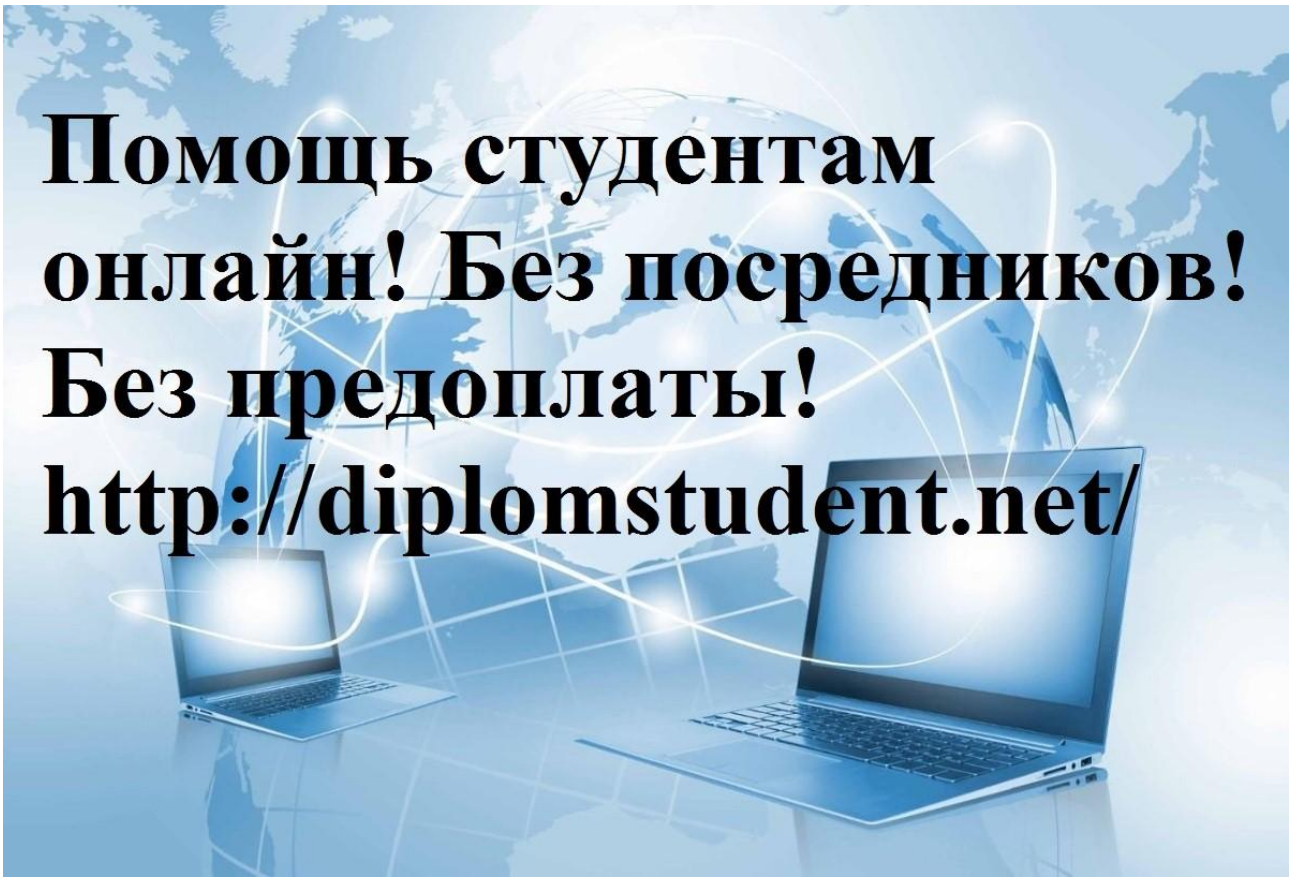
Помощь студентам онлайн! Без посредников! Без предоплаты! http://diplomstudent.net/

Реферат на тему: «Состояние и перспективы развития ценообразования на рынке земли в РФ»

