

МЕТОДЫ АНАЛИЗА РЕГИОНАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЫНКОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Н. А. Левов,

(Институт региональных экономических исследований, г. Москва, Российская Федерация)

Анализ развития и процесс становления современных методов и подходов к управлению земельными ресурсами происходит в сложных экономических условиях, когда земельные ресурсы становятся товаром, спрос на который спровоцирован применением не рыночных механизмов формирования рыночной стоимости, а механизмов бесплатной приватизации государственной собственности.

Проблематика управления земельными ресурсами представляет собой сложный конгломерат одновременно решаемых проблем и задач, что, в свою очередь, порождает многоплановость проводимых преобразований и изменений в системе управления земельными ресурсами. Данные преобразования затрагивают все элементы и составляющие системы управления земельными ресурсами. Методы и подходы формирования и функционирования региональных рынков земли являются основными регуляторами эффективного землепользования.

Механизмы функционирования земельного рынка реализуются посредством перераспределения существенно ограниченных земельных ресурсов между землепользователями с целью максимизации прибыли и стимулирования развития эффективного землепользования [2, с. 96].

Для описания и комплексной оценки развития региональных земельных рынков необходимо провести многокритериальное сопоставление, основывающееся на сведениях регионов страны в группы, однородные по ряду факторов. В результате отбора и анализа показателей определены следующие группы:

Группа I. Общее развитие регионального рынка земельных ресурсов.

Группа II. Финансово-экономическое и промышленное развитие.

Группа III. Социальное развитие.

Группа IV. Прочие показатели.

Для ранжирования регионов по уровню развития региональных земельных рынков можно воспользоваться методикой многомерного сравнительного анализа, которая включает три этапа [1, с. 128].

Этап 1. Обосновывается система показателей, по которым оценивается социально-экономическое состояние регионов.

Этап 2. Создается матрица стандартизированных коэффициентов и определяются максимальные значения показателей по всей совокупности регионов страны, приравненные к единице.

Все элементы столбца a_{ij} делятся на максимальные значения:

$$x_{ij} = \frac{a_{ij}}{\max a_{ij}},$$

где a_{ij} – стандартизированный i -й коэффициент j -й группы.

Этап 3. Проводится расчет итогового балла и ранжирование регионов страны.

Итоговый балл определяется по формуле:

$$Q_i = \sqrt{(1 - x_{1j})^2 + (1 - x_{2j})^2 + \dots + (1 - x_{nj})^2}.$$

Данный методический подход при наличии достаточной информационной базы позволит провести объективный сравнительный анализ регионов страны по уровню развития региональных рынков земельных участков, а также составить их типологию в соответствии с полученными результатами балльной оценки.

Анализируя результаты проведенных преобразований в области земельно-имущественных отношений и правового обеспечения гражданско-правового оборота недвижимости можно сделать вывод, что земельный рынок может существовать в упрощенной форме, осуществляя простые сделки (купля-продажа, мена, дарение, наследование, аренда), не сопряженные с залоговыми и кредитно-финансовыми операциями.

Инфраструктура сложного земельного рынка помимо вышеупомянутых функций должна обслуживать еще целый ряд функций, таких как:

- залоговые операции;
- создание земельных активов (возникновение ценных бумаг, основанных на земельных активах или связанных с ними);
- первичное и вторичное обращение ипотечных ценных бумаг;
- имущественное страхование и страхование финансовых рисков в сделках с земельными финансовыми инструментами;
- торговые операции, осуществляемые в порядке взыскания на предмет залога.

Соответственно, расширяется состав расчетных, регистрационных и информационных функций.

Делая вывод, можно увидеть, что в настоящее время преобладают арендные отношения среди всех сделок с землей, но развивающийся рынок, регулируемый государством и подкрепляемый законодательными актами, пытается сделать из этой сферы действительно рынок, с гарантиями и правами, и неуклонный рост цен на землю дает серьезные основания считать рынок земли наиболее перспективным вложением капитала.

Литература

1. Горемыкин, В. А. Современный земельный рынок России: практ. пособие / В. А. Горемыкин. – М.: Дашков и К, 2005. – 624 с.
2. Кухтин, П. В. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне / П. В. Кухтин [и др.]. – М.: ООО «ПКТ Альтекс», 2008. – 237 с.