

УДК 711.14

**АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

***С. А. Болочев, О. С. Копанева, А. К. Куйтембетова,
Г. Р. Неталиева, Л. Р. Куандыкова***

Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)

Земельным участком является отрезок поверхности земли, которая имеет строго определенную границу. В муниципальном кадастре недвижимости показывают все без

исключения характеристики сельскохозяйственной области, его площадь, размещение, предназначение и законное положение. Сфера недвижимости считается толчком для земельного рынка. Как основной «потребитель» имеющий необходимость в земельных площадях, как индустриального, так и торгового направления. Любые управленческие области города обладают различной притягательностью с точки зрения торгового применения земельных площадей. Это объясняется тем, что различные составляющие города находятся в разных областях – офисные центры, «спальные» области и т. п. Главная характеристика, которая оказывает большое влияние на степень арендных ставок и прибыльность, считается, дальность офисных и трейдерских объектов от центра города, то что в последующем устанавливает уровень стоимости на земельные площади для сооружения аналогичных объектов. Размещенные в центре города земельные площади торгового направления обычно ценятся более, чем размещенные далеко от центра.

На фоне сформировавшихся в нашем государстве финансовых условий, Астраханская индустриальная промышленность располагается на невысоком уровне. Но с целью формирования индустрии затраты в единой структуре инвестиций увеличились.

Платежеспособность жителей – это наиболее значительный аспект, согласно которому обуславливается вещественное материальное благополучие всего города. Чем больше уровень жизни населения, тем больше степень экономического формирования городского образования, тем самым увеличивает цена участков.

Ключевые слова: *земельный участок, рынок недвижимости, строительная отрасль, застройка, застройщик, арендная ставка, центр города, промышленность, инвестиции, строительство.*

Land is a segment of the earth's surface, which has a well defined border. In the municipal real estate cadastre requires the showing without exception characteristics of an agricultural area, its size, location, purpose and legal status. Real estate is considered to be the impetus for the land market. As the main "customer" in having to land areas as industrial and trade areas. Any administrative area of the city have different appeal from the point of view of the application of the trade of land. This is due to the fact that different components of the city are in different areas - business centers, "bedroom" area, etc. The main characteristic that has a significant impact on the degree of rents and profits, it is considered a range of office and traders objects from the city center, the fact that in the subsequent sets the level of the cost of the land area for the construction of similar facilities. Placed in the center of the land area of the shopping areas are usually valued more than placed away from the center.

On the background formed in our state of financial conditions, Astrakhan industrial industry now is at a low level. But the industry cost rose.

Solvency of the population is the most important aspect, which is determined according to the real material well-being of the entire city. The greater the level of living of the population, the greater the economic formation of urban education.

Key words: *land, the real estate market, building industry, construction, builder, rents, downtown, industry, investment, construction.*

Чтобы провести анализ рынка земельных участков в Астраханской области, необходимо разобраться в определениях земельного участка. Земельным участком является отрезок поверхности земли, которая имеет строго определенную границу. В государственном кадастре недвижимости указывают все свойства земельного участка, его площадь, расположение, назначение и правовой статус. Право на собственность участка, назначает форму законного владения, его предназначение и разрешение на использо-

вание. Согласно Земельному кодексу РФ, границы участка определяются в соответствии с федеральными законами.

Отрасль недвижимости является толчком для земельного рынка. Как главный «клиент», нуждающийся в земельных участках, как промышленного, так и коммерческого назначения. Министерство строительства и дорожного хозяйства Астраханской области за первые полгода 2014 г. определило увеличение объема работ в строительной сфере, который составил 18 200 тыс. руб. или 84 % к общему объему 2013 г. Около 14 000 граждан Астраханской области являются участниками строительной отрасли. Среднемесячная заработная плата по сфере строительства составила 18,3 тыс. руб. или 106 % к периоду 2013 г. В 2013 г. отрезок стоимости офисных площадей класса «В» составил 30,78–88,58 тыс. руб./м².

Таблица 1

Диапазон стоимости офисных помещений в 2013 г.

