

Управление объектами недвижимости

УДК 332.2

АНАЛИЗ И УЧЕТ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ В СТРУКТУРЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Ю.Н. ЖУЛЬКОВА,

кандидат экономических наук,
доцент кафедры недвижимости, инвестиций,
консалтинга и анализа
E-mail: zhulkova@mail.ru
Нижегородский государственный
архитектурно-строительный университет

Рассмотрено взаимодействие факторов спроса и предложения на рынке недвижимости. Проведен анализ рынка свободных земельных участков в коттеджных поселках экономкласса, расположенных на территории Нижегородской области. Актуальность рассматриваемой темы обусловлена повышенным вниманием к социально-экономическому развитию страны и отдельных регионов. Определено, что развитие регионов невозможно без развития его территорий, т.е. вовлечения в хозяйственный оборот и рационального и эффективного использования земельных участков. Проведен анализ эффективного использования территорий, занимаемых коттеджными поселками, для чего была выбрана категория «свободный земельный участок». Для исследования поселки рассматриваемой категории были проранжированы по ряду показателей, что дало возможность разделить предложения на группы в зависимости от стоимости предложения. На основе полученных данных было произведено разделение поселков на два типа экономкласса по стоимости предложения. В ходе исследования были установлены внутренние уровни различия рассматриваемых предложений по размерам (площади) и цене земельных участков на территории поселков. Полученные расчетным путем показатели позволили сделать ряд важных выводов и предположений, среди которых наиболее значимыми являются следующие: существует необходимость в расчете уровня различия

земельных участков по площади и цене; внимание должно уделяться внутренним уровням различия; на этапах разработки концепции, проектирования и реализации необходимо создать однородную социально-экономическую категорию «территория – покупатель – собственник». Такой подход обеспечит определенный прорыв в социально-экономическом развитии в части эффективной реализации свободных земельных участков и повышения качества жизни населения. Материалы исследования будут интересны инвесторам и представителям органов власти при рассмотрении вариантов эксплуатации территорий.

Ключевые слова: региональный рынок земельных участков, развитие территории, повышение качества жизни населения

В настоящее время возрастает внимание к аспектам экономического и социального развития регионов, что обуславливает углубление исследований в области эффективного использования территории в целом и отдельных земельных участков в частности. В большинстве публикаций на эту тему основное внимание уделяется формированию рынков земельных участков для строительства, оценке рыночной стоимости, особенностям земельного

рынка под строительство объектов экономкласса, юридическим и инвестиционным аспектам, прогнозированию рынка и т.д. [3, 4, 6, 8, 16, 17, 19].

Известно, что земельный участок характеризуется протяженностью, площадью, географическим положением (близостью расположения к водным объектам, к железнодорожным путям, к автотранспортным магистралям, к аэропортам и прочим объектам инфраструктуры), природными условиями, хозяйственной освоенностью, загрязненностью (атмосферной, шумовой), связанностью с жилыми застройками и местами приложения человеческого труда, ограничениями на деятельность и прочими характеристиками. На дальнейшее развитие и стоимость земельного участка влияют политическая стабильность, развитие промышленности, социальная напряженность. Но основным фактором является наличие инфраструктуры как акселератора роста инновационной и инвестиционной активности.

Непосредственно развитие земельных участков включает установку приоритетов и прогноз развития (в том числе комплексного) территории (как оптимистичный, так и пессимистичный варианты), определение резервов развития, оценку территории (земельного участка, находящегося в частной, государственной или иных формах собственности) для определения наиболее эффективного использования.

В 2012 г. была принята Программа социально-экономического развития Нижегородской области на 2012–2015 годы¹. В ней намечен ряд мер, способствующих эффективному использованию земельных участков, а именно:

- освобождение от арендной платы за земельные участки инновационно активных организаций;
- определение свободных земельных участков и выделение их юридическим лицам для развития промышленности;
- сохранение и улучшение состояния, а также введение в оборот земель сельскохозяйственного назначения;
- обеспечение инженерной и дорожной инфраструктурой земельных участков для малоэтажного жилищного строительства экономкласса в Нижегородской области;
- предоставление инвесторам рекомендуемых

объектов недвижимости и земельных участков под целевое создание объектов гостиничной инфраструктуры;

- предоставление отдельным категориям граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также гражданам – участникам областных целевых программ в собственность бесплатно земельных участков для индивидуального жилищного строительства;
- повышение эффективности управления имуществом Нижегородской области на основе современных принципов и методов управления собственностью с использованием инструментов финансового рынка, а также качественное развитие процесса разгосударствления (оптимизации состава) собственности и увеличение доли имущественных и земельных ресурсов в налоговых доходах бюджета.

Все эти меры призваны обеспечить эффективность использования и развития объектов недвижимости с участием физических и юридических лиц.

Процесс вовлечения в активный оборот земельных участков, по мнению автора, должен быть основан на доступности объектов недвижимости. В первую очередь речь идет об ипотечном кредитовании. Этот вопрос является одним из самых дискуссионных и не теряет своей актуальности независимо от этапов развития общества. При этом внимание уделяется не только ипотеке в общем [2, 11, 12, 15, 18], но и ипотеке земельных участков в частности [7, 9, 10, 13, 14, 20].