Содержание

Введение 4
1.Сущность рынка земли, земельной ренты и принципов землепользования... 5
1.1. Понятие рынка земли и земельной ренты и их взаимосвязь 5
1.2. Виды земельной ренты и ее капитализация 8
2. Современное состояние ценообразования на земли сельскохозяйственного назначения в России 11
3. Спрос и ценообразование на земельные участки населенных пунктов в период пандемии в России 13
4.Перспективы ценообразования на земельные участки населенных пунктов в России 17
Заключение 20
Список использованных источников 21

Введение

Земля является предметом купли-продажи. При этом, цена земли зависит от множества факторов, спроса, предложения, привлекательности региона и др. Невозделанная земля не имеет стоимости, но имеет цену. Земля продается благодаря еѐ способности приносить ренту своему владельцу, при этом она занимает важные позиции в системе недвижимого имущества, а также является источником благосостояния человека. Земельный рынок позиционирует землю в качестве особой ценности, обладающей многообразным набором свойств, которые необходимо эффективно использовать. На протяжении ряда лет, цена земли в России ежегодно растет, что в свою очередь вызывает и рост цены за ее использование.

Объектом исследования в реферате является рынок земли РФ. Предмет исследования- ценообразование на рынке земли в России.

В настоящее время всего существует семь категорий земель: земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса, земли населенных пунктов.

В данном реферате представлены особенности, современное состояние и перспективы ценообразования на земли сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. Структурно реферат состоит из введения, заключения, четырех параграфов, списка использованных источников. В первом параграфе рассмотрено понятие рынка земли, земельной ренты, их взаимосвязь и виды земельной ренты. Во втором параграфе рассмотрена текущая ситуация ценообразования в России на земли сельскохозяйственного назначения. В третьем параграфе дана оценка спроса и ценообразования на земельные участки населенных пунктов в России в период пандемии. Четвертый параграф изучает перспективы ценообразования на землю населенных пунктов в России в ближайший 2023год.

1.Сущность рынка земли, земельной ренты и принципов землепользования

1.1. Понятие рынка земли и земельной ренты и их взаимосвязь

Рынок земли – это взаимоотношения между покупателями и продавцами, предметом которых выступают земельные наделы. Рынок земли — средство перераспределения земель между собственниками экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения. Слово «рента» происходит от латинского слова reddita, что в переводе на русский язык означает «отданная назад, возвращенная». Рента - это регулярный доход, получаемый владельцем некого имущества (финансового или иного актива) в результате передачи последнего в пользование третьим лицам. При этом получение такого дохода непосредственно не связано с предпринимательской деятельностью его получателя.

Земельные угодья как фактор производства не обязательно используются исключительно собственником. Право на землю дает ему возможность предоставлять ее в пользование другим гражданам или организациям. Это формирует между пользователем земли и ее собственником рентные отношения.[8]

Земельная рента - это доход от сдачи земли в аренду, не связанный с предпринимательской деятельностью и регулярно получаемый ее владельцем, или цена услуг с земли в течение определенного промежутка времени. Рентой становится часть чистого дохода, оказывающаяся относительно избыточной. В практическом значении она представляет собой плату арендатора за пользование наделом. Для собственника - это рентный доход. Поэтому, обсуждая, что такое земельная рента, стоит понимать, что она представляет собой финансово-экономическую форму реализации права подобной собственности.

Рентные отношения осуществляются на основании положений гл. 33 ГК РФ, в которой определены некоторые нюансы обременения рентой

недвижимого имущества, в том числе земли. В связи с развитием различных форм собственности сегодня в России распространены сделки с недвижимым имуществом, в частности, дарение, мена и рента земельных участков. Сделки дарения и мены совершаются по правилам гражданского законодательства. Особого порядка совершения данных сделок в федеральном законодательстве не предусмотрено. Не установлены и особенности заключения договоров ренты земельных участков.

