

Особенности земельного рынка России

© 2011 С.В. Козлова

кандидат экономических наук, ведущий научный сотрудник
Институт экономики Российской академии наук
E-mail: zeldner@inecon.ru

В статье рассмотрены особенности формирования земельного рынка России и его трансформация в связи с последствиями кризиса. Приведены результаты исследований взаимозависимости между земельным рынком и инвестиционной активностью в регионах России.

Ключевые слова: земельный рынок, Россия, регионы, кризис, трансформация, инвестиционная активность.

Радикальные изменения в экономике России, произошедшие в начале 90-х гг. прошлого века, привели к отказу от монопольной государственной собственности на землю и принципиально изменили систему правоотношений. Принятие многочисленных нормативно-правовых актов, работа по созданию соответствующих институциональных структур, разработка земельного кадастра - все это было направлено на формирование земельного рынка. Как результат, в последние годы в этой сфере произошли значительные изменения: земли перераспределились между хозяйствующими субъектами; увеличилось число лиц, вовлеченных в земельные отношения; выросли поступления в бюджеты различных уровней от использования земли (выкуп земельных участков приватизированными предприятиями, аренда, земельный налог и т.д.); земля стала объектом пристального внимания инвесторов. 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.

В то же время в процессе земельных реформ стало очевидным: рыночные отношения не смогли реализовать в полной мере потенциальные возможности использования этого ресурса. На сегодня в России сложилась ситуация, когда, с одной стороны, востребована земля, приносящая рентный доход для узкого ограниченного круга инвесторов: так, свободных земельных участков в крупных городах и их пригородах уже не хватает под строительство. С другой стороны, земля (в первую очередь, сельскохозяйственного назначения) не используется по назначению или используется неэффективно - сокращаются площади земель, находящихся в обработке. Земельные участки в населенных пунктах, требующие дополнительных и, как правило, долгосрочных инфраструктурных вложений, не привлекают потенциальных инвесторов и не служат ис-

точником пополнения местных бюджетов. Земельные участки, на которых расположены предприятия, не стали для них активом, что ограничивает залоговые операции и привлечение дополнительных инвестиций в реальный сектор экономики.

И здесь на первый план выступает необходимость разработки вопросов, связанных с изучением взаимозависимости между земельным рынком и инвестиционной активностью в регионах России. Не менее значимым является формирование институциональной среды и адекватных ей форм землепользования, а также механизмов вовлечения земли в рыночный оборот. Анализ российского земельного рынка показал следующее.

1. В настоящее время трудно достаточно точно оценить рыночную цену земли, так как сделок на земельном рынке проходит немного. Региональные рынки земли еще находятся на начальной стадии формирования (за исключением, возможно, московского региона). Вместе с тем несмотря на то, что рынок земли в регионах еще не сформирован, вполне закономерно имело место падение спроса на землю, как следствие, падение цен в 2009-2010 гг. в связи с последствием кризиса, что указывает на существующую взаимозависимость между экономическим состоянием страны и тенденциями на земельном рынке.

2. Что касается структуры вовлекаемых в земельный оборот участков, то здесь на сегодня складывается следующая ситуация. Сейчас наиболее интересная с точки зрения получения дохода для инвесторов - земля под жилищное строительство. При этом спросом пользуются земли сельхозназначения. Предложения на рынке данной категории земли также стабильно растут. Остальные земли - территории поселений и участки промышленного назначения - значительно отстают. Например, сегмент под промышленное строительство занимает всего 3-5 % в Централь-

ном федеральном округе от всего объема предложения. Больше всего таких участков в Калуге, они развиваются вместе с промышленным сектором региона. В некоторых же областях спрос на этот сегмент земель почти отсутствует. Причина такого дисбаланса в следующем: законодательство таково, что проще найти подходящий участок (а таковых больше именно в части земель сельхозназначения) и перевести его в подходящую категорию под заказчика.