Проанализируем на примере Нижегородской области предложения земельных участков для последующего строительства на них объектов недвижимости самостоятельно либо с привлечением сторонних организаций. Вариант экономкласса интересен тем гражданам, которые не могут позволить себе покупку готового дома на земельном участке или оплатить труд профессиональных строителей из-за недостатка денежных средств. Такой покупатель может (скорее всего, с учетом заемных средств) приобрести небольшой земельный участок (в среднем 10 соток), а позже, накопив необходимую сумму (или вновь воспользовавшись кредитными средствами), начать строительство дома.

Принимая во внимание именно эту категорию покупателей, рассмотрим варианты предложения «земельный участок без договора подряда» (свободный земельный участок) в организованных

¹ Об утверждении Программы социально-экономического развития Нижегородской области на 2012–2015 годы: закон Нижегородской области от 08.08.2012 № 106-З.

коттеджных поселках. Анализируя предложения по поселкам Нижегородской области, необходимо отметить недостаток предложений по количеству и по доступной ценовой категории. В области в настоящее время заявлены 62 коттеджных поселка, при этом 34 из них (54%) предлагают вариант «земельный участок без договора подряда»².

В ходе исследования рассматриваемые поселки были ранжированы по показателю минимальной стоимости предложения минимального по площади участка, руб. (табл. 1).

Разделим все предложения на пять групп. При этом следует отметить, что 12 поселков (36,4%) предлагают разной площади земельные участки без подряда стоимостью до 500 тыс. руб., 14 поселков (42,4%) – до 1 млн руб., 5 поселков (15,2%) – до 2 млн руб., 1 поселок (3%) – до 3 млн руб., 1 поселок (3%) – более 3 млн руб.

Рассматривая более подробно пригородную зону (радиус 30 км), следует обратить внимание на количество и стоимость предложений (табл. 2).

Согласно полученным данным можно выделить 6 групп поселков по критерию удаленности от границ города: 19 поселков (57,6%) находятся в пригородной зоне (30 км), 8 поселков (24,2%) – до 60 км, 2 поселка (6,1%) – до 90 км, 1 поселок (3%) – до 120 км, 2 поселка (6,1%) – до 150 км и 1 поселок (3%) – более 150 км.

В данном случае сопоставление сведений, представленных в табл. 1 и 2, показывает, что комбинация рассматриваемых параметров позволяет выделить два типа ценовых предложений, которые возможно отнести к экономклассу.

Тип I. Стоимость предложения до 500 тыс. руб. (табл. 3) за земельный участок минимальной для каждого конкретного организованного поселка площади удаленностью не более 30 км от границы города (15,2% от общего количества поселков).

Тип II. Стоимость предложения от 500 тыс. до 1 млн руб. (табл. 4) за земельный участок минимальной для каждого конкретного организованного поселка площади удаленностью не более 30 км от границы города (21,2% от общего количества поселков).

Проанализируем поселки обоих типов на предмет верхней ценовой границы для определе-

ния средних размера и цены земельных участков и возможности отнесения их к предложениям экономкласса. Последовательно рассмотрим выявленные типы ценового предложения (табл. 5, 6).

Коттеджный поселок «Солнечное Спирино 2» необходимо отнести к типу II, поскольку средняя

Таблица 1

**Предложения коттеджных поселков,
ранжированные по минимальной стоимости
(фрагмент)**

Поселок	Расстояние от города, км	Минимальная стоимость минимального по площади участка, руб.
Поветлужье	150	167 500
Оринки-2	24	225 000
ЭкоДеревня	45	250 000
Трехречье		
Южный	55	250 000
Сысоевка	26	270 000
...
Солнечный город	70	1 400 000
Яблоневый	3	1 500 000
Трехречье в Шаве	29	1 680 000
Березки	25	2 160 000
Terraski	38	3 112 500

Источник: составлено автором по данным Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области. URL: <http://www.gipermn.ru/kottedzhnye-poselki.html>; REAL.NN.RU – Недвижимость Нижнего Новгорода. URL: <http://real.nn.ru/cottage/>.

Таблица 2

**Предложения коттеджных поселков,
ранжированные по расстоянию
от границ города (фрагмент)**

Поселок	Расстояние от города, км	Минимальная стоимость минимального по площади участка, руб.
Квартал «Васильки»	3	850 000
Яблоневый	3	1 500 000
Золотово	8	450 000
Серебряный бор-2	8	800 000
Green Village	12	527 400
...
Прибрежное	85	330 000
Заповедный край	100	900 000
Поветлужье	150	167 500
Берендеева Деревня	150	700 000
Благовещенская слобода	170	605 000

Источник: составлено автором по данным Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области. URL: <http://www.gipermn.ru/kottedzhnye-poselki.html>; REAL.NN.RU – Недвижимость Нижнего Новгорода. URL: <http://real.nn.ru/cottage/>.

² Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области. URL: <http://www.gipermn.ru/kottedzhnye-poselki.html>; REAL.NN.RU – Недвижимость Нижнего Новгорода. URL: <http://real.nn.ru/cottage/>.

Таблица 3

**Предложения коттеджных поселков согласно ценовому варианту «тип I»,
ранжированные по минимальной стоимости**

Поселок	Расстояние от города, км	Минимальная стоимость минимального по площади участка, руб.	Минимальная площадь земельного участка в сотках
Оринки-2	24	225 000	10,0
Сысоевка	26	270 000	9,0
Солнечное Спирино	25	306 000	10,2
Солнечное Спирино 2	24	380 360	10,3
Золотово	8	450 000	10,0

Источник: составлено автором по данным Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области. URL: <http://www.gipernn.ru/kottedzhnye-poselki.html>; REAL.NN.RU – Недвижимость Нижнего Новгорода. URL: <http://real.nn.ru/cottage/>.

Таблица 4

**Предложения коттеджных поселков согласно ценовому варианту «тип II»,
ранжированные по минимальной стоимости**

Поселок	Расстояние от города, км	Минимальная стоимость минимального по площади участка, руб.	Минимальная площадь земельного участка в сотках
Green Village	12	527 400	7,3
Полянки	22	528 300	11,7
Ромашково	18	570 000	10,0
Изумрудный город	23	700 000	10,0
Чистые Ключи	18	750 000	10,0
Кленово	27	770 000	11,0
Владыкино	29	800 000	8,0

Источник: составлено автором по данным Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области. URL: <http://www.gipernn.ru/kottedzhnye-poselki.html>; REAL.NN.RU – Недвижимость Нижнего Новгорода. URL: <http://real.nn.ru/cottage/>.

Таблица 5

Характеристика предложений коттеджных поселков ценового варианта «тип I»

Поселок	Площадь участка в сотках		Средний размер земельного участка в сотках	Цена участка, руб.		Средняя цена земельного участка, руб.
	минимальная	максимальная		минимальная	максимальная	
Оринки-2	10,0	19,0	14,5	225 000	475 000	350 000
Сысоевка	9,0	20,0	14,5	270 000	600 000	435 000
Солнечное Спирино	10,2	15,7	12,95	306 000	471 000	388 500
Солнечное Спирино 2	10,3	23,3	16,8	380 360	932 400	656 380
Золотово	10,0		10,0	450 000		450 000

Источник: составлено автором по данным Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области. URL: <http://www.gipernn.ru/kottedzhnye-poselki.html>; REAL.NN.RU – Недвижимость Нижнего Новгорода. URL: <http://real.nn.ru/cottage/>.

Таблица 6

Характеристики предложений коттеджных поселков ценового варианта «тип II»

Поселок	Площадь участка в сотках		Средний размер земельного участка в сотках	Цена участка, руб.		Средняя цена земельного участка, руб.
	минимальная	максимальная		минимальная	максимальная	
Green Village	7,3	22,2	14,8	527 400	1 772 800	1 150 100
Полянки	11,74	16,15	13,9	528 300	726 750	627 525
Ромашково	10,0	20,0	15,0	570 000	1 500 000	1 035 000
Изумрудный город	10,0	27,0	18,5	700 000	2 025 000	1 362 500
Чистые Ключи	10,0	23,0	16,5	750 000	1 725 000	1 237 500
Кленово	11,0	18,0	14,5	770 000	1 260 000	1 015 000
Владыкино	8,0	20,0	14,0	800 000	1 050 000	925 000

Источник: составлено автором по данным Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области. URL: <http://www.gipernn.ru/kottedzhnye-poselki.html>; REAL.NN.RU – Недвижимость Нижнего Новгорода. URL: <http://real.nn.ru/cottage/>.

Таблица 7

**Уровень различия в характеристиках предложений коттеджных поселков
ценового варианта «тип I»**

Поселок	Площадь участка в сотках		Уровень различия по площади, %	Цена участка, руб		Уровень различия по цене, %	Уровень продаж, %
	минимальная	максимальная		минимальная	максимальная		
Оринки-2	10,0	15,25	34,4	270 000	411 750	34,4	70,5
Сысоевка	9,0	20,0	55,0	270 000	600 000	55,0	–
Солнечное Спирино	10,2	15,7	35,0	306 000	471 000	35,0	71,9
Солнечное Спирино 2	10,3	23,3	55,8	380 360	932 400	59,2	39,7
Золотово	10,0		0	450 000		0	62,8

Источник: составлено автором по данным Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области. URL: <http://www.gipernn.ru/kottedzhnye-poselki.html>; REAL.NN.RU – Недвижимость Нижнего Новгорода. URL: <http://real.nn.ru/cottage/>.

