

УДК 336.226.212.1: 346.1  
JEL classification: O21; R11; R52

## ИЗУЧЕНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ В ДАЛЬНЕВОСТОЧНОМ ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЙОНЕ ЗА 1 КВАРТАЛ 2018

©*Синенко В. А.*, SPIN-код: 8136-6328, Российский университет дружбы народов  
г. Москва, Россия, [sinenko.va@yandex.ru](mailto:sinenko.va@yandex.ru)

©*Петрова В. Ю.*, Российский университет дружбы народов  
г. Москва, Россия, [sinenko.va@yandex.ru](mailto:sinenko.va@yandex.ru)

## STUDYING THE MARKET OF LAND PLOTS UNDER INDUSTRIAL DEVELOPMENT IN THE FAR EASTERN ECONOMIC AREA FOR 1 QUARTER 2018

©*Sinenko V.*, SPIN code: 8136-6328, Peoples' Friendship University  
Moscow, Russia, [sinenko.va@yandex.ru](mailto:sinenko.va@yandex.ru)

©*Petrova V.*, Peoples' Friendship University  
Moscow, Russia, [sinenko.va@yandex.ru](mailto:sinenko.va@yandex.ru)

*Аннотация.* Одной из основных характеристик при оценке объектов недвижимости является расположение таких объектов недвижимости на определенном расстоянии относительно друг друга. Земельные участки, которые располагаются в одном экономическом районе имеют различную цену предложения, на которую помимо местоположения также влияет множество иных факторов. Количество предложений зависит от покупательской активности и востребованностью на рынке недвижимости. В данной статье авторами проводится анализ рынка земельных участков под индустриальную застройку на территории Дальневосточного экономического района за 1 квартал 2018.

*Abstract.* One of the main characteristics in the evaluation of real estate is the location of such properties at a certain distance relative to each other. Land plots that are located in one economic region have a different bid price, which, in addition to its location, is also influenced by many other factors. The number of offers depends on consumer activity and demand in the real estate market. In this article, the authors analyze the market for land plots for industrial construction in the Far Eastern economic region for the 1st quarter of 2018.

*Ключевые слова:* объекты недвижимости, недвижимость, земельные участки, оценка недвижимости, участки под индустриальную застройку, Дальневосточный экономический район, цена, анализ, кадастр недвижимости.

*Keywords:* real estate, real estate, land plots, real estate appraisal, land plots for industrial construction, Far Eastern economic region, price, analysis, real estate cadastre.

За 1 квартал 2018 в Дальневосточном экономическом районе для целей исследования рынка земельных участков под индустриальную застройку авторами были проанализированы цены предложений земельных участков за соответствующий период в регионах, входящих в состав данного экономического района:

- Саха (Якутия);
- Камчатский край;
- Чукотский автономный округ;
- Приморский край;
- Хабаровский край;
- Еврейская автономная область;
- Амурская область;
- Магаданская область;
- Сахалинская область.

В результате анализа авторами было выявлено, что рынок земельных участков под индустриальную застройку в исследуемом районе не достаточно развит и характеризуется низким спросом, покупательской способностью и ограниченным количеством предложений на соответствующий тип недвижимости на рынке недвижимости ([www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru)). Следует также отметить, что предлагаемые на продажу земельные участки под индустриальную застройку разбросаны по Дальневосточному экономическому району неравномерно. Количество предложений в регионах (в %) относительно общего объема выставленных на продажу участков представлено на Рисунке 1.

