

УДК 332.8

<sup>1</sup>Т. А. Чижикова, <sup>2</sup>Н. В. Боровских

<sup>1</sup>Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, г. Омск,  
email: ta.chizhikova@omgau.org

<sup>2</sup>Омский государственный технический университет, Омск,  
e-mail: ninabor\_omsk@mail.ru

## АНАЛИЗ РАНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (НА ПРИМЕРЕ Г. ОМСКА)

**Ключевые слова:** недвижимость, рынок земли, ИЖС, участки, анализ.

Таким образом, результаты исследований процессов, протекающих на рынке, зависят от качества, полноты, достоверности исходной информации, полученные при постоянном мониторинге обстановки на рынке, так и в ходе разовых изучений изменений. В настоящее время аналитики, оценщики сталкиваются с большим потоком неактуальной, недостоверной и вымышленной информации на информационных площадках, что существенно влияет на качество их работы. Омску необходимо найти свою нишу в конкуренции с более сильными регионами, правильно использовать человеческий потенциал и базовые экономические преимущества. Первостепенные задачи, это рост уровня доходов населения и повышение качества среды жизнедеятельности, городской инфраструктуры, привлечение инвестиционных потоков с целью развития городской среды и бюджета города. А также развитие регионального рынка недвижимости.

<sup>1</sup>Chizhikova T.A., <sup>2</sup>Borovskikh N. V.

<sup>1</sup>Omsk State Agrarian University named after P.A. Stolypin, Omsk,  
email: ta.chizhikova@omgau.org

<sup>2</sup>Omsk State Technical University, Omsk, e-mail: ninabor\_omsk@mail.ru

## ANALYSIS OF THE LAND PLOTS MARKET (ON THE EXAMPLE OF OMSK)

**Keywords:** real estate, land market, individual housing estates, plots, analysis

Thus, the results of studies of the processes occurring in the market depend on the quality, completeness, and reliability of the initial information obtained through constant monitoring of the market situation, and in the course of one-time studies of changes. Currently, analysts and appraisers are faced with a large flow of irrelevant, inaccurate and fictitious information on information platforms, which significantly affects the quality of their work. Omsk needs to find its niche in competition with stronger regions, to use human potential and basic economic advantages correctly. The primary tasks are to increase the level of income of the population and improve the quality of the living environment, urban infrastructure, attracting investment flows in order to develop the urban environment and the city budget. As well as the development of the regional real estate market.

Недвижимость является особым товаром, так как ее характеристики не характерны для других товаров (например, строго определенное местоположение). В России недвижимость, как правило, делится на три группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу.

Рынок земельных участков – структурно сложная система, т.к. объекты данного сегмента сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей, требуют документального оформления и государственную реги-

страцию, поэтому необходимы конкретные механизмы управления земельными ресурсами – административные, правовые, экономические. Рынок земли – это определенная сфера вложения денежных средств, в систему экономических отношений, которые возникают при сделках с земельными участками [1].

Рынок земли в России, характеризуется неравномерным развитием по отдельным сегментам и территориально-региональным разрезам, недостаточно совершенной законодательной базой и неразвитостью инфраструктуры или механизмов, обеспечивающих функционирование этого рынка [2].

Необходимость осуществления конкретных мероприятий и действий

по анализу рынка, в том числе рынка недвижимости, для быстрого реагирования на все непредвиденные ситуации и сложности окружающего мира [3].

Необходимо чётко определять рынок по отраслевому признаку, устанавливать географические, демографические и ценовые границы, для определения эффективных управленческих решений по продвижению товаров на рынке [4].

Управленческие решения должны приниматься с учётом интересов потребителей, а не производителя [5].

Земельные ресурсы и развитие рынка земли города, оказывают влияние не только на формирование бюджета города, но и на автоматизацию городских информационных систем в управлении и планировании развития территорий города [6].

Предоставление земельных участков для строительства из государственных и муниципальных земель регламентируется нормами Земельного кодекса Российской Федерации [7,8].

