

Ю.Н. Жулькова, И.А. Арташина

**РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
КАК ФАКТОР ЭКОНОМИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНЫХ  
ПРЕОБРАЗОВАНИЙ**

Нижний Новгород  
2014

ББК 65.32-5  
Ж 87  
УДК 332.3:69

### Рецензенты:

*Коробейников И.О.* д-р экон. наук, профессор, директор государственного бюджетного учреждения Нижегородской области «Нижегородсмета», Министерство экономики Нижегородской области

*Лозгачева Т.М.* канд. экон. наук, доцент кафедры «Менеджмент» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Нижегородский государственный технический университет им. Р.Е. Алексеева»

Жулькова Ю.Н. Земельный потенциал в развитии региона: социальный, маркетинговый и финансовый подходы: монография / Ю.Н. Жулькова, И.А. Арташина; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т – Н.Новгород: ННГАСУ, 2014. – 208 с. ISBN

Рассматриваются вопросы вовлечения в экономический оборот свободных земель как основополагающего инвестиционного ресурса социально-экономического развития экономики страны и отдельных регионов.

Для студентов, аспирантов, магистрантов, преподавателей и представителей органов власти. Может быть полезна широкому кругу читателей, интересующихся вопросами повышения эффективности регулирования земельных отношений.

ББК 65.32-5

ISBN

© Жулькова Ю.Н., 2014  
© Арташина И.А., 2014  
© ННГАСУ, 2014  
© НИУ РАНХиГС, 2014

## ВВЕДЕНИЕ

На современном этапе особую значимость приобретает решение проблемы вовлечения в хозяйственный оборот свободных земель как основополагающего инвестиционного ресурса социально-экономического развития страны и отдельных регионов. Отсутствие явного прогресса и положительной динамики по основным социально-экономическим показателям, характеризующим тенденции роста уровня жизни населения и экономики, предопределяет насущную востребованность мер по эффективному использованию земельного потенциала.

Одним из возможных вариантов обеспечения прогрессивного социально-экономического развития является необходимость вовлечения в активный оборот земельных участков как инвестиционного ресурса, дальнейшее эффективное функционирование и развитие объектов, а также поиск новых подходов к формированию рынка недвижимости.

В этой связи представляется целесообразным системный подход к решению вопроса повышения эффективности регулирования земельных отношений на основе объединения усилий государственного, социального и финансового секторов экономики. Сложность консолидации усилий указанных секторов экономики определяется не только самой спецификой их трехстороннего взаимодействия, но и созданием базы для совместной системной работы по стабилизации социально-экономического развития и поиску точечных решений для эффективного устранения накопленных проблем.

Механизм объединения усилий государственного, социального и финансового секторов экономики позволит максимально эффективно решить вопросы обеспечения качества земельных участков, создания сети инфраструктур силами государственного сектора, инвестора или на основе государственно-частного партнерства; а также задачи повышения инвестиционной привлекательности территории, в том числе за счет ее присутствия в информационной среде.

Реализация указанных задач ускорит вовлечение земельных участков в хозяйственный оборот и повысит интенсивность функционирования земельного рынка. В результате получит новый импульс развитие промышленного комплекса, решение социально значимых задач обеспечения жильем и роста качества жизни населения.

## ГЛАВА 1

### ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

#### 1.1. Изменение основных параметров социально-экономического развития

Одним из основных документов стратегического планирования развития Российской Федерации является «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 г.» (далее – Прогноз), который подготавливается Министерством экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) и определяет направления и ожидаемые результаты социально-экономического развития Российской Федерации и ее субъектов в долгосрочной перспективе.

Исходными для разработки долгосрочного прогноза являются основные положения Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 г., Концепции демографической политики Российской Федерации на период до 2025 г., послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации, указы Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596-606, Основные направления деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2018 г. и другие документы долгосрочного характера.

Согласно данным Прогноза Минэкономразвития России экономическое развитие России в 2001–2012 гг. в целом характеризовалось ростом со среднегодовыми темпами 4,7%, однако было крайне неравномерным. В Прогнозе<sup>1</sup> условно выделяются три периода:

1. Период 2001–2008 гг. – подъем экономики после завершения трансформационного кризиса и восстановления после валютного и бюджетного кризиса 1998 г. Среднегодовой темп роста ВВП в этот период составил 6,6%, что позволило к 2006 г. достичь уровня 1991 г., а к концу периода на 18% превысить его. Благоприятная внешнеэкономическая конъюнктура позволила достичь значительного положительного сальдо платежного баланса, накопить валютные резервы. Система государствен-

---

<sup>1</sup> Российская Федерация. Минэкономразвития. Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года [Электронный ресурс] URL: [www.garant.ru](http://www.garant.ru) › Новости и аналитика (дата обращения: 11.07.2013).

ных финансов в кратчайшие сроки перешла от дефицита, неплатежеспособности, зависимости от зарубежных кредитов и огромного государственного долга к профициту, значительным объемам резервных фондов, одному из самых низких в мире уровню государственного долга.

Последствия кризиса 1998 г., связанные с обесценением внутреннего государственного долга и относительным снижением стоимости основных факторов производства, обеспечили начальный импульс экономическому росту. В дальнейшем экономический рост был поддержан в т. ч. активным проведением структурных реформ и стабилизацией финансовых и экономических институтов.

Существенный импульс экономическому росту обеспечили чрезвычайно благоприятные внешние условия. Высокий уровень глобальной ликвидности обеспечивал низкую стоимость кредитов, переток капитала на развивающиеся рынки и рост цен на сырьевые товары. Цена на нефть за рассматриваемый период выросла, что привело к значительному укреплению позиций платежного баланса и государственного бюджета России. Денежная политика в этот период в основном определялась сдерживанием укрепления национальной валюты; отмечался существенный рост кредитования нефинансовых предприятий и населения.

Высокие доходы от экспорта и повышение доступности кредита успешно трансформировались в рост внутреннего спроса. Среднегодовой прирост инвестиций в период 2001–2008 гг. составил более 12%, что позволило модернизировать часть отечественных производств. Наиболее быстрыми темпами росло производство в отраслях неторгуемого сектора (строительство, торговля, услуги). В то же время быстрое укрепление курса рубля существенно снижало потенциал развития производств, конкурирующих с импортом. Промышленное производство росло медленнее, чем ВВП, – в среднем на 5,2% в год.

Рост потребительского спроса соответствовал росту инвестиций. Высокие темпы роста потребления обеспечивались ростом доходов населения и снижением бедности. Среднегодовой темп прироста реальной заработной платы в 2001–2008 гг. составил 14%, реальных располагаемых доходов – более 10%. Начиная с 2005 г. рост спроса населения существенно поддерживался потребительским кредитованием. В то же время на потребительском рынке сохранялась относительно высокая инфляция.

Таким образом, по данным Минэкономразвития России, в период 2001–2008 гг. Россия сделала впечатляющий рывок практически по всем направлениям социально-экономического развития. При этом удалось выстроить в целом работоспособную систему институтов рыночной экономики, включающую налоговое и бюджетное законодательство, регулиро-

вание вопросов собственности (в том числе интеллектуальной), корпоративных, земельных и трудовых отношений.

2. Период 2009–2011 гг. – период мирового кризиса и посткризисного восстановления экономики, завершившегося к концу 2011 г. Во время мирового экономического кризиса российская экономика продемонстрировала наибольшую степень цикличности среди экономик большой двадцатки. К середине 2009 г. ВВП сократился на 10,2% по сравнению с пиком, достигнутым в середине 2008 г., в результате падения инвестиционного спроса более чем на 20% и резкого сокращения инвестирования в запасы. Такое резкое изменение экономической динамики подтвердило сохраняющуюся зависимость роста от резких колебаний цены на нефть. Снижение экспортных доходов привело к немедленному пересмотру инвестиционных планов, а возобновившийся отток капитала и ужесточившийся доступ к кредиту значительно усилили экономическое падение.

Кризисный период характеризовался ужесточением денежных условий, несмотря на активную политику Банка России по расширению возможностей предоставления ликвидности банкам. В условиях прогрессирующего мирового финансового кризиса практически прекратился доступ к финансовым ресурсам на внешних рынках. Более того, инвесторы массово изымали средства с развивающихся рынков. Для сохранения устойчивости обменного курса национальной валюты Банк России потратил за этот период около 170 млрд долларов США, что позволило адаптироваться к изменению курса как банкам и предприятиям, имеющим существенную негативную валютную позицию, так и населению.

Экономический спад в России приостановился к середине 2009 г., в том числе благодаря улучшению конъюнктуры на мировых рынках сырья и топлива. Другим важным фактором прекращения спада стала успешная реализация Правительственной антикризисной программы. Увеличение государственных социальных расходов, в том числе значительное повышение пенсий, позволило достаточно быстро возобновить положительную динамику реальных располагаемых доходов.

Период 2009–2010 гг. характеризовался отказом от принятых перед кризисом бюджетных правил и образованием дефицита федерального бюджета (6% ВВП в 2009 г. и 4% ВВП в 2010 г.), вызванного как снижением доходов бюджета, так и общим увеличением расходов, связанным с реализацией антикризисного плана. Финансирование дефицита бюджета большей частью опиралось на использование государственных сбережений. Восстановление экономического роста, начавшееся с возобновления роста промышленного производства, к концу 2009 г. значительно ускорило в результате быстрого роста сельского хозяйства. К концу 2011 г. практически все макроэкономические показатели, за исключением инве-

стиций и объемов строительных работ, достигли или превысили максимальные предкризисные значения.

Восстановление высоких цен на нефть привело к исчерпанию дефицита федерального бюджета и возобновлению укрепления курса рубля. Восстановилась кредитная активность, основным источником которой стали операции по рефинансированию Центрального банка.

За период 2009–2011 гг. несколько изменилась структура экономики, при этом качественных, радикальных структурных сдвигов в этот период не произошло. Со стороны спроса повысился удельный вес потребления домашних хозяйств при снижении доли валового накопления основного капитала. Со стороны производства повысилась доля услуг, в которых преобладает бюджетный сектор (государственное управление, здравоохранение, образование) за счет снижения веса обрабатывающих производств, а также торговли.

3. В 2012 г. российская экономика перешла к новой фазе роста, характеризующейся замедлением как инвестиционного, так и потребительского спроса на фоне ослабления внешнего спроса.

Одним из ключевых факторов посткризисного роста в 2010–2011 гг. стало восстановление спроса на производственные и товарные запасы. Динамика большинства экономических показателей начала замедляться со второй половины 2012 г. Существенно замедлился рост промышленного производства, инвестиций, строительства, а также розничного товарооборота, что привело к замедлению общеэкономической динамики.

Одними из «новых» факторов роста в 2012 г., которые обеспечили относительно уверенный рост потребительских расходов, стали ускорение снижения нормы сбережения домашних хозяйств и рост заработной платы, прежде всего в бюджетном секторе. Рост реальной заработной платы ускорился с 2,8% в 2011 г. до 8,4% в 2012 г., в основном благодаря существенному повышению оплаты труда военнослужащих, а также работников секторов образования и здравоохранения. Норма сбережения снизилась со среднего уровня 12% в 2011 г. до менее 9% во второй половине 2012 г. Это во многом было связано со значительным ускорением темпов кредитования населения, прирост которого составил в целом за 2012 г. 39,4%. При этом в 2012 г. возобновилось ужесточение денежной политики. В сентябре Банк России повысил ставку рефинансирования и процентные ставки по своим операциям. Повышение стоимости кредитов начало негативно влиять на динамику инвестиций во второй половине прошедшего года.

Таким образом, по данным Минэкономразвития России, 2012 г. в целом характеризовался переходом к новой, более низкой траектории экономического роста при сохранении высоких экспортных доходов и стимули-

рующей бюджетной политике – факторов, которые могут быть исчерпаны в ближайший период.

В целях проводимого исследования приведем ряд статистических данных<sup>2</sup> о социально-экономическом положении Российской Федерации в целом и ее субъектов:

- об основных социально-экономических показателях Российской Федерации за 2011 г. (табл. 1.1);
- о возрастном составе населения в трудоспособном возрасте (табл. 1.2);
- о численности экономически активного населения (табл. 1.3);
- о динамике реальных доходов населения (табл. 1.4);
- о структуре денежных доходов населения (табл. 1.5);
- о потребительских расходах в среднем на душу населения (табл. 1.6);
- о структуре использования денежных доходов населения (табл. 1.7).

Таблицы представлены в сокращенном виде.

---

<sup>2</sup> Регионы России. Социально-экономические показатели. 2012. Статистический сборник [Электронный ресурс] URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 11.07.2013).

**Основные социально-экономические показатели в 2011 г.**

РФ/Федеральный округ РФ	Площадь территории, тыс. км <sup>2</sup>	Численность населения на 1 января 2012 г., тыс. чел.	Средне-годовая численность занятых в экономике, тыс. чел.	Средне-душевые денежные доходы (в месяц), руб.	Потребительские расходы в среднем на душу населения (в месяц), руб.	Средне-месячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.	Валовой региональный продукт в 2010 г., млн руб.	Основные фонды в экономике (по полной учетной стоимости; на конец года), млн руб.	Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м
<b>Российская Федерация</b>	<b>17 098,2</b>	<b>143 056,4</b>	<b>67 727,2</b>	<b>20 754,9</b>	<b>15 248,0</b>	<b>23 369,2</b>	<b>37 398 520,1</b>	<b>108 001 247</b>	<b>62 264,6</b>
Центральный	650,2	38 537,6	18 710,3	27 091,0	19 665,2	28 449,4	13 363 655,6	34 970 822	18 064,0
Северо-Западный	1 687,0	13 660,1	6 766,0	21 155,9	15 488,4	25 776,4	3 905 154,0	10 905 713	5 816,2
Южный	420,9	13 884,0	6 130,9	16 584,0	13 695,5	17 236,9	2 293 686,1	6 548 818	6 931,1
Северо-Кавказский	170,4	9 492,9	3 374,3	15 050,0	10 966,0	13 898,4	887 605,6	2 637 978	3 192,5
<b>Приволжский</b>	<b>1 037,0</b>	<b>29 811,5</b>	<b>14 343,4</b>	<b>17 282,2</b>	<b>13 063,0</b>	<b>17 543,6</b>	<b>5 660 129,9</b>	<b>17 166 375</b>	<b>13 603,2</b>
Уральский	1 818,5	12 143,4	6 064,5	23 638,1	16 872,5	28 055,3	5 087 785,4	1 818,5	5 466,6
Сибирский	5 145,0	19 261,0	9 018,6	16 567,9	11 824,8	20 889,9	4 093 589,0	5 145,0	7 213,8
Дальневосточный	6 169,3	6 265,9	3 319,2	22 870,0	15 281,6	29 319,7	2 106 914,5	6 169,3	1 935,1

Т а б л и ц а 1.2

**Возрастной состав населения в трудоспособном возрасте  
(оценка на конец года), % от общей численности населения**

РФ/Федеральный округ РФ	Год												
	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Российская Федерация</b>	<b>56,7</b>	<b>60,2</b>	<b>60,8</b>	<b>61,5</b>	<b>62,3</b>	<b>62,7</b>	<b>63,0</b>	<b>63,0</b>	<b>62,9</b>	<b>62,6</b>	<b>62,0</b>	<b>61,5</b>	<b>60,9</b>
Центральный	56,2	59,9	60,4	61,1	61,8	62,2	62,5	62,6	62,4	62,2	61,7	61,3	60,7
Северо-Западный	58,3	61,6	62,1	62,8	63,4	63,7	64,0	63,8	63,6	63,2	62,6	62,0	61,4
Южный	55,6	58,6	59,2	60,1	60,7	61,1	61,3	61,5	61,4	61,2	60,8	60,3	59,8
Северо-Кавказский	53,8	57,2	58,2	59,0	59,7	60,2	60,7	61,2	61,4	61,4	61,2	61,0	60,7
<b>Приволжский</b>	<b>56,0</b>	<b>59,3</b>	<b>59,9</b>	<b>60,8</b>	<b>61,7</b>	<b>62,2</b>	<b>62,6</b>	<b>62,8</b>	<b>62,6</b>	<b>62,4</b>	<b>61,8</b>	<b>61,2</b>	<b>60,5</b>
Уральский	57,6	61,8	62,4	63,2	64,0	64,5	64,7	64,6	64,3	63,9	63,0	62,3	61,6
Сибирский	56,9	61,1	61,8	62,5	63,3	63,6	63,9	63,9	63,7	63,3	62,5	61,9	61,0
Дальневосточный	61,5	64,2	64,5	65,0	65,4	65,6	65,7	65,5	65,1	64,7	63,9	63,4	62,7

Примечание. Темным фоном выделены пиковые (максимальные) значения.

Т а б л и ц а 1.3

**Численность экономически активного населения  
(по данным выборочных обследований населения по проблемам занятости), в среднем за год, %**

РФ/Федеральный округ РФ	Год											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Российская Федерация</b>	<b>65,5</b>	<b>64,2</b>	<b>64,9</b>	<b>64,8</b>	<b>65,3</b>	<b>65,8</b>	<b>66,1</b>	<b>67,1</b>	<b>67,7</b>	<b>67,8</b>	<b>67,7</b>	<b>68,3</b>
Центральный	65,9	65,1	65,7	65,7	66,4	66,6	67,0	68,2	68,4	68,5	68,5	69,3
Северо-Западный	66,4	66,2	66,6	67,1	67,4	68,6	69,6	70,4	71,2	71,1	70,6	71,1
Южный	62,8	61,6	62,5	61,2	63,3	62,4	63,6	64,9	65,5	65,4	64,7	65,2

Окончание табл. 1.3

РФ/Федеральный округ РФ	Год											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Северо-Кавказский	61,2	59,1	59,6	58,8	59,4	62,1	61,4	63,2	63,6	64,6	64,0	64,8
<b>Приволжский</b>	<b>65,9</b>	<b>64,8</b>	<b>65,4</b>	<b>64,8</b>	<b>65,2</b>	<b>65,8</b>	<b>66,1</b>	<b>66,8</b>	<b>67,1</b>	<b>67,6</b>	<b>67,8</b>	<b>68,4</b>
Уральский	66,6	64,9	65,0	67,1	66,7	67,3	67,7	67,6	69,3	68,6	69,0	69,7
Сибирский	65,0	62,5	64,2	63,9	64,5	65,3	64,8	65,9	66,7	66,4	66,9	67,0
Дальневосточный	68,2	66,3	66,2	67,2	66,8	66,5	66,7	67,5	68,9	68,7	68,2	69,3

Примечание. Светлым фоном выделены минимальные, темным – максимальные значения рассматриваемого показателя. Двойной рамкой обозначен(ы) год(ы) стабилизации и/или начала роста уровня экономической активности населения.

Т а б л и ц а 1.4

**Динамика реальных доходов населения,  
% к предыдущему году**

РФ/Федеральный округ РФ	Реальные денежные доходы населения					Реальная начисленная заработная плата				
	2000 г.	2005 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2000 г.	2005 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
<b>Российская Федерация</b>	<b>113,4</b>	<b>111,7</b>	<b>101,8</b>	<b>105,4</b>	<b>101,1</b>	<b>120,9</b>	<b>112,6</b>	<b>96,5</b>	<b>105,2</b>	<b>102,8</b>
Центральный	–	108,8	105,3	105,2	101,7	–	117,2	96,6	105,8	103,4
Северо-Западный	–	114,4	103,9	106,8	98,6	–	111,5	96,0	105,4	101,1
Южный	–	110,5	101,2	109,2	101,0	–	–	–	103,3	101,9
Северо-Кавказский	–	–	–	125,1	104,9	–	–	–	101,6	101,4
<b>Приволжский</b>	–	<b>115,1</b>	<b>101,6</b>	<b>105,9</b>	<b>99,9</b>	–	<b>112,0</b>	<b>95,7</b>	<b>104,5</b>	<b>103,2</b>
Уральский	–	114,5	95,7	100,9	100,0	–	107,9	92,1	104,7	102,8
Сибирский	–	112,3	94,2	102,9	102,1	–	111,0	96,9	105,8	103,6
Дальневосточный	–	110,5	104,0	103,5	101,5	–	111,2	98,8	104,5	105,4

Примечание. Светлым фоном выделены федеральные округа с наименьшим, а темным – с наибольшим снижением показателя.

**Структура денежных доходов населения,  
% от общего объема денежных доходов**

РФ/Федеральный округ РФ	Доходы от предпринимательской деятельности				Оплата труда				Социальные выплаты				Доходы от собственности			
	2000	2005	2010	2011	2000	2005	2010	2011	2000	2005	2010	2011	2000	2005	2010	2011
<b>Российская Федерация</b>	<b>15,4</b>	<b>11,4</b>	<b>8,9</b>	<b>8,9</b>	<b>36,5</b>	<b>39,6</b>	<b>40,3</b>	<b>40,1</b>	<b>13,8</b>	<b>12,7</b>	<b>17,7</b>	<b>18,3</b>	<b>6,8</b>	<b>10,3</b>	<b>6,2</b>	<b>5,2</b>
Центральный	14,1	9,8	6,9	6,8	26,5	34,2	40,5	39,0	15,1	11,5	15,5	15,8	10,5	18,1	11,0	9,1
Северо-Западный	13,0	7,7	4,9	5,1	44,8	44,4	48,7	49,9	13,0	13,3	19,7	20,5	5,7	5,8	4,6	4,4
Южный	20,3	17,1	12,7	12,7	34,4	34,2	31,4	31,2	15,1	15,3	19,2	19,8	3,5	5,3	4,5	2,8
Северо-Кавказский	24,7	19,4	17,1	17,6	28,5	25,1	21,4	20,5	16,1	14,5	18,5	18,7	1,9	2,2	1,8	1,4
<b>Приволжский</b>	<b>17,9</b>	<b>13,5</b>	<b>9,7</b>	<b>10,1</b>	<b>40,1</b>	<b>39,7</b>	<b>35,2</b>	<b>36,0</b>	<b>14,1</b>	<b>14,4</b>	<b>19,1</b>	<b>20,0</b>	<b>4,5</b>	<b>4,7</b>	<b>3,5</b>	<b>2,8</b>
Уральский	10,3	10,2	9,7	9,3	50,6	50,6	46,8	47,8	10,4	10,3	15,7	16,6	6,7	9,8	3,7	3,1
Сибирский	17,2	12,9	9,5	9,8	42,5	43,0	43,6	43,8	13,0	13,7	21,2	21,9	3,9	6,6	3,4	2,8
Дальневосточный	15,1	11,0	11,1	10,9	48,9	53,2	51,4	52,9	11,3	12,2	18,3	18,5	3,2	4,1	3,3	3,6
	<i>Снижение на 6,5%</i>				<i>Рост на 3,6%</i>				<i>Рост на 5%</i>				<i>Снижение на 1,6%</i>			

Примечание. Курсивом обозначены снижение/рост показателя в период 2000–2011 гг. в целом по Российской Федерации.