3. Динамика изменения цен носит крайне нестабильный характер, что может быть вызвано либо постоянным изменением объема предложения, который влечет за собой коррекцию цен, либо сильной дифференциацией предложений на рынке. В одних городах цены заметно снижаются, в других повышаются. Москва и областные центры оказывают влияние на этот процесс. Чем ближе город к столице, тем меньше падение цен на землю в этих городах или даже отмечается рост. Прежде всего, это касается земель под индивидуальное жилищное строительство и многоэтажное строительство¹.

4. Для того чтобы выявить закономерности на земельном рынке России, очень важно изучать региональный аспект развития этого рынка. Исследования показали, что московский регион выделяется среди всех остальных на земельном рынке: здесь рынок земли развивается более конъюнктурно и спекулятивно. Цены на землю зависят от того, сколько готов заплатить покупатель. Рынки прочих регионов зависят в первую очередь от затрат на землю и рентабельности, которую может принести участок. Поэтому цены могут отличаться от столичного региона в разы. Оценивая нынешний спектр предложений, можно увидеть падение стоимости на земли поселений с назначением под строительство до 60-70 %, но и эта цена далека от стоимости первоначального приобретения земельного участка и затрат на его развитие. Интересной тенденцией является рост спроса на земли рядом с областными центрами. Сейчас в областях наметилась тенденция, которая наблюдается много лет в Московской области и городах - миллионниках. В таких городах, как Тула, Орел, Брянск, Тамбов и других, пригородные земли не развивались. Сейчас же из-за интенсификации сельхозпроизводства в России обычные областные центры также начинают притягивать население, как когда-то Москва и крупные региональные центры. Жители съезжают из поселков и деревень ближе к областным центрам. Это миграция только усиливается, а так как в городах Центрального федерального округа практически не осталось дешевых квартир, то многие застраивают участки близ этих

городов. Есть те направления и зоны вокруг крупных городов, которые будут интересны всегда. Здесь нужно исходить из градостроительных планов, которые во многом будут определять будущее развитие этих территорий: здесь будет малоэтажная застройка и рекреационные зоны.

5. Следующая закономерность, сформировавшаяся на российском земельном рынке как результат последнего кризиса, - перераспределение земли между новыми собственниками. Крупные банки создают девелоперские структуры, и заложенные земли потихоньку переходят в их собственность. Если говорить о ближайшем Подмосковье, то земли здесь всегда будут интересны, в том числе и для банков. Будут созданы механизмы их перевода через Генплан или его актуализацию. Скорее всего, просто это будет делаться дольше: если раньше перевод земель мог длиться 2-3 года, то сейчас это будет занимать 4-5 лет. Как будут развиваться города, так будет развиваться и земельный рынок вокруг них. Новый закон, продляющий период обязательной подготовки генеральных планов на 2-3 года, позволит устранить многие сложности, существовавшие при упрощенном переводе, который был, по сути, индивидуальной договоренностью владельца земли с руководством разного уровня. А Генплан - это публичная вещь.

Таким образом, земля продолжает и после кризиса быть интересной для инвесторов, в том числе девелоперскому бизнесу, но только участок должен соответствовать запланированным объемам строительства жилья. Невыгодно вкладывать в землю в расчете на то, что она в таком состоянии вырастет, даже если ты возьмешь ее по самой минимальной цене, которую предложат. Важно понимать, что эту землю придется осваивать минимум пять лет, на остальной необходимо будет вести сельхозпроизводство.

Федеральный фонд содействия жилищному строительству указал расстояния и зоны, которые могут быть включены в развитие города. Если это город миллионер, то зона развития не превышает 30 км, до миллиона - 15 км, а если 100 тыс., то это зона всего 5 км. Если тебе предложат участок для будущего строительства под Тулой в 30 км, то вряд ли можно рассчитывать, что на нем возможно будет развивать строительство. Да и как дачи он мало интересен для туляков. Если участок по градостроительным планам попадет в ближайшие 5 лет в планы застройки, то нужно брать землю, но уже переведенную и осваивать небольшими кусками.