Можно выделить возможные сценарии развития рынка земли на территории России: инерционный, пессимистический, оптимистический. Пессимистический заключается в том, что у данного сегмента не будет наблюдаться развитие, а лишь появятся новые сдерживающие факторы. Инерционный характеризуется отсутствием мер, направленных на обеспечение эффективного функционирования и развития рынка земли со стороны государства, рынок живёт согласно закону спроса и предложения. При государственном регулировании и его активной деятельности, создание условий для развития и инвестиционная поддержка, обеспечит оптимистический сценарий развития рынка.

Таким образом, необходимо рассматривать взаимодействие основных субъектов рынка земли и отобразили процесс их взаимодействия, чтобы улучшить сотрудничество субъектов с целью продвижения объектов.

Развитие автоматизации процесса исследования рынка, позволит оптимизировать процессы анализа данных о рынке земли, сокращение трудоёмкости, специалисты смогут выстраивать и моделировать прогнозирование экономических, пространственных и пара-

метрических характеристик объектов, территорий и рынка

### **Цель исследования**

Проанализировать рынок земельных участков и выделить его особенности на примере Омской области.

### **Материалы и методы исследования**

Методологической основой работы стало использование трудов отечественных учёных в области рынка земли, а также использование общенаучных методов и приёмов (анализ и синтез, таблично и графическое представление материалов, методы системного подхода к исследованию проблемы).

### **Результаты исследования и их обсуждение**

Перераспределение, создание и эксплуатация недвижимости осуществляется на основе учёта воздействия внешних и внутренних факторов, характеризующих спрос и предложение, уровни конкуренции; правового, функционального и нормативного регулирования сделок с недвижимостью. Основные группы факторов, влияющие на состояние рынка земли, представлены в таблице 1.

Проведённый SWOT-анализ выявил конкурентные положения г. Омска по основным факторам (табл. 2).

Омску необходимо найти свою нишу в конкуренции с более сильными регионами, правильно использовать человеческий потенциал и базовые экономические преимущества. Первостепенные задачи, это рост уровня доходов населения и повышение качества среды жизнедеятельности, городской инфраструктуры, привлечение инвестиционных потоков с целью развития городской среды и бюджета города. А также развитие регионального рынка недвижимости.

В современных условиях в г. Омске на рынке земли наибольшим удельным весом выступают земельные участки под ИЖС и под садоводство.

Рынок индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) занимает свою устойчивую позицию, отставая в объёмах от квартир в многоквартирных домах. Однако интерес к проживанию на собственном участке растёт как среди людей в возрасте, так и среди молодых семей.

**Таблица 1**

**Факторы, влияющие на рынок земли**

Группа факторов	Характеристика
Политические	Государственная политика регулирования развития промышленности, отраслей народного хозяйства, безопасности жизнедеятельности. Социально-экономическая направленность правительства; политика, проводимая на различных уровнях управления государством; состояние и эффективность правовой базы для функционирования рынка (конституция, законы, постановления и другие нормативные документы); международные отношения и интеграция с другими странами, регионами и т.п.
Экономические	Темпы роста валового национального продукта (ВНП); кредитно-денежные отношения; ипотека; залоговые отношения; темпы инфляции; доходы населения и покупательная способность; деловая активность; уровень развития рынка недвижимости; ценовая политика; колебания валютных курсов; налогообложение
Географические	Природно-климатические условия; наличие водоёмов, рек, лесов; наличие топливно-энергетических ресурсов; ландшафтно-экологические характеристики; возможность стихийных бедствий и т.д.
Демографические	Факторы, характеризующие состояние и качественный уровень населения (численность, прирост, возрастной состав, уровень жизни и т.д.)
Научно-технический	Уровень развития; уровень архитектурно-планировочных решений, применяемых в регионах; уровень инноваций строительно-инвестиционных комплексов
Экологические	Факторы, характеризующие экологическое состояние и безопасность, т.е. соответствие экологическим нормам среды функционирования объекта по физическим, санитарно-гигиеническим и климатическим параметрам
Технологические	Уровень развития транспортной инфраструктуры; состояние инженерно-технического обеспечения; материально-технические и топливно-энергетические ресурсы