**Потребительские расходы в среднем на душу населения,  
руб./мес.; 1990 г. – тыс. руб./мес.**

РФ/Федеральный округ РФ	Год													Место, занимаемое в РФ, 2011 г.
	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
<b>Российская Федерация</b>	0,164	1 723	2 284	2 890	3 569	4 472	5 627	7 005	8 727	11 020	11 795	13 185	15 248	–
Центральный	0,189	2 754	3 581	4 390	5 298	6 463	7 797	9 406	11 280	13 801	15 014	16 907	19 665	1
Северо-Западный	0,180	1 619	2 203	2 826	3 455	4 502	5 804	7 156	8 905	11 207	12 065	13 680	15 488	3
Южный	0,140	1 283	1 725	2 247	2 795	3 514	4 512	5 632	7 427	9 637	10 332	11 927	13 695	5
Северо-Кавказский	0,180	882	1 150	1 476	1 939	2 558	3 409	4 320	5 546	7 394	8 688	9 314	10 966	8
<b>Приволжский</b>	<b>0,138</b>	<b>1 275</b>	<b>1 691</b>	<b>2 159</b>	<b>2 688</b>	<b>3 401</b>	<b>4 385</b>	<b>5 599</b>	<b>7 207</b>	<b>9 391</b>	<b>10 027</b>	<b>11 284</b>	<b>13 063</b>	<b>6</b>
Уральский	0,159	1 498	2 071	2 736	3 520	4 536	6 028	7 976	10 315	13 429	13 571	14 731	16 873	2
Сибирский	0,155	1 343	1 808	2 349	2 943	3 663	4 662	5 853	7 293	9 132	9 161	10 131	11 825	7
Дальневосточный	0,200	1 645	2 177	2 821	3 555	4 417	5 601	6 991	8 381	10 336	11 923	13 379	15 282	4

**Структура использования денежных доходов населения,  
% от общего объема денежных доходов**

РФ/Федеральный округ РФ	Покупка товаров и оплата услуг			Обязательные платежи и разнообразные взносы			Приобретение недвижимости			Прирост финансовых активов			из него прирост (уменьшение) денег у населения		
	2000	2005	2011	2000	2005	2011	2000	2005	2011	2000	2005	2011	2000	2005	2011
<b>Российская Федерация</b>	75,5	69,6	73,5	7,8	10,1	10,3	<b>1,2</b>	<b>2,5</b>	<b>4,0</b>	15,5	17,8	12,2	2,8	1,5	1,6
Центральный	85,2	71,5	72,6	10,0	10,0	10,8	1,9	4,2	6,8	2,9	14,3	9,8	-8,8	-3,1	-2,1
Северо-Западный	71,4	64,5	73,2	7,1	10,4	12,1	1,6	2,6	5,5	19,9	22,5	9,2	7,0	4,6	-3,4
Южный	80,6	78,4	82,6	4,9	8,9	8,8	0,6	1,5	1,6	13,9	11,2	7,0	1,8	-5,0	-3,9
Северо-Кавказский	78,1	75,1	72,9	3,4	5,2	4,6	0,3	0,5	0,5	18,2	19,2	22,0	9,7	1,9	15,4
<b>Приволжский</b>	73,9	70,4	75,6	6,0	9,2	8,8	<b>0,7</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	19,4	18,9	13,8	7,2	4,8	6,0
Уральский	54,6	62,9	71,4	8,6	12,8	12,0	0,4	1,5	2,6	36,4	22,8	14,0	20,0	10,0	6,1
Сибирский	69,5	69,3	71,4	6,4	10,2	11,4	0,5	1,4	2,3	23,6	19,1	14,9	9,9	3,6	4,8
Дальневосточный	65,9	62,3	66,8	7,3	11,1	12,6	1,3	1,6	2,5	25,5	25,0	18,1	10,4	3,9	2,6

Относительно данных о возрастном составе населения в трудоспособном возрасте необходимо отметить некоторую стабильность общей численности к 2012 г. по сравнению с данными на 1990 г. в различной степени по всем регионам России (рис. 1.1) и, соответственно, в Российской Федерации в целом (рис. 1.2). Вместе с тем укажем на снижение численности по сравнению с данными в различных округах в 2005–2008 гг. и отметим усиление тенденции к старению и сокращению населения в трудоспособном возрасте.

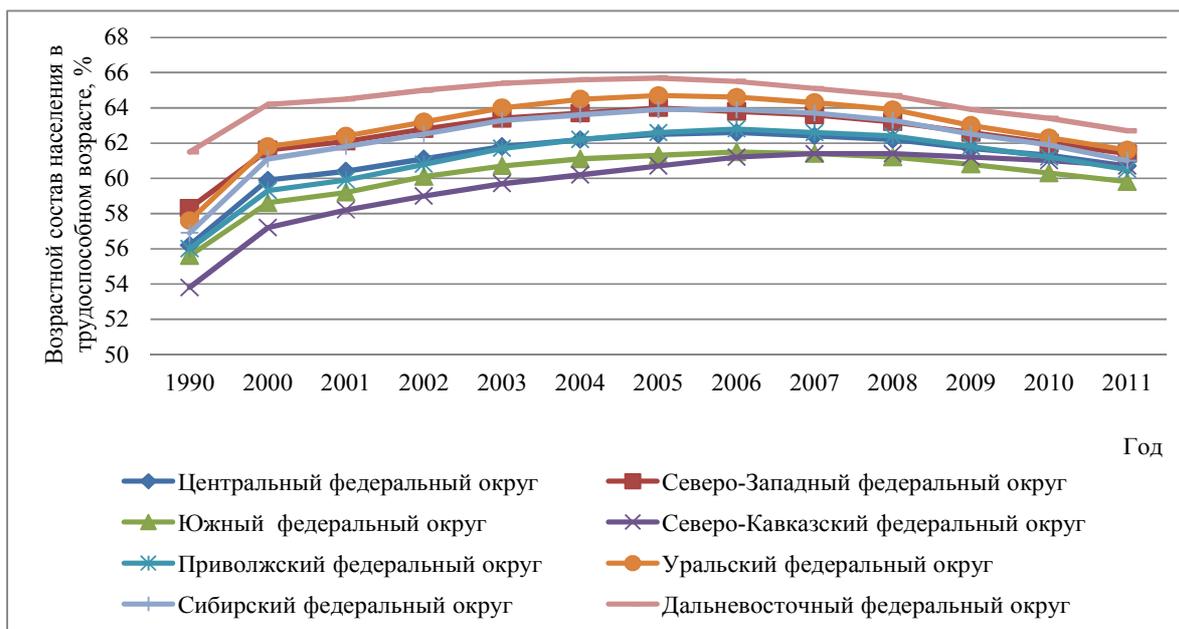


Рис. 1.1. Возрастной состав населения в трудоспособном возрасте по федеральным округам Российской Федерации

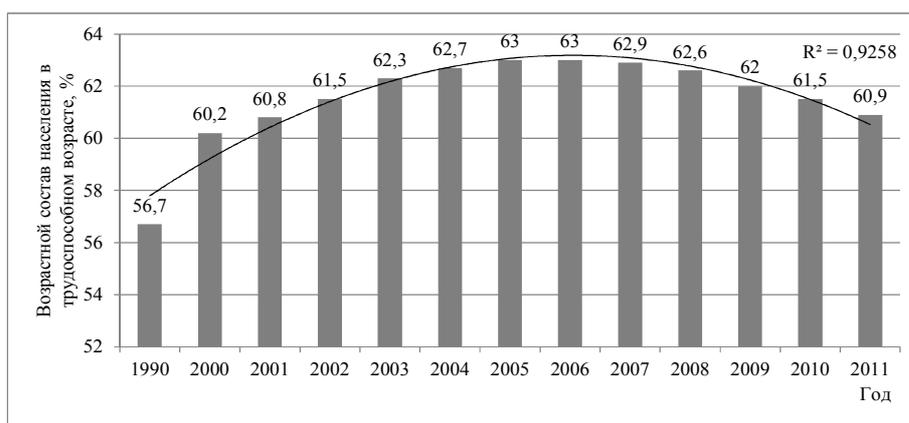


Рис. 1.2. Возрастной состав населения в трудоспособном возрасте по Российской Федерации

Здесь и далее с целью иллюстрации происходящих изменений к ряду данных на гистограмме добавлена линия тренда, которая получается наиболее точной, когда ее величина достоверности аппроксимации близка к единице. При аппроксимации данных с помощью линии тренда значение величины достоверности аппроксимации рассчитывается автоматически приложением «*Диаграмма*» программного продукта «*Microsoft Word*».

Принято считать, что если  $R^2 \geq 0,95$ , то точность аппроксимации высокая, то есть модель хорошо описывает явление; если  $0,8 \leq R^2 < 0,95$ , то говорят об удовлетворительной аппроксимации (модель в целом адекватна описываемому явлению). В данном случае ( $0,8 \leq R^2 < 0,95$ ) необходимо отметить тенденцию к сокращению населения трудоспособного возраста.

Для установления ранга федеральных округов по рассматриваемому показателю составим табл. 1.8, где рассчитаем ранг за период 2000–2011 гг. и табл. 1.9 для а 2010–2011 гг.

Т а б л и ц а 1.8

**Расчетная таблица по показателю  
«Возрастной состав населения в трудоспособном возрасте»  
(2000–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	Возрастной состав населения в трудоспособном возрасте, % от общей численности на- селения		Снижение (-) или рост (+) показате- ля (2011 г. к 2000 г.)	Ранг федераль- ного округа
	2000 г.	2011 г.		
Центральный	59,9	60,7	+0,8	3
Северо-Западный	61,6	61,4	-0,2	6
Южный	58,6	59,8	+1,2	2
Северо-Кавказский	57,2	60,7	+3,5	1
<b>Приволжский</b>	59,3	60,5	+1,2	<b>2</b>
Уральский	61,8	61,6	-0,2	6
Сибирский	61,1	61,0	-0,1	5
Дальневосточный	64,2	62,7	-1,5	7

Т а б л и ц а 1.9

**Расчетная таблица по показателю  
«Возрастной состав населения в трудоспособном возрасте»  
(2010–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	Возрастной состав населения в трудоспособном возрасте, % от общей численности населения		Снижение пока- зателя (2011 г. к 2010 г.)	Ранг федераль- ного округа
	2010 г.	2011 г.		
Центральный	61,3	60,7	-0,6	3
Северо-Западный	62,0	61,4	-0,6	3

Окончание табл. 1.9

Наименование федерального округа	Возрастной состав населения в трудоспособном возрасте, % от общей численности населения		Снижение пока- зателя (2011 г. к 2010 г.)	Ранг федераль- ного округа
	2000 г.	2011 г.		
Южный	60,3	59,8	-0,5	2
Северо-Кавказский	61,0	60,7	-0,3	1
<b>Приволжский</b>	61,2	60,5	-0,7	<b>4</b>
Уральский	62,3	61,6	-0,7	4
Сибирский	61,9	61,0	-0,9	5
Дальневосточный	63,4	62,7	-0,7	4

В табл. 1.10 определим среднее значение ранга каждого федерально-го округа по рассматриваемому показателю за период 2010–2011 гг.

Т а б л и ц а 1.10

**Средний ранг федеральных округов по показателю  
«Возрастной состав населения в трудоспособном возрасте»  
(2010–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	Среднее значение ранга	Наименование федерального округа	Среднее значение ранга
Северо-Кавказский	1,0	Северо-Западный	4,5
Южный	2,0	Уральский	5,0
Центральный	3,0	Сибирский	5,0
<b>Приволжский</b>	<b>3,0</b>	Дальневосточный	5,5

Указанные негативные тенденции могут быть преодолены в результате принятия ряда мер по улучшению демографической ситуации в соответствии с Концепцией демографической политики Российской Федерации на период до 2025 г., Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 606 «О мерах по реализации демографической политики Российской Федерации», мерами в сфере здравоохранения в рамках приоритетного национального проекта «Здоровье», государственной программой Российской Федерации «Социальная поддержка граждан» и прочее.

Экономически активное население – часть населения, занятая в народном хозяйстве (включая занятых в личном подсобном сельском хозяйстве). Под уровнем экономической активности населения понимается отношение численности экономически активного населения определенной возрастной группы к общей численности населения соответствующей возрастной группы. Анализируя представленные данные, отметим тенденцию к увеличению данного показателя начиная с 2001 г. в среднем по Российской Федерации (рис. 1.3) и федеральным округам (рис. 1.4).

Положительная динамика данного показателя наблюдается во всех без исключения округах, начиная с первой половины 2000-х гг., однако необходимо отметить проявляющуюся на примере рассматриваемого показателя неоднородность в развитии регионов России. Так, в целом по Российской Федерации начиная с 2003 г. наблюдается рост уровня экономически активного населения, который достигает своего максимума в 2011 г. Однако далеко не во всех округах прослеживается такая же тенденция. Так, только Центральный, Северо-Западный и Приволжский федеральные округа показывали уверенный рост уровня экономической активности населения в период с 2002 г. по 2004 г., при этом в Северо-Западном федеральном округе этот показатель достиг своего максимального значения в 2008 г., а затем начал снижаться. В трех федеральных округах – Южном, Северо-Кавказском и Уральском – дважды, а в Сибирском и Дальневосточном федеральных округах – трижды за десятилетие наблюдался спад данного показателя.

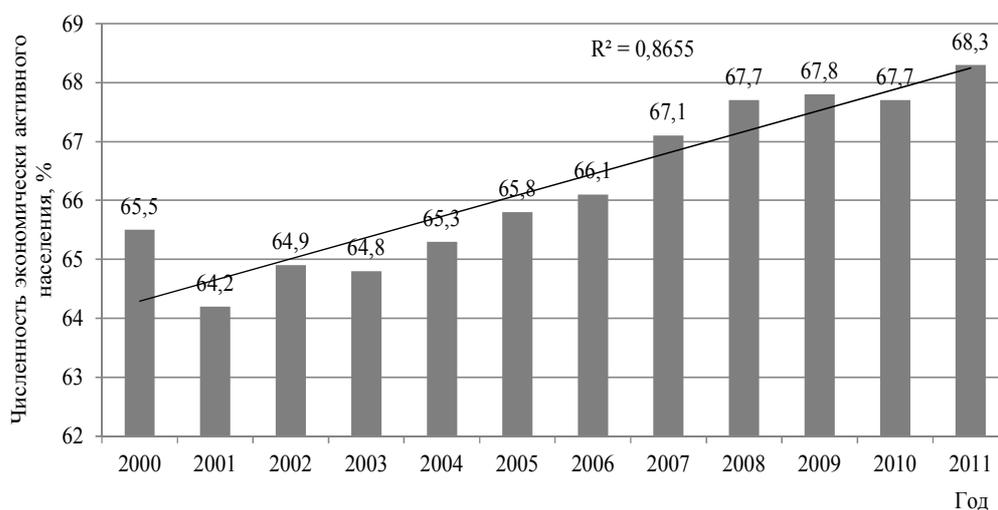


Рис. 1.3. Динамика численности экономически активного населения в среднем по Российской Федерации

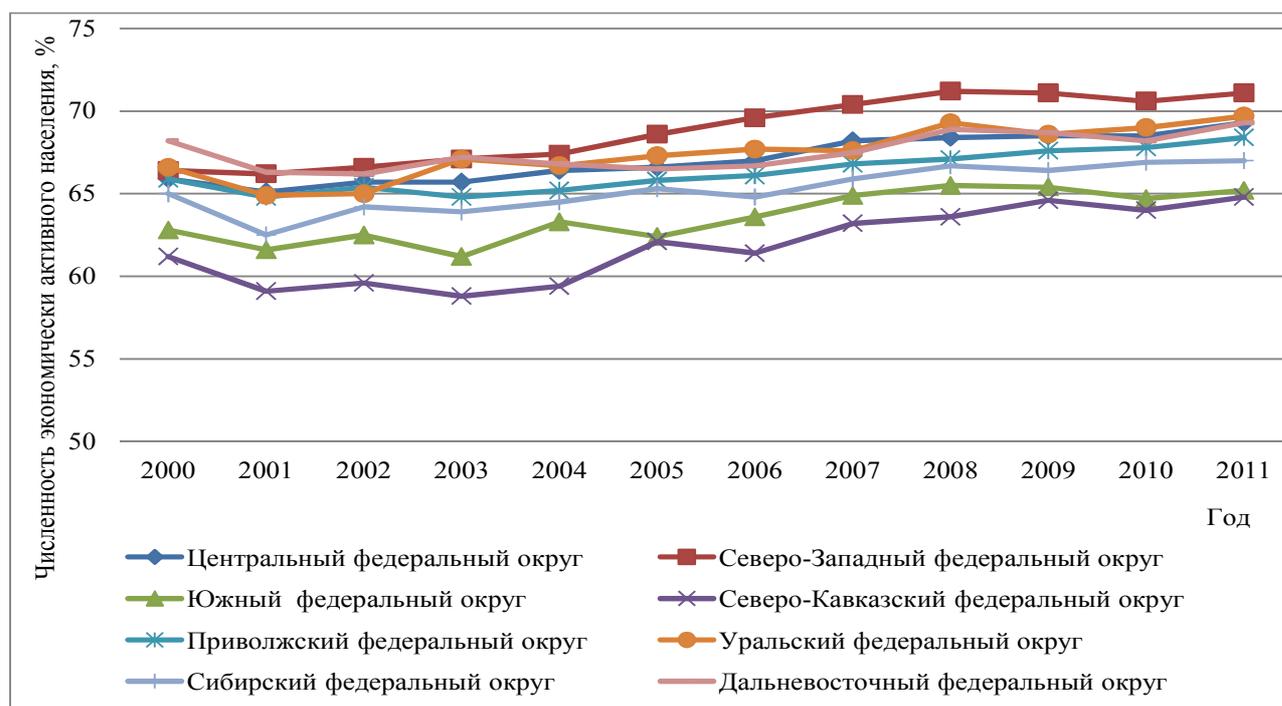


Рис. 1.4. Динамика численности экономически активного населения по федеральным округам

С целью установления ранга федеральных округов по рассматриваемому показателю составим табл. 1.11, где рассчитаем ранг для периода 2000–2011 гг. и табл. 1.12 для периода 2010–2011 гг.

Т а б л и ц а 1.11

**Расчетная таблица по показателю  
«Численность экономически активного населения»  
(2000–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	Уровень экономической активности населения (в среднем за год), %		Рост показателя (2011 г. к 2000 г.)	Ранг федерального округа
	2000 г.	2011 г.		
Центральный	65,9	69,3	3,4	3
Северо-Западный	66,4	71,1	4,7	1
Южный	62,8	65,2	2,4	6
Северо-Кавказский	61,2	64,8	3,6	2
<b>Приволжский</b>	<b>65,9</b>	<b>68,4</b>	2,5	<b>5</b>
Уральский	66,6	69,7	3,1	4
Сибирский	65,0	67,0	2	7
Дальневосточный	68,2	69,3	1,1	8

Т а б л и ц а 1.12

**Расчетная таблица по показателю  
«Численность экономически активного населения»  
(2010–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	Уровень экономической активности населения (в среднем за год), %		Снижение показателя (2011 г. к 2010 г.)	Ранг федерального округа
	2000 г.	2011 г.		
Центральный	68,5	69,3	0,8	2
Северо-Западный	70,6	71,1	0,5	5
Южный	64,7	65,2	0,5	5
Северо-Кавказский	64,0	64,8	0,8	2
<b>Приволжский</b>	<b>67,8</b>	<b>68,4</b>	0,6	<b>4</b>
Уральский	69,0	69,7	0,7	3
Сибирский	66,9	67,0	0,1	6
Дальневосточный	68,2	69,3	1,1	1

В табл. 1.13 определим среднее значение ранга каждого федерального округа по рассматриваемому показателю.

Рассматривая динамику реальных доходов населения, необходимо отметить закономерность снижения реальных денежных доходов населения, реальной начисленной заработной платы, а также реального размера назначенных пенсий. Остановившись на данном показателе более подробно, рассмотрим уровень снижения по всем рассматриваемым показателям по округам и в целом по Российской Федерации (табл. 1.14), проранжируем полученные данные и составим сводную таблицу для определения наиболее благополучных округов в разрезе данного показателя (табл. 1.15).

Т а б л и ц а 1.13

**Средний ранг федеральных округов по показателю  
«Численность экономически активного населения»**

Наименование федерального округа	Среднее значение ранга	Наименование федерального округа	Среднее значение ранга
Северо-Кавказский	2,0	Уральский	3,5
Южный	5,5	Дальневосточный	4,5
Центральный	2,5	<b>Приволжский</b>	<b>4,5</b>
Северо-Западный	3,0	Сибирский	6,5

Т а б л и ц а 1.14

**Уровень снижения показателя  
«Динамика реальных доходов населения»  
(2000–2011 гг.)**

РФ/Федеральный округ РФ	Год					Снижение показателя за период
	2000	2005	2009	2010	2011	
<b>Реальные денежные доходы населения</b>						
<b>Российская Федерация</b>	-1,7		+3,6		–	12,3
	113,4	111,7	101,8	105,4	101,1	
	–	-9,9		-4,3		
Центральный (1)	–		-0,1		–	7,1 (min)
	–	108,8	105,3	105,2	101,7	
	–	-3,5		-3,5		
Северо-Западный (7)	–		+2,9		–	15,8
	–	114,4	103,9	106,8	98,6	
	–	-10,5		-8,2		
Южный (3)	–		+8,0		–	9,5
	–	110,5	101,2	109,2	101,0	
	–	-9,3		-8,2		
Северо-Кавказский (8)	–		–		–	20,2 (max)
	–	–	–	125,1	104,9	
	–	–		-20,2		
<b>Приволжский (6)</b>	–		+4,3		–	15,2
	–	115,1	101,6	105,9	99,9	
	–	-13,5		-6,0		
Уральский (5)	–		+5,2		–	14,5
	–	114,5	95,7	100,9	100,0	
	–	-18,8		-0,9		
Сибирский г (4)	–		+8,7		–	10,2
	–	112,3	94,2	102,9	102,1	
	–	-18,1		-0,8		
Дальневосточный (2)	–		-0,5		–	9,0
	–	110,5	104,0	103,5	101,5	
	–	-6,5		-2,0		
<b>Реальная начисленная заработная плата</b>						
<b>Российская Федерация</b>	-8,3		+8,7		–	18,1
	120,9	112,6	96,5	105,2	102,8	
	–	-16,1		-2,4		
Центральный (8)	–		+9,2		–	13,8 (max)
	–	117,2	96,6	105,8	103,4	
	–	-20,6		-2,4		
Северо-Западный (7)	–		+9,4		–	10,4
	–	111,5	96,0	105,4	101,1	
	–	-15,5		-4,3		

Окончание табл. 1.14

РФ/Федеральный округ РФ	Год					Снижение показателя за период
	2000	2005	2009	2010	2011	
Южный (2)	–		–		–	1,4
	–	–	–	103,3	101,9	
	–	–		-1,4		
Северо-Кавказский (1)	–		–		–	0,2 (min)
	–	–	–	101,6	101,4	
	–	–		-0,2		
<b>Приволжский (6)</b>	–		+8,8		–	8,8
	–	112,0	95,7	104,5	103,2	
	–	-16,3		-1,3		
Уральский (3)	–		<b>+12,6</b>		–	5,1
	–	107,9	92,1	104,7	102,8	
	–	-15,8		-1,9		
Сибирский (5)	–		+8,9		–	7,4
	–	111,0	96,9	105,8	103,6	
	–	-14,1		-2,2		
Дальневосточный (4)	–		+5,7		–	5,8
	–	111,2	98,8	104,5	105,4	
	–	-12,4		+0,9		

Примечание. В скобках указан ранг округа по уровню снижения показателя. Жирным шрифтом отмечены полярные показатели.