Таблица 8

**Уровень различия в характеристиках предложений коттеджных поселков
ценового варианта «тип II»**

Поселок	Площадь участка в сотках		Уровень различия по площади, %	Цена участка, руб.		Уровень различия по цене, %	Уровень продаж, %
	минимальная	максимальная		минимальная	максимальная		
Green Village	7,3	22,2	67,1	527 400	1 772 800	70,3	47,03
Полянки	11,74	16,15	27,3	528 300	726 750	27,3	75,6
Ромашково	10,0	20,0	50,0	570 000	1 500 000	62,0	45,9
Чистые Ключи	10,0	23,0	56,5	750 000	1 725 000	56,5	67,4
Кленово	11,0	18,0	38,9	770 000	1 260 000	38,9	5,3
Владыкино	8,0	20,0	60,0	800 000	1 050 000	23,8	–

Источник: составлено автором по данным Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области. URL: <http://www.gipernn.ru/kottedzhnye-poselki.html>; REAL.NN.RU – Недвижимость Нижнего Новгорода. URL: <http://real.nn.ru/cottage/>.

цена земельного участка без подряда выше взятых за определенный рубеж 500 тыс. руб. Только два коттеджных поселка с предложениями покупки земельного участка без подряда могут быть отнесены к типу II, т.е. с ценой предложения до 1 млн руб. Остальные пять поселков по средней цене недвижимости относятся к более высокому ценовому классу. Полученные данные выявляют необходимость более тщательного рассмотрения адекватности предложений, в том числе в границах одного поселка, с точки зрения их цены.

Чтобы прийти к определенным выводам относительно того, можно ли рассматриваемые поселки и, соответственно, их ценовые предложения по земельным участкам без подряда, в полной мере отнести к экономклассу, необходимо сопоставить все имеющиеся характеристики: минимальную и максимальную площади земельных участков и цены.

Рассчитаем уровень различия основных характеристик коттеджных поселков, отнесенных ранее к типу I (табл. 7).

Аналогично предыдущей составим табл. 8, в которой рассчитаем различия основных характеристик коттеджных поселков, отнесенных ранее к варианту «Тип II».

Каждый инвестор (застройщик, собственник) земельного участка самостоятельно для себя определяет виды предложений («земельный участок без договора подряда, земельный участок с договором подряда и готовый дом на земельном участке») и их соотношение, а также конкретные показатели, при достижении которых проект будет считаться успешным.

Одним из наиболее очевидных и доступных широкому кругу лиц является показатель количества проданных участков (различных их вариантов). Для этого введен показатель уровня продаж (табл. 7 и 8), который определялся по данным средств массовой информации³.

³ Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области. URL: <http://www.gipernn.ru/kottedzhnye-poselki.html>; REAL.NN.RU – Недвижимость Нижнего Новгорода. URL: <http://real.nn.ru/cottage/>.

Полученные расчетные показатели уровня внутреннего различия по площади и цене, а также уровня продаж позволяют сделать определенные выводы и предположения.

Существует определенная необходимость в расчете уровня различия земельных участков как по площади, так и по цене предлагаемых объектов недвижимости.

Особое внимание должно уделяться внутреннему уровню различия по цене при совместном рассмотрении данного показателя с уровнем различия по площади (рис. 1). Возможные несоответствия или значительные различия в площади участка могут быть снижены за счет предложения более низкой цены, т.е. может иметь место вариант не прямо пропорционального ценового предложения, а предоставление скидки на покупку земельного участка большей площади.

Анализ данных, представленных на рис. 1, позволяет предположить существование следующей зависимости:

$$УП = f УР_{пл},$$

где $УП$ – уровень продаж, %;

$УР_{пл}$ – уровень различия по площади земельных участков, предлагаемых в территориальных границах одного организованного коттеджного поселка.

Суть зависимости состоит в том, что чем меньше различие в площади земельных участков, тем, скорее всего, будет выше уровень продаж.

Невозможно установить единые допустимые уровни различия рассматриваемых характеристик для всех поселков в рамках изучаемого предложения, поскольку пока отсутствует единая классификация коттеджных поселков и отнесение их к определенному классу достаточно субъективно;