Местоположение	Класс объекта	Цена предложения, руб./кв. м. (включая НДС)	
		min	max
Центральные улицы города	Класс "В"	30 770	88 570
Центральные улицы города	Класс "С"	40 670	70 000
Центральные улицы города	н/д	43 100	56 000
Другие районы города	Класс "С"	25 000	38 180
Другие районы города	н/д	26 670	40 000

Средняя цена за 1 м² земли в Ленинском районе составляет 7,8 тыс. руб., что значительно меньше стоимости земельного участка в Кировском районе. А наибольшая цена составляет 10 000 руб. за 1 м², также в данном районе расположены уже сложившиеся торговые зоны. Кировский район Астрахани является лидером по показателям удельной стоимости. Участок под коммерческую застройку там стоит 14 тыс. руб./м², а наивысшая стоимость – 19 тыс. руб./м². Первенство Кировского района обусловлено тем, что основная часть данного района занимает большую долю центра города с находящимися там выгодными для коммерческого пользования участками.

Советский район может предложить 61 % земельных участков под коммерческое строительство, но его престижность снижает, по сравнению с Кировским и Ленинским районами, наличие больших промышленных предприятий, что отрицательно влияет на стоимость земли. Средняя удельная цена участков под коммерческую застройку здесь составляет 4 000 руб./м², а наибольшая – 7 700 руб./м². Трусовский район является не очень престижным. Он расположен далеко от центра, удален от основной части города рекой и богатый промышленными зонами. Здесь средняя удельная стоимость участка земли под коммерческую застройку составляет 1 тыс. руб./м².

Таблица 2

Средняя удельная стоимость земельных участков
под коммерческое использование в районах

Район	Доля в объеме предложения, %	Стоимость, руб./кв. м.		
		min	max	среднее
Кировский	6,0	5 000,0	19 417,5	14 025,1
Ленинский	10,5	3 333,3	10 000,0	7 841,7
Советский	61,0	1 093,8	7 700,0	4 115,6
Трусовский	22,5	1 066,7	1 105,3	1 081,1
Итого	100,0	1 066,7	19 417,5	7 814,6

Все административные районы города имеют разную привлекательность с точки зрения коммерческого использования земельных участков. Это поясняется тем, что разные части города расположены в различных районах – деловой центр, «спальные» районы и т. п. И так, чем престижней район, тем выше там цена земельных участков под коммерческую застройку.

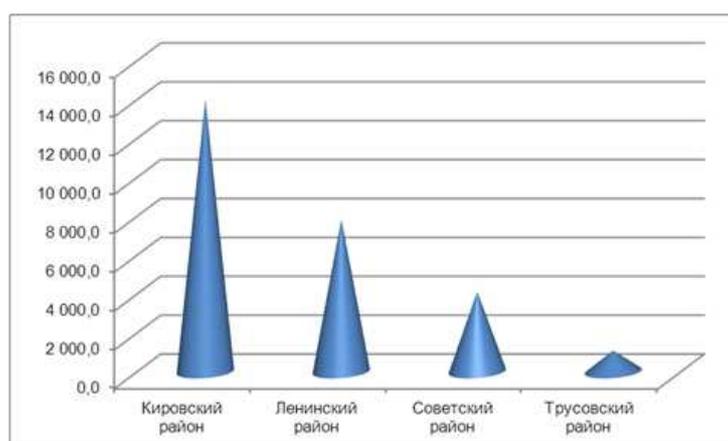


Рис. 1. Зависимость стоимости земельных участков от района расположения

Основным из показателей, который влияет на уровень арендных ставок и доходность, является, отдаленность офисных и торговых объектов от центра города, что в дальнейшем определяет уровень цен на земельные участки для строительства подобных объектов. Расположенные в центре города земельные участки коммерческого назначения традиционно ценятся больше, чем расположенные на удалении от центра. При этом значение фактора увеличивается по мере приближения к центральной части города.

Рынок земельных участков категории «земли поселений» для промышленного использования

По данным государственной статистики в 2013 г. зарегистрировано снижение цен в производстве промышленных товаров на 3,3 %, например, по РФ цены увеличились на 5,1 %. Это обусловлено понижением цен на продукцию обрабатывающих производств – на 5,8 %, добычи полезных

ископаемых – на 1,9 %. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды цены повысились на 3,0 %. В Астраханской области за 2013 г. на развитие промышленного производства направлено 28932,2 млн руб. инвестиций в основной капитал. Их удельный вес составил 45,9 % от общего объема инвестиций в основной капитал против 31,2 % в 2012 г.