Т а б л и ц а 1.15

**Сводная таблица по уровню снижения показателя  
«Динамика реальных доходов населения»  
(2000–2011 гг.)**

Наименование федерального округа		Ранг федерального округа
Реальные денежные доходы населения	Реальная начисленная заработная плата	
Центральный	Северо-Кавказский	1.
Дальневосточный	Южный	2.
Южный	Уральский	3.
Сибирский	Дальневосточный	4.
Уральский	Сибирский	5.
<b>Приволжский (-15,2%)</b>	<b>Приволжский (-8,8)</b>	6.
Северо-Западный	Северо-Западный	7.
Северо-Кавказский	Центральный	8.
-12,3%	-18,1%	<b>Российская Федерация</b>

На основании обработки исходных статистических данных отметим очевидное и значительное снижение совокупного показателя реальных доходов населения в целом и по рассматриваемым элементам.

В табл. 1.16 определим среднее значение ранга каждого федерального округа по рассматриваемому показателю за период 2000–2011 гг.

Т а б л и ц а 1.16

**Средний ранг федеральных округов по показателю  
«Динамика реальных доходов населения»  
(2000–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	Среднее значение ранга	Наименование федерального округа	Среднее значение ранга
Южный	2,5	Северо-Кавказский	4,5
Дальневосточный	3,0	Сибирский	4,5
Уральский	4,0	<b>Приволжский</b>	<b>6,0</b>
Центральный	4,5	Северо-Западный	7,0

Обозначим некоторую стабильность в позициях Южного федерального округа, который по рассматриваемым элементам дохода занимает лидирующие позиции; отметим постоянство (на среднем уровне) Дальневосточного и Уральского федеральных округов и констатируем серьезную ситуацию, сложившуюся в Приволжском федеральном округе.

Проанализируем показатель динамики денежных доходов в 2010–2011 гг., для чего составим табл. 1.17.

В табл. 1.18 определим среднее значение ранга каждого федерального округа по рассматриваемому показателю за период 2010–2011 гг.

Расчетные данные показывают изменение динамики реальных доходов населения. Так, значительно снизили свои позиции с 2010 г. Южный и Центральный федеральные округа, однако, например, Приволжский федеральный округ укрепил свои позиции, уступив только Уральскому и Северо-Кавказскому федеральным округам.

Т а б л и ц а 1.17

**Уровень снижения показателя  
«Динамика реальных доходов населения»  
(2010–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	2010 г.	2011 г.	Снижение показателя за период	Ранг федерального округа
Реальные денежные доходы населения				
Центральный	105,2	101,7	-3,5	4
Северо-Западный	106,8	98,6	-8,2	6

Окончание табл. 1.17

Наименование федерального округа	2010 г.	2011 г.	Снижение показателя за период	Ранг федерального округа
Южный	109,2	101,0	-8,2	6
Северо-Кавказский	125,1	104,9	-20,2	8
<b>Приволжский</b>	105,9	99,9	-6,0	<b>5</b>
Уральский	100,9	100,0	-0,9	2
Сибирский	102,9	102,1	-0,8	1
Дальневосточный	103,5	101,5	-2,0	3
Реальная начисленная заработная плата				
Центральный	105,2	102,8	-2,4	6
Северо-Западный	105,8	103,4	-2,4	6
Южный	105,4	101,1	-4,3	7
Северо-Кавказский	103,3	101,9	-1,4	3
<b>Приволжский</b>	101,6	101,4	-0,2	<b>1</b>
Уральский	104,5	103,2	-1,3	2
Сибирский	104,7	102,8	-1,9	4
Дальневосточный	105,8	103,6	-2,2	5

Т а б л и ц а 1.18

**Средний ранг федеральных округов по показателю  
«Динамика реальных доходов населения»  
(2010–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	Среднее значение ранга	Наименование федерального округа	Среднее значение ранга
Дальневосточный	2,0	Северо-Кавказский	5,0
Уральский	3,5	Южный	5,0
Сибирский	3,5	Центральный	5,5
<b>Приволжский</b>	<b>4,0</b>	Северо-Западный	7,0

Снижение таких показателей, как «Реальные денежные доходы населения» и «Реальная начисленная заработная плата», негативным образом влияет на покупательную способность населения, на качество и уровень жизни, и, соответственно, самым отрицательным образом сказывается на социально-экономическом развитии отдельного округа и России в целом.

Обобщенное значение среднего рейтинга по данному показателю представлено в табл. 1.19.

**Средний ранг федеральных округов по показателю  
«Динамика реальных доходов населения»**

Наименование федерального округа	Среднее значе- ние ранга	Наименование федерального округа	Среднее значе- ние ранга
Дальневосточный	2,5	Северо-Кавказский	4,8
Уральский	3,8	Центральный	5,0
Южный	3,8	<b>Приволжский</b>	<b>5,0</b>
Сибирский	4,0	Северо-Западный	7,0

Анализируя показатель «Структура денежных доходов населения», отметим общую тенденцию к снижению большинства рассматриваемых элементов структуры и повторно укажем на неравномерность развития регионов России по рассматриваемому показателю:

– доходы от предпринимательской деятельности: в период с 2000 г. констатируем снижение данного вида дохода практически в два раза в целом по России. Аналогичная ситуация складывается в Центральном, Южном и Сибирском федеральных округах. Более критичной является ситуация в Северо-Западном федеральном округе; менее заметно снижение в Приволжском, Северо-Кавказском, Уральском и Дальневосточном федеральных округах;

– оплата труда: в целом по Российской Федерации этот показатель за последнее десятилетие вырос на 3,6%, при этом максимальный рост (на 12,5%) отмечается в Центральном федеральном округе, а минимальный – на 1,3% – в Сибирском федеральном округе. Максимальное снижение – на 8% – наблюдается в Северо-Кавказском федеральном округе;

– социальные выплаты: на фоне общего роста по России (на 5% с 2000 г.) максимальное увеличение объема социальных выплат зафиксировано в Сибирском федеральном округе (на 8,9%), минимальное – 0,7% – в Центральном федеральном округе;

– доходы от собственности: за прошедшие десять лет снизились на 1,6% по Российской Федерации, в большей или меньшей степени снижение наблюдается во всех федеральных округах, кроме Дальневосточного, в котором зафиксировано незначительное увеличение рассматриваемого показателя по сравнению с 2000 г. на 0,4%, однако за период 2000–2001 гг. все без исключения округа показывают снижение доходов от собственности.

До 2010 г. практически всеми округами были пройдены пиковые (максимальные и минимальные) показатели; за исключением только Северо-Кавказского федерального округа, где в период 2010–2011 гг. было зафиксировано рекордное падение показателя реальной заработной платы.

Составим расчетную (табл. 1.20) и сводную (табл. 1.21) таблицы по показателю «Структура денежных доходов населения».

Т а б л и ц а 1.20

**Расчетная таблица по показателю  
«Структура денежных доходов населения»**

РФ / Федеральный округ РФ	Год				Снижение (-) или рост (+) по- казателя (2011 г. к 2000 г.)
	2000	2005	2010	2011	
<b>Доходы от предпринимательской деятельности</b>					
<b>Российская Федерация</b>	15,4	11,4	8,9	8,9	-6,5
Центральный (4)*	14,1	9,8	6,9	6,8	-7,3
Северо-Западный (8)	13,0	7,7	4,9	5,1	-7,9
Южный (6)	20,3	17,1	12,7	12,7	-7,6
Северо-Кавказский (3)	24,7	19,4	17,1	17,6	-7,1
<b>Приволжский (7)</b>	17,9	13,5	9,7	10,1	-7,8
Уральский (1)	10,3	10,2	9,7	9,3	-1,0
Сибирский (5)	17,2	12,9	9,5	9,8	-7,4
Дальневосточный (2)	15,1	11,0	11,1	10,9	-4,2
<b>Оплата труда</b>					
<b>Российская Федерация</b>	36,5	39,6	40,3	40,1	+3,6
Центральный (1)	26,5	34,2	40,5	39,0	+12,5
Северо-Западный (2)	44,8	44,4	48,7	49,9	+5,1
Южный (6)	34,4	34,2	31,4	31,2	-3,2
Северо-Кавказский (8)	28,5	25,1	21,4	20,5	-8,0
<b>Приволжский (7)</b>	40,1	39,7	35,2	36,0	-4,1
Уральский (5)	50,6	50,6	46,8	47,8	-2,8
Сибирский (4)	42,5	43,0	43,6	43,8	+1,3
Дальневосточный (3)	48,9	53,2	51,4	52,9	+4,0
<b>Социальные выплаты</b>					
<b>Российская Федерация</b>	13,8	12,7	17,7	18,3	+4,5
Центральный (8)	15,1	11,5	15,5	15,8	+0,7
Северо-Западный (2)	13,0	13,3	19,7	20,5	+7,5
Южный (6)	15,1	15,3	19,2	19,8	+4,7
Северо-Кавказский (7)	16,1	14,5	18,5	18,7	+2,6
<b>Приволжский (5)</b>	14,1	14,4	19,1	20,0	+5,9
Уральский (4)	10,4	10,3	15,7	16,6	+6,2
Сибирский (1)	13,0	13,7	21,2	21,9	+8,9
Дальневосточный (3)	11,3	12,2	18,3	18,5	+7,2
<b>Доходы от собственности</b>					
<b>Российская Федерация</b>	6,8	10,3	6,2	5,2	-1,6
Центральный (6)	10,5	18,1	11,0	9,1	-1,4
Северо-Западный (5)	5,7	5,8	4,6	4,4	-1,3
Южный (3)	3,5	5,3	4,5	2,8	-0,7
Северо-Кавказский (2)	1,9	2,2	1,8	1,4	-0,5

Окончание табл. 1.20

РФ / Федеральный округ РФ	Год				Снижение (-) или рост (+) показателя (2011 г. к 2000 г.)
	2000	2005	2010	2011	
<b>Приволжский (7)</b>	4,5	4,7	3,5	2,8	-1,7
Уральский (8)	6,7	9,8	3,7	3,1	-3,6
Сибирский (4)	3,9	6,6	3,4	2,8	-1,1
Дальневосточный (1)	3,2	4,1	3,3	3,6	+0,4

\*Примечание. В скобках указан ранг округа по уровню снижения/роста показателя за рассматриваемый период.

Т а б л и ц а 1.21

**Сводная таблица по показателю  
«Структура денежных доходов населения»  
(2000–2011 гг.)**

Ранг федерального округа	Денежные доходы населения			
	Доходы от предпринимательской деятельности	Оплата труда	Социальные выплаты	Доходы от собственности
	Наименование федерального округа			
1.	Уральский	Центральный	Сибирский	Дальневосточный
2.	Дальневосточный	Северо-Западный	Северо-Западный	Северо-Кавказский
3.	Северо-Кавказский	Дальневосточный	Дальневосточный	Южный
4.	Центральный	Сибирский	Уральский	Сибирский
5.	Сибирский	Уральский	<b>Приволжский (+5,9%)</b>	Северо-Западный
6.	Южный	Южный	Южный	Центральный
7.	<b>Приволжский (-7,8%)</b>	<b>Приволжский (-4,1%)</b>	Северо-Кавказский	<b>Приволжский (-1,7%)</b>
8.	Северо-Западный	Северо-Кавказский	Центральный	Уральский
<b>Российская Федерация</b>	-6,5%	+3,6%	+4,5%	-1,6%

В сводной таблице показаны ранги федеральных округов по элементам структуры денежных доходов населения и указаны крайние значения изменения рассматриваемого показателя. Как показывают данные, наиболее благополучным с точки зрения денежных доходов населения является

Дальневосточный федеральный округ, который по всем анализируемым элементам структуры доходов входит в первую тройку округов. Рассматривая элементы структуры доходов в совокупности, отметим крайне сложную позицию Приволжского федерального округа, поскольку все рассматриваемые показатели, как в общем, так и поэлементно, не позволяют выйти ему на лидирующие позиции (максимальное достижение – 5-е место по социальным выплатам).

В табл. 1.22 определим среднее значение ранга каждого федерального округа по рассматриваемому показателю – «Структура денежных доходов населения».

Т а б л и ц а 1.22

**Средний ранг федеральных округов по показателю  
«Структура денежных доходов населения»  
(2000–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	Среднее значение ранга	Наименование федерального округа	Среднее значение ранга
Дальневосточный	2,3	Центральный	4,8
Сибирский	3,5	Северо-Кавказский	5,0
Северо-Западный	4,3	Южный	5,3
Уральский	4,5	<b>Приволжский</b>	<b>6,5</b>

Выводы при рассмотрении данного показателя в период 2000–2011 гг. практически идентичны предыдущему показателю: Дальневосточный федеральный округ несколько улучшает свои позиции, а Приволжский федеральный округ также занимает последнее место при расчете среднего ранга по рассматриваемому показателю.

Проведем аналогичный анализ за период 2010–2011 гг. и составим табл. 1.23.

Т а б л и ц а 1.23

**Уровень снижения/роста показателя  
«Структура денежных доходов населения»  
(2010–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	2010 г.	2011 г.	Снижение (-) или рост (+) показателя	Ранг федерального округа
<b>Доходы от предпринимательской деятельности</b>				
Центральный	6,9	6,8	-0,1	6
Северо-Западный	4,9	5,1	+0,2	4
Южный	12,7	12,7	0,0	5
Северо-Кавказский	17,1	17,6	+0,5	1
<b>Приволжский</b>	9,7	10,1	+0,4	<b>2</b>

Окончание табл. 1.23

Наименование федерального округа	2010 г.	2011 г.	Снижение (-) или рост (+) показате- ля	Ранг федерального округа
Уральский	9,7	9,3	-0,4	8
Сибирский	9,5	9,8	+0,3	3
Дальневосточный	11,1	10,9	-0,2	7
Оплата труда				
Центральный	40,5	39,0	-1,5	8
Северо-Западный	48,7	49,9	+1,2	2
Южный	31,4	31,2	-0,2	6
Северо-Кавказский	21,4	20,5	-0,9	7
<b>Приволжский</b>	35,2	36,0	+0,8	<b>4</b>
Уральский	46,8	47,8	+1,0	3
Сибирский	43,6	43,8	+0,2	5
Дальневосточный	51,4	52,9	+1,5	1
Социальные выплаты				
Центральный	15,5	15,8	+0,3	5
Северо-Западный	19,7	20,5	+0,8	2
Южный	19,2	19,8	+0,6	4
Северо-Кавказский	18,5	18,7	+0,2	6
<b>Приволжский</b>	19,1	20,0	+0,9	<b>1</b>
Уральский	15,7	16,6	+0,9	1
Сибирский	21,2	21,9	+0,7	3
Дальневосточный	18,3	18,5	+0,2	6
Доходы от собственности				
Центральный	11,0	9,1	-1,9	7
Северо-Западный	4,6	4,4	-0,2	2
Южный	4,5	2,8	-1,7	6
Северо-Кавказский	1,8	1,4	-0,4	3
<b>Приволжский</b>	3,5	2,8	-0,7	<b>5</b>
Уральский	3,7	3,1	-0,6	4
Сибирский	3,4	2,8	-0,6	4
Дальневосточный	3,3	3,6	+0,3	1

На основании полученных данных составим табл. 1.24 и определим среднее значение ранга каждого федерального округа по рассматриваемому показателю – «Структура денежных доходов населения» за 2010–2011 гг.

Рассматривая данные за 2010–2011 гг., отметим лидерство Северо-Западного федерального округа, а также значительное улучшение данного показателя в Приволжском федеральном округе.

Обобщенное значение среднего рейтинга по данному показателю представлено в табл. 1.25.

Т а б л и ц а 1.24

**Средний ранг федеральных округов по показателю  
«Структура денежных доходов населения»  
(2010–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	Среднее значение ранга	Наименование федерального округа	Среднее значение ранга
Северо-Западный	2,5	Уральский	4,0
<b>Приволжский</b>	<b>3,0</b>	Северо-Кавказский	4,3
Дальневосточный	3,8	Южный	5,3
Сибирский	3,8	Центральный	6,5

Т а б л и ц а 1.25

**Средний ранг федеральных округов по показателю  
«Структура денежных доходов населения»**

Наименование федерального округа	Среднее значение ранга	Наименование федерального округа	Среднее значение ранга
Дальневосточный	3,1	Уральский	4,3
Северо-Западный	3,4	<b>Приволжский</b>	<b>4,8</b>
Сибирский	3,7	Южный	5,3
Северо-Кавказский	4,2	Центральный	5,7

С целью установления ранга федеральных округов по показателю «Потребительские расходы в среднем на душу населения» составим табл. 1.26, где рассчитаем ранг в период 2000–2011 гг. и табл. 1.27 для периода 2010–2011 гг.

Т а б л и ц а 1.26

**Расчетная таблица по показателю  
«Потребительские расходы в среднем на душу населения»  
(2000–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	Потребительские расходы в среднем на душу населения, руб./мес.		Рост показателя (2011 г. к 2000 г.), руб.	Ранг федераль- ного округа
	2000 г.	2011 г.		
Центральный	2 754	19 665	16 911	1
Северо-Западный	1 619	15 488	13 869	3
Южный	1 283	13 695	12 412	5
Северо-Кавказский	882	10 966	10 084	8
<b>Приволжский</b>	1 275	13 063	11 788	<b>6</b>
Уральский	1 498	16 873	15 375	2
Сибирский	1 343	11 825	10 482	7
Дальневосточный	1 645	15 282	13 637	4

Т а б л и ц а 1.27

**Расчетная таблица по показателю  
«Потребительские расходы в среднем на душу населения»  
(2010–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	Потребительские расходы в среднем на душу населения, руб./мес.		Рост показателя (2011 г. к 2010 г.), руб.	Ранг федераль- ного округа
	2010 г.	2011 г.		
Центральный	16 907	19 665	2 758	1
Северо-Западный	13 680	15 488	1 808	4
Южный	11 927	13 695	1 768	6
Северо-Кавказский	9 314	10 966	1 652	8
<b>Приволжский</b>	11 284	13 063	1 779	<b>5</b>
Уральский	14 731	16 873	2 142	2
Сибирский	10 131	11 825	1 694	7
Дальневосточный	13 379	15 282	1 903	3

В табл. 1.28 определим среднее значение ранга каждого федерально-го округа по рассматриваемому показателю.

Данный показатель должен рассматриваться совместно с динамикой реальных доходов населения за определенный период времени.

Отметим, что стабильно и неизменно высокие позиции с 2000 г. у Центрального и Уральского федеральных округов, а стабильно низкие – у Сибирского и Северо-Кавказского.

Т а б л и ц а 1.28

**Средний ранг федеральных округов по показателю  
«Потребительские расходы в среднем на душу населения»**

Наименование федерального округа	Среднее значение ранга	Наименование федерального округа	Среднее значение ранга
Центральный	1,0	Южный	5,5
Уральский	2,0	<b>Приволжский</b>	<b>5,5</b>
Северо-Западный	3,5	Сибирский	7,0
Дальневосточный	3,5	Северо-Кавказский	8,0

Анализ показателя потребительских расходов как за период 2000–2011 гг., так и за 2010–2011 гг. указывает на достаточно низкие позиции Приволжского федерального округа по сравнению с другими субъектами Российской Федерации, что коррелирует с показателем динамики реальных доходов.

Для определения позиций федеральных округов по показателю «Структура использования денежных доходов населения» составим табл. 1.29, в которой рассмотрим необходимый для исследования элемент

«Приобретение недвижимости» в период 2000–2011 гг., и табл. 1.30 для периода 2005–2011 гг.

Т а б л и ц а 1.29

**Расчетная таблица по показателю  
«Структура использования денежных доходов населения»  
по элементу «Приобретение недвижимости»  
(2000–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	Структура использования денежных доходов населе- ния, % от общего объема денежных доходов		Рост показателя (2011 г. к 2000 г.), %	Ранг федераль- ного округа
	2000 г.	2011 г.		
Центральный	1,9	6,8	4,9	1
Северо-Западный	1,6	5,5	3,9	2
Южный	0,6	1,6	1,0	7
Северо-Кавказский	0,3	0,5	0,2	8
<b>Приволжский</b>	0,7	1,8	1,1	<b>6</b>
Уральский	0,4	2,6	2,2	3
Сибирский	0,5	2,3	1,8	4
Дальневосточный	1,3	2,5	1,2	5

Для определения среднего значения ранга каждого федерального округа по рассматриваемому показателю составим табл. 1.31.

Т а б л и ц а 1.30

**Расчетная таблица по показателю  
«Структура использования денежных доходов населения»  
по элементу «Приобретение недвижимости»  
(2005–2011 гг.)**

Наименование федерального округа	Структура использования денежных доходов населе- ния, % от общего объема денежных доходов		Рост показателя (2011 г. к 2005 г.), %	Ранг федераль- ного округа
	2005 г.	2011 г.		
Центральный	4,2	6,8	2,6	2
Северо-Западный	2,6	5,5	2,9	1
Южный	1,5	1,6	0,1	6
Северо-Кавказский	0,5	0,5	0,0	7
<b>Приволжский</b>	1,5	1,8	0,3	<b>5</b>
Уральский	1,5	2,6	1,1	3
Сибирский	1,4	2,3	0,9	4
Дальневосточный	1,6	2,5	0,9	4

Т а б л и ц а 1.31

**Средний ранг федеральных округов по показателю  
«Структура использования денежных доходов населения»  
по элементу «Приобретение недвижимости»**

Наименование федерального округа	Среднее значение ранга	Наименование федерального округа	Среднее значение ранга
Центральный	1,5	Дальневосточный	4,5
Северо-Западный	1,5	<b>Приволжский</b>	<b>5,5</b>
Уральский	3,0	Южный	6,5
Сибирский	4,0	Северо-Кавказский	7,5

Анализ данных за указанные периоды времени показывает отсутствие явного лидера, однако наиболее активным в приобретении недвижимости является население Центрального и Северо-Западного федеральных округов. За период 2005–2011 гг. на среднем уровне удерживают свои позиции Уральский и Сибирский федеральные округа. Ситуация в Дальневосточном и Приволжском федеральных округах улучшилась, однако изменение было несущественным. Не изменилась ситуация в Южном и Северо-Кавказском федеральных округах.

Рассмотрев основные показатели, отметим, что в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 г., утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. № 1662-р (далее – Концепция), отмечается, что основным стратегическим ориентиром является достижение уровня экономического и социального развития, соответствующего статусу России как ведущей мировой державы XXI в., занимающей передовые позиции в глобальной экономической конкуренции и надежно обеспечивающей национальную безопасность и реализацию конституционных прав граждан.

В соответствии с заявленным стратегическим ориентиром Концепцией устанавливаются следующие основные цели развития:

- достижение высоких стандартов благосостояния человека: уровень доходов и качество жизни россиян к 2020 г. достигнет показателей, характерных для развитых экономик, что означает высокие стандарты личной безопасности, доступность услуг образования и здравоохранения требуемого качества, необходимый уровень обеспеченности жильем, доступ к культурным благам и обеспечение экологической безопасности; увеличится обобщающий показатель уровня жизни – валовой внутренний продукт на душу населения по паритету покупательной способности и т.д.;

- социальное благополучие и согласие: предполагается, что в России сформируется общество, основанное на доверии и ответственности, включая доверие населения к государственным и частным экономическим институтам и т.д.;

– сбалансированное пространственное развитие: сформируются новые территориальные центры роста как в районах освоения новых сырьевых ресурсов, так и в традиционных регионах концентрации инновационного, промышленного и аграрного потенциала России, снизятся масштабы регионального неравенства; будет создана разветвленная транспортная сеть, обеспечивающая высокий уровень межрегиональной интеграции и территориальной мобильности населения.