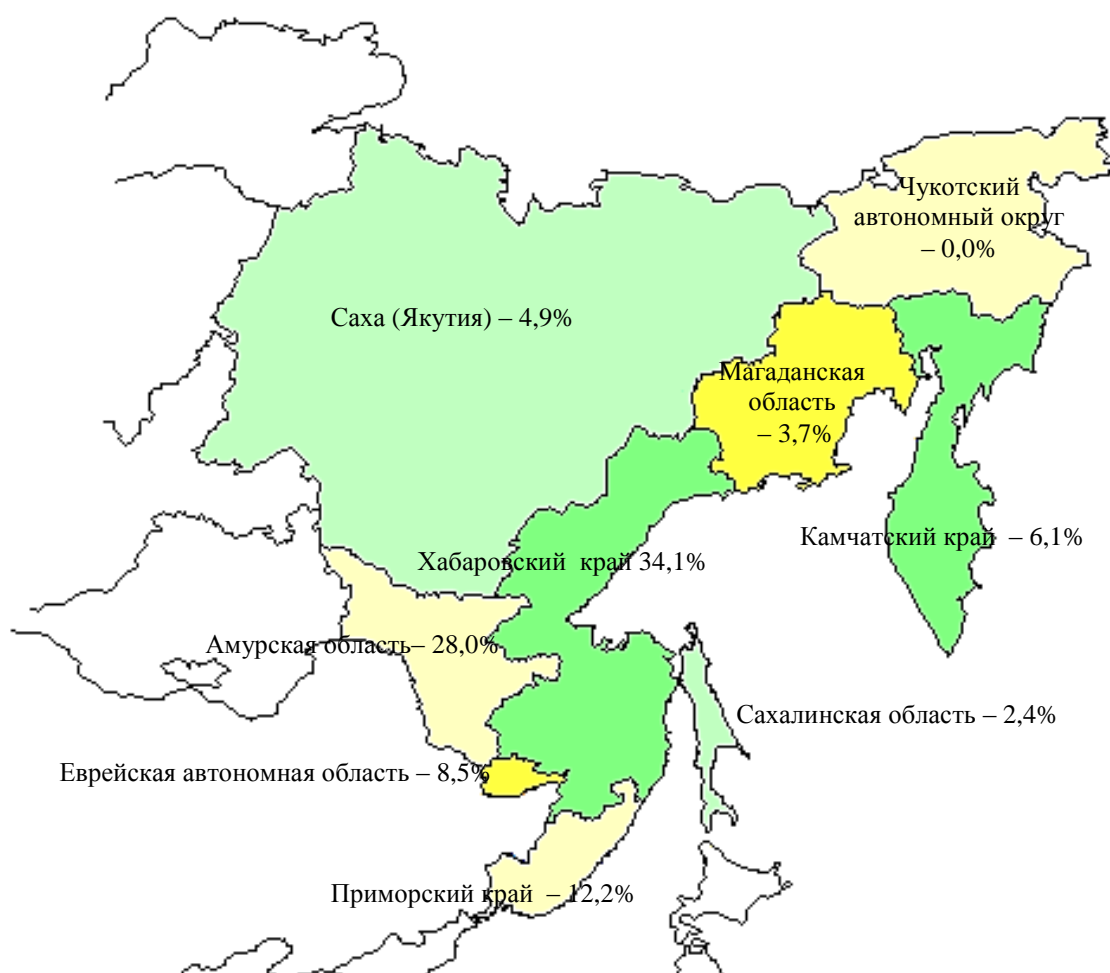


Рисунок 1. Количество предложений продажи земельных участков под индустриальную застройку в Дальневосточном экономическом районе, %

Как видно из Рисунка 1, существенную долю всего объема предложения занимают земельные участки под индустриальную застройку в Хабаровском крае (34,1%) и Амурской области (28,0%). При этом на Приморский край приходится 12,2%.

Доля земельных участков в остальных регионах незначительна и составляет менее 10% от общего объема предложения.

В Чукотском автономном округе земельных участков под индустриальную застройку за соответствующий период авторами не выявлено (0%).

Структура предложения рынка земельных участков под индустриальную застройку по районам представлена на Рисунке 2.

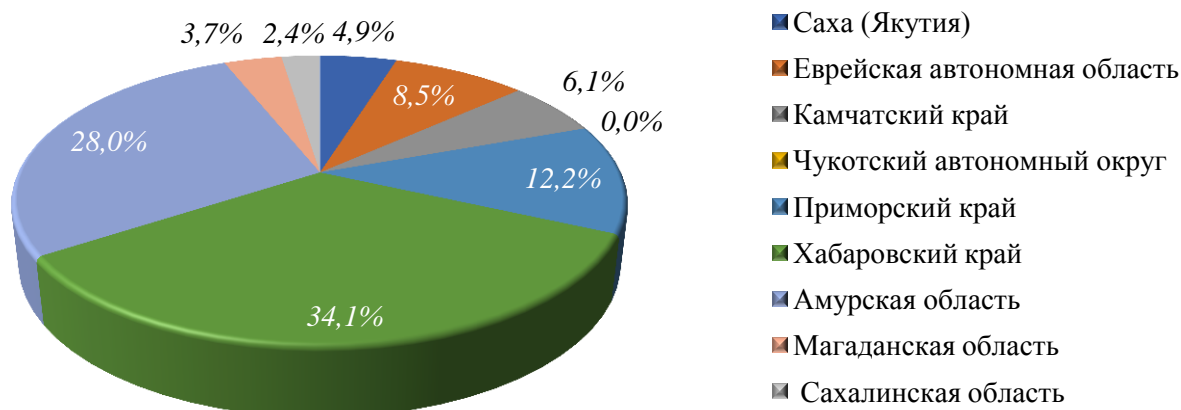


Рисунок 2. Структура предложения рынка земельных участков под индустриальную застройку по районам %