Наряду с рынком труда и капитала, рынок земли относится к рынку ресурсов. В качестве продавцов выступают собственники земельных участков (частные лица, государство). Покупателями являются лица, приобретающие их для добычи полезных ископаемых, строительства, сельхозпользователи и прочие. Как любой другой, рынок земли имеет те же компоненты функционирования: предложение, спрос, конкуренцию, цену. Изменения цены земли и спроса на нее нарушают равновесие на рынке земли. Чем ниже спрос на нее, тем она дешевле и наоборот. Равновесие регулируется исключительно ценой земли, поскольку предложение является постоянной величиной. Определить стоимость надела при продаже можно по формуле(1):

$$Цз=(Рзу/Сп)\times100 \quad (1),$$

где:

Цз- цена земли;

Рзу- рента земельного участка;

Сп- ставка процента. [8]

Таким образом, определяющими величинами при вычислении стоимости выступает ставка процента и земельная рента. Изменение показателей существенным образом влияет на формирование рыночной цены, увеличивая или уменьшая ее соответственно. На них, в свою очередь, окажут влияние иные факторы, формирующие спрос, и другие элементы механизма рынка.

Земельная рента будет расти при прочих равных условиях, если повышается спрос на землю. И, соответственно, наоборот – при его снижении ее величина будет падать.

Земельная рента представляет собой разновидность экономической ренты от такого фактора производства, как земля. Величина, уплачиваемая собственнику участка за его использование, в размере, превышающем минимальную плату, которая требуется для поддержания ее в пригодном к использованию состоянии, – это экономическая рента.

Стоит иметь в виду, что экономическая рента от использования услуг земли имеет свои особенности, поскольку земля – это фактор производства, который не имеет для общества в целом альтернативной ценности. Принимая во внимание тот факт, что кривая предложения услуг земли абсолютно вертикальна, можно сделать вывод, что альтернативные издержки и альтернативная стоимость услуг земли равны нулю.

Рассмотрим основные принципы землепользования.

Свод правил и законов, направленных на законное использование земли в качестве природного ресурса или средства производства, определяется как землепользование. Основу правоотношений в этой области составляет Конституция РФ и Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую». [2]

Основные нормы землепользования устанавливает Земельный кодекс Российской Федерации. В ст. 1 определены их главные постулаты: приоритет охраны здоровья и жизни человека; констатация значения земли как основного элемента жизни и деятельности; приоритет ее охраны в качестве средства производства и важнейшего компонента окружающей среды; платность использования; единообразие судьбы наделов и связанных с ними объектов; право на участие граждан, общественных и религиозных организаций в решении вопросов, относящихся к реализации их прав на землю; главенство сохранения особо охраняемых территорий и особо ценных земель; деление на категории по целевому назначению; равное соблюдение интересов общества и законных интересов граждан и прочие. [7]

1.2. Виды земельной ренты и ее капитализация

По характеру и причинам образования рента может иметь различную форму. Сегодня известны следующие виды земельной ренты: абсолютная, дифференциальная, монопольная. Рассмотрим подробнее.

1)Абсолютная рента. В связи с активным формированием в РФ сектора крестьянских (фермерских) хозяйств и других типов землевладельцев, фактически обладающих правом собственности на землю, можно говорить о возникновении абсолютной ренты, поскольку она связана исключительно с наличием частной собственности.

1)Абсолютная земельная рента основана на том, что арендатор, взявший участок в пользование, вынужден обеспечить от его задействования получение не только средней прибыли, но и сверхприбыли. Она перейдет арендодателю – собственнику земли, в противном случае ведение производства станет невыгодным и не будет обеспечено основное требование результативного хозяйствования – рентабельность.

2)Дифференциальная рента. В основе формирования дифференциальной ренты лежит различие участков по их качеству и существованию монополии хозяйствования на них. Источником ее образования выступает дополнительный чистый доход, получаемый с относительно более удобно расположенных и лучших по составу земель или от добавочных инвестиций в них.

При оценке участка дифференциальная земельная рента определяется как разностный доход. В теории выделяют дифференциальную ренту 1 и 2. Первая основана на неодинаковом качестве наделов и их расположении, вторая - на неравной эффективности дополнительных затрат капитала и труда. Практически же они трудноразличимы, так как являются взаимообусловленными и взаимосвязанными.

Главным отличием экономической природы дифференциальной ренты от двух других ее видов является монополия на землю как объект хозяйствования.

3)Монопольная рента. Монопольная рента – специфическая форма, возникающая при реализации сельскохозяйственной продукции по монопольно повышенным ценам. Такой вид ренты образуется обычно на землях, отличающихся исключительным качеством, на которых выращиваются редкие по своим потребительским характеристикам сельхозкультуры (к примеру, субтропическое земледелие).

