

УДК: 332.2

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Комарова О.В.,

*к.э.н., доцент, доцент кафедры экономической теории и прикладной социологии,
Уральский государственный экономический университет,
Екатеринбург, Россия*

Предеина А.А.,

*студентка Института экономики и финансов
Уральский государственный экономический университет,
Екатеринбург, Россия*

Аннотация

В условиях смены технологических укладов происходит трансформации всех рынков, что актуализирует анализ современных особенностей их развития. Исследование посвящено выявлению особенностей развития рынка земли в России. На основе анализа ключевых параметров рынка земли – спроса, предложения, цен, выявлены структурные особенности рынка земли в РФ, высокий уровень его региональной и целевой дифференциации, а также показано, что большое влияние на рынок оказывают институциональные и поведенческие факторы. Данное исследование направлено на углубление понимания рынка земли в современной экономике, что является основой последующего анализа отдельных направлений трансформации рынка земли и формирования комплексных программ развития российской экономики.

Ключевые слова: рынок земли, рента, собственность, региональный рынок, спрос на землю, предложение земли, цена земли.

FEATURES OF THE DEVELOPMENT OF THE LAND MARKET IN THE RUSSIAN FEDERATION AT A MODERN STAGE

Komarova O.V.,

*PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department of
Economic Theory and Applied Sociology,*

Ural State University of Economics,

Yekaterinburg, Russia

Predeina A.A.,

student of the Institute of Economics and Finance

Ural State University of Economics,

Yekaterinburg, Russia

Abstract

In the context of changing technological patterns, transformations of all markets are taking place, which actualizes the analysis of modern features of their development. The study is devoted to identifying the features of the development of the land market in Russia. Based on the analysis of the key parameters of the land market – demand, supply, prices, the structural features of the land market in the Russian Federation, its high level of regional and target differentiation, and it is shown that institutional and behavioral factors have a great influence on the market. This research is aimed at deepening the understanding of the land market in the modern economy, which is the basis for the subsequent analysis of individual areas of land market transformation and the formation of comprehensive programs for the development of the Russian economy.

Key words: land market, rent, property, regional market, demand for land, land supply, land price.

Земельные ресурсы являются материальной основой производства наряду с капиталом. В современной экономике анализ земельных ресурсов и
Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМЭ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

соответствующего рынка является актуальной задачей, поскольку земля — это не только ресурс сельскохозяйственного производства и добывающей промышленности, но и ресурс размещения населения и производства, рекреационный ресурс, а также с учетом климатических и географических факторов энергетический ресурс.

В экономической науке земля как экономический ресурс представляет собой естественные (природные) ресурсы, включающие плодородную почву, недра, водные и лесные ресурсы [17, с.77]. В исторической ретроспективе интерес к сущности и роли земли в хозяйственной деятельности развивался с учетом особенности технологического уклада и специфики системы производственных отношений. Формирование трактовки земли как ключевого ресурса сложилось в эпоху феодализма и связано с развитием аграрной экономики. Так в трудах Ф.Кенэ отмечается: «невозделанная земля ... не имеет никакой действительной ценности и может приобрести ее лишь при посредстве труда» [9, с.48], что позволяет сформулировать одно из важнейших положений анализа рынка земли: для экономического развития имеет значение не только количество и состав земель, но и их вовлеченность в хозяйственный оборот.

Постепенно акцент в исследовании земли как фактора производства смещается в контексте рыночной трактовки взаимодействий к анализу спроса, предложения и стоимости земли. Особое место в этих исследованиях отводится земельной ренте. Д.Рикардо писал: «рента – это та доля продукта земли, которая уплачивается землевладельцу за пользование первоначальными и неразрушимыми силами природы» [14, с.65], именно ограниченность земли и порождает земельную ренту как экономический феномен. Развитие теории земельной ренты привело к формированию в современной экономической науке синтетического понимания данного феномена одновременно рента выступает как доход от капитальных вложений в земельные участки и отражает издержки доступности земельных участков и дифференциации их свойств [18].

В современном научном дискурсе анализ рынка земли проводится в контексте общего анализа рынка земли [10; 11], анализа рынка сельскохозяйственных земель [1], территориального управления земельными ресурсами [2; 12]. При этом особенности рынка земли в российской экономике исследованы недостаточно, что позволяет сформулировать цель исследования – выявить основные особенности развития рынка земли в России. Для достижения поставленной цели исследования использованы методы ретроспективного анализа, обобщения, статистического анализа и систематизации.