При анализе факторов, влияющих на цену предложения, авторами были выявлены следующие факторы. Наиболее существенными с точки зрения ценообразования в пределах одного региона являются:

- местоположение (город, поселок городского типа, деревня, село и т.д.);
- физические характеристики (размер, форма участка, рельеф и т.д.);
- площадь;
- инженерное обустройство (электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление);
- наличие транспортных путей;
- расположение относительно крупных автомагистралей;
- передаваемые имущественные права на земельный участок (собственность, аренда);
- правовое регулирование (сервитуты, охранные зоны и т.д.).

Ценовая ситуация на рынке земельных участков под индустриальную застройку в Дальневосточном экономическом районе представлена в Таблице 1.

Из выборки были исключены земельные участки, расположенные в административных центрах изучаемых регионов, в связи с тем, что цены предложений в данных населенных пунктах существенно выше цен предложений земельных участков, расположенных в прочих населенных пунктах.

Таблица 1

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ 1 кв. м ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ n/n	Регион	Административный центр	Цена предложения, руб.		
			min	max	среднее
1	Саха (Якутия)	Якутск	83	1 220	618
2	Еврейская автономная область	Биробиджан	70	750	337
3	Камчатский край	Петропавловск-Камчатский	250	2 778	1 679
4	Чукотский автономный округ	Анадырь	-	-	-
5	Приморский край	Владивосток	108	2 500	759
6	Хабаровский край	Хабаровск	128	2 468	787
7	Амурская область	Благовещенск	162	1 750	765
8	Магаданская область	Магадан	100	1 111	520
9	Сахалинская область	Южно-Сахалинск	590	1 500	1 045

Учет таких земельных участков в выборке может привести к значительному разбросу цен и высокой погрешности определения средней цены предложения.

Авторы также отмечают, что от объема предложения на рынке зависит точность полученных данных. Таким образом, чем больше предложений продажи земельных участков выявлено в регионе, тем корректнее можно определить среднюю цену предложения.

Ввиду отсутствия соответствующих данных в Чукотском автономном округе за 1 квартал 2018 авторами данный регион не рассматривался в дальнейшем анализе рынка земельных участков под индустриальную застройку в Дальневосточном экономическом районе.

На Рисунке 3 представлено отношение средних цен за земельные участки за анализируемый период.