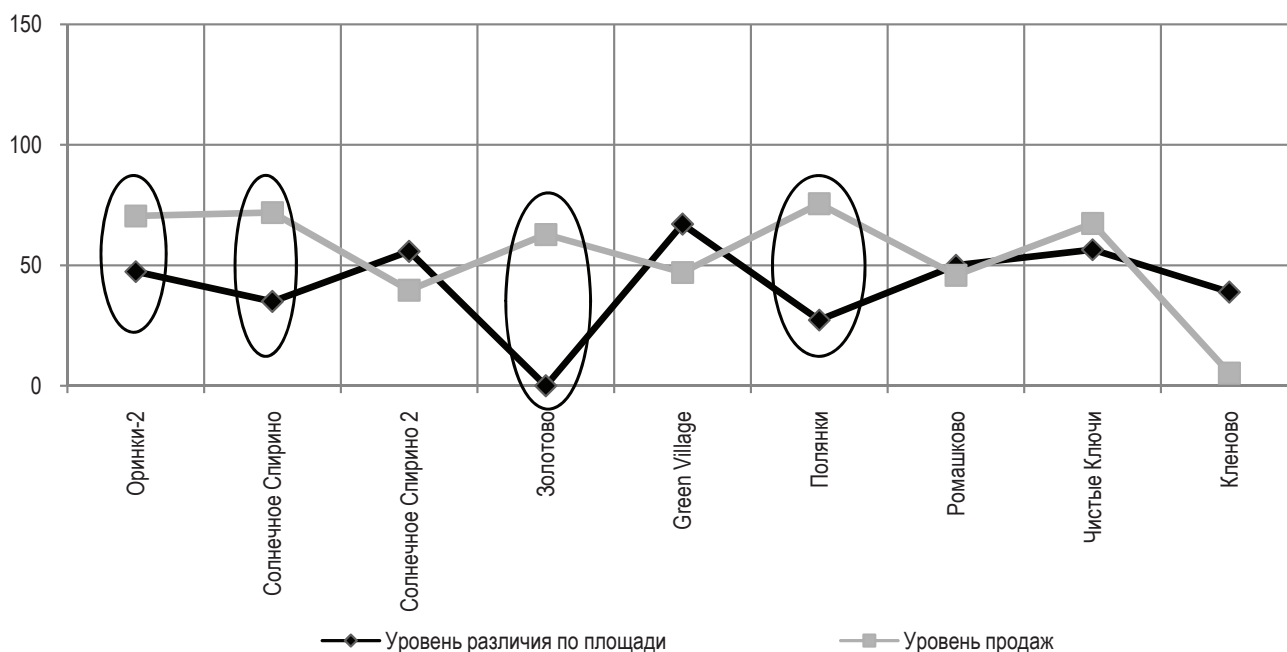
Данные по уровню продаж позволяют предположить, что чем меньше уровень различия по цене, тем более интересен поселок и его предложения для потенциальных покупателей (рис. 2).

Анализ данных, представленных на рис. 2, позволяет предположить существование другой зависимости:

$$УП = f УР_{ц},$$

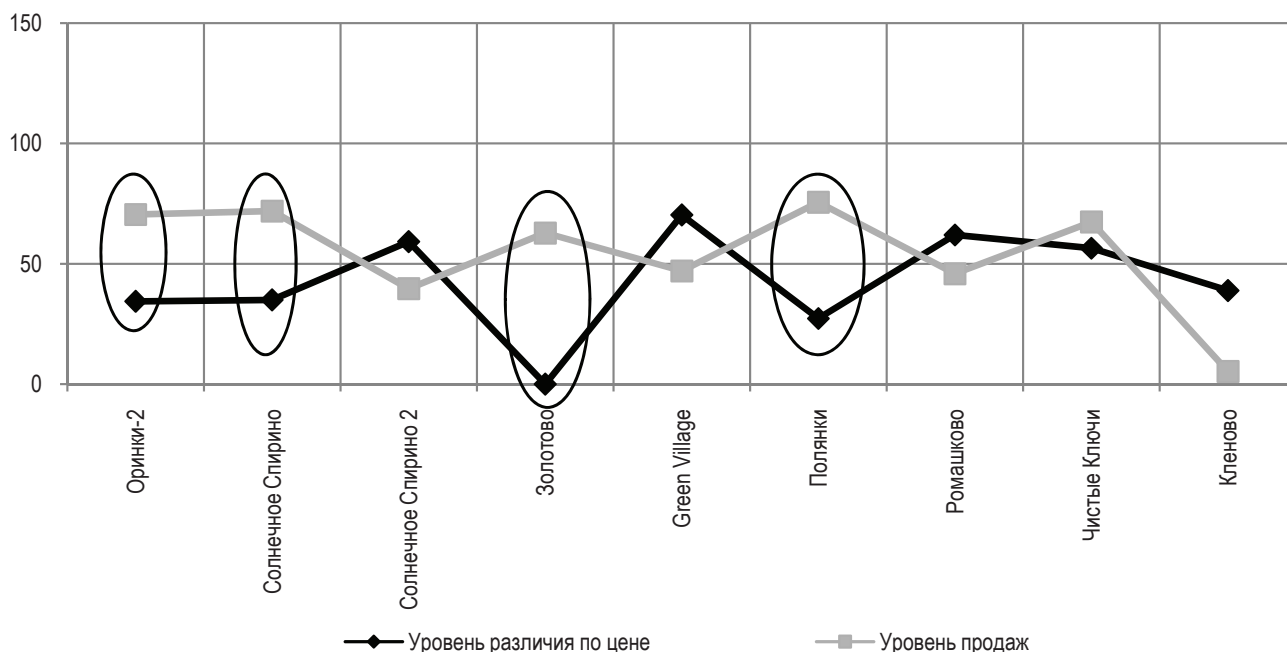
где $УР_{ц}$ – уровень различия по цене предложения земельных участков, предлагаемых в территориальных границах одного организованного коттеджного поселка.