Достижение поставленных в Концепции целей развития, успешная модернизация экономики и социальной сферы предполагают выстраивание эффективных механизмов взаимодействия общества, бизнеса и государства, направленных на координацию усилий всех сторон, обеспечение учета интересов различных социальных групп общества и бизнеса при выработке и проведении социально-экономической политики.

В Концепции отмечено, что государственная региональная политика направлена на обеспечение сбалансированного социально-экономического развития субъектов Российской Федерации, сокращение уровня межрегиональной дифференциации в социально-экономическом состоянии регионов и качестве жизни.

Согласно Концепции, сбалансированное территориальное развитие Российской Федерации предусматривается ориентировать на обеспечение условий, позволяющих каждому региону иметь необходимые и достаточные ресурсы для обеспечения достойных условий жизни граждан, комплексного развития и повышения конкурентоспособности экономики регионов. Достижение этой цели будет обеспечено в ходе реализации государственной региональной политики, направленной на реализацию потенциала развития каждого региона, преодоление инфраструктурных и институциональных ограничений, создание равных возможностей граждан и содействие развитию человеческого потенциала, проведение целенаправленной работы по развитию федеративных отношений, а также реформирование систем государственного управления и местного самоуправления.

В Концепции определено, что обеспечение сбалансированного социально-экономического развития регионов как один из целевых ориентиров социально-экономического развития Российской Федерации требует синхронизации таких направлений региональной политики, как:

- стимулирование экономического развития путем создания новых центров экономического роста в регионах на основе конкурентных преимуществ;
- координация инфраструктурных инвестиций государства и инвестиционных стратегий бизнеса в регионах с учетом приоритетов пространственного развития и ресурсных ограничений, в том числе демографических;

– сокращение дифференциации в уровне и качестве жизни населения в регионах с помощью эффективных механизмов социальной и бюджетной политики.

При этом определено, что государственная политика регионального развития в долгосрочной перспективе будет формироваться исходя из следующих основных задач:

– скоординированность принятия на федеральном, региональном и местном уровнях мер по созданию условий для развития отраслей экономики и социальной сферы и формированию центров опережающего экономического роста с учетом конкурентных преимуществ каждого региона;

– предоставление финансовой поддержки регионам с целью обеспечения законодательно установленного минимально допустимого уровня жизни, связанного с предоставлением населению возможностей в целях получения качественного образования, медицинского и культурно-досугового обслуживания;

– оказание финансовой поддержки регионам в целях сокращения дифференциации на условиях проведения преобразований, предусмотренных государственной политикой;

– развитие инфраструктурной обеспеченности территорий и создание условий для повышения конкурентоспособности экономики регионов, а также решения вопросов социального развития, включая повышение транспортной доступности территорий;

– совершенствование механизмов стимулирования органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в целях эффективного осуществления их полномочий и создания максимально благоприятных условий для комплексного социально-экономического развития регионов.

В настоящее время в регионах разрабатываются программы и комплексные планы социально-экономического развития, определяются концепции экономической политики с учетом территориальных особенностей. И тем не менее теоретические и практические аспекты этого процесса остаются недостаточно разработанными.

## **1.2. Развитие Нижегородской области как субъекта и центра Приволжского федерального округа**

Территория Приволжского федерального округа (см. Приложение 1) занимает 6,1% территории России. Здесь проживает многонациональное население – 21,3% от общего числа граждан страны: это второй по численности населения федеральный округ после Центрального. Доля округа в

общероссийском ВВП превышает 15%<sup>3</sup>. В состав округа входят 14 регионов (см. Приложение 2): 6 республик (Башкортостан, Марий Эл, Мордовия, Татарстан, Удмуртия, Чувашия), Пермский край и 7 областей (Кировская, Нижегородская, Оренбургская, Пензенская, Самарская, Саратовская, Ульяновская).

Вместе с Центром и Югом Приволжье входит в число наиболее плотно населенных территорий России. Из 32 национально-территориальных административных единиц 6 входят в состав Приволжского федерального округа (6 республик из 21). Однако лишь в двух регионах титульные нации составляют более 50% населения (Чувашская Республика и Республика Татарстан).

Приволжье обладает уникальным транзитным положением, так как расположено на перекрестке международных транспортных коридоров «Север-Юг» и «Восток-Запад», соединяющих Сибирь и Дальний Восток, а также страны Восточной Азии с Европейской Россией и государствами Европы.

В оценке совокупного инвестиционного потенциала субъектов Российской Федерации среди лидеров находятся 5 регионов округа (Республика Башкортостан, Республика Татарстан, Пермский край, Нижегородская и Самарская области), демонстрирующие высокие показатели по производственному, финансовому, инновационному, природно-ресурсному и потребительскому факторам инвестиционной оценки.

В округе достаточно высок уровень развития транспортной инфраструктуры. По плотности железных дорог округ занимает третье место в Российской Федерации (143 км путей на 10 тыс. кв. км территории) после Центра и Юга. По плотности автомобильных дорог округ занимает 2-е место в России (140 км путей на 1000 кв. км территории).

Центром Приволжского федерального округа Нижегородского региона является г. Нижний Новгород – пятый по численности населения город России, важный экономический, транспортный и культурный центр страны. Город является центром Нижегородской агломерации, население которой насчитывает 2,08 млн чел.; она является четвертой по величине в стране и второй в Среднем Поволжье<sup>4</sup>.

На 137 крупных и средних предприятиях 14 основных отраслей занято около 179 тыс. человек (41% от общей численности работающих в городе). Наиболее крупными предприятиями являются ОАО «ГАЗ»,

---

<sup>3</sup> Здесь и далее в описании Приволжского федерального округа использована информация с официального сайта Полномочного представителя Президента Российской Федерации в Приволжском федеральном округе [Электронный ресурс] URL: <http://www.pfo.ru/> (дата обращения: 31.07.2013).

<sup>4</sup> Здесь и далее в описании г. Нижнего Новгорода использована информация с официального городского портала, официального сайта администрации Нижнего Новгорода [Электронный ресурс] URL: <http://нижнийновгород.рф/> (дата обращения: 31.07.2013).

ОАО «Нижегородский авиастроительный завод «Сокол», ОАО «Нижегородский машиностроительный завод» (ОАО «НМЗ»), ОАО «Нормаль», ОАО «Волговятсквторцветмет», ОАО «Завод «Красное Сормово», ОАО «ГЗАС им. А.С. Попова», ОАО «РУМО», НОАО «Гидромаш», ОАО «Красный якорь», ОАО «Оргсинтез», ЗАО «АвиаТехМас» и другие.

Транспортная инфраструктура, включающая международный аэропорт, пассажирский и грузовой речные порты, мощный железнодорожный узел позволили осуществить идею продления транснационального европейского коридора до Нижнего Новгорода.

В городе сложился благоприятный инвестиционный климат. Сегодня в Нижнем Новгороде действует свыше 100 предприятий с иностранным капиталом. С участием иностранных компаний реализовано несколько крупных проектов. В Нижнем Новгороде активно работают дочерние структуры Европейского банка реконструкции и развития, часть которых занимается кредитованием предприятий малого и среднего бизнеса.

В настоящее время Нижегородская область занимает территорию 74,8 тыс. кв. км (0,4% территории России), население области составляет 3 524 тыс. чел. (2,4% населения России)<sup>5</sup>.

В Стратегии развития Нижегородской области до 2020 г. определены базовые сектора: автомобилестроение, авиастроение, судостроение, радиоэлектронная промышленность и приборостроение, черная металлургия, топливная промышленность, химическая и нефтехимическая промышленность, химико-фармацевтическая, медицинская, промышленность строительных материалов, стекольная промышленность, лесопромышленный комплекс и целлюлозно-бумажная промышленность, легкая, пищевая промышленность, сельское хозяйство, образование, научный комплекс и новая экономика, информационные технологии, туризм и прочие отрасли промышленности; и поддерживающие сектора: транспорт и логистика, электроэнергетика, строительство, розничная торговля, ЖКХ, телекоммуникации (связь), финансовый сектор и прочие отрасли промышленности<sup>6</sup>. По объему выручки в области лидируют автомобилестроение, транспорт и логистика, пищевая промышленность, черная металлургия, при этом среди поддерживающих секторов лидируют телекоммуникации и электроэнергетика. Наибольшую занятость населения обеспечивают автомобильная промышленность, сельское хозяйство, транспорт и логистика, а также научно-образовательный комплекс. Среди поддерживающих секторов по численности занятых лидируют жилищно-коммунальный и строительство. Самый высокий уровень оплаты труда в секторе информационных технологий,

---

<sup>5</sup> Здесь и далее в описании Нижегородской области использована следующая информация: Об утверждении Стратегии развития Нижегородской области до 2020 года [Электронный ресурс] : постановление Правительства Нижегород. обл. от 17.04.2006 № 127. КонсультантПлюс. Нижегородская область.

<sup>6</sup> Там же.

топливной, химико-фармацевтической и стекольной промышленности, при этом в указанных секторах экономики занята незначительная часть трудоспособного населения.

Для характеристики Приволжского федерального округа по основным социально-экономическим показателям приведем сводную таблицу данных на основании выполненных ранее расчетов (табл. 1.32).

Т а б л и ц а 1.32

**Сводные данные по основным социально-экономическим показателям по Приволжскому федеральному округу<sup>7</sup>**

Показатели социально-экономического развития	Ранг Приволжского федерального округа	Ранг показателя по Российской Федерации		Тенденция показателя по Приволжскому федеральному округу
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Возрастной состав населения в трудоспособном возрасте	3,0	1,0	5,5	Снижение
Численность экономически активного населения	4,5	2,0	6,5	Рост
Динамика реальных доходов населения	5,0	3,3	5,7	Снижение
Структура денежных доходов населения	4,8	3,1	5,7	Рост
Потребительские расходы в среднем на душу населения	5,5	1,1	8,0	Рост
Структура использования денежных доходов населения	5,5	1,5	7,5	Рост

Поскольку, исходя из расчетных данных, федеральным округам необходимо стремиться к минимальному значению рейтинга, то Приволжский федеральный округ по четырем показателям из шести рассмотренных занимает одно из последних мест (в таблице данные показатели выделены двойной рамкой), а по оставшимся двум показателям – срединные позиции, то есть ни по одному из показателей социально-экономического развития округ не занимает лидирующих позиций. Отметим также, что общая

<sup>7</sup> Жулькова Ю.Н. Кластерообразующие факторы и инструменты преодоления негативных условий реализации региональной жилищной политики // Вестник МГСУ. 2014. № 1. С. 164–174.

картина развития может быть определена следующим образом: суммарное минимальное значение равно 12, а среднее суммарное значение – 2; суммарное максимальное значение равно 38,9, а среднее совокупное значение – 6,48. При этом Приволжский федеральный округ имеет суммарное значение равно 28,3, а среднее суммарное значение – 4,72, что доказывает общее неудовлетворительное социально-экономическое развитие.

Вместе с тем необходимо отметить положительные тенденции показателей численности экономически активного населения, потребительских расходов в среднем на душу населения и структуры использования денежных доходов населения, которая, в свою очередь, указывает на возрастающий интерес к приобретению объектов недвижимости в целом по Приволжскому федеральному округу.

В целях дальнейшего исследования необходимо определить место Нижегородской области как центра Приволжского федерального округа по рассматриваемым показателям. Для этого ниже (табл. 1.33–1.39<sup>8</sup>) приведем данные в целом по Приволжскому федеральному округу. Таблицы представлены в сокращенном варианте.

---

<sup>8</sup> Регионы России. Социально-экономические показатели. 2012. Статистический сборник [Электронный ресурс] URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 11.07.2013).

**Основные социально-экономические показатели 2011 г.**

РФ/Регионы РФ	Площадь территории, тыс. кв. км	Численность населения на 1 января 2012 г., тыс. чел.	Средне- годовая численность занятых в экономи- ке, тыс. чел.	Средне- душевые денежные доходы, руб./мес.	Потребительские расходы в среднем на душу населения, руб./мес.	Средне- месячная номиналь- ная начис- ленная зарботная плата работ- ников орга- низаций, руб./мес.	Валовой региональ- ный продукт в 2010 г., млн руб.	Основные фонды в экономике (по полной учетной стоимости; на конец года), млн руб.	Ввод в дейст- вие общей площади жилых домов, тыс. кв. м
<b>Российская Федерация</b>	<b>17 098,2</b>	<b>143 056,4</b>	<b>67 727,2</b>	<b>20 754,9</b>	<b>15 248,0</b>	<b>23 369,2</b>	<b>37 398 520,1</b>	<b>108 001 247</b>	<b>62 264,6</b>
<b>Приволж- ский феде- ральный округ</b>	<b>1 037,0</b>	<b>29 811,5</b>	<b>14 343,4</b>	<b>17 282,2</b>	<b>13 063,0</b>	<b>17 543,6</b>	<b>5 660 129,9</b>	<b>17 166 375</b>	<b>13 603,2</b>
Республика Башкортго- стан	142,9	4 064,3	1 760,7	19 029,8	15 742,7	18 397,0	757 569,6	1 703 359	2 109,3
Республика Марий Эл	23,4	6 92,4	317,5	11 328,4	8 353,9	14 001,2	82 425,9	2 641 86	314,8
Республика Мордовия	26,1	825,4	382,6	11 948,0	7 287,3	13 305,1	104 327,3	390 900	298,1
Республика Татарстан	67,8	3 803,2	1 819,9	20 222,6	16 322,1	20 009,4	1 004 690,0	3 461 464	2 396,1
Удмуртская Республика	42,1	1 518,1	757,0	14 452,3	10 301,2	15 843,3	264 464,1	753 970	504,9
Чувашская Республика	18,3	1 247,0	572,0	12 083,0	9 077,6	14 896,3	152 489,6	561 249	886,4

Окончание табл. 1.33

РФ/Регионы РФ	Площадь территории, тыс. кв. км	Численность населения на 1 января 2012 г., тыс. чел.	Средне-годовая численность занятых в экономике, тыс. чел.	Средне-душевые денежные доходы, руб./мес.	Потребительские расходы в среднем на душу населения, руб./мес.	Средне-месячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб./мес.	Валовой региональный продукт в 2010 г., млн руб.	Основные фонды в экономике (по полной учетной стоимости; на конец года), млн руб.	Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м
Пермский край	160,2	2 631,1	1 324,5	21 307,3	15 819,3	18 773,3	630 755,5	2 078 245	748,8
Кировская область	120,4	1 327,9	655,9	14 675,0	10 123,3	14 579,0	166 218,6	602 726	405,4
<b>Нижегородская область</b>	<b>76,6</b>	<b>3 296,9</b>	<b>1 700,6</b>	<b>18 336,7</b>	<b>13 835,1</b>	<b>18 492,4</b>	<b>646 676,5</b>	<b>1 731 930</b>	<b>1 470,7</b>
Оренбургская область	123,7	2 023,7	1 069,0	14 892,0	10 673,9	17 024,9	454 993,1	1 259 018	743,3
Пензенская область	43,4	1 376,5	666,8	14 171,5	10 268,4	16 362,2	158 213,8	613 333	671,1
Самарская область	53,6	3 214,1	1 504,8	21 756,1	15 933,8	18 600,3	692 927,6	2 005 380	1 331,0
Саратовская область	101,2	2 508,8	1 206,6	13 097,3	9 654,7	16 204,7	369 630,4	1 215 058	1 169,6
Ульяновская область	37,2	1 282,1	605,3	14 312,1	10 043,4	15 008,6	174 747,9	525 557	553,8

**Возрастной состав населения в трудоспособном возрасте  
(оценка на конец года), % от общей численности населения**

РФ/Регионы РФ	Год												
	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Российская Федерация</b>	<b>56,7</b>	<b>60,2</b>	<b>60,8</b>	<b>61,5</b>	<b>62,3</b>	<b>62,7</b>	<b>63,0</b>	<b>63,0</b>	<b>62,9</b>	<b>62,6</b>	<b>62,0</b>	<b>61,5</b>	<b>60,9</b>
<b>Приволжский федеральный округ</b>	<b>56,0</b>	<b>59,3</b>	<b>59,9</b>	<b>60,8</b>	<b>61,7</b>	<b>62,2</b>	<b>62,6</b>	<b>62,8</b>	<b>62,6</b>	<b>62,4</b>	<b>61,8</b>	<b>61,2</b>	<b>60,5</b>
Республика Башкортостан	55,0	57,9	58,7	59,7	60,9	61,7	62,4	62,7	62,7	62,5	62,1	61,5	60,9
Республика Марий Эл	55,1	60,0	60,8	61,9	63,0	63,8	64,5	64,7	64,6	64,2	63,4	62,7	61,7
Республика Мордовия	55,2	59,1	59,7	60,5	61,6	62,3	63,0	63,3	63,3	63,0	62,6	62,1	61,4
Республика Татарстан	56,1	58,9	59,5	60,3	61,3	62,0	62,5	62,8	62,9	62,8	62,3	61,9	61,2
Удмуртская Республика	56,2	61,0	61,6	62,4	63,4	64,0	64,3	64,4	64,0	63,5	62,6	61,8	60,8
Чувашская Республика	54,8	58,9	59,7	60,6	61,6	62,3	63,0	63,2	63,2	63,1	62,5	62,0	61,2
Пермский край	56,4	60,3	61,0	61,8	62,6	63,0	63,2	63,2	62,8	62,3	61,6	60,8	60,0
Кировская об- ласть	54,5	59,3	59,9	60,9	62,0	62,6	62,9	63,1	62,6	62,0	61,2	60,3	59,3
<b>Нижегород- ская область</b>	<b>55,4</b>	<b>58,5</b>	<b>59,1</b>	<b>60,0</b>	<b>60,7</b>	<b>61,2</b>	<b>61,6</b>	<b>61,7</b>	<b>61,7</b>	<b>61,5</b>	<b>60,9</b>	<b>60,4</b>	<b>59,9</b>
Оренбургская область	55,6	59,3	60,0	60,9	61,7	62,3	62,7	62,8	62,6	62,3	61,8	61,2	60,4

Окончание табл. 1.34

РФ/Регионы РФ	Год												
	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Пензенская область	55,7	58,7	59,1	59,8	60,6	61,1	61,5	61,6	61,5	61,2	60,7	60,0	59,3
Самарская область	57,9	61,1	61,5	62,2	62,7	63,0	63,1	63,1	62,8	62,5	61,9	61,4	60,8
Саратовская область	57,0	59,4	59,8	60,5	61,2	61,4	61,7	61,8	61,7	61,4	60,9	60,4	59,9
Ульяновская область	56,4	59,6	60,2	61,0	61,9	62,4	62,9	63,0	62,9	62,6	62,0	61,4	60,6

Т а б л и ц а 1.35

**Уровень экономической активности населения  
(по данным выборочных обследований населения по проблемам занятости; в среднем за год), %**

РФ/Регионы РФ	Год												
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
<b>Российская Федерация</b>	<b>65,5</b>	<b>64,2</b>	<b>64,9</b>	<b>64,8</b>	<b>65,3</b>	<b>65,8</b>	<b>66,1</b>	<b>67,1</b>	<b>67,7</b>	<b>67,8</b>	<b>67,7</b>	<b>68,3</b>	
<b>Приволжский федеральный округ</b>	<b>65,9</b>	<b>64,8</b>	<b>65,4</b>	<b>64,8</b>	<b>65,2</b>	<b>65,8</b>	<b>66,1</b>	<b>66,8</b>	<b>67,1</b>	<b>67,6</b>	<b>67,8</b>	<b>68,4</b>	
Республика Башкортостан	64,9	62,8	63,5	64,7	62,3	65,0	63,7	65,1	64,9	66,3	65,3	67,1	
Республика Марий Эл	66,3	65,6	66,8	64,9	68,2	68,1	64,8	68,4	67,8	66,4	68,5	68,5	
Республика Мордовия	64,2	63,0	62,8	62,6	64,9	63,9	64,9	67,7	71,0	70,0	69,9	70,6	
Республика Татарстан	66,7	65,0	66,3	65,7	65,0	64,9	65,1	66,0	67,4	68,1	69,1	69,7	
Удмуртская Республика	67,2	66,3	68,0	66,9	65,9	67,8	69,8	69,3	69,9	71,2	69,9	71,4	

Окончание табл. 1.35

РФ/Регионы РФ	Год											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Чувашская Республика	68,3	66,1	67,2	66,1	64,9	65,8	67,6	67,5	68,0	68,8	68,3	68,9
Пермский край	65,5	65,7	66,3	65,0	66,7	65,7	66,9	67,1	67,8	68,4	68,3	68,7
Кировская область	70,1	70,0	69,9	68,7	69,8	69,4	69,7	69,4	70,7	69,6	69,9	68,6
<b>Нижегородская область</b>	<b>66,8</b>	<b>65,6</b>	<b>65,5</b>	<b>66,0</b>	<b>66,1</b>	<b>66,4</b>	<b>66,6</b>	<b>68,0</b>	<b>68,0</b>	<b>69,3</b>	<b>68,8</b>	<b>69,6</b>
Оренбургская область	63,8	62,6	61,6	62,6	64,6	63,6	66,2	65,7	62,9	66,3	67,1	67,3
Пензенская область	66,0	64,1	62,3	61,7	62,2	63,9	63,8	61,8	64,1	62,7	62,4	63,5
Самарская область	66,8	67,0	68,2	66,0	68,5	68,0	69,0	70,5	70,4	68,8	68,7	69,0
Саратовская область	64,1	63,0	62,5	61,8	62,3	64,5	64,1	65,1	63,6	65,8	68,8	66,8
Ульяновская область	62,3	61,6	65,3	61,5	63,2	65,2	64,3	63,9	66,4	65,1	65,0	68,0

Т а б л и ц а 1.36

**Динамика реальных доходов населения,  
% к предыдущему году**

РФ/Регионы РФ	Реальные денежные доходы населения					Реальная начисленная заработная плата				
	2000	2005	2009	2010	2011	2000	2005	2009	2010	2011
<b>Российская Федерация</b>	<b>113,4</b>	<b>111,7</b>	<b>101,8</b>	<b>105,4</b>	<b>101,1</b>	<b>120,9</b>	<b>112,6</b>	<b>96,5</b>	<b>105,2</b>	<b>102,8</b>
<b>Приволжский федеральный округ</b>	–	<b>115,1</b>	<b>101,6</b>	<b>105,9</b>	<b>99,9</b>	–	<b>112,0</b>	<b>95,7</b>	<b>104,5</b>	<b>103,2</b>
Республика Башкортостан	112,7	117,8	102,7	101,0	99,7	126,0	108,5	96,2	101,8	103,0
Республика Марий Эл	104,1	118,3	105,4	103,6	99,4	108,9	118,0	97,1	103,0	100,8
Республика Мордовия	105,6	110,7	101,5	110,0	96,7	113,1	111,5	92,2	101,4	103,3
Республика Татарстан	117,2	123,4	102,4	109,0	101,8	125,1	116,1	92,8	107,1	106,7
Удмуртская Республика	114,1	112,5	102,5	108,1	101,4	120,5	111,0	96,0	100,7	101,2
Чувашская Республика	108,1	111,0	99,8	107,5	100,0	111,6	113,5	94,2	105,3	105,2