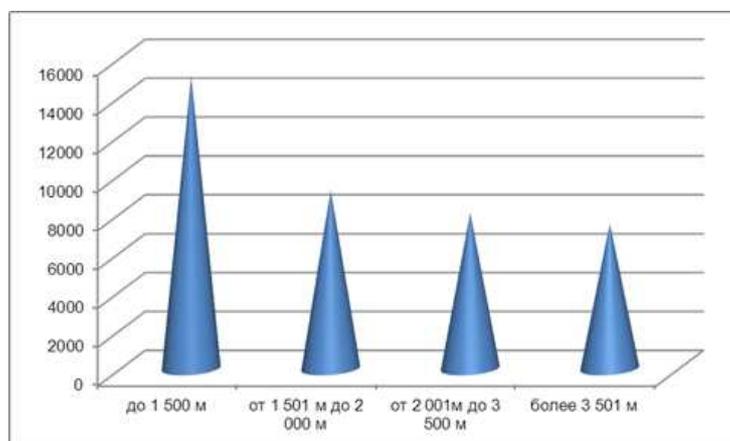


Рис. 2. Зависимость стоимости земельных участков от расстояния до центра города

Из этого следует, что на фоне сложившегося в нашей стране экономической ситуации, астраханское промышленная индустрия находится на низком уровне. Однако для развития промышленности расходы в общей структуре инвестиций возросли.

Главными участниками на рынке земельных участков промышленного назначения могут быть компании, занимающиеся складской и логистической деятельностью, а также продовольственно-снабжениеские организации и те, кто продает или покупает участки с целью перепродажи.

Разница в предложениях о продаже земельных участках для промышленной застройки практически не заметна. На территории областного центра эта цифра равна 47 %, а в области – 53 %. Размер цены участков в данном назначении колеблется от 545 до 3143 руб./м² в черте города (средняя цифра составляет 1 094 руб./м²), а в области г. Астрахани эта цифра равна 367–1000 руб./м² (средняя стоимость ее – 630 руб./м²).

Таблица 3

Структура предложения участков для промышленной застройки

Расположение участков	Доля в количестве предложений, %	Средняя удельная стоимость, руб./кв. м.
В черте города	47	1 094
В области	53	630

Расположение торговых и офисных объектов относительно центра города непосредственно влияет на уровень арендных ставок и доходности, которая и определяет уровень цен на землю в целом, что также увеличивает стоимость участка для промышленного использования. Размещенные на

территории города, участки, конечно же, имеют большую ценность, нежели те, которые расположены вдали от него.

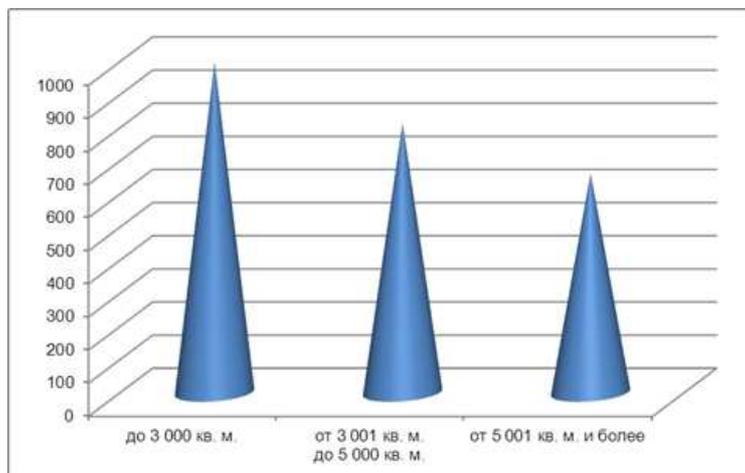


Рис. 3. Зависимость цены земельного участка от площади

Платежеспособность населения – это самый важный критерий, по которому определяется материальное благосостояние любого города. Чем выше уровень жизни населения, тем выше уровень финансового развития муниципального образования, тем самым повышает стоимость участков.

