УДК 33

Деремова Светлана Аркадьевна
студентка 1 курса бакалавриата,
факультет управления
Южно-Российский институт управления- филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации
Россия, г. Ростов-на-Дону
e-mail: deremova.sveta@yandex.ru

Научный руководитель: Васильев П.П.,
доктор экономических наук, доцент,
профессор кафедры экономической теории и предпринимательства
Южно-Российский институт управления- филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации
Россия, г. Ростов-на-Дону

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЫНКЕ ЗЕМЛИ

Аннотация. *В статье изучается специфика ценообразования на рынке земли. Тема является актуальной, так как в 2020 году спрос на землю возрос вследствие пандемии коронавируса и некоторых иных факторов. В результате работы будет сделан вывод о ключевых аспектах, влияющих на цену земли в России.*

Ключевые слова: ценообразование, земельный участок, индивидуальное жилищное строительство, ИЖС, пандемия, коронавирус.

Deremova Svetlana Arkadyevna
1st year master student,
faculty of management
South Russian Institute of Management - branch of the Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of the Russian Federation
Russia, Rostov-on-Don

Scientific adviser: Vasiliev P.P.,
doctor of Economic sciences,
docent,
professor of the department of economic theory and entrepreneurship
South Russian Institute of Management - branch of the Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of the Russian Federation

Russia, Rostov-on-Don

PRICING ON THE LAND MARKET

Abstract: *The article studies the specifics of pricing in the land market. The topic is relevant, since in 2020 the demand for land increased due to the coronavirus pandemic and some other factors. As a result of the work, a conclusion will be made about the key aspects affecting the price of land in Russia.*

Key word: pricing, land plot, individual housing construction, housing and communal services, pandemic, coronavirus.

Распад СССР привел к формированию рыночной экономики в России. Постепенно ее развитие совершенствовалось, приводя к появлению все большего числа товаров. Так как землю стало можно передавать из собственности одного лица другому, земля стала товаром, что привело к появлению у каждого земельного участка индивидуальной цены. Современная рыночная ситуация сформировала условия многофакторности ценообразования товаров, земля не стала исключением. Таких аспектов становится все больше, поэтому тема работы актуальна сейчас.

Ценообразование приводит к созданию стоимости у каждого товара, в том числе и у земли. У нее есть два вида стоимости. Первый – потребительская, под которой необходимо понимать отображение цену земельного участка для конкретного пользователя. Вторая – рыночная. Под ней нужно понимать стоимость земли, которая с большей долей вероятности будет конкурентоспособна на открытом земельном рынке в случае продажи земельного участка.

Земля, являясь товаром, имеет различные параметры, которые удовлетворяют или не удовлетворяют параметрам спроса покупателей. Именно они существенно влияют на спрос на изучаемый товар, что ведет к изменению его цены, так как на цену любого экономического блага, в той или иной степени, влияет закон спроса и предложения. Это значит, что, если цена повышается, то спрос снижается, и наоборот.

Отдельно стоит отметить, что важным аспектом ценообразования на рынке земли является ограниченность данного товара, поэтому спрос является ключевым фактором ценообразования на рынке земли. При этом спрос формируется исходя из многочисленных факторов. Ранее ключевым аспектом была цена на сельскохозяйственную продукцию, которую можно было вырастить на участке. Так, например, если прогнозировалось снижение цены на пшеницу, а земельный участок наиболее подходит для ее выращивания, спрос на участок снижался, что автоматически приводило к снижению цены на него. Отметим, что на ценообразование земли влияют многочисленные экономические, природные, климатические и иные факторы, важность которых постоянно возрастает. Этот факт доказала пандемия.

Согласно статистическим данным, ограничительные меры, опасения относительно коронавирусной инфекции, а также увеличение стоимости городских квартир вследствие льготной ипотеки и иных факторов спровоцировали резкое увеличение спроса на земельные участки в России в 2020 году, в среднем по России он возрос на 43%. Особый интерес у потребителей вызывает земля под индивидуальное жилищное строительство (часто сокращенно называют ИЖС). Таким образом, фактор пандемии и ограничительных мер увеличили спрос, что привело к росту цены на подходящие земельные участки. Отобразим в таблице 1 некоторые регионы России с ценой сотки на земельном участке под ИЖС в них [1].

Таблица 1 – Средняя цена одной сотки на земельном участке под ИЖС в некоторых регионах России [1]

Регион	Изменение спроса за 2020 год, %	Средняя стоимость одной сотки земельного участка под ИЖС в регионе за третий квартал 2020 года, руб.
Московская область	119	73 000
Ленинградская область	118	67 000
Свердловская область	27	26 000
Пермский край	26	23 000
Ростовская область	35	120 000
Республика Крым	57	150 000
Краснодарский край	40	102 000

Согласно представленной таблице, в тех регионах, где спрос увеличился существенно, цена на земельные участки под ИЖС высока: в Московской области спрос увеличился на 119%, средняя стоимость сотки составила 73 000 рублей, в Ленинградской области спрос увеличился на 118%, средняя стоимость сотки составила 67 000 рублей. При этом, например, в Свердловской области спрос увеличился не столь существенно – всего на 27%, стоимость одной сотки поэтому относительно невелика – всего 26 000 рублей, схожая ситуация в Пермском крае.

Также в таблицу были включены южные регионы для демонстрации другого фактора ценообразования на рынке земли – климатических условий. Так как в Ростовской области, Республике Крым и Краснодарском крае они практически весь год благоприятны, стоимость одной сотки высока, несмотря на неоднозначный прирост спроса в представленных регионах.

Стоит отметить, что спрос на изучаемом рынке также увеличился вследствие наличия экономического фактора – рубль постоянно ослабевал. Россияне пожелали вложить денежные средства в недвижимость для уменьшения своих потерь, что дополнительно увеличило спрос на землю под ИЖС.

Таким образом, ценообразование на рынке земли в первую очередь связано со спросом. На него влияет множество различных факторов, на многие из которых подействовать невозможно. За 2020 год такими факторами стали опасения относительно коронавируса, ограничительные мероприятия и ослабевание рубля. При этом в работе был отображен повышенный спрос на участки, располагающиеся на территории с благоприятным климатом, что тоже является фактором, на который повлиять нельзя. Подводя итог, делаем вывод о наличии на рынке земли специфического ценообразования.

Список литературы:

1. Бендик М.М. Анализ рынка земельных участков в г. Краснодар // Наука России: цели и задачи: Сборник научных трудов по материалам XXI

международной научной конференции, Екатеринбург, 10 июня 2020 года. Екатеринбург: НИЦ «Л-Журнал», 2020. С. 60-67.

2. Копылов А.Б. Основные условия формирования тематических карт факторов ценообразования для кадастровой оценки населенных пунктов // Социально-экономические и экологические проблемы горной промышленности, строительства и энергетики: Материалы 16-ой Международной конференции по проблемам горной промышленности, строительства и энергетики, Тула, Минск, Донецк, 19–20 ноября 2020 года / под общей редакцией: Р.А. Ковалева. Тула, Минск, Донецк: Тульский государственный университет, 2020. С. 350-354.

3. Потоцкая Л.Н. Ценообразование земельных участков при оценке бизнеса сельскохозяйственных товаропроизводителей // Аграрная наука и образование: проблемы и перспективы: Сборник статей национальной научно-практической конференции, Саратов, 20–21 марта 2021 года / под редакцией Е.Б. Дудниковой. Саратов: ООО «Центр социальных агроинноваций СГАУ», 2021. С. 275-278.