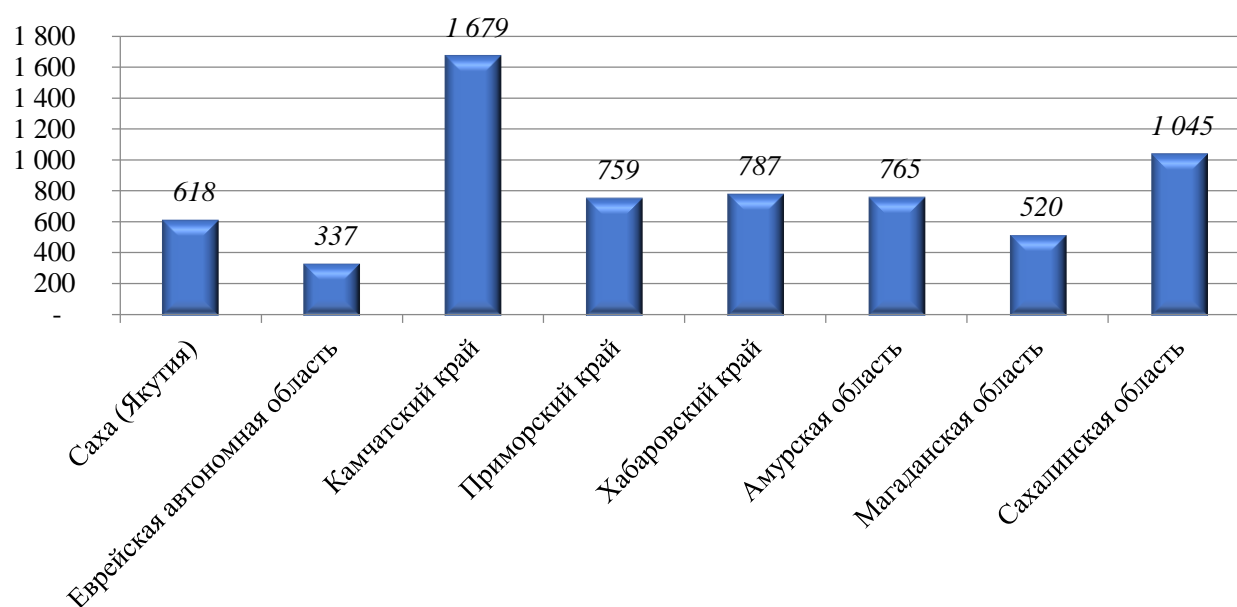


Рисунок 3. Средние цены за земельные участки под индустриальную застройку за 1 квартал 2018, руб./кв. м

Средняя цена за 1 кв. м земельных участков показала неоднозначное состояние рынка. Так при анализе авторами выявлено:

- лидирующим по цене является Камчатский край, где средняя цена предложения составила 1 679 руб./ кв.м;
- немного ниже цена предложения в Сахалинской области — 1 045 руб./кв.м.
- наиболее дешевыми являются участки в Еврейской автономной области (337 руб./кв.м) и Магаданской области (520 руб./кв.м).

Цена предложения в остальных регионах находится примерно на одном уровне в диапазоне 618–787 руб./кв. м.

Диапазон площадей анализируемых земельных участков представлен в Таблице 2.

Таблица 2

ДИАПАЗОН ПЛОЩАДЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ п/п	Регион	Административный центр	Диапазон площадей, кв. м	
			min	max
1	Саха (Якутия)	Якутск	3 000	225 000
2	Еврейская автономная область	Биробиджан	1 100	50 000
3	Камчатский край	Петропавловск-Камчатский	100	48 000
4	Чукотский автономный округ	Анадырь	-	-
5	Приморский край	Владивосток	200	25 000
6	Хабаровский край	Хабаровск	1 000	500 000
7	Амурская область	Благовещенск	100	20 000
8	Магаданская область	Магадан	1 000	9 000
9	Сахалинская область	Южно-Сахалинск	1 200	10 000

Отличительной особенностью земельных участков под индустриальную застройку по сравнению с земельными участками, имеющими иное разрешенное использование, является широкий диапазон площадей. Указанное обстоятельство связано с тем, что анализируемые земельные участки могут использоваться как под строительство объектов капитального строительства небольшой площади (например, гаражей), строительство линейных объектов (например, железнодорожные пути), так и под строительство крупных производственно-складских комплексов.

*Источники:*

- (1). Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
- (2). Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
- (3). Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

*Sources:*

- (1). Federal'nyi zakon №135-FZ ot 29.07.1998 «Ob otsenochnoi deyatel'nosti v Rossiiskoi Federatsii». Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru/>.

(2). Federal'nyi standart otsenki «Obshchie ponyatiya otsenki, podkhody k otsenke i trebovaniya k provedeniyu otsenki» (FSO №1), Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 20.05.2015 № 297. Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru/>.

(3). Federal'nyi standart otsenki «Tsel' otsenki i vidy stoimosti» (FSO №2), Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 20.05.2015 № 298. Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru/>.

*Работа поступила  
в редакцию 25.10.2018 г.*

*Принята к публикации  
28.10.2018 г.*

---

*Ссылка для цитирования:*

Синенко В. А., Петрова В. Ю. Изучение рынка земельных участков под индустриальную застройку в Дальневосточном экономическом районе за 1 квартал 2018 // Бюллетень науки и практики. 2018. Т. 4. №11. С. 323-328. Режим доступа: <http://www.bulletennauki.com/sinenko-petrova> (дата обращения 15.11.2018).

*Cite as (APA):*

Sinenko, V., & Petrova, V. (2018). Studying the market of land plots under industrial development in the far Eastern economic area for 1 quarter 2018. *Bulletin of Science and Practice*, 4(11), 323-328. (in Russian).