Ввиду ограниченного числа подобных земель, а, следовательно, и предложения полученной с них продукции, возникает монополия на возможность установления более высоких цен. В результате формируется добавочная прибыль, оговоренную часть которой арендатор передает собственнику участка как монопольную ренту.

Рассмотрим капитализацию земельной ренты.

Для определения стоимости участка может использоваться метод капитализации земельной ренты. Он применим в случае, когда надел сдается в аренду отдельно от сооружений и зданий, и основан на принципе ожидания, то есть потенциальный инвестор приобретает участок в расчете на будущие выгоды и доходы. Метод предполагает конкретный алгоритм действий и определение: величины коэффициента капитализации; суммы ренты, которую создает земельный участок; рыночной стоимости на участок при помощи капитализации земельной ренты.

Приведенная формула позволит определить стоимость земли (С), если известен коэффициент капитализации (К) и величина чистого дохода (Д)(2):

$$С = Д : К , \qquad (2)$$

где:

К- коэффициент капитализации;

Д-величина чистого дохода;

С- стоимость земли. [8]

Коэффициентом капитализации выступает ставка перехода величины текущего чистого дохода от использования земельного надела к его стоимости.

В продолжении темы, опишим кратко сущность арендной платы, нормативной стоимости участка и земельного налога. Платность пользования землей, установленная нормами Земельного кодекса РФ[5], одна из основополагающих составных частей механизма экономического регулирования отношений в области земельного права. Законодательство РФ предусматривает следующие формы платы за пользование землей: нормативная цена земли; земельный налог; арендная плата.

При этом нормативная цена на землю выступает в качестве категории, которая характеризует процесс формирования такой собственности, одновременно являясь основой расчетов при возмещении ущерба, связанного с вынужденной консервацией земель и их отчуждением.

Земельный налог является выражением отношений между собственником и государством в сфере владения землей как общественным и государственным достоянием. Налогоплательщиками выступают физические и юридические лица, владеющие угодьями на правах: постоянного пользования; собственности; пожизненного наследуемого владения. Арендная плата за землю отражает взаимоотношения между арендаторами и собственниками земельных наделов в части их использования. Ее размер является важным условием договора аренды земли. Сроки и порядок внесения платы за земельные наделы, которые находятся в частной собственности, регламентирует с учетом положений Гражданского кодекса РФ договор аренды.

Таким образом, земельная рента -это вид дохода, получаемый собственником земли от сдачи ее в аренду, и являющийся экономической формой осуществления права земельной собственности. Она бывает разных видов, имеет различный характер и причины формирования, является одной из разновидностей сделок с землей. Рентные отношения регулируются положениями ГК РФ. Рынок земли –представляет собой взаимоотношения между покупателями и продавцами, предметом которых выступают земельные наделы. В настоящее время всего существует семь категорий земель: земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий,

земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса, земли населенных пунктов. В рамках данной работы планируется рассмотреть современное состояние и перспективы ценообразования рынка земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов, перейдем к следующим параграфам работы.

2. Современное состояние ценообразования на земли сельскохозяйственного назначения в России

За последние несколько лет цены на сельхозземли в России выросли на 30-150,0% в зависимости от региона. Мировой рост цен на продовольствие и ослабление рубля в ковидный 2020 год подстегнул этот рост. Покупать сельскохозяйственные земли начали не только аграрии, но и финансовые, непрофильные инвесторы. [4]

Наибольшие темпы роста стоимости земли наблюдаются в центральных регионах (Воронежская, Курская, Липецкая, Орловская, Тульская и других областях черноземья). Юг отстает: здесь цены изначально были выше, чем в центре, а в последние годы ситуацию усугубляет засуха. Сегодня в южных регионах земли стоят почти столько же, сколько и в центре страны. Так, цены в Краснодарском крае колеблются от 180 до 270 тысяч рублей за га, в Ростовской области - от 70 до 150 тысяч рублей за га. В Ставропольском крае стоимость земли находится на уровне 80-150 тысяч рублей за га. За те же деньги (а то и дороже) можно купить участок в Курской области - по 100-150 тысяч рублей за га. В Липецкой, Орловской областях цены сложились в районе 100 тысяч рублей за га, в Тульской - 50-90 тысяч рублей за га.