Окончание табл. 1.36

РФ/Регионы РФ	Реальные денежные доходы населения					Реальная начисленная заработная плата				
	2000	2005	2009	2010	2011	2000	2005	2009	2010	2011
Пермский край	114,2	114,5	97,2	102,4	98,1	117,5	111,8	91,9	106,8	98,6
Кировская область	109,5	106,4	96,0	109,3	99,1	117,9	110,9	98,2	102,7	99,7
<b>Нижегородская область</b>	<b>117,7</b>	<b>109,8</b>	<b>98,8</b>	<b>105,9</b>	<b>101,2</b>	<b>108,2</b>	<b>109,0</b>	<b>98,1</b>	<b>103,6</b>	<b>103,5</b>
Оренбургская область	110,0	115,1	103,4	105,6	100,7	122,0	115,9	101,6	105,5	103,0
Пензенская область	104,8	111,7	101,6	105,1	100,2	110,6	117,1	99,9	103,3	104,2
Самарская область	105,3	115,2	104,4	105,8	99,4	112,5	109,9	91,6	104,3	104,4
Саратовская область	116,6	112,9	103,1	108,2	99,2	119,5	114,1	98,8	104,3	102,9
Ульяновская область	102,3	108,8	99,6	112,8	98,5	115,3	107,4	97,5	105,9	102,4

Т а б л и ц а 1.37

**Структура денежных доходов населения,  
% от общего объема денежных доходов**

РФ/Регионы РФ	Доходы от предпринимательской деятельности				Оплата труда				Социальные выплаты				Доходы от собственности			
	2000	2005	2010	2011	2000	2005	2010	2011	2000	2005	2010	2011	2000	2005	2010	2011
<b>Российская Федерация</b>	<b>15,4</b>	<b>11,4</b>	<b>8,9</b>	<b>8,9</b>	<b>36,5</b>	<b>39,6</b>	<b>40,3</b>	<b>40,1</b>	<b>13,8</b>	<b>12,7</b>	<b>17,7</b>	<b>18,3</b>	<b>6,8</b>	<b>10,3</b>	<b>6,2</b>	<b>5,2</b>
<b>Приволжский федеральный округ</b>	<b>17,9</b>	<b>13,5</b>	<b>9,7</b>	<b>10,1</b>	<b>40,1</b>	<b>39,7</b>	<b>35,2</b>	<b>36,0</b>	<b>14,1</b>	<b>14,4</b>	<b>19,1</b>	<b>20,0</b>	<b>4,5</b>	<b>4,7</b>	<b>3,5</b>	<b>2,8</b>
Республика Башкортостан	12,1	16,2	12,7	13,9	41,7	35,3	29,7	29,6	13,1	11,2	15,0	16,0	3,6	6,4	2,2	1,9
Республика Марий Эл	14,7	8,9	7,4	9,4	42,2	51,7	39,9	40,7	19,9	24,0	26,9	28,6	1,8	3,4	5,2	2,5

Окончание табл. 1.37

РФ/Регионы РФ	Доходы от предпринимательской деятельности				Оплата труда				Социальные выплаты				Доходы от собственности			
	2000	2005	2010	2011	2000	2005	2010	2011	2000	2005	2010	2011	2000	2005	2010	2011
Республика Мордовия	18,0	9,9	8,0	8,9	39,5	46,1	36,7	37,9	20,2	21,9	25,4	27,9	2,3	4,0	6,3	2,1
Республика Татарстан	16,8	12,5	13,8	14,1	43,6	36,0	35,7	37,4	12,6	12,5	15,8	16,6	6,2	3,4	3,1	3,0
Удмуртская Республика	11,8	8,0	4,7	4,7	49,8	57,2	42,1	40,7	15,4	17,7	23,3	23,8	4,9	8,5	2,7	2,2
Чувашская Республика	16,6	13,8	9,5	9,2	39,6	47,0	38,4	38,4	19,0	19,1	24,6	26,1	5,1	2,8	3,1	2,7
Пермский край	20,2	14,7	10,3	11,1	38,0	35,9	32,0	33,1	11,1	11,8	16,5	17,1	5,6	3,6	3,3	2,7
Кировская область	11,6	11,5	6,3	7,5	44,3	48,3	35,7	36,8	18,5	20,1	24,9	26,1	2,4	2,3	2,7	2,0
<b>Нижегородская область</b>	<b>14,1</b>	<b>11,2</b>	<b>6,4</b>	<b>6,7</b>	<b>39,9</b>	<b>46,3</b>	<b>40,2</b>	<b>40,7</b>	<b>15,2</b>	<b>16,8</b>	<b>20,4</b>	<b>20,6</b>	<b>4,7</b>	<b>5,4</b>	<b>4,4</b>	<b>3,6</b>
Оренбургская область	9,9	12,1	11,5	12,3	51,6	45,2	41,4	42,5	17,4	17,0	22,0	23,0	3,8	3,5	3,2	2,4
Пензенская область	19,0	14,5	10,6	10,1	37,9	40,1	35,1	36,3	19,0	20,7	23,0	25,2	2,6	2,9	4,2	2,0
Самарская область	29,5	15,9	7,3	6,9	32,9	35,2	31,3	32,2	10,4	10,6	16,3	16,6	4,8	5,6	4,4	4,1
Саратовская область	21,0	12,7	7,9	8,6	33,0	36,6	38,1	39,1	15,0	17,4	24,9	26,0	3,8	4,7	4,4	3,1
Ульяновская область	19,6	12,4	9,2	8,7	42,1	41,8	34,2	35,1	18,1	18,9	23,5	25,6	3,7	4,5	2,8	2,3

**Потребительские расходы в среднем на душу населения,  
(руб./мес.; 1990 г. – тыс. руб./мес.)**

РФ/Регионы РФ	Год													Место, зани- маемое в РФ, 2011 г.
	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
<b>Российская Федерация</b>	0,164	1 723	2 284	2 890	3 569	4 472	5 627	7 005	8 727	11 020	11 795	13 185	15 248	–
<b>Приволж- ский федераль- ный округ</b>	<b>0,138</b>	<b>1 275</b>	<b>1 691</b>	<b>2 159</b>	<b>2 688</b>	<b>3 401</b>	<b>4 385</b>	<b>5 599</b>	<b>7 207</b>	<b>9 391</b>	<b>10 027</b>	<b>11 284</b>	<b>13 063</b>	<b>6</b>
Республика Башкортго- стан	0,129	1 272	1 746	2 264	2 915	3 790	5 034	6 714	8 955	11 821	12 764	13 916	15 743	20
Республика Марий Эл	0,125	745	948	1 206	1 463	1 831	2 377	3 366	4 375	5 847	6 569	7 228	8 354	76
Республика Мордовия	0,126	778	974	1 196	1 547	1 928	2 410	2 955	3 821	5 107	5 838	6 568	7 287	77
Республика Татарстан	0,135	1 238	1 709	2 187	2 867	3 672	5 022	6 550	8 536	11 234	12099	13955	16322	11
Удмуртская Республика	0,145	1 025	1 336	1 676	2 014	2 437	3 047	3 905	5 060	6 827	7 348	8 688	10 301	60
Чувашская Республика	0,131	853	1 157	1 444	1 844	2 278	2 853	3 619	4 649	6 291	6 816	7 725	9 078	74
Пермский край	0,141	1 503	2 052	2 636	3 311	4 094	5 377	7 131	8 935	11 413	12 252	13 643	15 819	19

Окончание табл. 1.38

РФ/Регионы РФ	Год													Место, зани- маемое в РФ, 2011 г.
	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Кировская область	0,147	995	1 271	1 691	1 976	2 461	3 057	3 795	5 025	6 769	7 160	8 378	10 123	64
<b>Нижегород- ская область</b>	<b>0,149</b>	<b>1 246</b>	<b>1 671</b>	<b>2 188</b>	<b>2 713</b>	<b>3 455</b>	<b>4 327</b>	<b>5 644</b>	<b>7 331</b>	<b>9 861</b>	<b>10 137</b>	<b>11 536</b>	<b>13 835</b>	<b>25</b>
Оренбургская область	0,130	860	1 127	1 407	1 729	2 289	3 061	3 873	5 077	7 049	7 889	9 015	10 674	55
Пензенская область	0,129	950	1 239	1 552	1 939	2 498	3 169	3 849	5 654	7 189	7 999	8 893	10 268	61
Самарская область	0,150	2 497	3 209	3 986	4 738	5 950	7 432	8 771	10 578	12 938	13 325	14 479	15 934	17
Саратовская область	0,134	1 106	1 420	1 796	2 201	2 740	3 438	4 235	5 183	6 743	7 152	8 148	9 655	72
Ульяновская область	0,149	1 053	1 366	1 827	2 321	2 821	3 421	4 482	5 866	7 114	7 437	8 812	10 043	66

**Структура использования денежных доходов населения,  
% от общего объема денежных доходов**

РФ/Регионы РФ	Покупка товаров и оплата услуг			Обязательные платежи и разнообразные взносы			Приобретение недвижимости			Прирост финансовых активов			В т. ч. прирост (уменьшение) денег у населения		
	год			год			год			год			год		
	2000	2005	2011	2000	2005	2011	2000	2005	2011	2000	2005	2011	2000	2005	2011
<b>Российская Федерация</b>	75,5	69,6	73,5	7,8	10,1	10,3	<b>1,2</b>	<b>2,5</b>	<b>4,0</b>	15,5	17,8	12,2	2,8	1,5	1,6
<b>Приволжский федеральный округ</b>	73,9	70,4	75,6	6,0	9,2	8,8	<b>0,7</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	19,4	18,9	13,8	7,2	4,8	6,0
Республика Башкортостан	73,3	73,1	82,7	6,3	8,3	7,1	1,2	1,5	0,9	19,2	17,1	9,3	13,1	7,1	3,9
Республика Марий Эл	69,8	70,4	73,7	4,6	10,8	9,7	0,3	1,2	1,1	25,3	17,6	15,5	14,7	1,6	6,5
Республика Мордовия	68,9	58,7	61,0	4,7	8,9	9,4	0,5	0,8	4,3	25,9	31,6	25,3	20,1	17,4	14,2
Республика Татарстан	68,2	68,0	80,7	7,2	10,3	8,5	0,5	1,1	2,3	24,1	20,6	8,5	14,5	7,7	1,9
Удмуртская Республика	67,7	65,4	71,3	7,0	11,7	10,2	0,2	0,4	2,7	25,1	22,5	15,8	13,8	6,0	7,4
Чувашская Республика	74,8	72,1	75,1	5,6	8,5	9,4	1,0	2,6	2,6	18,6	16,8	12,9	4,1	-0,6	2,6
Пермский край	62,6	65,0	74,2	6,4	9,3	9,2	0,6	1,3	0,9	30,4	24,4	15,7	15,6	6,2	6,9
Кировская область	73,2	65,8	69,0	5,7	9,5	9,1	0,2	1,2	3,5	20,9	23,5	18,4	2,1	-0,7	7,8
<b>Нижегородская область</b>	72,5	71,4	75,4	6,3	8,8	9,9	<b>0,7</b>	<b>1,7</b>	<b>1,1</b>	20,5	18,1	13,6	0,0	2,5	6,0
Оренбургская область	59,3	59,8	71,7	6,9	10,7	9,8	0,2	0,7	1,1	33,6	28,8	17,4	22,7	10,1	9,2
Пензенская область	75,4	72,8	72,4	4,7	9,5	7,9	0,2	1,2	2,1	19,7	16,5	17,6	4,4	-7,1	1,9
Самарская область	95,8	80,2	73,2	5,2	7,8	8,6	1,5	2,3	1,0	-2,5	9,7	17,2	-15,8	-0,3	10,0
Саратовская область	71,8	68,0	73,7	4,9	9,6	10,2	0,6	1,7	1,9	22,7	20,7	14,2	14,7	8,3	5,5
Ульяновская область	82,5	74,8	70,2	5,2	9,4	9,0	0,7	1,5	7,6	11,6	14,3	13,2	5,4	5,1	7,1

Последовательность рассуждений и расчетов, примененных к федеральным округам Российской Федерации и, в частности, к Приволжскому федеральному округу повторим применительно к Нижегородской области.

Далее показан расчет ранга Нижегородской области по всем рассматриваемым показателям на период 2010–2011 гг.

В табл. 1.40 приведен расчет рангов субъектов Приволжского федерального округа по возрастному составу населения в трудоспособном возрасте.

Т а б л и ц а 1.40

**Возрастной состав населения в трудоспособном возрасте  
Приволжского федерального округа  
(оценка на конец года), % от общей численности населения**

Субъекты Приволжского федерального округа	Возрастной состав на- селения в трудоспособ- ном возрасте, %		Снижение по- казателя (2011 г. к 2010 г.)	Ранг субъ- ектов
	2010 г.	2011 г.		
Республика Башкортостан	61,5	60,9	-0,6	1
Республика Марий Эл	62,7	61,7	-1,0	4
Республика Мордовия	62,1	61,4	-0,7	2
Республика Татарстан	61,9	61,2	-0,7	2
Удмуртская Республика	61,8	60,8	-1,0	4
Чувашская Республика	62,0	61,2	-0,8	3
Пермский край	60,8	60,0	-0,8	3
Кировская область	60,3	59,3	-1,0	4
<b>Нижегородская область</b>	<b>60,4</b>	<b>59,9</b>	-0,6	<b>1</b>
Оренбургская область	61,2	60,4	-1,0	4
Пензенская область	60,0	59,3	-0,7	2
Самарская область	61,4	60,8	-0,7	2
Саратовская область	60,4	59,9	-1,0	4
Ульяновская область	61,4	60,6	-0,8	3

Соответствие значений показателя Нижегородской области и Приволжского федерального округа в целом показано на рис. 1.5.

В табл. 1.41 приведен расчет рангов субъектов Приволжского федерального округа по численности экономически активного населения.

Соответствие значений показателя экономической активности населения Нижегородской области и Приволжского федерального округа в целом отражено на рис. 1.6.

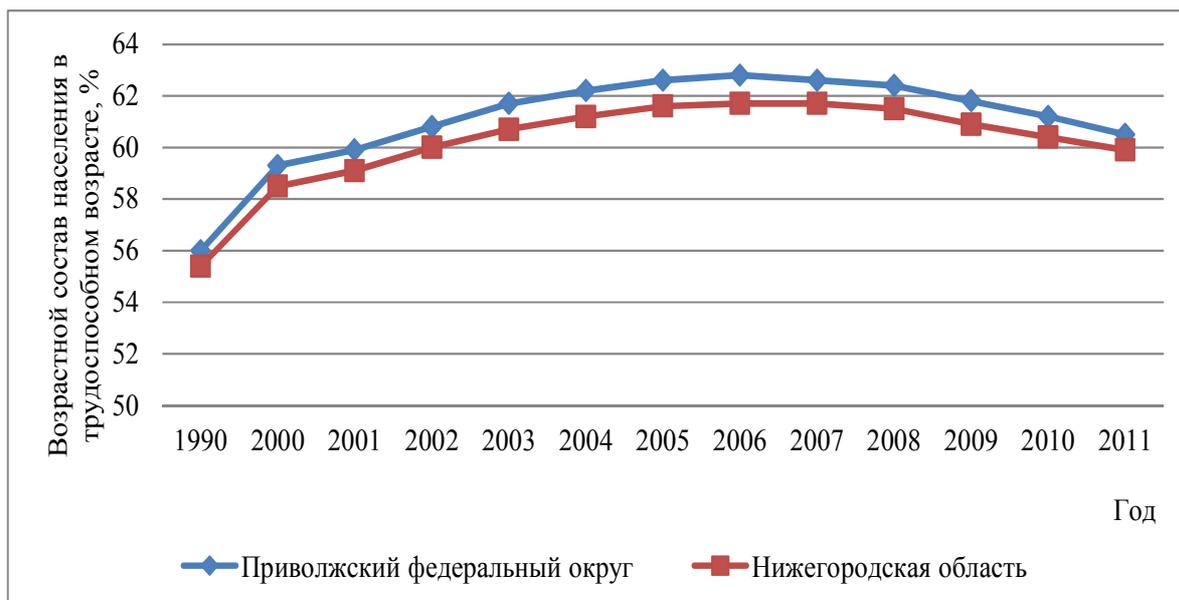


Рис. 1.5. Возрастной состав населения в трудоспособном возрасте в Приволжском федеральном округе и Нижегородской области, %

Т а б л и ц а 1.41

**Численность экономически активного населения  
Приволжского федерального округа  
(по данным выборочных обследований населения по проблемам  
занятости; в среднем за год), %**

Субъекты Приволжского федерального округа	Численность экономически активного населения, %		Снижение (-) или рост (+) показателя (2011 г. к 2010 г.)	Ранг субъектов
	2010 г.	2011 г.		
Республика Башкортостан	65,3	67,1	+1,8	2
Республика Марий Эл	68,5	68,5	0	10
Республика Мордовия	69,9	70,6	+0,7	6
Республика Татарстан	69,1	69,7	+0,6	7
Удмуртская Республика	69,9	71,4	+1,5	3
Чувашская Республика	68,3	68,9	+0,6	7
Пермский край	68,3	68,7	+0,4	8
Кировская область	69,9	68,6	-1,3	11
<b>Нижегородская область</b>	<b>68,8</b>	<b>69,6</b>	<b>+0,8</b>	<b>5</b>
Оренбургская область	67,1	67,3	+0,2	6
Пензенская область	62,4	63,5	+1,1	4
Самарская область	68,7	69,0	+0,3	9
Саратовская область	68,8	66,8	-2	12
Ульяновская область	65,0	68,0	+3	1



Рис. 1.6. Динамика численности экономически активного населения в Приволжском федеральном округе и Нижегородской области, %

Расчет рангов субъектов Приволжского федерального округа по динамике реальных доходов населения по элементам представлен в табл. 1.42–1.44.

Т а б л и ц а 1.42

**Динамика реальных доходов населения Приволжского федерального округа по элементу «Реальные денежные доходы населения», % к предыдущему году**

Субъекты Приволжского федерального округа	Динамика реальных доходов населения, %		Снижение показателя (2011 г. к 2010 г.)	Ранг субъектов
	2010 г.	2011 г.		
Республика Башкортостан	101,0	99,7	-1,3	1
Республика Марий Эл	103,6	99,4	-4,2	2
Республика Мордовия	110,0	96,7	-13,3	12
Республика Татарстан	109,0	101,8	-7,2	8
Удмуртская Республика	108,1	101,4	-6,7	7
Чувашская Республика	107,5	100,0	-7,5	9
Пермский край	102,4	98,1	-4,3	3
Кировская область	109,3	99,1	-10,2	11
<b>Нижегородская область</b>	<b>105,9</b>	<b>101,2</b>	<b>-4,7</b>	<b>4</b>
Оренбургская область	105,6	100,7	-4,9	5
Пензенская область	105,1	100,2	-4,9	5
Самарская область	105,8	99,4	-6,4	6
Саратовская область	108,2	99,2	-9,0	10
Ульяновская область	112,8	98,5	-14,3	13

Т а б л и ц а 1.43

**Динамика реальных доходов населения Приволжского федерального округа по элементу «Реальная начисленная заработная плата», % к предыдущему году**

Субъекты Приволжского федерального округа	Динамика реальных доходов населения, %		Снижение (-) или рост (+) показателя (2011 г. к 2010 г.)	Ранг субъектов
	2010 г.	2011 г.		
Республика Башкортостан	101,8	103,0	+1,2	2
Республика Марий Эл	103,0	100,8	-2,2	9
Республика Мордовия	101,4	103,3	+1,9	1
Республика Татарстан	107,1	106,7	-0,4	7
Удмуртская Республика	100,7	101,2	+0,5	4
Чувашская Республика	105,3	105,2	-0,1	6
Пермский край	106,8	98,6	-8,2	13
Кировская область	102,7	99,7	-3,0	11
<b>Нижегородская область</b>	<b>103,6</b>	<b>103,5</b>	-0,1	<b>6</b>
Оренбургская область	105,5	103,0	-2,5	10
Пензенская область	103,3	104,2	+0,9	3
Самарская область	104,3	104,4	+0,1	5
Саратовская область	104,3	102,9	-1,4	8
Ульяновская область	105,9	102,4	-3,5	12

В табл. 1.44 определим среднее значение ранга по рассматриваемому показателю за период 2010–2011 гг. по всем элементам.

Т а б л и ц а 1.44

**Средний ранг реальных доходов населения Приволжского федерального округа по всем элементам**

Субъекты Приволжского федерального округа	Ранг по элементам:		Средний ранг
	Реальные денежные доходы населения	Реальная начисленная заработная плата	
Республика Башкортостан	1	2	1,5
Республика Марий Эл	2	9	5,5
Республика Мордовия	12	1	6,5
Республика Татарстан	8	7	7,5
Удмуртская Республика	7	4	5,5
Чувашская Республика	9	6	7,5
Пермский край	3	13	8,0
Кировская область	11	11	11,0
<b>Нижегородская область</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>5,0</b>
Оренбургская область	5	10	7,5
Пензенская область	5	3	4,0
Самарская область	6	5	5,5
Саратовская область	10	8	9,0
Ульяновская область	13	12	12,5

Отметим, что динамика реальных доходов населения Нижегородской области по рассматриваемым элементам отражает динамику показателя в целом по Приволжскому федеральному округу (рис. 1.7).

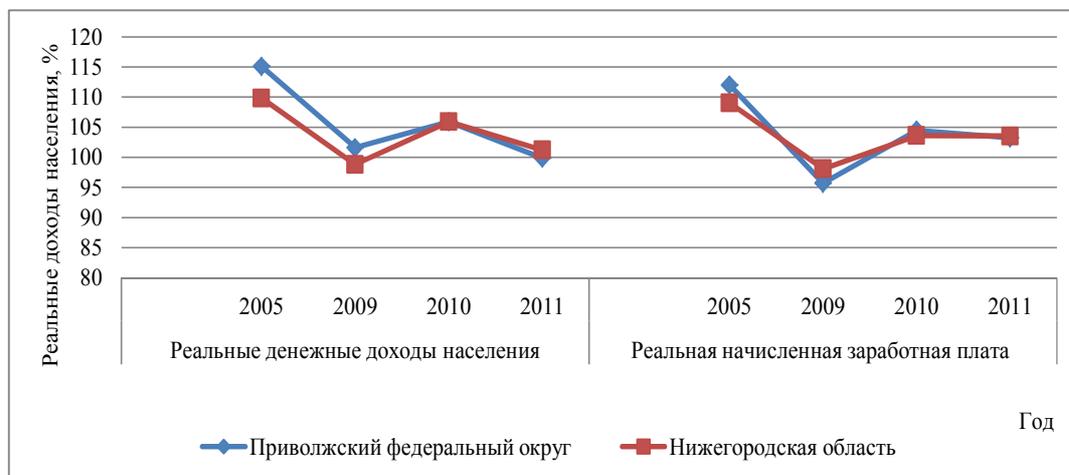


Рис. 1.7. Динамика реальных доходов населения по Приволжскому федеральному округу и Нижегородской области, %

Далее применительно к Нижегородской области как субъекту Приволжского федерального округа рассмотрим показатель структуры денежных доходов населения (табл. 1.45–1.48).

