевская Наталья Юрьевна – кандидат экономических наук, доцент, кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, e-mail: kovalevskaya@bgu.ru.

Бедин Борис Михайлович – кандидат экономических наук, доцент, кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, e-mail: borisbedin@gmail.com.

Хомкалов Геннадий Владимирович – доктор экономических наук, профессор, кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, e-mail: hgv@bgu.ru.

Кашина Екатерина Владимировна – доктор экономических наук, заведующий кафедрой экономики и организации предприятий энергетического и транспортного комплексов, Сибирский федеральный университет, Институт управления бизнес-процессами и экономики, г. Красноярск, e-mail: EKashina@sfu-kras.ru.

Authors

Kovalevskaya Natalya Yurievna – PhD in Economics, Associate Professor, Chair of Economics and Investment and Real Estate Management, Baikal State University, Irkutsk, e-mail: kovalevskaya@bgu.ru.

Bedin Boris Mikhajlovitch – PhD in Economics, Associate Professor, Chair of Economics and Investment and Real Estate Management, Baikal State University, Irkutsk, e-mail: borisbedin@gmail.com.

Khomkalov Gennady Vladimirowich – Doctor habil. (Economics), Professor, Chair of Economics and Investment and Real Estate Management, Baikal State University, Irkutsk, e-mail: hgv@bgu.ru.

Kashina Ekaterina Vladimirovna – Doctor habil. (Economics), Professor, Head of Chair of Economics and Organization of Enterprises in Energy and Transport Sector, Siberian Federal University, Institute of Management business-processes and Economy, Krasnoyarsk, e-mail: EKashina@sfu-kras.ru.