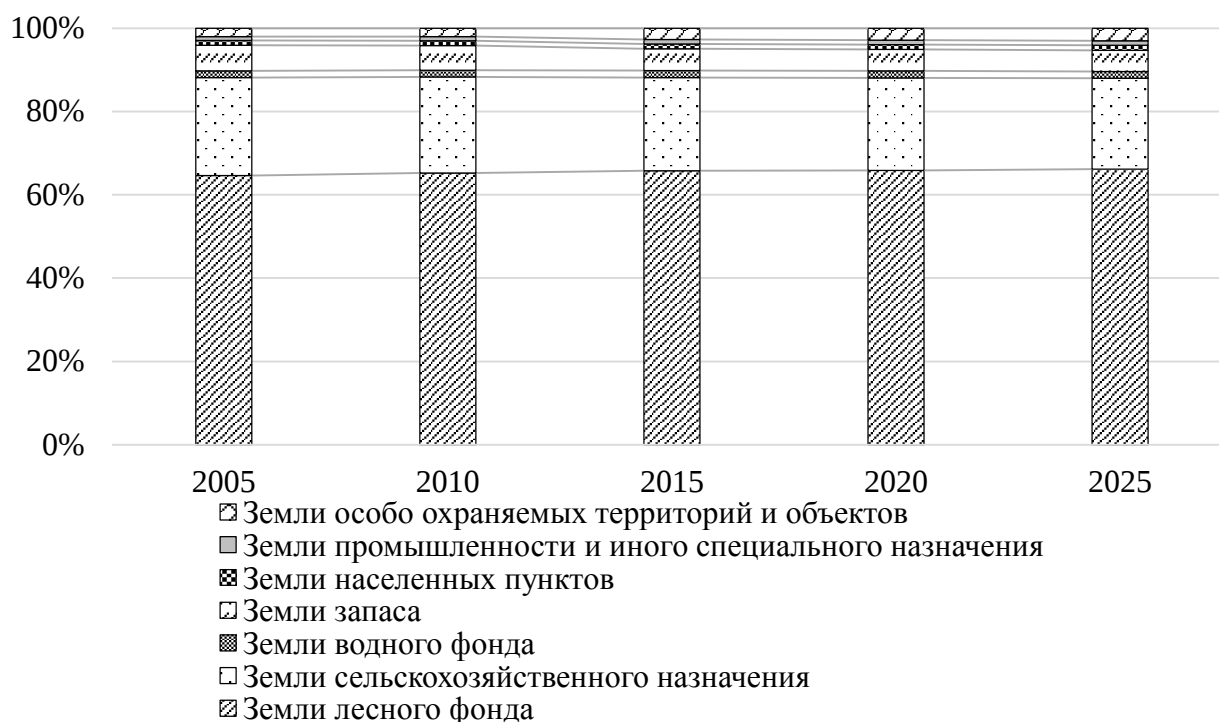
Учитывая труды классиков экономической науки и современную трактовку рынка земли, в данном исследовании рынок земли понимается как «система экономических отношений по возмездному отчуждению земельных участков и прав на них» [13, с.89].

Рынок земли в РФ имеет жесткую институциональную структуру (единые правила по видам сделок, требованиям к участникам рынка, порядку оформления сделок), установленную Земельным кодексом РФ и нормативно-правовыми актами, определяющими условия продажи земли, ее аренды и т.д. [8], что защищает права собственников и арендаторов, снижает риски недобросовестных операций.

Прозрачность рынка обеспечивается функционированием Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) [8], ведение которого осуществляет Росреестр, что способствует обеспечению легитимности прав, снижению рисков мошенничества, облегчает совершение сделок и привлечение финансирования под залог земли.

Важнейшим элементом регулирования рынка земли являются правила землепользования и застройки, генеральные планы муниципальных образований, Градостроительный кодекс РФ [8]. Данные документы определяют использование участков по категориям, что влияет на инвестиционную привлекательность и стоимость земельных участков на локальных рынках.

Основными показателями развития земельного рынка РФ являются показатели структуры земельного фонда по категориям земель, которая представлена на рис.1.



Источник: составлено авторами по [3; 4; 5; 6; 7]

Рис.1 – Структура земельного фонда по категориям земель РФ, 2005–2025 гг.