Таким образом, несмотря на общие тенденции, в различных регионах сформировались свои закономерности на земельных рынках.

Рассмотрим особенности российского земельного рынка с позиций инвестиционной активности в регионах.

Для оценки сложившихся в России взаимосвязей между активностью на земельном рынке землепользователей, инвестиционной активностью и уровнем экономического развития региона в целом с помощью корреляционно-регрессионных статистических методов нами были проанализированы взаимосвязи выбранных показателей в разрезе субъектов РФ². Интенсивность земельного оборота характеризовалась показателями различных видов земельных сделок на душу населения и на единицу площади. Для анализа были взяты следующие показатели, характеризующие различные экономические аспекты деятельности регионов: инвестиции российские; инвестиции иностранные; среднедушевые доходы; валовой региональный продукт; объем работ, выполненных по строительству; ввод жилых и нежилых помещений; число предприятий и организаций; количество приватизированных предприятий; продукция сельского хозяйства (все расчеты на душу населения).

В результате исследования были построены регрессионные модели на массиве информации по всем регионам. В качестве вариантов оценки статистической зависимости между отобранными экономическими показателями проверялось наличие линейной и квадратичной связи. Получены следующие значимые результаты (уравнения имеют статистически надежные коэффициенты регрессии, величины коэффициентов детерминации свидетельствуют о достаточно тесной взаимосвязи показателей).

1. Регрессионная модель, характеризующая влияние на земельную активность инвестиционной деятельности, имеет вид

$$Y = 2,734 + 0,2 X_1 - 0,0119 X_2,$$

где Y - количество всех сделок по земельным участкам в регионе на единицу площади земель региона (тыс. га);

X_1 - инвестиции в основной капитал на единицу площади земель региона (тыс. га);

X_2 - валовой региональный продукт на душу населения).

2. Регрессионная модель, характеризующая влияние на земельную активность иностранных инвестиций, имеет также линейную зависимость:

$$Y = 3,925 + 0,0131 X_1 - 0,0108 X_2,$$

где Y - количество всех сделок по земельным участкам в регионе на единицу площади земель региона (тыс. га);

X_1 - иностранные инвестиции в экономику на единицу площади земель региона (тыс. га);

X_2 - валовой региональный продукт на душу населения).

Величина коэффициента детерминации свидетельствует о взаимосвязи между показателями, однако в меньшей степени, чем в случае с российскими инвестициями.

3. Показатель, отражающий интенсивность сделок на первичном рынке земли, в регрессионной модели ведет себя аналогично показателю общих сделок; это указывает на то, что в общей величине сделок подавляющая доля приходится на первичный рынок:

$$Y = 1,47 + 0,0603 X_1 - 0,047 X_2,$$

где Y - количество сделок по земельным участкам на первичном рынке в регионе на единицу площади земель региона (тыс. га);

X_1 - инвестиции в основной капитал на единицу площади земель региона (тыс. га);

X_2 - валовой региональный продукт на душу населения).

4. Залог земли.

Анализ статистических данных показал, что на вторичном земельном рынке существует устойчивая связь между количеством вложенных в регион российских инвестиций и залоговых операций:

$$Y = 0,062 - 0,00741 X^2 + 0,00029X.$$

Вид зависимости (квадратичной функции с отрицательным коэффициентом) указывает на то, что существует предел в размере инвестиций, после которого увеличение размера инвестиций приводит не к увеличению, а к уменьшению залоговых операций.

В ходе исследования было установлено:

1. Наиболее тесная зависимость существует между различными показателями инвестиционной активности (в том числе иностранные инвестиции) и земельными показателями интенсивности вовлечения государственной и муниципальной земли в оборот. Экономически это объяснимо: инвестирование связано с вовлечением в инвестиционный процесс земельных ресурсов, так как земля является основой для реализации инвестиционного проекта (будь то строительство или реконструкция) в реальном секторе экономики, имеет место приобретение целостных имущественных комплексов.

