ОСОБЕННОСТИ РЫНКА С/Х ЗЕМЕЛЬ В КНЯГИНИНСКОМ Р-НЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

FEATURES OF THE MARKET OF AGRICULTURAL LANDS IN THE KNYAGINSKY DISTRICT OF THE NIZHNY NOVGOROD REGION.

УДК 332.2

Ребяткина Надежда Евгеньевна, аспирант Нижегородского государственного инженерно-экономического университета, г. Княгино. E-mail: nadya.matveeva@mail.ru

Шамин Анатолий Евгеньевич, д. э. н., профессор, Нижегородского государственного инженерно-экономического университета, г. Княгино. E-mail: anatoly_shamin@icloud.com

Rebyatkina Nadezhda Evgenievna, postgraduate student of the Nizhny Novgorod State Engineering and Economic University, Knyagino. E-mail: nadya.matveeva@mail.ru

Shamin Anatoly Evgenievich, Doctor of Economics Sci., Professor, Nizhny Novgorod State Engineering and Economic University, Knyagino.и E-mail: anatoly_shamin@icloud.com

Аннотация

В статье рассмотрены вопросы, касающиеся рынка сельхозназначения земель в Княгининском районе Нижегородской области. Основная масса земель сельскохозяйственного назначения расположена в районах области, земельные участки сельхозназначения на городском земельном рынке практически

отсутствуют или не представлены на открытом рынке. В связи с этим, рассмотрим областной рынок земель сельхозназначения в Нижегородской области.

Annotation

The article discusses issues related to the market for agricultural land in the Knyagininsky district of the Nizhny Novgorod region. The bulk of agricultural land is located in the districts of the region, agricultural land plots on the city land market are practically absent or are not represented on the open market. In this regard, we will consider the regional market for agricultural land in the Nizhny Novgorod region.

Ключевые слова: рынок, земли, сельхозназначение, области, районы, недвижимость, спрос, кризис, расположения.

Key words: market, land, agricultural purpose, regions, districts, real estate, demand, crisis, location.

Актуальность темы. Оцениваемый земельный участок находится в черте областного центра и относится к землям поселений, однако имеет сельскохозяйственное назначение. Основная масса земель сельскохозяйственного назначения расположена в районах области, земельные участки сельхозназначения на городском земельном рынке практически отсутствуют или не представлены на открытом рынке. В связи с этим, рассмотрим областной рынок земель сельхозназначения в Нижегородской области.

Земельный рынок по своей природе менее активен и более консервативен, чем рынки коммерческой и жилой недвижимости. Во многом этому способствуют значительные пробелы в области земельного законодательства, короткая история существования, многочисленные ограничения на свободный оборот земельных участков, отсутствие должной инвентаризации и учёта земельных участков и т.д.

Цель исследования: исследовать и проанализировать особенности рынка с/х земель в Княгининском р-не Нижегородской области.

В тоже время земельный рынок находится в стадии активного формирования. Рынок достаточно гибко реагирует на нарастающий спрос, предлагая участки в наиболее привлекательных местах разнообразных по площади и характеристикам. На рынке в основном предлагаются участки в радиусе до 50 км от г. Н. Новгорода - зоне активного спроса, в близлежащих районах к городу Нижнему Новгороду [1].

В настоящее время на рынке представлен достаточно широкий выбор участков, как с минимальной площадью (от 4 соток), так и с очень большими участками (до 100 га и более).

Княгининский район - административно-территориальная единица и муниципальное образование в Нижегородской области России.

Район расположен на юго-востоке центральной части Нижегородской области. На севере граничит с Лысковским районом, на востоке - со Спасским, на юго-востоке - с Сергачским, на юге и западе - с Бутурлинским и Большемурашкинским районами. Областной центр - город Княгинино расположен в 101 километре от города Нижнего Новгорода и связан с ним региональной трассой. Ближайшая станция Сергач находится в 50 км, пристань в г. Лыскове - в 35 км.