Основная причина роста цен на землю в центре - увеличение доходности растениеводства на фоне хорошей урожайности, роста стоимости продукции растениеводства и снижения курса рубля. Инвесторы (в том числе и непрофильные) расценили эти факторы как сигнал к покупкам в центральных

регионах. Высокий спрос привел к росту цен. При этом больших хороших участков в свободной продаже не так и много. По словам экспертов, несколько гектаров земли под семейную ферму сейчас можно купить практически в любом аграрном регионе, вопрос только по какой цене. Но гораздо сложнее найти 5-10 тысяч га и более. Сейчас интересные объекты легче найти в Поволжье, на юге Урала и Сибири. Чем восточнее регион, тем продукция растениеводства дешевле, а продукция переработки, животноводства дороже, чем в западной части России (из-за транспортных расходов).

Цена растет вслед за прибыльностью сельскохозяйственного бизнеса. Рост экспорта дает дополнительные преимущества, рост цен на внешнем рынке - дополнительные стимулы, как и ослабление рубля. На востоке страны до последнего времени было много неоформленных земель. Поэтому покупать у первичных собственников проще. А на юге и в центре России земли давно находятся в собственности тех, кому они действительно нужны. Покупать у таких дороже.

Рост цен на сельскохозяйственные земли обусловлен прежде всего улучшением качества активов. Земли в регионах со сложившейся инфраструктурой приносят больший доход. Оформленные участки большой площади с прозрачной историей владения ценятся выше, чем те, где, например, есть паевые собственники.

В 2020 году Россия получила второй большой в истории урожай зерна (133,5 млн. тонн). При этом пандемия привела к росту цен на основное продовольствие, и аграрии смогли хорошо заработать. По данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН (ФАО), по зерну, растительным маслам и другому продовольствию цены достигали многолетних максимумов. Но России еще далеко до исчерпания потенциала роста. В стране более 100 млн. га пахотных земель (около 10,0% от мировых). За ближайшие десять лет минсельхоз планирует ввести в сельхозоборот еще 13 млн. га. При этом доля российской агропродукции на мировом рынке составляет только

2,0%. Находящаяся на той же широте Канада собирает 40 центнеров с га зерновых, а Россия - 26 центнеров с га.

Сельхозземли подорожали из-за высокого спроса, но больших хороших участков в свободной продаже не так много. Но это не значит, что сельскохозяйственные земли в России - выгодный вариант для инвестиций, считают эксперты. Землю нужно обрабатывать и, значит, вкладывать в технику, персонал. Их не удастся просто держать как другой актив. Эксперты считают, что покупка, например, двух га - плохая инвестиция. Чтобы получить ощутимую прибыль, нужны сотни гектаров, на которых придется организовать сельхозпроизводство и наладить сбыт продукции. Кроме того, в ближайшее время аграрии вряд ли получат такую большую прибыль - скажется рост стоимости ресурсов, а также меры государства по сдерживанию цен на основные виды продукции растениеводства. Поэтому следует ожидать замедления, а возможно, и остановку роста стоимости сельскохозяйственных земель, считают эксперты. [4]

3. Спрос и ценообразование на земельные участки населенных пунктов в период пандемии в России

На фоне пандемии и подорожания городской недвижимости спрос на покупку земельных участков в России вырос на 43,0%. Интерес к покупке участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) продолжает оставаться стабильно высоким. Несмотря на незначительное сезонное снижение по сравнению со II кварталом, годовой рост спроса на земельные участки по итогам III квартала составил 43,0%. При этом цены пока не спешат демонстрировать схожую динамику, оставаясь на уровне II квартала и даже незначительно уступая аналогичным показателям прошлого года. В условиях продолжающегося увеличения стоимости квартир, все больше россиян

рассматривают покупку земли как выгодную альтернативу приобретению городской недвижимости. [3]

Именно дом, а не городская квартира стал актуальным форматом недвижимости во время карантина. Тогда жители городов оценили преимущество изоляции с возможностью выхода из дома и неограниченного время пребывания на природе в рамках собственного участка или дачного поселка, вдали от центров распространения коронавируса. Весной многие россияне стали арендовать участки с домами, чтобы не оставаться в городских квартирах, другие задумались о покупке и строительстве домов на собственной земле. Укреплению этого потребительского тренда способствует и текущее положение дел: второй виток развития получила коронавирусная инфекция, меры по борьбе с ее распространением ужесточаются, а многие компании продолжают придерживаться удаленного формата работы.

