

«М.А. Гендельманнның 110 жылдыгына арналған «Сейфуллин окулары – 19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110 - летию М.А. Гендельмана» - 2023.- Т.І, Ч.ІІІ.- С. 107-110.

## **АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН И ГОРОДЕ КАЗАНЬ**

*Лукашенко Т.Р. к.э.н., доцент  
Невежина В.В., студент*

*ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет»  
Екатеринбург, Россия*

Земельный рынок Республики Татарстан и города Казань достаточно развит по сравнению со многими земельными рынками других субъектов РФ и муниципальных образований.

Анализ земельного рынка позволяет:

- оценить градостроительный потенциал земельного участка, то есть получить предварительные технико-экономические параметры;
- выяснить риски наложения ограничений и обременений, возможность изъятия земельного участка, сноса объектов недвижимости, расположенных на нем, запрета на новое строительство;
- выявить влияние различных факторов (транспортной доступности, инфраструктуры, подъездных путей, физических характеристик) на формирование рыночной или иной стоимости, определяемой по результатам оценки стоимости земельного участка одним из подходов к оценке, описанных в Федеральном стандарте оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)".

По нашему мнению, основные экономические параметры, характеризующие рынок земельных участков, – это спрос, предложение, цена, срок экспозиции, количество ипотечных сделок.

Сделки купли - продажи прошедшие государственную регистрацию за год можно принять за спрос населения на земельные участки за год. Данный спрос является удовлетворенным, то есть это количество предложенных на продажу земельных участков, которые были куплены покупателем. Узнать неудовлетворённый и нереализованный спрос, то есть количество потенциальных покупателей, интересовавшихся земельными участками, но по различным причинам не реализовавших свое желание, не представляется возможным.

По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Республики Татарстан (далее – Росреестр) спрос на земельные участки то снижался, то возрастал в зависимости от ипотечной ставки на земельные участки, объема предложения на рынке, платежеспособности населения в периоды после экономического кризиса,

введения санкций, программы государственной льготной ипотеки, пандемии Covid-19 [1].

К концу 2016 году наблюдался рост количества сделок с земельными участками после восстановления экономической ситуации, вызванной финансовым кризисом. В 2017 выросло количество застройки многоквартирных домов и коммерческой недвижимости, поэтому количество предложения на рынке земельных участков для индивидуальной жилой застройки сократилось. Стоимость земельных участков на рынке выросла, а предложение упало, эти показатели привели к сокращению спроса в 2017 год. С 2018 по 2021 год произошло падение ключевой ставки Центрального банка, была введена ипотека с низким процентом, льготная ипотека, семейная ипотека на индивидуальное жилое строительство. Все это привело к росту спроса на земельные участки, при этом в Казани за период с 2018 по 2020 год количество сделок выросло на 41,9%, а во всей Республике Татарстан этот же показатель возрос на 49,6%. Рекордным по количеству сделок с земельными участками стал 2021 год, по информации Росеестра более 115 тыс. сделок купли-продажи было зарегистрировано за этот год по всей Республике, из-за пандемии Covid-19 часть населения Казани и Татарстана решила переехать в индивидуальные жилые дома, также популярностью стала пользоваться программы «Льготная ипотека» и «Сельская ипотека». Можно отметить, что в период с 2018-2021 год в Татарстане увеличилось количество коттеджных поселков, в которых чаще продают свободный земельный участок, а не участок с построенным домом.

Согласно данным Росреестра Республики Татарстан ежегодно в Татарстане более трети сделок купли-продажи земельных участков происходят с привлечением кредитных средств [1]. Доступность и стоимость кредитов на земельные участки в масштабе субъекта в целом возрастает в 2021 году, популярность программы ипотеки на землю объясняется низкой процентной ставкой и возросшей за время пандемии Covid-19 популярностью загородного образа жизни. Причем рост количества ипотечных сделок является ключевой особенностью рынка земельных участков 2021 года (рисунок 1). При этом аналитики считают, что стимулирование ипотечного кредитования в условиях роста безработицы, высоких темпах инфляции, снижения доходов населения, введения новых пакетов санкций может привести к ипотечному кризису.



Рисунок 1 – Количество ипотечных сделок с земельными участками в Республике Татарстан за 2016-2021 год, шт. [1]

Согласно рисунку 2, количество ипотечных сделок выросло после падения средневзвешенной процентной ставки по ипотеке. Если в 2016 году данный показатель оставался на уровне 12-13%, то к началу 2018 года ставка упала до 9%, что на 1-2% ниже этого же показателя в предыдущем году. К началу 2019 года произошло небольшое кратковременное повышение до 10%, к концу года ставка по ипотеке составляла 7%, в 2020-2021 году ее падение продолжилось.