Т а б л и ц а 1.45  
Денежные доходы населения Приволжского федерального округа по элементу «Доходы от предпринимательской деятельности», % от общего объема денежных доходов

Субъекты Приволжского федерального округа	Денежные доходы населения		Снижение (-) или рост (+) показателя (2011 г. к 2010 г.)	Ранг субъектов
	2010 г.	2011 г.		
Республика Башкортостан	12,7	13,9	+1,2	2
Республика Марий Эл	7,4	9,4	+2,0	1
Республика Мордовия	8,0	8,9	+0,9	3
Республика Татарстан	13,8	14,1	+0,3	6
Удмуртская Республика	4,7	4,7	0	7
Чувашская Республика	9,5	9,2	-0,3	8
Пермский край	10,3	11,1	+0,8	4
Кировская область	6,3	7,5	+1,2	2
<b>Нижегородская область</b>	<b>6,4</b>	<b>6,7</b>	<b>+0,3</b>	<b>6</b>
Оренбургская область	11,5	12,3	+0,8	4
Пензенская область	10,6	10,1	-0,5	10
Самарская область	7,3	6,9	-0,4	8
Саратовская область	7,9	8,6	+0,7	5
Ульяновская область	9,2	8,7	-0,5	10

Т а б л и ц а 1.46  
**Денежные доходы населения Приволжского федерального округа  
 по элементу «Оплата труда»,  
 % от общего объема денежных доходов**

Субъекты Приволжского федерального округа	Денежные доходы населения		Снижение (-) или рост (+) показателя (2011 г. к 2010 г.)	Ранг субъек- тов
	2010 г.	2011 г.		
Республика Башкортостан	29,7	29,6	-0,1	9
Республика Марий Эл	39,9	40,7	+0,8	6
Республика Мордовия	36,7	37,9	+1,2	2
Республика Татарстан	35,7	37,4	+1,7	1
Удмуртская Республика	42,1	40,7	-1,4	10
Чувашская Республика	38,4	38,4	0	8
Пермский край	32,0	33,1	+1,1	3
Кировская область	35,7	36,8	+1,1	3
<b>Нижегородская область</b>	<b>40,2</b>	<b>40,7</b>	+0,5	<b>7</b>
Оренбургская область	41,4	42,5	+1,1	3
Пензенская область	35,1	36,3	+1,2	2
Самарская область	31,3	32,2	+0,9	5
Саратовская область	38,1	39,1	+1,0	4
Ульяновская область	34,2	35,1	+0,9	5

Т а б л и ц а 1.47  
**Денежные доходы населения Приволжского федерального округа  
 по элементу «Социальные выплаты»,  
 % от общего объема денежных доходов**

Субъекты Приволжского федерального округа	Денежные доходы населения		Рост показате- ля (2011 г. к 2010 г.)	Ранг субъек- тов
	2010 г.	2011 г.		
Республика Башкортостан	15,0	16,0	1,0	8
Республика Марий Эл	26,9	28,6	1,7	4
Республика Мордовия	25,4	27,9	2,5	1
Республика Татарстан	15,8	16,6	0,8	9
Удмуртская Республика	23,3	23,8	0,5	11
Чувашская Республика	24,6	26,1	1,5	5
Пермский край	16,5	17,1	0,6	10
Кировская область	24,9	26,1	1,2	6
<b>Нижегородская область</b>	<b>20,4</b>	<b>20,6</b>	0,2	<b>13</b>
Оренбургская область	22,0	23,0	1,0	8
Пензенская область	23,0	25,2	2,2	2
Самарская область	16,3	16,6	0,3	12
Саратовская область	24,9	26,0	1,1	7
Ульяновская область	23,5	25,6	2,1	3

Т а б л и ц а 1.48

**Денежные доходы населения Приволжского федерального округа  
по элементу «Доходы от собственности»,  
% от общего объема денежных доходов**

Субъекты Приволжского федерального округа	Денежные доходы населения		Снижение по- казателя (2011 г. к 2010 г.)	Ранг субъек- тов
	2010 г.	2011 г.		
Республика Башкортостан	2,2	1,9	-0,3	2
Республика Марий Эл	5,2	2,5	-2,7	10
Республика Мордовия	6,3	2,1	-4,2	11
Республика Татарстан	3,1	3,0	-0,1	1
Удмуртская Республика	2,7	2,2	-0,5	4
Чувашская Республика	3,1	2,7	-0,4	3
Пермский край	3,3	2,7	-0,6	5
Кировская область	2,7	2,0	-0,7	6
<b>Нижегородская область</b>	<b>4,4</b>	<b>3,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>7</b>
Оренбургская область	3,2	2,4	-0,8	7
Пензенская область	4,2	2,0	-2,2	9
Самарская область	4,4	4,1	-0,3	2
Саратовская область	4,4	3,1	-1,3	8
Ульяновская область	2,8	2,3	-0,5	4

Далее в табл. 1.49 определим среднее значение ранга по рассматриваемому показателю за период 2010–2011 гг. по всем элементам.

Т а б л и ц а 1.49

**Средний ранг денежных доходов населения Приволжского  
федерального округа по всем элементам**

Субъекты Приволжского федерального округа	Ранг Нижегородской области по элементам:				Сред- ний ранг
	Доходы от предприни- мательской деятельности	Оплата труда	Социаль- ные вы- платы	Доходы от соб- ственно- сти	
Республика Башкортостан	2	9	8	2	5,3
Республика Марий Эл	1	6	4	10	5,3
Республика Мордовия	3	2	1	11	4,3
Республика Татарстан	6	1	9	1	4,3
Удмуртская Республика	7	10	11	4	8,0
Чувашская Республика	8	8	5	3	6,0
Пермский край	4	3	10	5	5,5
Кировская область	2	3	6	6	4,3
<b>Нижегородская область</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>8,3</b>
Оренбургская область	4	3	8	7	5,5
Пензенская область	10	2	2	9	5,8

Окончание табл. 1.49

Субъекты Приволжского федерального округа	Ранг Нижегородской области по элементам:				Средний ранг
	Доходы от предпринимательской деятельности	Оплата труда	Социальные выплаты	Доходы от собственности	
Самарская область	8	5	12	2	6,8
Саратовская область	5	4	7	8	6,0
Ульяновская область	10	5	3	4	5,5

Определим ранг Нижегородской области по показателю «Потребительские расходы в среднем на душу населения» (табл. 1.50).

Т а б л и ц а 1.50

**Потребительские расходы в среднем на душу населения,  
тыс. руб./мес.**

Субъекты Приволжского федерального округа	Городской жилищный фонд		Рост показателя (2011 г. к 2010 г.)	Ранг субъектов
	2010 г.	2011 г.		
Республика Башкортостан	13 916	15 743	1 827	4
Республика Марий Эл	7 228	8 354	1 126	12
Республика Мордовия	6 568	7 287	719	13
Республика Татарстан	13955	16322	2 367	1
Удмуртская Республика	8 688	10 301	1 613	6
Чувашская Республика	7 725	9 078	1 353	11
Пермский край	13 643	15 819	2 176	3
Кировская область	8 378	10 123	1 745	5
<b>Нижегородская область</b>	<b>11 536</b>	<b>13 835</b>	2 299	<b>2</b>
Оренбургская область	9 015	10 674	1 659	6
Пензенская область	8 893	10 268	1 375	9
Самарская область	14 479	15 934	1 455	8
Саратовская область	8 148	9 655	1 507	7
Ульяновская область	8 812	10 043	1 231	11

Ниже рассчитаем ранг субъектов Приволжского федерального округа по показателю «Структура использования денежных доходов населения» (табл. 1.51).

Т а б л и ц а 1.51

**Структура использования денежных доходов населения  
по элементу «Приобретение недвижимости»,  
% от общего объема денежных доходов**

Субъекты Приволжского федерального округа	Приобретение недви- мости		Снижение (-) или рост (+) по- казателя (2011 г. к 2010 г.)	Ранг субъектов
	2005 г.	2011 г.		
Республика Башкортостан	1,5	0,9	-0,6	11
Республика Марий Эл	1,2	1,1	-0,1	9
Республика Мордовия	0,8	4,3	3,5	2
Республика Татарстан	1,1	2,3	1,2	4
Удмуртская Республика	0,4	2,7	2,3	3
Чувашская Республика	2,6	2,6	0,0	8
Пермский край	1,3	0,9	-0,4	10
Кировская область	1,2	3,5	2,3	3
<b>Нижегородская область</b>	<b>1,7</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>11</b>
Оренбургская область	0,7	1,1	0,4	6
Пензенская область	1,2	2,1	0,9	5
Самарская область	2,3	1,0	-1,3	12
Саратовская область	1,7	1,9	0,2	7
Ульяновская область	1,5	7,6	6,1	1

Данные показывают рост приобретения недвижимости в целом по Приволжскому федеральному округу (табл. 1.39), однако ситуация в Нижегородской области по данным табл. 1.51 противоположна. Для иллюстрации сложившейся ситуации покажем на графике (рис. 1.8) динамику использования денежных доходов населения по элементу «Приобретение недвижимости» по лидирующим субъектам – Ульяновской области, Республики Мордовия и Кировской области – в сравнении с Нижегородской областью.

Полученные данные, принятые в качестве индикаторов социально-экономического развития в рамках рассматриваемой темы, по Нижегородской области сведем в табл. 1.52.

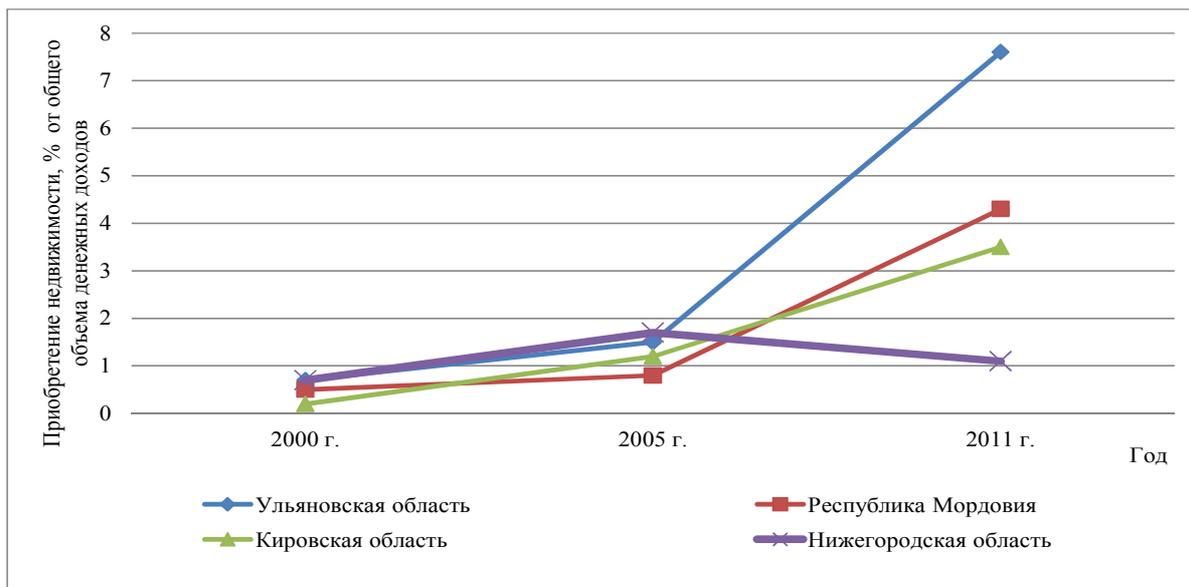


Рис. 1.8. Динамика приобретения недвижимости по некоторым субъектам Приволжского федерального округа, % от общего объема денежных доходов

Т а б л и ц а 1.52

**Сводные данные по основным социально-экономическим показателям по Нижегородской области как субъекту Приволжского федерального округа<sup>9</sup>**

Показатели социально-экономического развития	Ранг Нижегородской области	Ранг/средний ранг показателя по Приволжскому федеральному округу		Тенденция показателя по Нижегородской области
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Возрастной состав населения в трудоспособном возрасте	1,0	1,0	4,0	Снижение
Численность экономически активного населения	5,0	1,0	12,0	Рост
Динамика реальных доходов населения	5,0	1,0	12,5	Снижение
Структура денежных доходов населения	8,3	4,3	8,3	Снижение (2010–2011 гг.; не достигнут докризисный уровень)

<sup>9</sup> Жулькова Ю.Н. Кластерообразующие факторы и инструменты преодоления негативных условий реализации региональной жилищной политики // Вестник МГСУ. 2014. № 1. С. 164–174.

Окончание табл. 1.52

Показатели социально-экономического развития	Ранг Нижегородской области	Ранг/средний ранг показателя по Приволжскому федеральному округу		Тенденция показателя по Нижегородской области
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Потребительские расходы в среднем на душу населения	2	1	13	Рост
Структура использования денежных доходов населения (элемент «Приобретение недвижимости»)	11	1	12	Снижение

Исходя из расчетных данных, субъектам необходимо стремиться к оптимальному значению рейтинговой шкалы. Как было указано ранее, Приволжский федеральный округ имеет суммарное значение рангов равное 32,3, а среднее суммарное – 5,38, что доказывает общее неудовлетворительное социально-экономическое развитие. Нижегородская область по четырем из шести рассматриваемых показателей занимает лидирующие позиции, однако показатели доходов и интенсивности приобретения недвижимости являются неудовлетворительными (в табл. 1.52 данные показатели выделены двойной рамкой).

Сравнение показателей Приволжского федерального округа и Нижегородской области отражено в табл. 1.53. Все приведенные показатели являются предельными на уровне округа и/или области и требующими принятия незамедлительных мер для дальнейшего интенсивного социально-экономического развития.

Одним из возможных вариантов прогрессивного социально-экономического развития является вовлечение в активный оборот земельных участков как инвестиционного ресурса, дальнейшее эффективное функционирование и развитие объектов, а также поиск новых подходов к формированию рынка недвижимости, соответствующего по своим характеристикам показателям развития Нижегородской области.

Т а б л и ц а 1.53

**Сводные данные по показателям с критическим уровнем  
Приволжского федерального округа и Нижегородской области**

Показатели социально-экономического развития	Ранг Приволжского федерального округа	Тенденция показателя по Приволжскому федеральному округу	Ранг Нижегородской области	Тенденция показателя по Нижегородской области
<b>Сочетаемые показатели с критическим уровнем</b>				
Структура денежных доходов населения	4,8	Рост	8,3	Снижение
Структура использования денежных доходов населения (элемент «Приобретение недвижимости»)	5,5	Рост	11,0	Снижение
<b>Индивидуальные показатели с критическим уровнем</b>				
Численность экономически активного населения	4,5	Рост	–	–
Динамика реальных доходов населения	5,0	Снижение	–	–
Потребительские расходы в среднем на душу населения	5,5	Рост	–	–

### **1.3. Управление объектами недвижимости как инвестиционным ресурсом**

В сложившейся ситуации существует реальная необходимость поиска, интенсивной разработки и внедрения максимально эффективных подходов с целью повышения эффективности реализации социально-экономической политики, акцентируя при этом внимание на показателе приобретения недвижимости.

Наряду с обозначенными выше критическими показателями необходимо отметить и другие проблемы Нижегородской области, основные из которых определены в Стратегии развития Нижегородской области до 2020 г.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Стратегия развития Нижегородской области до 2020 года (утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 17 апреля 2006 г. № 127). [Электронный ресурс] URL: <http://minec.government-nnov.ru/?id=1679> (дата обращения: 10.08.2013).

Согласно Стратегии к числу ключевых проблем Нижегородской области в рамках рассматриваемой темы относятся:

1. Низкий уровень производительности труда. Большинство секторов экономики Нижегородской области демонстрируют относительно низкий уровень производительности труда. Даже в секторах, где в последние годы наблюдался быстрый рост производительности за счет внедрения новых технологий производства, сохраняется большой разрыв (в стекольной промышленности уровень производительности составляет 25% текущего уровня США). В среднем по базовым секторам экономики Нижегородской области (согласно Стратегии развития, это автомобилестроение, авиастроение, судостроение, радиоэлектронная промышленность и приборостроение, черная металлургия, топливная промышленность, химическая и нефтехимическая промышленность, химико-фармацевтическая, медицинская, промышленность строительных материалов, стекольная промышленность, лесопромышленный комплекс и целлюлозно-бумажная промышленность, легкая, пищевая промышленность, сельское хозяйство, образование, научный комплекс и новая экономика, информационные технологии, туризм и прочие отрасли промышленности) уровень производительности составляет сегодня около 6% от текущего уровня производительности в США. Такая ситуация обуславливает неспособность компаний платить высокую заработную плату и определяет неэффективную структуру занятости населения.

2. Незрелость транспортно-логистической инфраструктуры. Несмотря на относительно высокую плотность автомобильных и железных дорог, наличие комплексного транспортного узла, в области существует ряд проблем в сфере транспортно-логистической инфраструктуры, что ограничивает возможности реализации потенциала, определяемого ее выгодным географическим положением, в том числе:

- ограниченный доступ в северные районы Нижегородской области и северные регионы Российской Федерации из центра вследствие «разорванности» области по реке (единственный на 300-километровом участке реки Волги автомобильно-железнодорожный мост способен обеспечить не более 50% пиковых нагрузок);

- перегруженность автотранспортной системы Нижнего Новгорода транзитным транспортом из-за отсутствия удобного объездного пути, что приводит к вынужденным простоям транспорта и ухудшению экологической обстановки;

- неразвитая инфраструктура грузовых и пассажирских перевозок аэропорта Нижнего Новгорода;

- недостаточная мощность карго-терминала, отсутствие условий для международных операторов, нехватка регулярных маршрутов, необходимость реконструкции взлетно-посадочной полосы;

– ограниченная проходимость русла Волги в районе вследствие низкого уровня Чебоксарского водохранилища (ниже проектной отметки на 5 метров).

3. Ограничения энергетической системы. В Нижегородской области существуют ограничения по обеспечению устойчивого энергоснабжения, особенно вновь создаваемых или расширяющихся производственных объектов. Одной из главных проблем энергетического комплекса области является неразвитость магистральных и распределительных сетей. Высокая степень изношенности генерирующих мощностей. Дефицит энергетических мощностей ощущается в Нижнем Новгороде, Дзержинске, особенно остро стоит проблема в районе левобережья Нижегородской области. Например, в Борском районе существует дефицит энергетических мощностей в объеме не менее 100 МВт. Необходимо дальнейшее развитие инфраструктуры подачи газа, недостаточна степень газификации северных районов области. Большинство развивающихся предприятий области сталкиваются с трудностями и задержками подключения к энергосистеме. Получение технических условий на выделение энергетических мощностей сопряжено со значительными сложностями и неоправданно высокими затратами.

4. Относительно низкое качество условий для жизни. Качество условий для жизни в области является одним из значимых факторов инвестиционной привлекательности региона, а также зачастую является критическим фактором в борьбе за талантливых и квалифицированных специалистов. Понятие «условия для жизни» объединяет комплекс параметров: качество жилищных условий, безопасность, экологическая обстановка в области, наличие и уровень развития инфраструктуры для культуры и отдыха в области, качество системы здравоохранения. Относительно низкая ожидаемая продолжительность жизни и высокий уровень младенческой смертности – показатели, свидетельствующие о низком качестве системы здравоохранения в области. Качество жилищных условий в области находится на среднероссийском уровне. Экологическая обстановка в области требует существенного улучшения, сегодня уровень загрязнения природных объектов в Нижегородской области выше, чем в среднем по России. Ограниченные возможности по предоставлению доступного жилья препятствуют удержанию в области выпускников нижегородских ВУЗов. Относительно высокий уровень преступности в области также снижает привлекательность региона как места для жизни, так и отдыха.

Одним из наиболее значимых показателей развития субъектов Российской Федерации является рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России, который устанавливается на основе официальной информации Росстата и статистики федеральных ведомств: Минкомсвязи, Минфина, Министерства природных ресурсов и экологии, Федеральной службы по финансовым рынкам и Центробанка.

Инвестиционная привлекательность в рейтинге оценивается по двум параметрам: инвестиционный потенциал и инвестиционный риск. Потенциал показывает, какую долю регион занимает на общероссийском рынке, риск – какими могут оказаться для инвестора масштабы тех или иных проблем в регионе.

Суммарный потенциал состоит из девяти частных потенциалов: трудового, финансового, производственного, потребительского, институционального, инфраструктурного, природно-ресурсного, туристического и инновационного. Интегральный риск – из шести частных рисков: финансового, социального, управленческого, экономического, экологического и криминального. Вклад каждого частного риска или потенциала в итоговый индикатор оценивается на основе анкетирования представителей экспертного, инвестиционного и банковского сообществ<sup>11</sup>.

По данным «Эксперт РА», в рейтинге инвестиционной привлекательности среди российских регионов Нижегородская область в 2005 г. занимала 6-е место по рангу потенциала и 8-е место по рангу риска. В 2012 г. область занимает по рангу потенциала – 8-е место, а по рангу риска – 32-е.

Таким образом, данные рейтингового агентства косвенно подтверждают негативный тренд ряда рассмотренных выше социально-экономических показателей при исследовании эффективности использования земельных участков как объекта недвижимости: возрастной состав населения в трудоспособном возрасте, численность экономически активного населения, динамику реальных доходов населения; структуру денежных доходов населения, потребительские расходы в среднем на душу населения и структуру использования денежных доходов населения.

В 2012 г. в Нижегородской области была принята Программа социально-экономического развития Нижегородской области на 2012–2015 гг.<sup>12</sup>, разработанная на основе:

- Указа Президента Российской Федерации от 12.05.2009 г. № 536 «Об основах стратегического планирования в Российской Федерации»;
- Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 г., утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 г. № 1662-р;
- Стратегии социально-экономического развития Приволжского федерального округа на период до 2020 г., утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 7.02.2011 г. № 165-р;

---

<sup>11</sup> Рейтинговое агентство «ЭКСПЕРТ РА» [Электронный ресурс] URL: <http://raexpert.ru/> (дата обращения: 25.08.2013).

<sup>12</sup> Закон Нижегородской области об утверждении Программы социально-экономического развития Нижегородской области на 2012–2015 гг. (принят Законодательным собранием 26.07.2012 г) [Электронный ресурс] URL: <http://minec.government-nnov.ru/?id=1679> (дата обращения: 25.08.2013).

– Закона Нижегородской области от 22.07.2003 г. № 66-З «О прогнозировании, стратегическом и программном планировании социально-экономического развития Нижегородской области»;

– постановления правительства Нижегородской области от 17.04.2006 г. № 127 «Об утверждении Стратегии развития Нижегородской области до 2020 года»;

– постановления правительства Нижегородской области от 8.12.2010 г. № 892 «О разработке среднесрочной программы экономического и социального развития Нижегородской области и комплексного инвестиционного плана Нижегородской области».

В указанной Программе разработан ряд мер, способствующих эффективному использованию земельных участков, а именно:

– освобождение от арендной платы за земельные участки инновационно-активных организаций;

– определение свободных земельных участков и выделение их юридическим лицам для развития промышленности;

– сохранение и улучшение состояния, а также введение в оборот земель сельскохозяйственного назначения;

– обеспечение инженерной и дорожной инфраструктурой земельных участков в целях малоэтажного жилищного строительства эконом-класса в Нижегородской области;

– предоставление инвесторам рекомендуемых объектов недвижимости и земельных участков под целевое создание объектов гостиничной инфраструктуры;

– предоставление отдельным категориям граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также гражданам – участникам областных целевых программ в собственность бесплатно земельных участков для индивидуального жилищного строительства;

– повышение эффективности управления имуществом Нижегородской области на основе современных принципов и методов управления собственностью с использованием инструментов финансового рынка, а также качественное развитие процесса разгосударствления (оптимизации состава) собственности и увеличение доли имущественных и земельных ресурсов в налоговых доходах бюджета.

Все приведенные выше меры призваны обеспечить эффективность использования и развития объектов недвижимости с участием как физических, так и юридических лиц. Для достижения поставленной цели ряду министерств Нижегородской области определены соответствующие задачи (рис. 1.9<sup>13</sup>).