Популярности покупки земельных участков способствует и экономическая ситуация: курс рубля последние несколько месяцев показывал отрицательную динамику, реальные доходы граждан сокращались, и потребность в сохранении уже накопленного капитала в виде инвестиций в недвижимость стала как никогда актуальной. При этом на рынке городских квартир уже не первый месяц фиксируется значительный рост цен: в категориях как первичного, так и вторичного жилья. На этом фоне приобретение земли под последующее самостоятельное строительство многим видится более доступным вариантом.

В итоге, по результатам III квартала 2020 интерес к приобретению в собственность земельных участков увеличился на 43,0% в годовом выражении. Немаловажно и то, что, в условиях увеличивающегося спроса, роста цен на землю пока удается избежать: за последний квартал средняя стоимость земельных участков под ИЖС осталась неизменной, а в годовом сравнении и вовсе снизилась на 3,0%. Таким образом, к началу октября 2020 года цена земли за сотку по России составила 39 тыс. рублей, таблица 1.

Таблица 1- Динамика рынка земельных участков в крупнейших городах России (III квартал 2020 к III кварталу 2019) [3]

Регион	Изменение спроса за год	Средняя цена за сотку, руб. (III кв. 2020)	Изменение цены за год
Вся Россия	43%	39 000	-3%
Республика Башкортостан	32%	39 000	-5%
Волгоградская область	35%	44 000	-5%
Воронежская область	49%	32 000	-4%
Иркутская область	35%	38 000	2%
Калининградская область	58%	44 000	-2%
Краснодарский край	40%	102 000	-2%
Красноярский край	33%	25 000	-6%
Республика Крым	57%	150 000	0%
Ленинградская область	118%	67 000	0%
Московская область	119%	73 000	-3%
Нижегородская область	34%	31 000	-8%
Новосибирская область	61%	44 000	-3%
Омская область	31%	25 000	-2%
Пермский край	26%	23 000	-4%
Ростовская область	35%	120 000	-8%
Самарская область	34%	35 000	-3%
Саратовская область	38%	47 000	-6%
Свердловская область	27%	26 000	-6%
Республика Татарстан	36%	50 000	-6%
Томская область	75%	43 000	-2%
Тюменская область	37%	49 000	5%
Республика Удмуртия	29%	25 000	-3%
Ульяновская область	26%	32 000	-4%
Челябинская область	23%	25 000	0%

Покупка земельных участков всегда рассматривалась россиянами как один из наиболее надежных способов сохранить сбережения в кризисный период. При этом, с ростом цен на квартиры, самостоятельное строительство частных домов становится хорошей альтернативой покупке готового городского жилья. Повышенной востребованности участков под ИЖС способствуют и другие факторы. Например, программа «Сельская ипотека»: правительство уже анонсировало увеличение финансирования этой программы. А также целый ряд изменений, связанных с условиями получения материнского капитала: выплату можно получить уже после появления первого ребенка, общая сумма за двоих детей увеличена, действие программы продлили до 31 декабря 2026 года, а среди направлений, по которым его можно использовать появилось строительство домов на участках в СНТ. Стоит отметить, что спрос на приобретение земли растет не только в традиционных сельскохозяйственных регионах. Благодаря программе «Дальневосточный гектар» интерес к покупке участков под частные дома повышается и на севере России -так, за год спрос в данном сегменте рынка в Ямало-Ненецком АО увеличился на 21,0%, в Ненецком АО - на 33,0%, а в Мурманской области - на 62,0%.

Среди крупнейших регионов России самый значительный рост спроса на покупку участков под ИЖС был зафиксирован в Московской и Ленинградской областях – 119,0% и 118,0% за год соответственно. Далее следуют Томская область с увеличением на 75,0%, Новосибирская область - на 61,0%, а также, с небольшим отставанием, Калининградская область и Республика Крым - 58,0% и 57,0% соответственно.