Анализ структуры земельного фонда в РФ за период 2005–2025 гг. показал: положительную динамику имеют доли земель лесного фонда и особо охраняемых территорий, отрицательная динамика характерна для доли земель сельскохозяйственного назначения и запаса, остальные доли (поселений, водного фонда, промышленности и иного специального назначения) не изменились. Таким образом, на фоне общего роста земельного фонда РФ за указанный период на 0,8% наблюдается существенное изменение его структуры, при этом доля земель, вовлеченных в сельскохозяйственное и промышленное производство, сократилась на 1,6%, что можно оценивать как негативную тенденцию развития земельного рынка в РФ.

К основным показателям развития рынка земли также относится распределение земель по формам собственности, структура и динамика которого представлена в таблице 1.

Таблица 1 — Распределение земель по формам собственности

Категории владельцев	Количество занятых гектар, млн га (процентов, %)				
	2005	2010	2015	2020	2025
В собственности юридических лиц	5,2 (0,3%)	12,0 (0,7%)	18,1 (1,1%)	22,9 (1,4%)	27,1 (1,6%)
В государственной и муниципальной собственности	1580,4 (92,4%)	1576,4 (92,2%)	1579,1 (92,2%)	1579,6 (92,2%)	1581,5 (92,1%)
В собственности граждан	124,2 (7,3%)	121,4 (7,1%)	115,3 (6,7%)	110,1 (6,4%)	109,3 (6,3%)

Источник: составлено авторами [3; 4; 5; 6; 7]

Анализ показал, что доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, является относительно стабильной и составляет более 92%, при этом доля земель, находящихся в собственности юридических лиц за рассматриваемый период выросла в 5,3 раза, а доля земель, находящихся в собственности граждан снизилась на 1% (0,86 раза). В частной собственности (собственности граждан и юридических лиц) находятся преимущественно земли сельскохозяйственного назначения (71,3% от объема земель в частной собственности). Таким образом, основным собственником выступает государство на фоне роста количества земель в собственности юридических лиц и граждан на 5,4% и их структурного перераспределения.

Анализ динамики количества и структуры сделок с земельными участками показал их высокий уровень региональной и целевой дифференциации, что обусловило дальнейший анализ региональных рынков земли. Анализ рынка земли в России в 2022–2026 г. в разрезе количества предложения, заключенных сделок и уровня цен позволил выявить ключевые тенденции.

Во-первых, наблюдается дифференциация рынка в отношении характера сделок (продажа – аренда): рынок аренды земельных участков по темпам роста количества сделок превысил рынок продажи, что объясняется доступностью

рынка аренды в силу более низкой стоимости и потенциального роста цены, однако, доля состоявшихся сделок в 2,2 раза выше на рынке продажи земельных участков [15]. Такое смещение сделок в пользу аренды показывает высокое влияние дохода и кредитных возможностей участников рынка земли, поведенческих и институциональных факторов, а также влияние геополитических и макроэкономических факторов на равновесие на рынке земли.

Во-вторых, анализ ценовых дисбалансов показал, что в региональном разрезе цена за сотку земли может иметь разрыв более 60000 раз, например, по данным портала LandValue цена земельного участка за сотку (4 квартал 2025 г.) в г. Москва составила 759,4 тыс. руб., такой же показатель в Ненецком АО составлял 9,1 руб. за сотку [19]. Также ценовые дисбалансы проявляются в зависимости от размера участка (разница в ценах составила 318 раз) и его целевого назначения (314 раз): самую высокую стоимость имеют участки для ведения предпринимательской деятельности – 106,4 тыс. руб. за сотку, а также более высокую стоимость имеют небольшие участки площадью 6–10 соток — 87,9 тыс. руб. за сотку [15].

Третьим фактором, определяющим динамику рынка земли, является количество участников: по данным портала Госземли при одном допущенном участнике итог превышает старт аукциона в 1,0 раза, при 10 и более участниках — в 3,6 раза [15], что указывает на высокое значение фактора спроса на рынке земли как определяющем величину земельной ренты и, как следствие, цены.

Углубленный региональный анализ рынка земли в РФ (были исключены г. Москва и г. Санкт-Петербург), представленный в таблице 2, позволил выявить следующие особенности.

Таблица 2 — Региональные показатели рынка земли, 2024–2025 гг.

Регион	Количество сделок	Медианная цена за сотку, рублей	Динамика
Краснодарский край	116039	66667	Высокая активность
Московская область	109604	152383	Высокая активность

Регион	Количество сделок	Медианная цена за сотку, рублей	Динамика
Республика Башкортостан	84438	9937	Стабильный рынок
Ростовская область	68339	18679	Стабильный рынок
Челябинская область	65554	15385	Стабильный рынок

Источник: составлено авторами по [16]

Лидером по количеству сделок с землей является Краснодарский край (116.039 сделок), а по уровню медианной цены за сотку – Московская область (152, 4 тыс. руб.). Данные регионы можно рассматривать как регионы с развитым и активным рынком земли в силу действия инфраструктурных и климатических факторов. К категории стабильных рынков отнесены регионы с высоким уровнем сделок и низкой стоимостью (Республика Башкортостан, Ростовская и Челябинская область).