---

<sup>13</sup> Арташина И.А. Кластерный механизм реализации жилищной политики региона: моногр. / И.А. Арташина, Ю.Н. Жулькова, Н.Ю. Крутова. – Н.Новгород: НИМБ, 2013. 291 с.

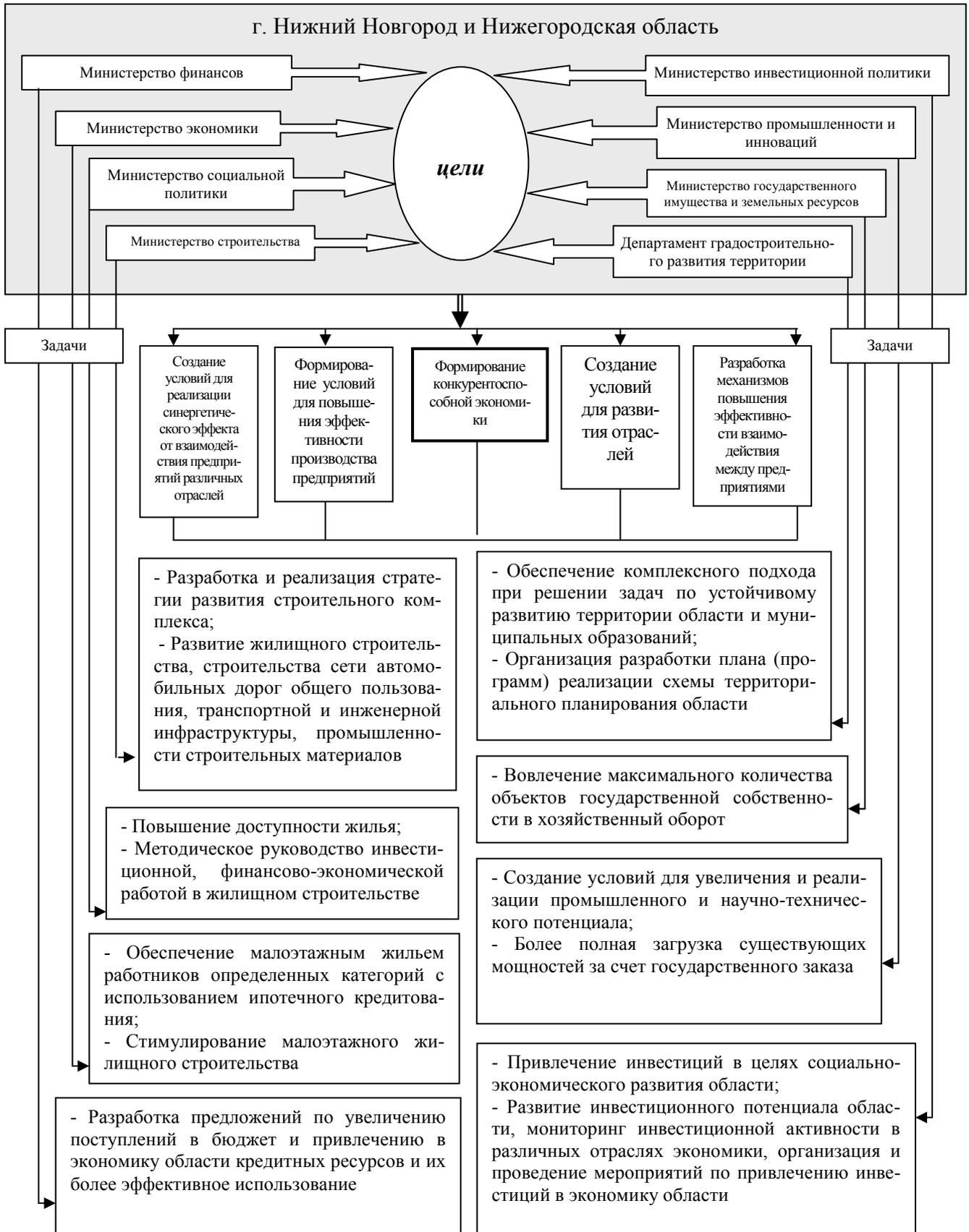


Рис. 1.9. Задачи органов власти Нижегородской области в целях эффективного управления объектами недвижимости

На сегодняшний день инвестор предъявляет требования к обеспечению земельных участков комплексом инфраструктур.

Отметим определенную разницу в количественных и качественных предпочтениях юридических и физических лиц относительно транспортной, инженерной и телекоммуникационной инфраструктур. Для инвестора (юридического лица) при использовании земельного участка для производственных целей необходимым набором транспортной инфраструктуры будет наличие автомобильной и железной дорог, грузового порта, причала, аэропорта, трубопровода; инженерной – водоснабжение, наличие канализационной сети, электроснабжение и газификация участка; телекоммуникационной – телефония, Интернет.

Для инвестора (юридического или физического лица) в случае использования земельного участка в качестве базы проектов жилой застройки (например, вариантами предложения могут быть «Земельный участок с договором подряда» или «Готовый дом с земельным участком» (в этом случае земельный участок и возведенный на нем объект реализуется как единый объект недвижимости) или отдельных земельных участков (например, вариантом предложения может быть «Земельный участок без договора подряда») и для физического лица (отдельного домохозяйства) указанные параметры должны быть скорректированы: с точки зрения транспортной инфраструктуры обязательным является наличие автомобильной дороги; инженерной – к существующим требованиям юридических лиц добавляется теплоснабжение; телекоммуникационной – непременно условием является наличие телевидения и радиосвязи.

Отметим, что приведенные и рассмотренные выше Программа социально-экономического развития Нижегородской области и документы-основания свидетельствует об актуальности вовлечения в активный оборот единых объектов недвижимости (в том числе и земельных участков), относящихся к экономическому классу.

В этой связи в дальнейшем будет рассмотрены возможности прогрессивного социально-экономического развития области в рамках осуществления эффективного управления объектами недвижимости как инвестиционным ресурсом при реализации свободных земельных участков, то есть вариантов предложения «Земельный участок без договора подряда» физическим лицам (домохозяйствам). Объекты недвижимости данной категории предлагаются в Нижегородской области в организованных поселках различной ценовой категории, анализ которых будет приведен ниже.

Решения о вовлечении в активный оборот указанного типа земельных участков с целью обеспечения стабильного социально-экономического развития должны приниматься коллегиально. Причем в этом случае уместно говорить не только о взаимодействии власти и бизнеса, но и о привлечении и активном участии финансово-кредитных организаций.

Сложность консолидации усилий государственного, финансового и социального секторов экономики определяется не только самой спецификой их трехстороннего взаимодействия, но и созданием базы для решения определенных взаимосвязанных задач в целях стабилизации социально-экономического развития и разработки точечных решений эффективного устранения накопленных проблем (рис. 1.10).

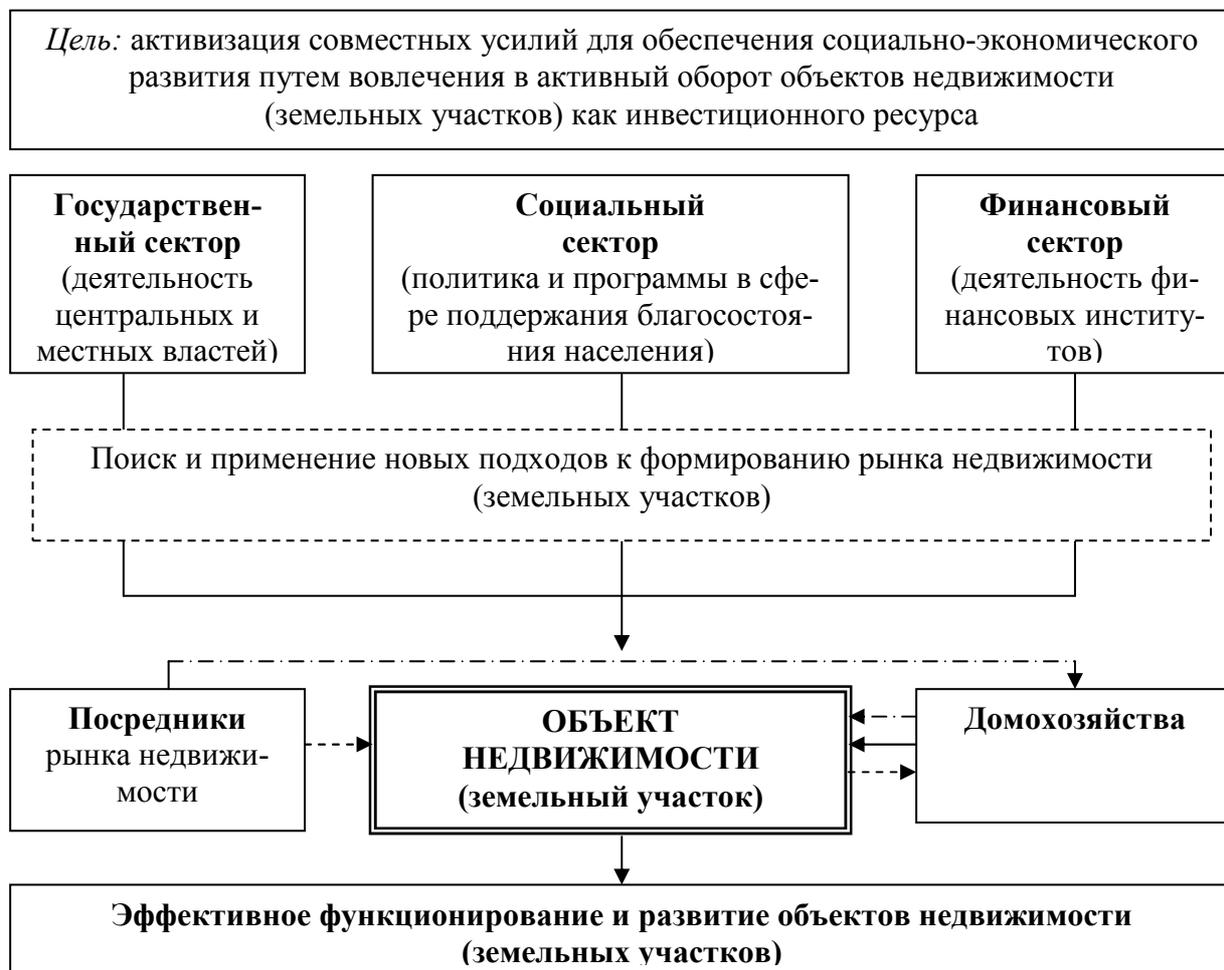


Рис. 1.10. Структурно-функциональное единство секторов экономики при обеспечении стабильного социально-экономического развития посредством эффективного использования земельных ресурсов<sup>14</sup>

Взаимодействие указанных секторов экономики обеспечивается следующими видами адресной поддержки непосредственно внутри секторов:

– со стороны государственного сектора: финансовое (финансирование целевых программ, предоставление субсидий населению; инвести-

<sup>14</sup> Арташина И.А., Жулькова Ю.Н. Анализ взаимодействия и повышение эффективности основных секторов экономики в целях девелопмента земельных участков. // Экономический анализ: теория и практика. 2014. № 5(356). С. 39–49.

рование в инфраструктуру и прочие) и нефинансовые меры поддержки (распространение позитивной информации о юридическом лице; сопровождение проекта и прочие);

– со стороны социального сектора: реализация политики улучшения качества жизни населения, развитие ипотечного жилищного кредитования населения, совершенствование мер социальной поддержки и прочие;

– со стороны финансового сектора: разработка ипотечных программ в целях повышения спроса и реализации предлагаемых земельных участков (корректировка требований по сроку кредитования, предмету залога, требованиям к заемщикам и прочее).

Процесс вовлечения в активный оборот земельных участков может быть многовариантным: частное лицо (конкретное домохозяйство) имеет возможность самостоятельно инициировать покупку участка земли (чаще всего вблизи территории организованной застройки); инвестор (юридическое или физическое лицо), который по сути является посредником, приобретает земельный участок в собственность, проводит комплекс мероприятий (межевание, улучшения и прочее) с целью последующей продажи земельных участков частным лицам (домохозяйствам). Наилучшим как для инвестора (посредника) и домохозяйства, так и для отмеченных выше секторов экономики будет подход, основанный на предпочтениях и возможностях частных лиц и объективной оценке социально-экономической ситуации в округе, области, муниципальном образовании.

В этой связи особую значимость приобретают вопросы качества земельных участков, предлагаемых инвесторам для дальнейшего развития; создания сети инфраструктур силами государственного сектора, инвестора или на основе государственно-частного партнерства; а также задачи повышения инвестиционной привлекательности территории, в том числе за счет ее присутствия в информационной среде.

## ГЛАВА 2

### СОЦИАЛЬНЫЙ И МАРКЕТИНГОВЫЙ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА РЕГИОНА

#### 2.1. Концептуальные аспекты использования земельных ресурсов как объекта инвестиционной деятельности

Современное развитие сопряжено с необходимостью оптимального пространственного распределения экономических ресурсов, которые, в свою очередь, оказывают прямое воздействие на территориальное размещение как отдельных предприятий, так и их комплексов. В связи с этим территориальное развитие является неотъемлемой частью системы мер по повышению инвестиционной привлекательности регионов. Однако на сегодня ситуация осложняется отсутствием отработанных механизмов развития территории региона, а вместе с тем и рядом факторов организационного, экономического, информационного и правового характеров.

В настоящее время возрастает внимание к аспектам экономического и социального развития, что обуславливает расширение теоретических исследований в области эффективного использования территории в целом и отдельных земельных участков в частности. Анализ литературы показывает, что существуют классические теории развития территории, которые и в настоящее время не потеряли своей актуальности (см. табл. 2.1<sup>15</sup>).

Т а б л и ц а 2.1

#### Систематизация теоретических основ развития территории

Основоположник теории	Основные достижения	Основные выводы и положения
Тюнен Й. Изолированное государство в его отношении к сельскому хозяйству и национальной экономии, 1826	Выявление закономерностей размещения сельскохозяйственного производства.	1. Цена каждого продукта в любой точке пространства отличается от его цены в городе на величину транспортных затрат, которые принимаются прямо пропорциональными весу груза и дальности перевозки. 2. Оптимальная схема размещения сельскохозяйственного производства – это система концентрических кругов (поясов) разного диаметра вокруг центрального города, разделяющих зоны размещения различных видов сельскохозяйственной деятельности.

<sup>15</sup> Арташина, И. А. Модернизация инвестиционной политики регионального развития : монография / И.А. Арташина, Ю.Н. Жулькова. – Н. Новгород : НИУ РАН-ХиГС, 2012. 180 с.

## Продолжение табл. 2.1

Основоположник теории	Основные достижения	Основные выводы и положения
		3. Земельная рента максимальна в первом кольце и падает по мере удаления земельного участка от центра. В наиболее удаленном кольце, где еще ведется сельское хозяйство, величина ренты равна нулю. Минимум транспортных затрат на доставку сельскохозяйственной продукции соответствует максимуму земельной ренты
Лаунхардт В. Рациональный штандорт промышленного предприятия, 1882	Метод нахождения пункта оптимального размещения отдельного промышленного предприятия относительно источников сырья рынка сбыта продукции. Разработка метода весового (или локационного) треугольника	1. Решающим фактором размещения производства являются транспортные издержки. 2. Производственные затраты принимаются равными для всех точек исследуемой территории. 3. Точка оптимального размещения предприятия находится в зависимости от весовых соотношений перевозимых грузов и расстояний
Вебер А. О размещении промышленности: чистая территория штандорта, 1909	Создание общей «чистой» теории размещения производства на основе рассмотрения изолированного предприятия. Формулы агломерационных эффектов. Многофакторная теория размещения промышленного предприятия, опирающаяся на методы количественного анализа (математическое моделирование)	1. Фактор размещения – это экономические выгоды, которые заключаются в сокращении издержек по производству и сбыту определенного промышленного продукта. 2. Анализу подвергаются три фактора: транспорт, рабочая сила и агломерация. 2.1. Под влиянием транспортных издержек промышленное предприятие будет притягиваться к тому пункту (транспортный штандорт), в котором с учетом местоположения потребительского центра и источников сырья транспортные издержки минимальны. 2.2. С учетом различия в издержках на рабочую силу (рабочих издержек) определяется рабочий пункт, то есть пункт с наименьшими рабочими издержками. Рабочий пункт будет притягивать производство к себе, в результате чего производство либо останется в транспортном пункте, либо переместится в рабочий пункт.

Продолжение табл. 2.1

Основоположник теории	Основные достижения	Основные выводы и положения
		2.3. Анализ влияния агломерационных факторов на размещение промышленного предприятия проводится на базе оценки изменений, вызываемых процессами агломерации, в оптимальной схеме размещения производства, полученной на основе транспортной и рабочей ориентаций
Энгландер О. Теория обращения товаров и тарифных ставок, 1924	Дополнил теорию Вебера пространственным анализом спроса и предложения и обосновывал целесообразность размещения производства вокруг рынка – потребительского центра	Переход от рассмотрения отдельного и изолированного промышленного предприятия к анализу взаимосвязанных предприятий. Объединение теории сельскохозяйственного и промышленного штандортов. Для этого теоретического направления характерны переход от минимизации издержек (не только транспортных, но и производственных) к максимизации прибыли и доходов, введение в рассмотрение переменных цен, ренты, функций спроса и предложения, элементов динамики
Рейли У. 1929г.	Сформулировал «закон гравитации розничной торговли»	Городской рынок притягивает покупателей окружающего рынка региона пропорционально численности городского населения и обратно пропорционально квадрату расстояния от покупателей до города
Кристаллер В., Центральные места в Южной Германии, 1933	Теория о функциях размещения системы населенных пунктов (центральных мест) в рыночном пространстве	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Центральные места (рыночные центры) – экономические центры, которые обслуживают товарами и услугами не только себя, но и население своей округи (зоны сбыта).</li> <li>2. Зоны обслуживания и сбыта с течением времени имеют тенденцию оформляться в правильные шестиугольники (пчелиные соты), а вся заселенная территория покрывается шестиугольниками без просветов (кристаллеровская решетка).</li> <li>3. Теория объясняет, почему одни товары и услуги должны производиться (предоставляться) в каждом населенном пункте (товары первой необходимости), другие – в средних поселениях (обычная одежда, основные бытовые услуги), третьи – только в крупных городах (предметы роскоши).</li> </ol>

## Продолжение табл. 2.1

Основоположник теории	Основные достижения	Основные выводы и положения
		4. Функции поселений различны, каждое их них имеет свой радиус влияния и притяжения. В соответствии с этим возможны и разные способы территориальной организации систем расселения, при которых создаются наиболее благоприятные условия для выполнения тех или иных их функций (рыночная, транспортная и административная ориентация)
Паландер Т. Работы по теории размещения, 1935	«Всеобщая» и «специальная» теория штандорта: первая – для региона и страны; вторая – для предприятий отрасли или группы отраслей	Переход от рассмотрения отдельного и изолированного промышленного предприятия к анализу взаимосвязанных предприятий, объединяют теории сельскохозяйственного и промышленного штандортов. Для этого теоретического направления характерны переход от минимизации издержек (не только транспортных, но и производственных) к максимизации прибыли и доходов, введение в рассмотрение переменных цен, ренты, функций спроса и предложения, элементов динамики
Леш А. Географическое размещение хозяйства, 1940	Учение о пространственной организации хозяйства. Усиливает теорию межрегиональной торговли (в частности, Б. Олина) при предположениях о мобильности товаров и услуг в краткосрочном периоде и факторов производства в долгосрочном периоде. Разработка принципиальных основ теории пространственного экономического равновесия	1. Анализ ситуации размещения фирм в условиях конкуренции, когда выбор местоположения определяется не только стремлением каждой фирмы к максимуму прибыли, но и увеличением числа фирм, заполняющих все рыночное пространство. 2. Экономический регион как рынок с границами, обусловленными межрегиональной конкуренцией. Идеальная форма региона – правильный шестиугольник. 3. Основными элементами уравнений модели равновесия являются функции спроса и издержек. 4. Состояние равновесия характеризуется следующими условиями: 1). местоположение каждой фирмы характеризуется максимально возможными преимуществами для потребителей и производителей; 2). фирмы размещаются так, что территория используется полностью;

Продолжение табл. 2.1

Основоположник теории	Основные достижения	Основные выводы и положения
		3). существует равенство цен и издержек; 4). все рыночные зоны имеют минимальный размер (в виде шестиугольников)
Хегерстран Т. Диффузия инноваций как пространственный процесс, 1953	Выдвинул теорию диффузии инноваций (теория отражает волнообразный характер диффузии генераций нововведений)	Диффузия может быть трех типов: расширения (когда инновация равномерно распространяется по всем направлениям от точки возникновения), перемещения (распространение в определенном направлении) и смешанная
Айзард У. Размещение и экономика пространства, 1956	Цель географии – анализ территориального распространения социально-экономических явлений для выявления законов их развития	Методология географического исследования, основанная на математическом моделировании размещения населения, промышленности, формирования сбытовых зон и транспортных сетей
Колосовский Н.Н. Основы экономического районирования, 1958; Теория экономического районирования, 1969	Разработка концепции экономического районирования. Введение в научную практику таких понятий, как энергопроизводственный цикл (совокупность производств, объединенных связями по сырью и энергии), территориально-производственный комплекс (совокупность производств, от размещения которых на одной площадке достигается дополнительный экономический эффект)	1. Энергопроизводственный цикл – вся совокупность производственных процессов, развертывающихся в экономическом районе на основе сочетания данного вида энергии и сырья первичных форм – добычи и облагораживания сырья до получения всех видов готовой продукции, которые возможно получить на месте, исходя из требований приближения производства к источникам сырья и требований комплексного использования всех компонентов сырьевых и энергетических курсов данного типа. 2. Вся территория страны делится на экономические районы, образованные по производственным признакам. 3. Каждый экономический район является всесторонне развитой в экономическом отношении территорией, объединяющей природные ресурсы, производственный аппарат, население с его трудовыми навыками, транспортные коммуникации и другие материальные ценности наиболее выгодным образом в виде производственно-территориального сочетания.

Окончание табл. 2.1

Основоположник теории	Основные достижения	Основные выводы и положения
		4. Выполнение основной экономической задачи приводит к специализации каждого экономического района на тех отраслях производства, какие в нем могут быть развиты наиболее полно и выгодно, включая все необходимые промышленные, энергетические и транспортные звенья
Перроу Ф. Экономика XX века, 1961	Теория полюсов роста. Теория макро-единицы и макро-решений	<p>1. Поляризация пространства вокруг ведущей отрасли («полюса роста»). Те центры и ареалы экономического пространства, где размещаются предприятия лидирующих отраслей, становятся полюсами притяжения факторов производства, поскольку обеспечивают наиболее эффективное их использование. Это приводит к концентрации предприятий, формированию полюсов экономического роста.</p> <p>2. В качестве полюсов роста можно рассматривать не только совокупности предприятий лидирующих отраслей, но и конкретные территории (населенные пункты), выполняющие в экономике страны или региона функцию источника инноваций и прогресса</p>
Рэй Д.	Предложил расширенный вариант модели пространственного взаимодействия рыночных потенциалов с учетом влияния финансового капитала	<p>1. Рыночный потенциал территории является интегральным показателем, характеризующим степень экономического взаимодействия территории с рассматриваемыми региональными рынками.</p> <p>2. Значение рыночного потенциала территории зависит от расстояния до региональных рынков, транспортных издержек, а также от размеров финансового потенциала регионов, с которыми имеется рыночное взаимодействие</p>
Берри Б. 1987	Обосновал применимость теории центральных мест не только к условиям идеального экономического ландшафта, но и для регионов с неравномерными плотностью населения и распределением спроса по территории	Модель логически объясняет иерархию рыночных центров, которые в пределах городской территории эквивалентны центральным местам. Эта модель нашла широкое практическое применение в США в прогнозировании развития и размещения торговых предприятий (центральных бизнес-центров, региональных торговых центров, локальных торговых центров и отдельных предприятий торговли)

Эффективность развития региона напрямую зависит от конкурентоспособности его территорий. Формирование конкурентоспособности региона в свою очередь основано на создании факторов производства, стратегических активов, развитии отраслей, стимулировании спроса, однако реализация поставленных задач возможна только при особом внимании к процессу развития территории. Совершенно очевидно, что на сегодняшний день именно развитие территорий является наиболее эффективным способом получения реального экономического результата.