Что касается стоимости участков, то здесь лидируют южные регионы. На первом месте расположилась Республика Крым, где цена земли за сотку равна 150 тыс. рублей. На втором месте находится Ростовская область (120 тыс. рублей), а на третьем - Краснодарский край (102 тыс. рублей). В первой пятерке также присутствуют Московская (73 тыс. рублей) и Ленинградская области (67 тыс. рублей). Самые доступные участки под индивидуальное жилищное

строительство можно приобрести в Пермском крае (23 тыс. рублей), в Омской и Челябинской областях, Республике Удмуртия и Красноярском крае (25 тыс. рублей в каждом из регионов). Как отмечают эксперты, на ценообразование в данном сегменте рынка влияют сразу несколько факторов: удаленность от города, престижность района или населенного пункта, в котором приобретается земля, а также наличие необходимой инфраструктуры и коммуникаций - участки с уже проведенным электричеством, газом и водоснабжением оцениваются дороже.

При этом за год существеннее всего земельные участки подешевели в Ростовской и Нижегородской областях (-8% в каждом из регионов), а также в Свердловской и Саратовской областях, Красноярском крае и Республике Татарстан (-6% в каждом из регионов).

Итак, в период пандемии, несмотря на рост спроса на земельные участки, роста цен пока не наблюдается, в большинстве регионов России напротив, произошло снижение цены, которая колеблется в пределах от 2,0%-6,0%. Перейдем к рассмотрению перспектив цены на земельные участки населенных пунктов в России.

4.Перспективы ценообразования на земельные участки населенных пунктов в России

В феврале 2023 года в России на рынке зафиксирован ажиотажный спрос на участки под стройку частных домов (индивидуальное жилищное строительство, ИЖС) - по сравнению с аналогичным периодом 2022-го он увеличился на 40,0%. В итоге цены на землю начали расти, самые востребованные варианты подорожали на 15,0%. К лету 2023 года, по прогнозам экспертов, показатель может увеличится еще на 10,0–15,0%.[6]

Господдержка, расширение и возникновение ипотечных программ для ИЖС стали драйвером поддержки спроса. К примеру, сейчас за 12 млн. рублей

по программе семейной ипотеки в Подмосковье можно построить дом с отделкой площадью 150 кв. м.

Отмечается и растущий интерес со стороны мелких и средних девелоперов, которые готовы как к точечной, так и к комплексной застройке. Они интересуются участками от 6–8 соток до нескольких десятков гектаров, добавил эксперт.

Кроме того, земля - один из основных видов антикризисного вложения. В условиях неопределенности и общей экономической нестабильности люди боятся банкротства застройщиков. Также повышение интереса к сегменту обусловлено сезонным фактором: весной он традиционно оживляется. Кроме того, недавно был проведен конкурс лучших типовых проектов ИЖС - теперь граждане могут бесплатно использовать проектную документацию, отобранную экспертами. Это существенно удешевляет и ускоряет строи тельный цикл.

В ближайшее время будут появляться новые площадки под строительство ИЖС индустриальным способом, то есть девелоперами. Это обусловлено в том числе тем, что планируется активно развивать механизм комплексного развития территорий в этой сфере. Также ожидается дальнейший рост доли частных домов в ипотечных портфелях банков.

Эксперты прогнозируют, что ближе к лету 2023 года ожидается скачкообразный всплеск спроса на загородные проекты - около 10,0% с наступлением тепла. А к концу 2023 года можно увидеть рост цен еще на 10–15,0%, так как инвестиции девелоперов в загородные проекты будут способствовать развитию их инфраструктурного наполнения и транспортной доступности территорий.