Также региональный анализ позволил выделить регионы с переоцененным рынком земли (предложение превышает спрос), например, Московская область, Краснодарский край, Республика Ингушетия и др., и рынки с низким отклонением предложения от равновесной цены – Пермский край, Республика Татарстан, Владимирская и Омская области и др., что подтверждает высокое влияние поведенческих факторов на формирование равновесия земельного рынка.

Проведенный анализ показал, что рынок земли является в современной экономике рынком с высоким потенциалом, но является дифференцированным по целевому назначению участков земли и обладает высоким уровнем региональной дифференциации. Рынок земли в Российской Федерации характеризуется высоким уровнем государственного регулирования и преобладанием государственной собственности. Рост цен, активность проводимых сделок сочетаются с рядом ограничений, при этом большое влияние на формирование рынка земли оказывают институциональные и поведенческие факторы. Для устойчивого и эффективного развития рынка земли перспективными направлениями развития является не только совершенствование нормативно-правовой базы и цифровизация контроля

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

использования земель, но и формирование государственной политики вовлечения земельных ресурсов в хозяйственный оборот с целью развития промышленности и сельского хозяйства.

Библиографический список:

1. Борисова Т.Ю. Сущность, виды и значение ренты земель сельскохозяйственного назначения // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2024. – № 12(170). – С. 177-186. – DOI 10.26726/rppe2024v12svizr.
2. Вахитова Т.М., Гаделшина Л.А. Земельные отношения и земельные ресурсы в условиях информационной экономики // Вестник экономики, права и социологии. – 2024. – № 3. – С. 282-288. – DOI 10.24412/1998-5533-2024-3-282-288.
3. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2005 году. – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2006. – 200 с.
4. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2010 году. – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2011. – 257 с.
5. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2015 году. – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2016. – 206 с.
6. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2020 году. – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2021. – 197 с.
7. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2025 году. – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2026. – 201 с.
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 –ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

9. Кенэ Ф. Избранные экономические сочинения / Франсуа Кенэ; перевод А. В. Горбунова. – Москва: Издание К.Т. Солдатенкова, 1896. – Вып. 6. – 279 с.
10. Комов Н.В., Подболотова Л.П. Современное землепользование России и механизмы его развития // Государственная служба и кадры. – 2023. – № 3. – С. 73-78. – DOI 10.56539/23120444_2023_3_73.
11. Никулина Е.В., Орлова А.В. Экономические основы функционирования рынка земли // Фундаментальные исследования. – 2021. – № 5. – С. 61-66. – DOI 10.17513/fr.43039.
12. Пашута А.О., Солодовникова М.П., Черных М.А. Экономический аспект использования земельных ресурсов // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2022. – № 4(138). – С. 64-70. – DOI 10.26726/1812-7096-2022-4-64-70.
13. Попова И.В. Понятие и особенности рынка земли: теоретические аспекты в рамках концепции маркетинга // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2013. – № 3-1. – С. 88-92. – EDN QYUMST.
14. Рикардо Д. Сочинения. – М.: Политиздат, 1955. В 3 т. – Т.1. Начала политической экономии и налогового обложения. – 360 с.
15. Рынок земельных торгов в цифрах [электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://goszemli.ru/analitika> (дата обращения: 02.09.2026).
16. Рыночная стоимость земельных участков [электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://bd.barrus.ru/auth.php> (дата обращения: 02.09.2026).
17. Федотов В.А. Экономика: учебник / В.А. Федотов, О.В. Комарова. 4-е изд., перераб. и доп. – Москва: ИНФРА-М, 2022. – 196 с. – DOI: 10.12737/20782.
18. Хлопцов, Д. М. Земельный вопрос в экономической теории: рента и её понимание в современных условиях // Вестник Томского государственного университета. – 2009. – № 323. – С. 307-311. – EDN LHQSPH.

19. Цены на землю по регионам России в 2026 году [электронный ресурс].
– Режим доступа – URL: <https://landvalue.ru/blog/ceny-na-zemlyu-po-regionam-2026> (дата обращения: 02.09.2026).