На территории преобладают суглинистые почвы - 59 540 га, из которых 24,5% - тяжелосуглинистые, 66,2% - среднесуглинистые и 9,3% - легкосуглинистые. Суглинистые почвы - основной компонент серых лесных почв, содержащие 3-4% гумуса. Они достаточно плодородны и представляют собой переходный тип почвы между подзолистыми и черноземами. Эти почвы в основном возделываются и долгое время использовались в сельском хозяйстве.

Легкие глинистые почвы занимают 1158 га, супеси - 979 га, остальные - 15 315 га.

Сегодня земельные участки приобретаются в основном для частного индивидуального строительства. Те жители нашего региона, которые хотят улучшить свои жилищные условия, покупают землю. Поэтому популярны небольшие участки (10-15 соток) с коммуникациями либо в организованных

коттеджных поселках (их количество в нашем регионе, к сожалению, невелико), либо в традиционных застройках.

Что касается более крупных земельных участков, представляющих интерес уже для девелоперских проектов, то интерес к ним крайне слабый. Причина – отсутствие инвесторов, готовых вкладывать средства в освоение и развитие территорий.

Предлагаемые к продаже земли (площадью от 20 га), как правило, не обеспечены коммуникациями. На взлете земельного рынка такие земли приобретались в спекулятивных целях, в расчете на перепродажу. Сейчас такие предложения мало кому интересны, спрос на них почти полностью отсутствует. Фактически владельцы подобных земель предлагают купить у них проблему: необходимо платить налоги, вести хозяйственную деятельность, если это сельхозугодия [2].

Рассмотрим динамику цен на с/х земели в Княгининском р-не .

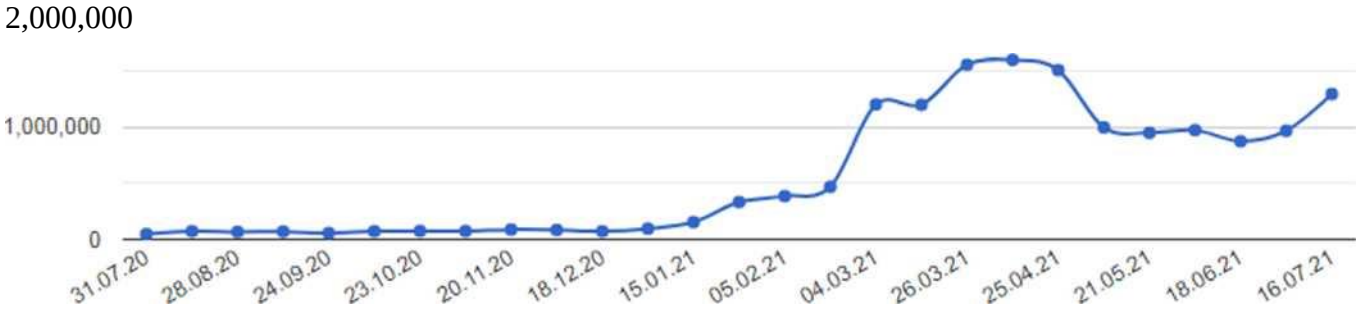

Рисунок 1- Динамика цен на с/х земели в Княгининском р-не [5]

Таблица 1- Динамика средних цен на землю

Даты	Земельные участки и земля,	Изменение

	за сотку, руб.	
16 июля 2021	1290272 18	+25.28%
02 июля 2021	964095.69	+9.69%
18 июня 2021	870656.1	-11.36%
04 июня 2021	969521.9	+2.46%
21 мая 2021	945669.77	-5.04%
09 мая 2021	993345.36	-51.26%
25 апреля 2021	1502510.8	-6.02%
09 апреля 2021	1592977.57	+2.7%
26 марта 2021	1549927.75	+22.91%
05 марта 2021	1194824 8	-0.21%

В начале 2020 года активизировались финансовые структуры, интересующиеся земельными участками для реализации инвестиционных проектов, связанных с коттеджной застройкой. Но пока это только попытки прояснить ситуацию. Разведка. Никаких крупных сделок, насколько мне известно, в нашем регионе за последнее время не было [4].