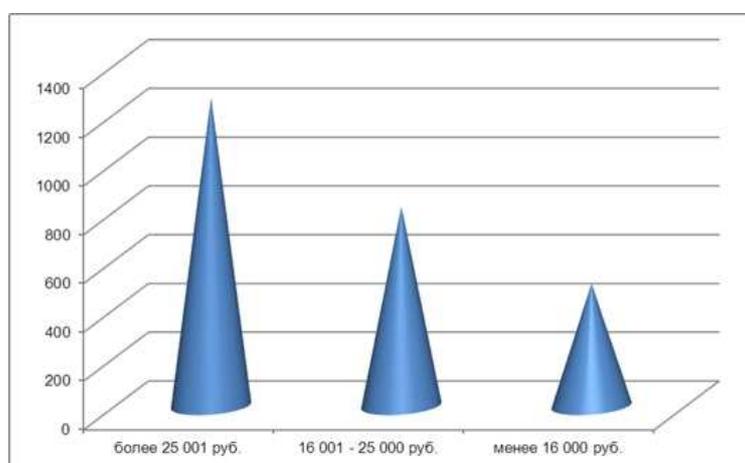


Рис. 4. Зависимость цены участка под промышленную застройку от материального благосостояния жителей города

Рынок земельных участков для гражданского строительства

По оценкам консультантов одной из консалтинговых компаний, на первый квартал 2013 г. в процессе строительства было 49 объектов многоэтажного гражданского строительства, жилая площадь которых равна 330,1 тыс. м². Эта цифра превышает темпы строительства, которые были в самом начале того же квартала 2013 г. на 25,4 %, а по сравнению с первым кварталом прошлого года возросло на 7,7 %.

Данное направление характерно для многоэтажного жилого строительства в г. Астрахани и вызывает не высокую девелоперскую активность. Большая величина предложений направлена на средний и эконом – класс. Они имеют большой спрос среди потенциальных клиентов. Доля же приходящаяся на бизнес-класс составляет всего 7,9 %, а на элит-класс – 3,5 %.

Причина высокого спроса на жилье среднего и эконом классы, заключается в том, что отношение цены и качества являются самыми приемлемыми. Если рассматривать самый большой объем строительства по районам г. Астрахани, то основная его часть приходится на Кировский район, там он равен 51,5 % от общего строительства в городе. Второе место занимает Советский район, на него приходится 32,4 % застройки, потому как этот район находится в непосредственной близости к центру города и имеет большие неосвоенные территории. В Ленинском и Трусовском районах жилищное строительство составляет 11,0 % и 5,1 % соответственно.

Хотя активность девелоперов не большая, за последние три года наблюдается положительная динамика ввода объектов жилья. Рост объема введенного жилья за первую половину 2014 г. выше прошлогоднего показателя на 3 %. Но при этом правительство Астраханской области поручило повысить объем жилищного строительства на 30 %. В этом году уже было введено более 150 тыс. м², и еще планируется построить 220 тыс. м² индивидуального жилья, 150 тыс. м² многоэтажного жилого строительства. Возросло также число застройщиков, занимающихся долевым строительством в 1,5 раза. Таунхаусы не пользуются особым спросом у астраханцев, но строители считают, что у такого вида жилья много преимуществ. Но все-таки индивидуальное жилищное строительство обладает большим спросом у населения города.

Таким образом, рынок земельных участков в нашей области пользуется популярностью, так как стало развиваться строительство малоэтажных жилых домов на несколько многоуровневых квартир. В некоторых районах города прорабатываются площадки для застройки их многоэтажными жилыми домами и торговыми центрами. Тем самым, используя земельные участки под строительство, преобразовывается не только внешний вид города, но и удовлетворяются потребности жителей.

Список литературы

1. Жилищное строительство. – 2011. – № 6.
2. Котлер Ф. Основы маркетинга : пер. с англ. / общ. ред. и вступ. ст. Е. М. Пеньковой. – М. : Прогресс, 2009. – 736 с.
3. Маркетинговые исследования в строительстве. Методическое указание к курсовой работе для студентов специальности 060800 «Экономика и управление на предприятиях (в строительстве)» всех форм обучения. – Новосибирск : НГАСУ, 2010. – 25 с.
4. Некоммерческий фонд «Учебно-методический центр риэлторов». – 2012. – № 15.
5. Щербаков А. И., Золотарев И. И., Щербакова Н. А. Основы экономики недвижимости : учебное пособие. – Новосибирск, 2010. – 124 с.