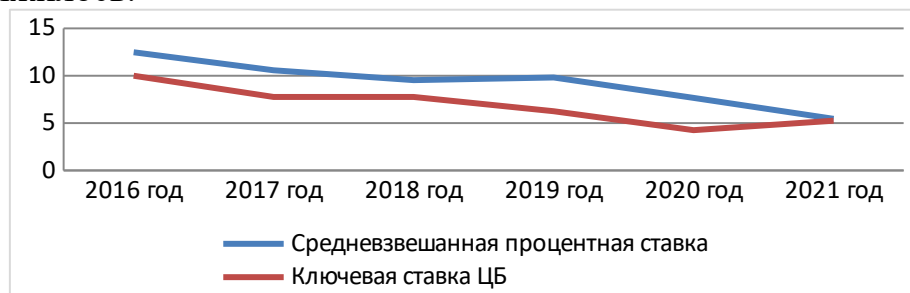


Рисунок 2 – Средневзвешенная процентная ставка по ипотеке, предоставленной физическим лицам-резидентам 2016-2021 год в Республике Татарстан, рублей [2]

По данным рисунка 3 средний срок экспозиции земельных участков населенных пунктов, предназначенных для размещения жилья и объектов, разрешенных для строительства согласно целевому назначению, составляет около 6 месяцев. Для земельных участков сельскохозяйственного назначения срок экспозиции составит 8-9 месяцев, для земельных участков населенных пунктов для размещения жилых домов - 5 месяцев, для дачных и садовых участков, все зависимости от наличия улучшений - 3-4 месяца. Однако для земельных участков существуют месяцы повышенного спроса, когда представленный срок уменьшается в 2-3 раза - это месяцы сбора урожая июль-август и сентябрь.

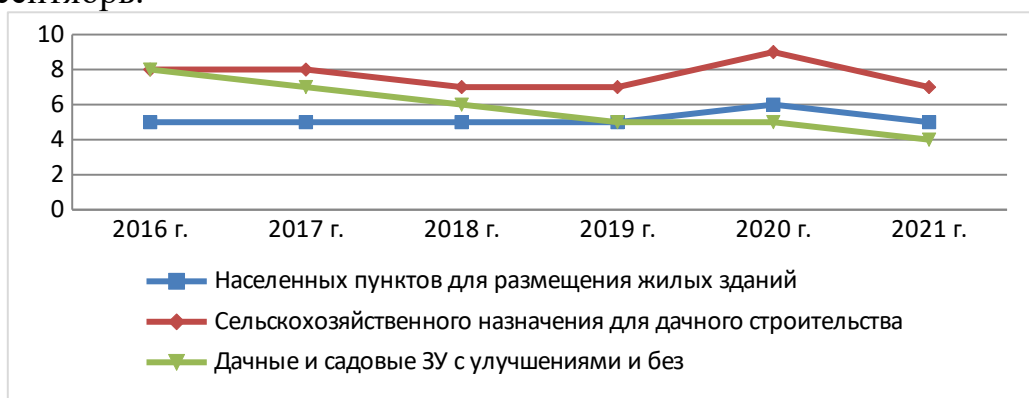


Рисунок 3 – Средние сроки экспозиции земельных участков за 2016-2021 год в городе Казань, месяц [3]

Количество объявлений о продаже показывает уровень предложения, то есть столько земельных участков готовы предложить покупателям для

удовлетворения или неудовлетворения их спроса. В связи с тем, что анализ динамики количества объявлений о продаже земельных участков за последние 6 лет является средством получения прибыли для агентств по продаже недвижимости, информация о количестве объявлений (предложения) доступна только в платном режиме. В связи с этим, возможно отследить динамику предложения земельных участков, которые не были куплены с момента выставления на продажу на протяжении последних 5 лет (рисунок 4).

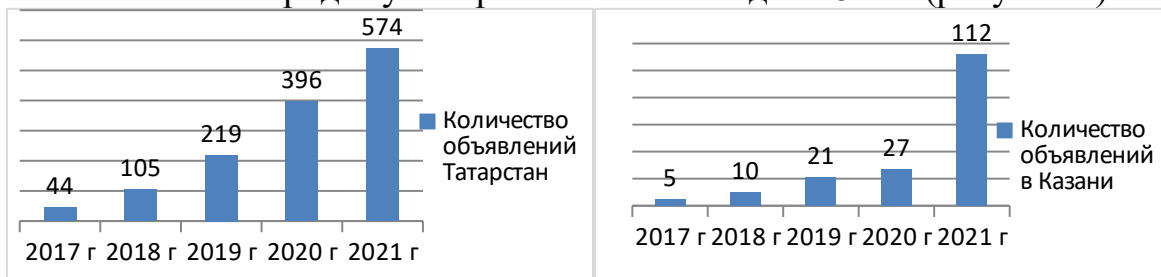


Рисунок 4 – Количество объявлений на рынке земельных участков в Татарстане и Казани по данным Циан на 01.12.2022, шт. [4]