Несмотря на графические доказательства, неверно было бы только на основании немногих имеющихся данных утверждать явную прямую зависимость этих двух показателей. Необходимо также учитывать сроки экспозиции объекта на рынке, местоположение поселка в целом и земельного



Источник: составлено автором по данным Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области. URL: <http://www.giper.nn.ru/kottedzhnye-poselki.html>; REAL.NN.RU – Недвижимость Нижнего Новгорода. URL: <http://real.nn.ru/cottage/>.

Рис. 1. Сопоставление данных по уровню различия по площади и уровню продаж коттеджных поселков ценовых предложений по типам I и II, %



Источник: составлено автором по данным Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области. URL: <http://www.gipermn.ru/kottedzhnye-poselki.html>; REAL.NN.RU – Недвижимость Нижнего Новгорода. URL: <http://real.nn.ru/cottage/>.

Рис. 2. Сопоставление данных по уровню различия по цене и уровню продаж коттеджных поселков ценового предложения по типам I и II, %

участка на его территории, наличие инфраструктуры, имидж, наполненность поселка (уровень продаж) и прочие особенности.

Данные, представленные на рис. 1 и 2, позволяют предположить, что в большинстве случаев возможно выполнение следующего условия:

$$УП = f(УР_{пл}; УР_{ц}),$$

т.е. если $УР_{пл} \rightarrow \max$ и $УР_{ц} \rightarrow \max$, то $УП \rightarrow \min$.

Это говорит о необходимости проведения ряда мер по корректировке основных параметров предложения (свободных земельных участков) и приведения их в соответствие с требованиями и/или ожиданиями потенциальных потребителей.

В процессе проектирования и реализации необходимо учитывать такой параметр, как будущий психологический комфорт потенциальных покупателей, что означает приведение в определенное соответствие путем сопоставления уровней и стандартов жизни качественной стороны удовлетворения материальных и культурных потребностей различных групп людей. Идея создания общих для всех потенциальных покупателей условий комфорта состоит в том, чтобы свести к минимуму возможное чувство неудобства (осознание отсутствия успеха, несостоятельности, неблагополучия, социальной разобщенности и пр.), которое до покупки или после нее (в процессе эксплу-

атации недвижимости) может привести к нарушению морально-психологического климата и душевному дискомфорту. Так, на этапе начала продаж необходимо определить и открыто заявить о статусе поселка, оплачиваемых и неоплачиваемых благах, возможных вариантах улучшений (строительство дополнительных объектов: магазин, детский сад и пр.), которые будут осуществлены за счет покупателей (будущих собственников) и прочих расходах, т.е. однозначно указать на вероятную величину допусаемых в будущем затрат.

Руководствуясь указанными выводами и предположениями, представляется необходимым создание однородной социально-экономической категории «территория – покупатель – собственник», что в числе прочих факторов (расстояние от города; увеличение стоимости бензина или поездки на общественном транспорте, стоимость коммунальных услуг, сумма ежемесячной оплаты работ и услуг, необходимость покупки автотранспортного средства, возможно, второго в семье, и пр.) [1, 5] будет являться залогом успешного развития территории, а также повышения качества жизни населения.

Список литературы

1. Арташина И.А., Жулькова Ю.Н., Крутова Н.Ю. Кластерный механизм реализации жи-

лищной политики региона: монография. Н. Новгород: Нижегородский институт менеджмента и бизнеса, 2013. 291 с.

2. Вильчинская Е.К. Доступность жилищной ипотеки: проблемы и пути решения // Научный вестник Омской академии МВД России. 2014. № 1. С. 71–73.

3. Власов А.Д. Оценка рыночной стоимости земельных участков в условиях ограниченного рынка недвижимости // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2014. Т. 3. № 2. С. 36–44.

4. Денисова Е.С. Особенности рынка земельных участков под комплексную жилую застройку экономкласса в Пензенской области // ФЭН-НАУКА. 2014. № 2. С. 8–12.

5. Жулькова Ю.Н. Кластерообразующие факторы и инструменты преодоления негативных условий реализации региональной жилищной политики. URL: <http://vestnikmgsu.ru/files/archive/issues/2014/1/ru/20.pdf/>.

6. Жулькова Ю.Н., Арташина И.А. Земельный потенциал в развитии региона: социальный, маркетинговый и финансовый подходы: монография. Н. Новгород: ННГАСУ, 2014. 208 с.

7. Залкинд Л.О. Вопросы жилищной политики на местном уровне // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2010. № 1. С. 92–98

8. Ивакин Е.К., Вагин А.В. Экономико-математическая модель прогнозирования рынка малоэтажного строительства Ростовской области. URL: <http://vestnikmgsu.ru/files/archive/issues/2013/2/ru/23.pdf>.

9. Ивасенко А.Г. Земельная ипотека: подходы к определению, функции и отличительные черты. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/zemelnaya-ipoteka-podhody-k-opredeleniyu-funktsii-otlichitelnye-cherty>.

10. Казьмин М.А. Развитие земельной ипотеки в регионах России // Государственное управление. 2013. № 41. С. 47–56.

11. Карпенко П.Г. Ипотека как экономико-правовой механизм социальной поддержки населения. URL: <http://vestnik-samgu.samsu.ru/gum/2006web8/econ/Karpenko.pdf>.