**Таблица 2**

**SWOT-анализ конкурентоспособного положения города Омска**

Сильные стороны	Слабые стороны
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выгодное географическое и геополитическое расположение</li> <li>2. Крупный культурно-образовательный центр</li> <li>3. Внешнеэкономическая деятельность города</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Высокий износ транспортно-логистической инфраструктуры</li> <li>2. Низкий уровень доходов населения</li> <li>3. Слабая доходная база городского бюджета</li> <li>4. Высокие административные барьеры и низкое качество государственных услуг для бизнеса и населения</li> <li>5. Дефицит квалифицированных кадров, в особенности технических специальностей и отток кадров в другие регионы</li> </ol>
Возможности	Угрозы
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Повышение уровня благоустройства, озеленения, инженерное оборудование города, развития транспортной инфраструктуры</li> <li>2. Развитие резервных территориальных ресурсов</li> <li>3. Развитие новых видов деятельности, связанных с интеллектуальным трудом и коммуникационными технологиями</li> <li>4. Привлечение инвестиционных потоков</li> <li>5. Развитие ИЖС в черте города</li> <li>6. Новая городская граница, включающая ряд территорий к востоку от города (с. Пушкино, д. Ракитинка, д. Давыдовка), на юге поселок Иртышский, а также к северу, вдоль реки Иртыш, включая с. Чернолучье, с. Новотроицкое и др.</li> <li>7. Гранты, госзаказы – поддержка строительных компаний, с целью обеспечения жильем отдельных категорий граждан</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Экологическая ситуация</li> <li>2. Рост миграции и потеря статуса города-миллионника</li> <li>3. Материальное положение населения</li> <li>4. Всплески удорожаний на рынке недвижимости</li> <li>5. Слабая эффективность государственных и региональных программ</li> </ol>

Индивидуальная жилая застройка в городе в основном представлена частными домами, коттеджами и таунхаусами. Коттеджи фактически представляют собой более современное и комфортное воплощение индивидуального жилья, чем обычные частные дома. В настоящее время уровень жизни омского населения, в сравнении с соседними регионами (Новосибирск, Тюмень), проигрывает, поэтому позволить себе дорогостоящую недвижимость может малый круг населения. В связи с чем, наблюдается значительное преобладание частных домов, по сравнению с элитной категорией жилья, коттеджами и таунхаусами (табл.3).

**Таблица 3**

Структура рынка ИЖС в г. Омске, 2020 г.

Вид объекта ИЖС	Доля на рынке, %
Частные дома	62
Коттеджи	28
Таунхаусы	10

Распределение земельных участков под ИЖС, представленных на продажу в декабре 2020 г. представлено в таблице 4.

**Таблица 4**

Предложений на рынке земельных участков под ИЖС в г. Омске

Административный округ г. Омска	Доля на рынке, %
Ленинскому АО	34
Кировский АО	30
Центральный АО	20
Советский АО	11
Октябрьский АО.	5

Лидером по количеству предложений к продаже объектов принадлежит Ленинскому АО – 34% от общего объема. Немного отстаёт Кировский АО с показателем в 30%, за ним идёт Центральный АО – 20% и Советский АО – 11%. Последнее место среди округов занимает Октябрьский АО. Здесь количество продаваемых объектов в общем объеме рынка составляет 5%.

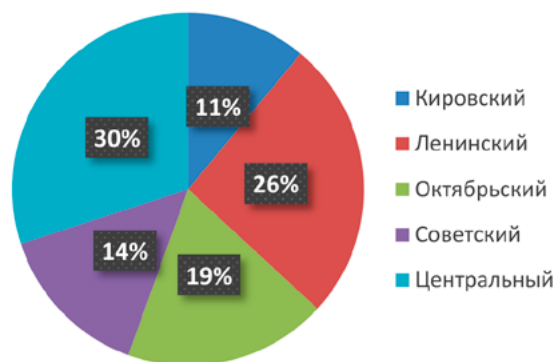
В соответствии с таблицей 5 наиболее широко представленными на рынке являются земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 5 до 10 соток» – их 59 % от общего объёма. Второе место занял диапазон «от 10 до 20 соток» – 27 %. На третьем месте диапазон «менее 5 соток», такие земельные участки составили 12 % от общего объёма. Земельные участки площадью «от 20 до 30 соток» представлены на рынке в минимальном количестве. Таких объектов всего 2%.

