

## **Факторы и принципы регулирования рынка стоимости земли и объектов жилищного строительства**

**Л. А. Лондарева, В. А. Терентьев, О. А. Побегайлов**

После 1917 года в России стало считаться, что земля бесценна и является общенародной собственностью. Оценка стоимости земли вообще отсутствовала. Это привело к тому, что в 1991 г. после перехода на рыночные отношения, встал вопрос о необходимости оценки стоимости земли как недвижимости. В первые годы перехода на рыночные отношения стоимость земли была необоснованно занижена и в стоимости строительства промышленных и гражданских объектов ее доля была ничтожно мала. Однако уже в середине первого десятилетия XXI века были приняты решения о повышении стоимости земли, исходя из ее кадастровой стоимости, приближенной к рыночной стоимости. Это привело более чем к десятикратному увеличению стоимости земли в целом, а по отдельным категориям зонирование значительно больше. Увеличилась не только стоимость земли как объекта купли-продажи, но и арендная плата [1].

В конечном счете, в настоящее время стоимость земли весьма серьезно влияет на стоимость жилищного строительства. Это подтверждают труды ученых и практиков, занимающихся проблемами современной теории, практики и правовых проблем современного управления недвижимостью [1, 2].

В соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности» определен перечень случаев обязательного проведения оценки объектов недвижимости по определению стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже или сдачи в аренду объектов недвижимости, в том числе земли. Законодательством это право полностью или частично передано субъектам РФ или муниципальным образованиям [3].

Для того чтобы выявить влияние стоимости земли на цену объектов недвижимости, необходимо рассмотреть ряд основных факторов как

объективного так и субъективного характера, определяющего цену объекта недвижимости и, в частности, объектов жилищного строительства. Объективные факторы определяют средний уровень цен по сделкам объектам недвижимости в конкретном регионе. Они могут зависеть от макроэкономических и микроэкономических условий. Другая группа факторов отражает место нахождения, архитектурно-конструктивные решения, наличие коммунальных услуг, природные и экологические условия. Это существенно влияет на стоимость жилищного строительства и соответственно стоимость квартир [4].

Следующая группа факторов носит психологический характер и связано с состоянием массового сознания включая: объем массовой рекламы, симпатии и осведомленность различных категорий граждан и их компетентность по вопросам ценообразования и рынка продукции жилищного строительства [5, 6].

Наряду с рассмотренными факторами необходимо четко представлять принципы оценки объектов недвижимости, которые должны охватывать субъект, объект и рыночную среду. Специалисты выделяют три группы принципов, во-первых, это принципы, основанные на представлении пользователя из условия полезности объекта недвижимости. Вторая группа принципов связана непосредственно с объектом недвижимости, в том числе с землей. Например, остаточная и предельная продуктивность земли, экономические размеры и разделения по зонам. Третья группа принципов связана с рыночной средой. Земля, как и всякий объект недвижимости, является объектом рыночных отношений [7].

Одной из наиболее острых проблем, с которой сталкиваются покупатели и владельцы земельных участков, является эффективность и интенсивность застройки земли. Решения данной проблемы базируются на принципе, что застройка земельного участка должна быть выгодна из условий общей отдачи объектов недвижимости. Данный принцип может привлекать или отталкивать инвесторов в сфере жилищного строительства.

Так, например, в Московской области в 2013 году выдвинуто предложение исполнительной власти субъектов Федерации по ограничению этажности жилых домов – не более девяти этажей [8]. Это сразу вызвало критику заказчиков-застройщиков и инвесторов, выступивших против снижения эффективности строительства. Эффективность объектов недвижимости определяется рядом групп принципов: принципы зависимости (стоимость зависит от стоимости аналогичных объектов на данной территории); оценочный принцип соответствия (соответствие архитектурно-планировочных решений новых объектов жилищного строительства спросу и предложениям на рынке); оценочный принцип конкуренции (рыночный спрос порождает прибыль, а прибыль создает конкуренцию) [9].