12. Клевцов В.В. Ипотечный рынок России: векторы развития // Аудит и финансовый анализ. 2010. № 1. С. 388–392.

13. Коломейцева М.А. Жилищная обеспеченность как один из основных факторов улучшения качества жизни населения // Социально-экономические явления и процессы. 2010. № 6. С. 83–86.

14. Крыгина А.М. Перспективы развития региональной социальной жилищной политики // Фундаментальные исследования. 2013. № 4. С. 812–817.

15. Куликов А.Г. Ипотека и жилищный вопрос в России (точка зрения) // Деньги и кредит. 2010. № 11. С. 3–12.

16. Куликова Л.В. Разрешенное использование и застройка земельного участка: анализ законодательства и судебной практики // Северо-Кавказский юридический вестник. 2013. № 2. С. 59–65.

17. Попова Л.И., Лукашевич С.А. Формирование рынка земельных участков как одно из условий развития жилищного строительства // Дальний Восток: проблемы развития архитектурно-строительного комплекса. 2013. № 1. С. 36–41.

18. Римашевская Н.М., Волкова Г.Н. Доступность благоустроенного жилья // Народонаселение. 2010. № 4. С. 5–15.

19. Ряскова Н.В. Стратегия инвестирования в малоэтажное строительство // Транспортное дело России. 2009. № 4. С. 32–34.

20. Харламова О.А. Ипотека земельных участков. Проблемы реализации и перспективы развития. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/ipoteka-zemelnyh-uchastkov-problemy-realizatsii-i-perspektivy-razvitiya>.

ANALYZING AND RECORDING ECONOMIC FACTORS
IN THE LAND PLOTS MARKET STRUCTURE

Yuliya N. ZHUL'KOVA

Abstract

The article describes the interaction of supply and demand factors in the real estate market. The purpose of the work is to analyze vacant land plots in the economy-class cottage communities located in the Nizhny Novgorod region. The relevance of the considered topic is conditioned by increased attention to social and economical development of the country and certain regions. The author stated that development of a region is impossible without development of its territories, i.e. rational and efficient use of land plots. The author made an analysis of efficient use of territories occupied by cottage communities; for this purpose the “vacant land plot” category has been chosen. For the purposes of the study, the communities of the considered category have been arranged as per certain criteria. This allowed dividing offers into groups depending on the offer cost. Based on the gathered data, the author divided cottages into two types of economy-class depending on the cost of an offer. In the course of the study, the author established internal levels of differences of the offers under consideration according to their size (area) and prices of land plots located in the territory of cottage communities. The calculated figures led to a number of significant conclusions and assumptions; the most significant are as follows: there is a need to calculate a level of difference of plots as per their size and price; more attention should be paid to the inner levels of difference; at the stage of concept development, design and realization, it is necessary to create a uniform social and economical category “territory-customer-owner”. This approach will ensure a certain breakthrough in the social and economical development in terms of efficient realization of vacant land plots and improvement of people’s life quality. Moreover, the materials of the study may be interesting not only to investors but also to certain officials, when they consider the options of territories’ operation.

Keywords: regional land plots market, territory development, life quality improvement, population

References

1. Artashina I.A., Zhul'kova Yu.N., Krutova N.Yu. *Klasternyi mekhanizm realizatsii zhilishchnoi politiki regiona* [The cluster mechanism of housing policy implementation of a region]. N. Novgorod, Nizhny Novgorod Institute of Management and Business Publ., 2013, 291 p.
2. Vil'chinskaya E.K. Dostupnost' zhilishchnoi ipoteki: problemy i puti resheniya [Housing mortgage availability: problems and solutions]. *Nauchnyi vestnik Omskoi akademii MVD Rossii = Scientific Journal of Omsk Academy of Ministry of Internal Affairs of Russia*, 2014, no. 1, pp. 71–73.
3. Vlasov A.D. Otsenka rynochnoi stoimosti zemel'nykh uchastkov v usloviyakh ogranichennogo rynka nedvizhimosti [Assessing the market value of land plots under conditions of the limited real estate market]. *Interexpo Geo-Sibir' = Interexpo Geo-Siberia*, 2014, vol. 3, no. 2, pp. 36–44.
4. Denisova E.S. Osobennosti rynka zemel'nykh uchastkov pod kompleksnuyu zhiluyu zastroiku ekonom-klassa v Penzenskoi oblasti [Specifics of the land plots market allocated for comprehensive economy class residential development in the Penza region]. *Fen-nauka = Fen-science*, 2014, no. 2, pp. 8–12.
5. Zhul'kova Yu.N. *Klasteroobrazuyushchie faktory i instrumenty preodoleniya negativnykh uslovii realizatsii regional'noi zhilishchnoi politiki* [Cluster-forming factors and tools to overcome negative conditions of the regional housing policy implementation]. Available at: <http://vestnikmgsu.ru/files/archive/issues/2014/1/ru/20.pdf/>. (In Russ.)
6. Zhul'kova Yu.N., Artashina I.A. *Zemel'nyi potentsial v razvitii regiona: sotsial'nyi, marketingovyi i finansovyi podkhody* [Land potential in the region's development: social, marketing, and financial approaches]. N. Novgorod, Nizhny Novgorod State University of Architecture, Building and Civil Engineering Publ., 2014, 208 p.
7. Zalkind L.O. Voprosy zhilishchnoi politiki na mestnom urovne [Housing policy issues at the local

level]. *Ekonomicheskie i sotsial'nye peremeny: fakty, tendentsii, prognoz* = *Economic and social changes: facts, trends, forecast*, 2010, no. 1, pp. 92–98.