2. Выявленная отрицательная зависимость между уровнем валового регионального продукта и показателем вовлечения земли в оборот может указывать на два фактора:

- чем богаче регион, тем меньше нуждаются экономические агенты в привлечении земли как актива для своей хозяйственной деятельности;
- недооцененность земельных ресурсов в определенной степени проявляется в том, что поступления от использования земли (от вовле-

чения земли в рыночный оборот) существенно не влияют на местные бюджеты.

3. Расчеты подтверждают сложившуюся зависимость между инвестиционной активностью и ростом земельных сделок на первичном рынке (как по аренде, так и всех сделок) и ее отсутствие для земельного оборота на вторичном рынке земли (за исключением залога).

4. Выявлена достаточно тесная и устойчивая зависимость между инвестициями и сделками по залогом земли на вторичном рынке, что указывает на поступательное развитие земельной ипотеки. Для сравнения, проведенные аналогичные исследования по данным на начало 2000-х гг. указывали на отсутствие какой-либо зависимости между названными показателями³.

С целью определения механизмов привлечения инвестиций в эффективное использование земли был проведен анализ условий, способствующих инвестиционной активности. Было произведено ранжирование регионов по инвестиционно-земельной активности относительно среднероссийского уровня выбранных показателей.

Первая группа регионов характеризуется высоким уровнем земельных сделок и высоким уровнем инвестиционной активности (т.е. у всех попавших в первую группу регионов значения обоих показателей выше среднего по России). Условно этот тип регионов обозначен как ВВ. Вторую группу сформировали регионы, у которых показатель земельных сделок выше среднего, но показатель инвестиционной активности - ниже (ВН). Третья группа - небольшая по составу - характеризуется невысоким уровнем земельных сделок, но высокой инвестиционной активностью (НВ). Четвертую группу составляют регионы с низким оборотом земли и слабой инвестиционной активностью (НН). В каждой из образовавшихся групп была проведена оценка связи между земельной и инвестиционной активностью, которая показала, что в каждой группе существует некоторая взаимосвязь между пока-

зателями, но с очень разной теснотой связи; самая тесная взаимосвязь в первой группе.

Проведенное исследование позволило подтвердить то, что развитие земельного рынка, совершенствование земельных отношений, социально-экономическая стабильность и правовая проработка проблем приводят, как показывает ситуация в развитых странах, к росту инвестиционной привлекательности городов, регионов, особых экономических зон. И наоборот, нерешенность земельных проблем отторгает потенциальных инвесторов. Относительно ситуации в России существуют основания предположить, что земельный фактор начинает играть все большую роль в инвестиционной политике регионов, и это подтверждается наличием развитых регионов с высокими показателями взаимосвязей между инвестициями и активностью земельного рынка. Ввиду неоднородности экономического пространства России анализ условий, способствующих инвестиционной активности, проводится в разрезе регионов. Ранжирование регионов по интенсивности наличия или отсутствия таких взаимосвязей позволяет выявить существующие проблемы и определить пути совершенствования земельной политики как в целом по России, так и в разрезе регионов.

¹ В большинстве регионов с началом кризиса стоимость земли снизилась в среднем на 30-70%. В Брянской области земля подешевела примерно на 30%, в Воронежской - на 20-30%. Сильнее подешевела земля в Ярославской области - примерно на 50%. А в Тульской и Орловской областях цены во многих районах упали на 60-80%.

² Были построены ряды показателей по земельным сделкам и инвестициям для всех субъектов РФ за 2006, 2007, 2008 гг. в отдельности. В результате сопоставления рассчитанных статистических коэффициентов были выбраны для анализа данные за 2007 г. (в меньшей степени подверженные влиянию кризиса 2008 г.).

³ Гловацкая Н.Г., Козлова С.В., Лазуренко С.Г. Развитие земельно-имущественных отношений в городе // Вопр. экономики. 2005. □ 2. С. 110.

Поступила в редакцию 04.04.2011 г.