По мнению члена генерального совета «Деловой России» Алексея Мостовщикова, тенденция на подорожание сохранится, однако спрос будет сокращаться по мере уменьшения доходов населения. Интерес к ИЖС продолжит расти: потребность части населения жить за городом становится более ярко выраженной, при этом создается всё больше возможностей для ее реализации. [6]

Стоимость «качественных» участков без обременений, проблем с документами и видом разрешенного использования земли будет расти особенно активно. Сейчас наиболее ликвидные объекты активно покупают, эта тенденция продолжится, но подорожание земли будет зависеть от геополитических факторов. В том числе при продолжении падения курса рубля земля может прибавить в цене от 15,0% и более. В то же время, интерес в сегменте элитных земельных участков противоположный - по мере отъезда из страны платежеспособного населения спрос на них сократился, а цены даже снизились. [6]

Таким образом, по данным на начало марта 2023 года, ажиотажный спрос на частные дома в России привел к росту цен на участки под них до 15,0% с начала года. Люди активно строят жилье из-за расширения льготных ипотечных программ на него. К лету стоимость такой земли может увеличиться еще на 10,0–15,0%. Участки без обременений, проблем с документами и видом разрешенного использования земли будут раскупаться особенно активно. Ведь потребность части населения жить за городом становится более ярко выраженной, учитывая, что возможностей для ее реализации становится всё больше.

Заключение

В реферате была рассмотрена тема: «Состояние и перспективы развития ценообразования на рынке земли в РФ». Цена земли зависит от множества факторов: спроса, предложения, урожайности, привлекательности региона, внешней среды и геополитической ситуации. Несмотря на нестабильную внешнюю ситуацию, спрос на землю в России постоянно растет как на земли сельскохозяйственного назначения, так и на земельные участки населенных пунктов. В период пандемии спрос на землю в России в ковидный 2020 год увеличился более, чем на 40,0%. Несмотря на это цены на земельные участки показывали отрицательную динамику, которая в зависимости от региона составила 2,0-6,0%.

Росту спроса на земельные участки, как сельскохозяйственного назначения, так и на земельные участки населенных пунктов способствуют государственные программы поддержки, в том числе: программа «Сельская ипотека», программа «Дальневосточный гектар». А также целый ряд изменений, связанных с условиями получения материнского капитала: выплату можно получить уже после появления первого ребенка, общая сумма за двоих детей увеличена, действие программы продлили до 31 декабря 2026 года, а среди направлений, по которым его можно использовать появилось строительство домов на участках в СНТ.

В неполные три месяца 2023 года на рынке зафиксирован ажиотажный спрос на участки под стройку частных домов, по сравнению с аналогичным периодом 2022-го он увеличился на 40,0%. К лету 2023 года ожидается рост цен еще на 10,0-15,0%. Таким образом, рынок земли в России стремительно растет, наблюдается ежегодный рост спроса и в перспективе цены на землю будут только расти. Однако, это будет зависеть и от изменений в геополитической ситуации, развития государственных программ и поддержки данного сектора экономики.

Список использованных источников

1) Конституция Российской Федерации [Текст]: Принята всенародным голосованием 12.12.1993(с изм. от 01.07.2020г.)
2) О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Текст]: Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022);
3) В России вырос спрос на земельные участки из-за пандемии и подорожания квартир [Электронный ресурс]-Электрон. текстов. дан.- Режим доступа: https://www.klerk.ru/buh/news/506517/
4) Земли для ведения сельского хозяйства превратились в новый вид инвестиций [Электронный ресурс]-Электрон. текстов. дан.- Режим доступа: https://rg.ru/2021/04/26/zemli-dlia-vedeniia-selskogo-hoziajstva-prevratilis-v-novyj-vid-investicij.html?ysclid=lf0vprrf9m111288096;
5) Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 06.02.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023);
6) Земля у дома: участки под частное жилье подорожали до 15% с начала года. Каких тенденций ожидает рынок в ближайшее время[Электронный ресурс]-Электрон. текстов. дан.- Режим доступа: https://iz.ru/1478428/mariia-perevoshchikova/zemlia-u-doma-uchastki-pod-chastnoe-zhile-podorozhali-do-15-s-nachala-goda];
7) Основные принципы землепользования[Электронный ресурс]-Электрон. текстов. дан.- Режим доступа: https://mfc365.ru/nedvizhimost/zemelnaya-renta-eto;
8) Суть и виды земельной ренты[Электронный ресурс]-Электрон. текстов. дан.- Режим доступа: https://pravovdom.ru/zemlya/zemelnaya-renta.html?ysclid=lf0vdgnurq157920155