По данным рисунка заметна большая разница между стоимостью земельных участков в Казани и в Татарстане. Самая высокая цена за 1 м<sup>2</sup> площади земельного участка была в 2016-2017 году. В 2017 году еще не была введена льготная ипотека на земельные участки для строительства индивидуального жилого дома, поэтому после ее введения спрос на свободные жилые участки вырос, срок экспозиции сократился, а цена за квадратный метр снизилась на 30-40%. Однако в 2019-2021 году цена за квадратный метр земельного участка снова стала расти, но не настолько высокими темпами, как в предыдущий период.

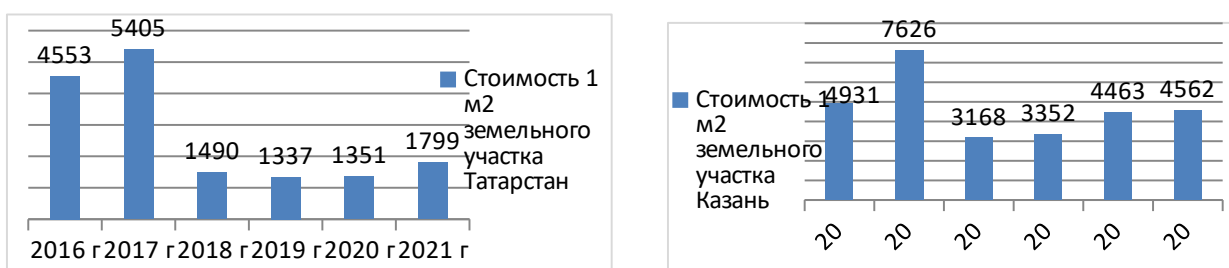


Таблица 5 – Цена 1 м<sup>2</sup> земельного участка в Республике Татарстан и городе Казань за период 2016-2021 год, рублей [5]

На основе проведенного анализа, можно выделить основные проблемы рынка земельных участков Республики Татарстан и города Казань [6]:

1. Невозможность определить спрос на земельные участки, в связи с отсутствием контроля за нереализованным спросом на земельные участки.
2. Рост количества сделок купли-продажи земельных участков с привлечением ипотечных средств привел к нестабильности рынка земельных участков за 2022 год.
3. Большой срок экспозиции земельных участков по сравнению с другими объектами недвижимости.

#### 4. Отсутствие прозрачности рынка земельных участков.

Анализ проблематики развития рынка земельных участков Республики Татарстан и города Казань показал, что в целом рынок земельных участков Казани и Татарстана развит. Проблемы, выявленные в процессе анализа, позволяют сделать вывод, о том, что рынок земельных участков недостаточно прозрачен, а его участники становятся более закредитованными.

### Список литературы

- 1 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Республики Татарстан: официальный сайт – Казань – Обновляется в течение суток. - URL: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennaya-registratsiya-prav-na-nedvizhimoe-imushchestvo-i-sdelok-s-nim-116/> (дата обращения: 20.01.2023) – [Текст]/ Изображения: электронные.
- 2 Центральный банк России: официальный сайт – Москва – Обновляется в течение суток. - URL: [https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/) (дата обращения: 03.02.2023) – [Text]: Изображения: электронные.
- 3 Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности: интерактивный текст методических рекомендаций / ООО «Информ-оценка»; по заказу Центрального Банка России – Нижний Новгород – Текст: электронный - URL: <https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-казань/> (дата обращения: 03.02.2023)
- 4 Циан: база данных о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости [сайт] – Обновляется в режиме реального времени - URL: <https://kazan.cian.ru/>(дата обращения: 03.02.2023) – Текст: электронный.
- 5 Агентство недвижимости ИМЛС: [сайт] – Казань – Обновляется в течение суток. - URL: <https://16.imls.ru/> (дата обращения: 03.02.2023) – Текст. Изображения: электронные.
- 6 A. V. Osennyaya, B. A. Khakhuk, D. A. Gura, N. I. Petel. Conceptual Approach to Studying Real Estate Market (as Illustrated by Krasnodar's Real Estate Market) [Text]/ IOP Conference Series: Earth and Environmental Science: 2020 International Science and Technology Conference on Earth Science, ISTCEarthScience, Vladivostok, -2021. -Vol. 666. -P. 062131– IOP Publishing Ltd: IOP Publishing Ltd, DOI 10.1088/1755-1315/666/6/062131.