Так, из практики строительства средний уровень доходности в жилищном строительстве может достигать шестидесяти и более процентов. Это резко обостряет конкуренцию на рынке жилья, а принцип изменения полезности объектов недвижимости на данной территории характеризуется не только изменением объекта недвижимости в результате ликвидации, реконструкции, капитального ремонта, но и возможного изменения во времени характера землепользования [10].

Рассмотренные три группы принципов часто представляют как их объединение в один принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Он предполагает оценку участка земли под жилищное строительство, так как если бы участок был не застроенным, т.е. определяется наибольшая доходность земельного участка. После этого может быть определена доходность всего объекта недвижимости (земля и жилой дом).

Таким образом, на основе рассмотрения факторов и принципов оценки недвижимости в сфере жилищного строительства можно сделать вывод, что требуется разработка сбалансированной модели регулирования рынка недвижимости с учетом взаимовлияния стоимости земли и объектов жилищного строительства [11].

Данная модель должна учитывать расстояние до поставщиков строительных материалов и конструкций (их местонахождение), стоимость материалов и конструкций у различных поставщиков, цены на земельные участки и затраты на строительство, стоимость подведения коммуникаций.

В рамках обозначенного исследования нами проведен анализ цен на земельные участки, подходящие под строительство в Краснодарском крае и Ростовской области, а также проанализированы цены на объекты незавершенного строительства в этих регионах. Установлено было, что если земельные участки аналогичного качества и равноудаленные от мегаполисов стоят примерно одинаково в Ростовской области и Краснодарском крае, то объекты незавершенного строительства в Ростовской области выше в цене на 20-25%. Это обусловлено тем, что в стоимости Ростовской области незавершенных объектов уже присутствует стоимость подведения коммуникаций, а в Краснодарском крае затраты на данные работы присоединяются к стоимости объекта в последнюю очередь.

В настоящее время муниципальные власти предъявляют для включения сметную стоимость строительства стоимость инженерных коммуникаций, составляющую около 10% от сметной стоимости строительства жилых домов. Это объясняется тем, что муниципальные власти продают на тендерах право покупки или сдачи в аренду земельных участков под строительство жилья.

Приведенные в статье предложения и анализ могут быть использованы застройщиками и инвесторами при принятии решений о строительстве и выборе наиболее эффективного варианта использования земельного участка.

#### **Литература:**

1. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков / под ред. д-ра экон. наук. проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
2. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России: практич. пособие. – М.: Дашков и К, 2004. – 620 с.
3. Чешев А.С. Курбатова Н.С. Эколого-экономические аспекты рационального использования и оценки земельных ресурсов поселений

[Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона, 2012, № 4. Режим доступа <http://ivdon.ru/magazine/archive/n4p2y2012/1320> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.

4. Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель: практич. пособие. – М.: Дело, 1998. – 336 с.

5. Чешев А.С. Титарева М.Н. Влияние различных факториальных значений на оценочные показатели земельных ресурсов [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона, 2012, № 4. Режим доступа <http://ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1169> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.

6. Kostianen J. Urban Economics Development Policy in the Network Society. – Tekniikan akateemisten liitto. – Tampere, 2002. – 190 p.

7. Шевчук Д.А. Покупка дома и земельного участка: шаг за шагом. – М.: АСТ-Астрель, 2008. – 224 с.

8. Чупова К.В. О развитии методологии расчета кадастровой стоимости земельных участков, входящих в состав земельно-имущественного комплекса крупных промышленных предприятий [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона, 2012, № 4. Режим доступа <http://ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1147> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.

9. Housing Finance: Key Concepts and Terms. – United Nations, New York and Geneva, 2008. – 224 p.

10. Побегайлов О.А. Инновационно-ориентированный подход к использованию городской земли [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона, 2013, № 2. Режим доступа <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n2y2013/1721> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.

11. Побегайлов О.А. Погорелов В.А. Оценка наиболее эффективного варианта землепользования [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона, 2013, № 2. Режим доступа

<http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n2y2013/1686> (доступ свободный) – Загл.  
с экрана. – Яз. рус.