**Таблица 5**

Распределение количества предложений по продаже земельных участков под ИЖС г. Омска по площадям, март 2021 г.

Площадь земельного участка, сот.	Количество предложений, %
от 5 до 10 соток	59
от 10 до 20 соток	27
менее 5 соток	12
от 20 до 30 соток	2

Распределение земельных участков под садоводство и огородничество, представленных на продажу в марте 2021 г. представлено на рисунке 1.



*Рис. 1. Предложений на рынке земельных участков под садоводство и огородничество в г. Омске в зависимости от административного округа*

Как видно из рисунка 1, наибольшее количество предложений по продаже земельного участка принадлежит Центральному АО – 30% от общего количества предложений, на втором месте – Ленинский АО с 26%, наименьшее количество продаваемых участков находится в Кировском АО.

Следующим параметром анализа возьмём соотношение количества продаваемых земельных участков к площади данных земельных участков (рис. 2).

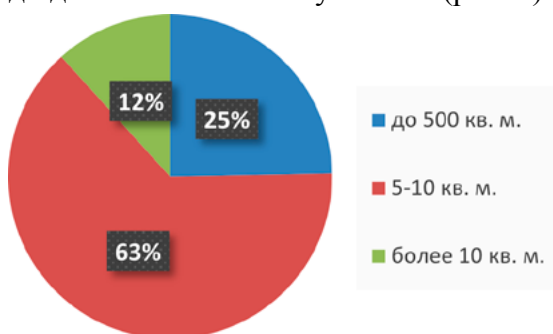


Рис. 2. Соотношение количества предложений по продаже земельных участков под садоводство и огородничество к площадям данных земельных участков

По диаграмме видно, что наибольшее количество продаваемых земельных участков имеет площадь от 500 до 1000 кв. м. и объём таких предложений составляет подавляющее количество по сравнению с другими в 63%. Наименьшее количество предложений у земельных участков с площадью более 1000 кв. м. По середине находятся земельные участки с площадью до 500 кв. м. (25% от общего количества предложений).

Основные ценовые показатели рынка земельных участков представлены в таблице 6.

Таблица 6

Показатели рынка земельных участков в г. Омске (март 2021 г.)

Административный округ г. Омска	Количество предложений шт.	Средневзвешенный показатель цена удельная, руб./кв.м.
Кировский	125	1256
Ленинский	126	889
Октябрьский	33	605
Советский	52	956
Центральный	65	1589

Анализ выборки ofert показал, что самые высокие ценовые показатели из округов имеет Центральный (1589 руб./кв.м.), а самые низкие отмечены в Октябрьском АО (605 руб./кв.м.).

Анализ рынка земельных участков показал, что существенное влияние на средние цены по округам оказывают, появление в оффертах объектов с высоким или низким удельным показателем, которые значительно меняют показатель средней цены по округу и городу. На ценовую ситуацию повлияли предложения на земельные участки, расположенные в элитных коттеджных посёлках и микрорайонах, а также центре города, где уже сформирована инженерная и социальная инфраструктура, развита дорожная сеть. В тоже время в выборке присутствовали конкурирующие объекты, т.е. земельные участки с наиболее низкой стоимостью на окраинах города.

### Выводы

Средние сроки экспозиции земельных участков на рынке зависят от покупательского спроса в тот или иной отрезок времени. Высоколиквидными можно назвать участки в построенных посёлках, где уже имеются все необходимые условия: коммуникации, социальная инфраструктура, а также вся разрешительная документация. Количество предлагаемых незастроенных земельных участков на территории города Омска невелико и все больше концентрируется на окраинах города, где имеется возможность отвода новых территорий. Внутри сформированных жилых массивов предложения малочисленны, а порой и вовсе единичны.