На стоимость участка влияет ряд факторов:

1. Расположение. Самая популярная удаленность от города на данный момент - до 20 км от Нижнего Новгорода. Направление тоже важно. Самые популярные - Богородское, Кстовское, Арзамасское. Объясняется это относительно хорошей транспортной доступностью. Участки по этим направлениям изначально примерно в 1,5 раза дороже, чем по остальным.

2. Наличие или возможность подведения итогов общения. К сожалению, иногда стоимость электроэнергии или газа приводит к увеличению цены на сайте на 50%. Уникальное явление на рынке Нижнего Новгорода - земельные участки с полным комплексом коммуникаций.

3. Красивое окружение, желательная близость к лесу и лагуне.

4. Инфраструктура. Если участок приобретается под строительство дома для постоянного проживания, будущему жителю необходима полноценная социальная инфраструктура - продуктовый магазин в пешей доступности, школа, детский сад, пункт первой помощи, близость к аварийным службам.

5. Соседи, социальное окружение.

В структуре предложения Нижегородской области преобладают участки, предназначенные для жилищной застройки небольшой площади, и земли сельскохозяйственного назначения, которые предлагаются для дальнейшей передачи в земли населенных пунктов.

- Наиболее развитый рынок участков, расположенных ближе к районному центру, от основных коммуникационных артерий: здесь цены выше, а предложений больше.

- Мировой кризис не пощадил рынок земли в Нижегородской области. Спрос значительно упал, а количество предложений на рынке увеличилось. Увеличение предложения вызвано в первую очередь продажей так называемых инвестиционные земли - когда они были приобретены для проведения спекулятивных операций на росте цен, а во-вторых, финансовая несостоятельность собственников, вызванная воздействием кризиса - земельные участки приобретались по ипотечным кредитам.

В период кризиса многие владельцы недвижимости не в состоянии отвечать по своим обязательствам и вынуждены распродавать свое имущество [3].

По словам участников рынка, в настоящее время есть спрос на землю целевого назначения под строительство торгово-офисных комплексов. Земли под строительство складов, жилые дома и гостиничные объекты менее привлекательны с точки зрения инвестора.

Вывод. В настоящее время рынок недвижимости характеризуется стабилизацией и ростом цен в отдельных сегментах коммерческой недвижимости в условиях антикризисного управления, что влечет за собой стабилизацию цен на землю.

Однако цены на земли сельхозназначения, особенно на большие участки, в течение 2021 года практически не изменились. Условия экспозиции увеличились, продавцы гораздо охотнее идут на переговоры. Корректировка на переговоры может достигать 10% и более. Рынок недвижимости носит в основном сезонный характер, поэтому до весны следующего года заметных изменений не ожидается.

Литература

1. Анисимов А. П., Мельников Н. Н. Земельное право России. Практикум. Учебное пособие для академического бакалавриата. М.: Юрайт, 2020. 259 с.
2. Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А. Земельное право России. Учебное пособие. М.: Юрайт, 2020. 240 с.
3. Брыжко В.Г. Экономическая защита земель сельскохозяйственного назначения// Аграрная наука.-2020.-№12.-с.2-4
4. 4.Чертовицкий А. Актуальные вопросы рационального и эффективного использования земельных ресурсов // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2021. №4. с 44-47.
5. https://nizhegorodskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

Literature

1. Anisimov A. P., Melnikov N. N. Land law of Russia. Workshop. Study guide for academic undergraduate studies. M .: Yurayt, 2020.259 p.
2. Anisimov A. P., Ryzhenkov A. Ya., Charkin S. A. Land law of Russia. Tutorial. M .: Yurayt, 2020.240 p.
3. Bryzhko V.G. Economic protection of agricultural lands // Agrarian science. - 2020.-№12.-p. 2-4
4. Chertovitsky A. Topical issues of rational and efficient use of land resources // International agricultural journal. - 2021. No. 4. from 44-47.
5. https://nizhegorodskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/