8. Ivakin E.K., Vagin A.V. *Ekonomiko-matematicheskaya model' prognozirovaniya rynka maloetazhnogo stroitel'stva Rostovskoi oblasti* [An economic-mathematical model of forecasting the low-rise construction market in the Rostov region]. Available at: <http://vestnikmgsu.ru/files/archive/issues/2013/2/ru/23.pdf>. (In Russ.)

9. Ivasenko A.G. *Zemel'naya ipoteka: podkhody k opredeleniyu, funktsii i otlichitel'nye cherty* [Land mortgage: approaches to definition, functions and features]. Available at: <http://cyberleninka.ru/article/n/zemelnaya-ipoteka-podhody-k-opredeleniyu-funktsii-i-otlichitelnye-cherty>. (In Russ.)

10. Kaz'min M.A. *Razvitie zemel'noi ipoteki v regionakh Rossii* [Land mortgage development in Russian regions]. *Gosudarstvennoe upravlenie* = *Public administration*, 2013, no. 41, pp. 47–56.

11. Karpenko P.G. *Ipoteka kak ekonomiko-pravovoi mekhanizm sotsial'noi podderzhki naseleniya* [Mortgages as economic and legal framework of social support to the population]. Available at: <http://vestnik-samgu.samsu.ru/gum/2006web8/econ/Karpenko.pdf>. (In Russ.)

12. Klevtsov V.V. *Ipotechnyi rynek Rossii: vektory razvitiya* [The mortgage market of Russia: vectors of development]. *Audit i finansovyi analiz* = *Audit and financial analysis*, 2010, no. 1, pp. 388–392.

13. Kolomeitseva M.A. *Zhilishchnaya obespechenost' kak odin iz osnovnykh faktorov uluchsheniya kachestva zhizni naseleniya* [Housing supply as a major factor in improving the quality of life of the population]. *Sotsial'no-ekonomicheskie yavleniya i protsessy* = *Socio-economic phenomena and processes*, 2010, no. 6, pp. 83–86.

14. Krygina A.M. *Perspektivy razvitiya regional'noi sotsial'noi zhilishchnoi politiki* [Prospects for development of the regional social housing policy].

Fundamental'nye issledovaniya = *Basic research*, 2013, no. 4, pp. 812–817.

15. Kulikov A.G. *Ipoteka i zhilishchnyi vopros v Rossii (tochka zreniya)* [Mortgage and housing problem in Russia (point of view)]. *Den'gi i kredit* = *Money and credit*, 2010, no. 11, pp. 3–12.

16. Kulikova L.V. *Razreshennoe ispol'zovanie i zastroyka zemel'nogo uchastka: analiz zakonodatel'stva i sudebnoi praktiki* [Permitted use and development of land: analysis of the legislation and judicial practice]. *Severo-Kavkazskii yuridicheskii vestnik* = *North Caucasian law bulletin*, 2013, no. 2, pp. 59–65.

17. Popova L.I., Lukashevich S.A. *Formirovaniye rynka zemel'nykh uchastkov kak odno iz uslovii razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva* [Formation of the land plot market as one of the conditions of housing construction development]. *Dal'nii Vostok: problemy razvitiya arkhitekturno-stroitel'nogo kompleksa* = *Far East: problems of architectural-construction complex development*, 2013, no. 1, pp. 36–41.

18. Rimashevskaya N.M., Volkova G.N. *Dostupnost' blagoustroennogo zhil'ya* [Availability of comfortable dwelling]. *Narodonaselenie* = *Population*, 2010, no. 4, pp. 5–15.

19. Ryaskova N.V. *Strategiya investirovaniya v maloetazhnoye stroitel'stvo* [Investment strategy in low-rise construction]. *Transportnoye delo Rossii* = *Transport business of Russia*, 2009, no. 4, pp. 32–34.

20. Kharlamova O.A. *Ipoteka zemel'nykh uchastkov. Problemy realizatsii i perspektivy razvitiya* [Land mortgage. Implementation challenges and prospects for development]. Available at: <http://cyberleninka.ru/article/n/ipoteka-zemelnyh-uchastkov-problemy-realizatsii-i-perspektivy-razvitiya>. (In Russ.)

Yuliya N. ZHULKOVA

Nizhny Novgorod State University of Architecture, Building and Civil Engineering, Nizhny Novgorod, Russian Federation
zhulkova@mail.ru