Основная проблема на земельном рынке, это покупательная способность граждан. Земельный участок без каких-либо улучшений требует высокие затраты на его благоустройство и долгосрочное оформление документации. Если же участок уже благоустроен и имеет документацию, это сказывается высокой ценой при его продаже.

Потенциал расширения земельного рынка заключается в активизации работы администрации города Омска по предоставлению земельных участков под строительство и под садоводство и огородничество. Правительство Омской области согласно. Повышение разнообразия городской среды, улучшение ее благоустроенности, создание пространственной индивидуализации, достижение социально гарантированно-

го минимума обеспеченности населения местами отдыха, как по площади озеленения территорий, так и по их доступности можно рассматривать в качестве инструментов территориального маркетинга, реализация данных мероприятий обеспечит повышение имиджа г. Омска [9].

«Концепции социально-экономического развития города Омска до 2025 года» ставит задачу оказывать содействие индивидуальному жи-

лищному строительству, прежде всего за счёт создания на отведённых для этих целей площадках необходимой инженерной инфраструктуры [10]. Рынок земельных участков имеет значительный потенциал, который до сих пор не раскрыт инвесторами. Альтернативный вариант использования земельного рынка, это аукционные продажи земельных участков, как способ приобретения земель.

*Библиографический список*

1. Апрегов В. Н. Маркетинг земель и недвижимости : учеб. пособие/ В. Н. Апрегов, И. В. Хоречко. – Омск : Изд-во ФГБОУ ВПО ОмГАУ им. П.А. Столыпина, 2018. – 93 с.
2. Сиразетдинов Р.М. Основы экономики недвижимости: учеб. пособие / Р.М. Сиразетдинов, А.А. Кульков, Ф.М. Сайфуллина, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова.– Казань : Изд-во Казанск. гос. архитектур.-строит. ун-та, 2018. – 168 с.
3. Азарова С. П. Маркетинговые исследования : теория и практика : учебник для прикладного бакалавриата / С. П. Азарова / под общей редакцией О. Н. Жильцовой. – Москва : Изд-во Юрайт, 2019. – 314 с.
4. Березин И. С. Маркетинговый анализ. Рынок. Фирма. Товар. Продвижение : книга / И. С. Березин. – М. ; СПб. : Изд-во Вершина, 2015. – 478 с.
5. Умавов Ю.Д. Основы маркетинга: для бакалавров / Ю.Д. Умавов, Т.А. Камалова. – М. : Изд-во КноРус, 2019. – 384 с.
6. Горбунова Ю.В. Управление городскими территориями [Электронный ресурс] : курс лекции / Ю.В. Горбунова, А.Я. Сафонов – Электрон. текстовые дан. – Красноярск : Изд-во КрасГАУ, 2016.– 211с. – Режим доступа : <https://e.lanbook.com/book/130073> (дата обращения 20.04.2020).
7. Земельный кодекс Российской Федерации N 136-ФЗ от 25.10.2001г. (ред. от 22.03.2021) [Электронный ресурс] : Режим доступа : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?from=189635-0&rnd=28571CB10734EB10CECDE42B94EAD567&req=doc&base=LAW&n=327799&REFDOC=189635&REFBASE=LAW#1vk4b3w4vtt> (дата обращения 22.03.2021).
8. Галицкий Е.Б. Маркетинговые исследования. Теория и практика: учебник для вузов / Е.Б. Галицкий, Е.Г. Галицкая. – 2-е изд., пер. и доп.– Москва: Изд-во Юрайт, 2019. – 570 с.
9. Формирование комфортной городской среды как стратегия территориального маркетинга региона Боровских Н.В., Чижикова Т.А. Азимут научных исследований: экономика и управление. 2020. Т. 9. № 4 (33). С. 79-82.
10. Концепция социально-экономического развития города Омска до 2025 года утверждённая в составе Генерального плана города Омска Решением Омского городского Совета от 25 июля 2007 года № 43 [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://www.admomsk.ru/web/guest/progress/socioeconomic>(дата обращения 03.05.2020).