Для представления сущности процесса развития территорий необходимо особое внимание уделить основным понятиям.

1. «Территория» – земельное пространство с определенными границами<sup>16</sup>.

Проанализируем понятия «территория» и «земельный участок». Согласно Земельному кодексу Российской Федерации<sup>17</sup> «земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами...».

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>18</sup> земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости).

Земельный участок характеризуется протяженностью, площадью, географическим положением (близостью расположения к водным объектам, железнодорожным путям, автотранспортным магистралям, аэропортам и прочим объектам инфраструктуры), природными условиями, хозяйственной освоенностью, загрязненностью (атмосферной, шумовой), связанностью с жилыми застройками и местами приложения человеческого труда, ограничениями на деятельность и прочими характеристиками.

На земельный участок (на его дальнейшее развитие и стоимость) влияют политическая стабильность, развитие промышленности, социальная напряженность, но основным фактором является наличие инфраструктуры как источник роста инновационной и инвестиционной активности в различных отраслях.

---

<sup>16</sup> Краткий толковый словарь русского языка / под ред. В.В. Розановой. М. : Рус. яз., 1979. 227 с.

<sup>17</sup> Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

<sup>18</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ. КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

2. «Развитие» означает «процесс перехода из одного состояния в другое, более совершенное, переход от старого качественного состояния к новому качественному состоянию, от простого к сложному, от низшего к высшему»<sup>19</sup>; «доводить до более высокого уровня, заставлять увеличиваться, усиливаться»<sup>20</sup>. В соответствии с приведенными определениями появляется еще одно не менее важное свойство территории – ее качество.

Согласно<sup>21</sup> развитие объекта недвижимости (девелопмент) – 1) развитие, обозначение длительного процесса, затрагивающего совокупность экономических и социальных структур, требующего качественной оценки; 2) особый вид предпринимательской деятельности с целью получения дохода в результате преобразования материальных процессов, выражающийся в инвестиционном развитии объектов недвижимости. Он включает подбор команды участников проекта, исследование рынка, маркетинг, проектирование, строительство, финансирование, бухгалтерский учет, управление имуществом. Эта сфера деятельности требует достаточно крупных инвестиций с длительным циклом, а объекты недвижимости в течение длительного времени могут создавать регулярные потоки денежных средств. Таким образом, девелопмент является одной из разновидностей инвестиционных проектов; 3) преобразование объекта недвижимости в результате строительных (ремонтных) и иных работ со зданиями, сооружениями или землей или превращение его в другой новый объект недвижимости (изменение функционального назначения), обладающий большей стоимостью, чем исходный; 4) выполнение строительных, инженерных, земляных и иных работ на поверхности, над или под землей или осуществление каких-либо материальных изменений в использовании зданий или участков земли. В зависимости от функциональной направленности различают офисный, торговый, жилой, гостиничный, спортивный, развлекательный, рекреационный и комбинированный девелопмент.

Девелопмент земельных участков (ленд-девелопмент) заключается в формировании определенной среды, повышении ликвидности объектов недвижимости и их инвестиционной привлекательности. Непосредственно развитие земельных участков включает установку приоритетов и прогноз развития (в том числе комплексного) территории (как оптимистичный, так и пессимистичный варианты), определение резервов развития, оценку территории (земельного участка, находящегося в частной, государственной

---

<sup>19</sup> Ожегов С.И. Словарь русского языка: Ок. 57 000 слов / под ред. д-ра филол. наук, проф. Н. Ю. Шведовой. М.: Рус. яз., 1984. 797 с.

<sup>20</sup> Краткий толковый словарь русского языка / под ред. В.В. Розановой. М.: Рус. яз., 1979. 227 с.

<sup>21</sup> Коробейников О.П. Словарь основных терминов в инвестиционно-строительной деятельности: [Текст]: учебное пособие для вузов / Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т – Н.Новгород: ННГАСУ, 2013. 200 с.

или иных формах собственности) для определения наиболее эффективного использования.

Необходимо отметить, что на развитие земельных участков одно-значно влияет местоположение, поскольку это единственный фактор, который не подлежит изменению. Кроме того, именно месторасположение является существенным фактором привлекательности в условиях конкуренции, так как является одним из определяющих с точки зрения доходности.

2. «Качество» определяется как «наличие существенных признаков, свойств, особенностей, отличающих предмет или явление от других» или «то или иное свойство, достоинство, степень пригодности ко-го-чего-н.»<sup>22</sup>; «то или иное свойство, достоинство, степень ценности ...»<sup>23</sup>. С экономической точки зрения (согласно<sup>24</sup>) качество – совокупность свойств товара, определяющих его пригодность для использования по назначению потребителя.

В табл. 2.2 (на основе<sup>25</sup>) приведем трактовку исследователями понятия «качество».

Т а б л и ц а 2.2

**Подходы зарубежных исследователей к трактовке понятия «качество»**

Автор	Формулировка понятия «качество»
Шухарт В.	- различия между предметами; - дифференциация по признаку «плохой-хороший»
Исикава К.	- свойство, реально удовлетворяющее потребителей
Джуран Дж.	- пригодность для использования (соответствие назначению); - субъективная сторона: качество есть степень удовлетворения потребителя (для реализации качества производитель должен узнать требования потребителя и сделать свою продукцию такой, чтобы она удовлетворяла этим требованиям)
Фейгенбаум А.	- общая совокупность технических, технологических и эксплуатационных характеристик изделия или услуги, посредством которых изделие или услуга будут отвечать требованиям потребителя при их эксплуатации

<sup>22</sup> Ожегов С.И. Словарь русского языка: Ок. 57 000 слов/ под ред. д-ра филол. наук, проф. Н. Ю. Шведовой. М.: Рус. яз., 1984. 797 с.

<sup>23</sup> Краткий толковый словарь русского языка / под ред. В.В. Розановой. М.: Рус. яз., 1979. 227 с.

<sup>24</sup> Коробейников О.П. Словарь основных терминов в инвестиционно-строительной деятельности: [Текст]: учебное пособие для вузов/ Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. Н.Новгород: ННГАСУ, 2013. 200 с.

<sup>25</sup> Злобина Н.В. Экономика качества: учеб. пособие/ Изд.-полиграф. центр ТГТУ. Тамбов, 2007. 77 с.

Автор	Формулировка понятия «качество»
Харрингтон Дж.	- удовлетворение ожиданий потребителя за цену, которую он себе может позволить, когда у него возникает потребность; - превышение ожиданий потребителя за более низкую цену, чем он предлагает

Таким образом, говоря о развитии земельных участков, необходимо комбинировать три понятия: «развитие», «территория» и «качество» (рис. 2.1). Принимая во внимание изложенные на рис. 2.1 характеристики объекта недвижимости – земельного участка, предложим в целях исследования более подробно рассмотреть параметры качества и параметры территории на двух наиболее значимых этапах: состояние «до» – существующее состояние земельного участка и состояние «после» – итог привлечения заинтересованных лиц к его развитию.

Приведем перечень факторов, непосредственно влияющих на привлекательность и стоимость конкретного земельного участка:

- местоположение: окружение, пешеходная и транспортная доступность, состояние коммуникаций и/или перспектива их наличия, состояние окружающей среды и прочие;
- физические: географические, геологические, топографические, категория земель, вид разрешенного использования, площадь участка, форма (конфигурация) и другие;
- политические: законы о собственности, об операциях с недвижимостью, законодательство в области строительства, политическая стабильность и другие;
- социальные: потребности населения, его структура, плотность застройки, демография, уровень безработицы и так далее;
- экономические: уровень жизни населения, налоги в области недвижимости, спрос и предложение, обеспеченность населения объектами недвижимости, состояние и перспективы строительства и прочие.

Рассмотрим наиболее важные из указанных факторов.

Сделки с земельными участками подлежат государственной регистрации прав на объект недвижимости. Регистрация прав на объект недвижимости, в том числе и регистрация сделки, где ее объектом является непосредственно земельный участок, регламентируется в первую очередь законом Российской Федерации № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>26</sup>.

<sup>26</sup> О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 17.06.1997 № 122-ФЗ. КонсультантПлюс.



Рис. 2.1. Подходы к определению качественного развития объекта недвижимости (земельного участка)

При этом сделка возможна только с тем земельным участком, который стоит на кадастровом учете и границы которого трактуются однозначно. Кадастровый паспорт может быть получен либо заявителем самостоятельно, либо непосредственно Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии посредством межведомственного взаимодействия.

Другой важный момент – категория земель и вид разрешенного использования.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за пределами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей (например, гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество).

2. Земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам (ст. 83 Земельного кодекса Российской Федерации<sup>27</sup>).

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов (земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и так далее.

4.1. Особо охраняемые природные территории – это земли государственных заповедников, памятников природы, национальных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Дальнего Востока, Севера и Сибири.

---

<sup>27</sup> Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. КонсультантПлюс.

4.2. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов предназначены для лечения и отдыха граждан. В их число включаются земли, которые обладают природными лечебными ресурсами (месторождения минеральных вод, лечебных грязей) с благоприятным климатом.

4.3. К землям природоохранного назначения относят водоохранные зоны рек и водоемов; запретные и нерестоохранные полосы; леса, которые выполняют защитные функции. На этих землях допускается ограниченная хозяйственная деятельность.

4.4. Земли рекреационного назначения предназначены и должны использоваться для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

4.5. Земли историко-культурного назначения – это земли объектов культурного наследия народов РФ (памятники истории и архитектуры), в том числе объектов археологического наследия, достопримечательности, военных и гражданских захоронений.

4.6. Особо ценные – это земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, которые представляют собой особую историческую, научную и культурную ценность.

5. Земли лесного фонда. К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубki, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

6. Земли водного фонда – земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

7. Земли запаса – земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со ст. 80 ЗК РФ. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию согласно ст. 103 Земельного кодекса Российской Федерации<sup>28</sup>.

В настоящее время порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами: Федеральный закон от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» и другими.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи-

---

<sup>28</sup> Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. КонсультантПлюс.

тального строительства. Разрешенное использование земельных участков подразумевает использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Так, на карте градостроительного зонирования территории Нижнего Новгорода выделены несколько видов территориальных зон, представленных в табл. 2.3<sup>29</sup>.

Т а б л и ц а 2.3

**Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Нижнего Новгорода**

Кодовые обозначения территориальных зон	Территориальная зона
Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны	
ЦКр	Зона Государственного историко-культурного музея-заповедника «Нижегородский Кремль»
Цд – 1	Зона делового центра
Ц – 1	Зона обслуживания и деловой активности городского центра
Ц – 2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения
Ц – 3	Зона центральной обслуживающей, делово и производственной активности при транспортных узлах
Ц – 4	Зона центра обслуживания рекреационных территорий
Ц – 5	Зона открытых рынков, оптовой торговли
Ц – 6	Зона оптовой торговли складирования и мелкого производства
Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками	
ЦС – 1	Зона учреждений здравоохранения
ЦС – 2	Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов
ЦС – 3	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
ЦС – 4	Зона объектов религиозного назначения
Жилые зоны	
Ж – 1А	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки

<sup>29</sup> Постановление Городской думы города Нижнего Новгорода от 15 ноября 2005 г. № 89 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде» [Электронный ресурс] URL: <http://нижнийновгород.пф/gorod/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-s-izmeneniyami/zakonodatelstvo/> (дата обращения: 07.09.2013).

Кодовые обозначения территориальных зон	Территориальная зона
Ж – 1Б	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы
Ж – 2	Зона индивидуальной жилой застройки городского типа
Ж – 3	Зона смешанной застройки индивидуальными и квартирными домами с участками
Ж – 4	Зона малоэтажной смешанной жилой застройки 2–4 этажа
Ж – 5	Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки 5–10 этажей
Ж – 6	Зона многоэтажной жилой застройки более 10 этажей
Ж – 7	Зона развития жилой застройки
Зоны специального назначения	
СО – 1	Зона водозаборных, иных технических сооружений
СО – 2	Зона очистных сооружений
СО – 3	Зона кладбищ и мемориальных парков
СО – 4	Зона режимных объектов ограниченного доступа
Производственные и коммунальные зоны	
ПК – 1	Зона производственно-коммунальных объектов I–II класса вредности
ПК – 2	Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности
ПК – 3	Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности
ПК – 4	Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности
Природно-рекреационные зоны	
Р – 1	Зона особо охраняемых природных территорий – государственные памятники природы
Р – 2	Зона парков, набережных
Р – 3	Зона скверов, бульваров
Р – 4	Зона рекреационно-природных территорий
Р – 5	Зона коллективных садов и огородов
Сельскохозяйственные зоны	
СХ – 1	Зона сельскохозяйственного использования

Согласно п. 1.2 Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 г. № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»<sup>30</sup> в составе земель населенных пунктов выделены следующие шестнадцать видов разрешенного использования:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.

<sup>30</sup> URL: <http://www.rg.ru/2011/03/23/kadastr-dok.html> (дата обращения: 07.09.2013).

2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки зе-

мель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

Отметим, что согласно Земельному кодексу Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Внешние границы населенных пунктов устанавливаются на основании землеустроительной и градостроительной документации.

Согласно докладу об экологической ситуации в Нижегородской области за 2012 г.<sup>31</sup> по состоянию на 01.01.2013 г. в Нижегородской области имеется:

- 28 городов (включая г. Саров, находящийся в административном подчинении органов государственной власти Нижегородской области);
- 57 рабочих поселков;
- 4 763 сельских населенных пунктов.

Восемь сельских населенных пунктов являются районными центрами: с. Большое Болдино, с. Вад, с. Гагино, с. Дивеево, с. Уразовка, с. Починки, с. Сеченово, с. Спасское.

В соответствии с градостроительными регламентами в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные к девяти территориальным зонам:

- жилым, общественно-деловым, производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным, сельскохозяйственного использования;
- специального назначения, военных объектов, иным территориальным зонам.

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Земельные участки могут использоваться гражданами и юридическими лицами в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Категория земель в целом в Нижегородской области увеличилась на 2,8 тыс. га. Изменения площади категории земель и основания включения земельных участков в границы населенных пунктов приведены в табл. 2.4.

---

<sup>31</sup> URL: <http://mineco-nn.ru/doklad-sostoyanie-okrzhayuschey-sredy-i-prirodnih-resursov-nizhegorodskoy-oblasti-v-2012-godu/> (дата обращения: 07.09.2013).

Т а б л и ц а 2.4

**Изменение площади категории земель населенных пунктов**

Наименование категорий	Площадь, тыс. га	Основание
Переведено из категории		
1. Земли сельскохозяйственного назначения	2,6	Распоряжения правительства Нижегородской области «О включении земельных участков в границы населенных пунктов» (18 районов, 49 распоряжений), а также за счет изменения административных границ г. Кстово.
Переведено из категории		
2. Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения	0,2	За счет изменения административных границ г. Кстово.
<b>Увеличение площади земли по данной категории по сравнению с 2011 г.</b>	<b>2,8</b>	–

*Городские населенные пункты.* В области имеются:

- 8 городов областного значения: Нижний Новгород, Дзержинск, Арзамас, городской округ город областного значения Бор, городской округ город областного значения Семенов, городской округ город областного значения Шахунья, городской округ город областного значения Выкса и город Саров, находящиеся в административном подчинении органов государственной власти Нижегородской области;
- 20 городов районного значения.

Площадь земель (категория – земли населенных пунктов) городов областного значения – 104,1 тыс. га, что составляет 24,8% от общей площади земель категории «земли населенных пунктов». Наличие земель населенных пунктов по видам населенных пунктов в процентном отношении к общей площади земель населенных пунктов отражено на рис. 2.2.

Площадь земель городских населенных пунктов (городов, рабочих поселков) по сравнению с 2011 г. увеличилась на 0,4 тыс. га и составляет 168,7 тыс. га, или 40,2% от общей площади населенных пунктов. Категория земель увеличилась за счет изменения административных границ г. Кстово, г. Кулебаки, г. Урень, р.п. Тонкино, р.п. Сокольское.

В пределах границ земель городских населенных пунктов имеются зоны различного функционального использования, в том числе и сельскохозяйственного использования, занятые пашней, огородами, садами, сенокосами, пастбищами, используемые в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и правилами застройки (Нижний Новгород, Дзержинск, Бор).

Состав земель по видам использования в черте городских населенных пунктов представлен на рис. 2.3.

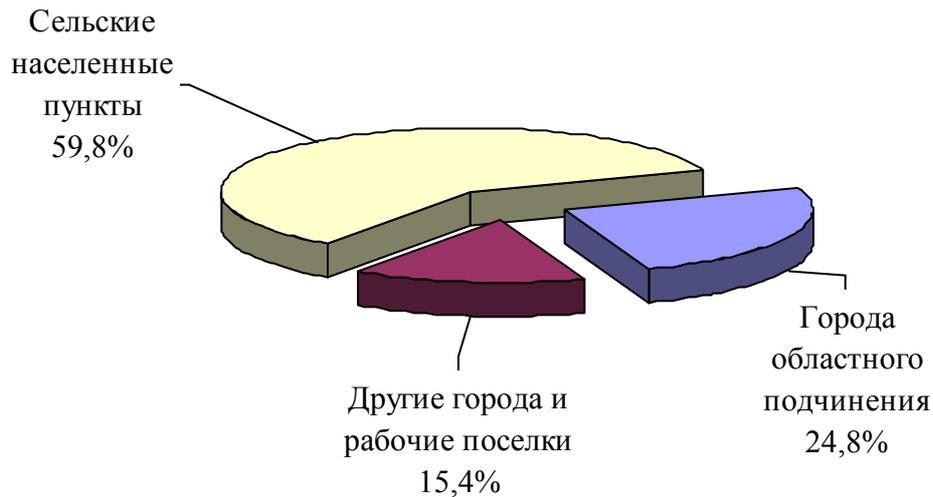


Рис. 2.2. Структура земель населенных пунктов по видам населенных пунктов

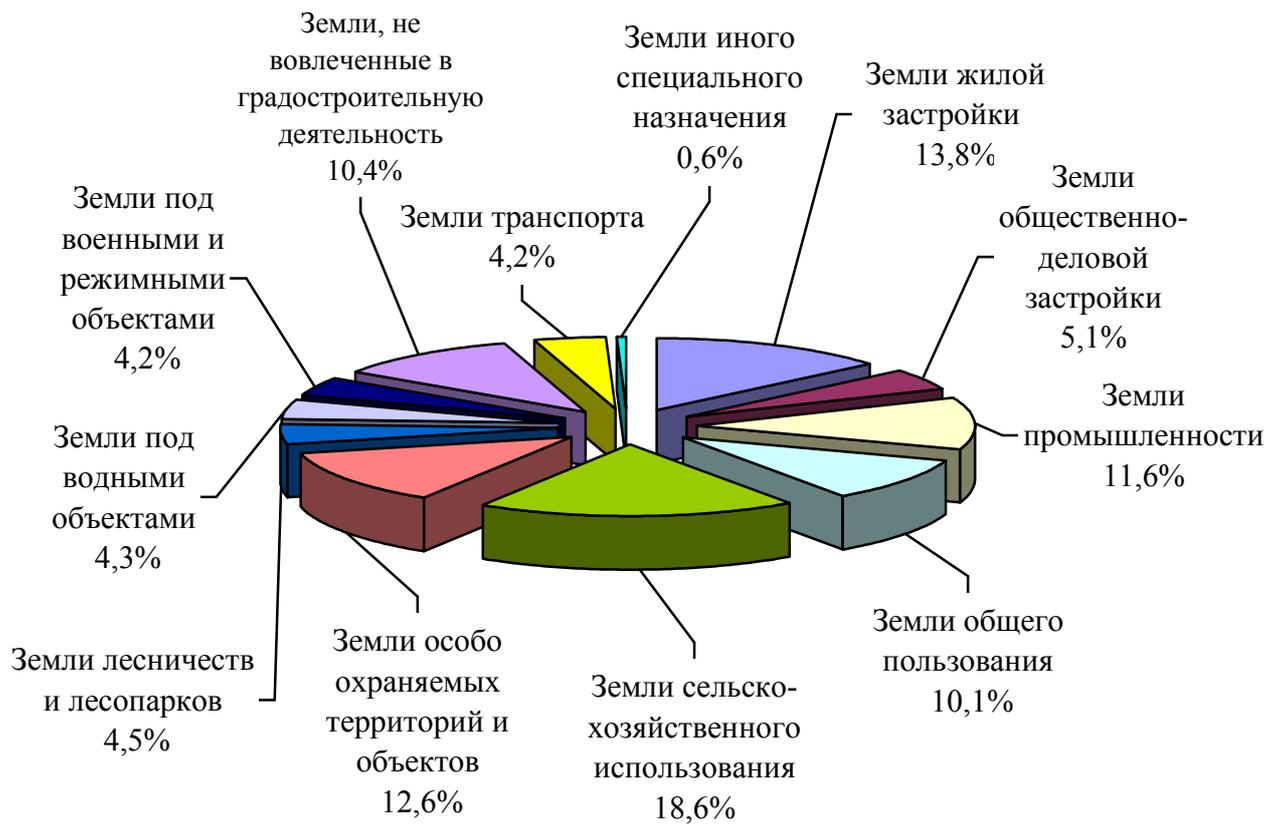


Рис. 2.3. Состав земель по видам использования в черте городских населенных пунктов

Распределение земель по видам угодий приведено в табл. 2.5.

Т а б л и ц а 2.5

**Распределение земель городских населенных пунктов по видам угодий**

Виды угодий	Площадь, тыс. га	Процент от общей площади
Сельскохозяйственные угодья	44,1	26,2
Лесные земли	33,1	19,6
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	3,3	2,0
Под водой	8,6	5,1
Земли застройки	47,3	28,0
Под дорогами	19,4	11,5
Болота	2,4	1,4
Нарушенные земли	0,1	0,1
Прочие земли	10,4	6,1
<b>Всего земель</b>	<b>168,3</b>	<b>100,0</b>

Большой урон производственному потенциалу земель городских населенных пунктов наносит негативное природно-техногенное воздействие. Наибольшее распространение имеют процессы оползневой, карстовой, речной и овражной эрозии и подтопления. Карстовые процессы создают существенные помехи для эксплуатации территорий, промышленных и гражданских сооружений.

*Сельские населенные пункты.* Площадь земель в границах сельских населенных пунктах составляет 251,0 тыс. га, или 59,8% от общей площади населенных пунктов. Состав земель по состоянию на 1.01.2013 г. представлен на рис 2.4.

Основные площади земель в границах сельских населенных пунктов составляют сельскохозяйственные угодья (75,8%), используемые в основном для ведения личного подсобного хозяйства. Пашня преобладает среди сельскохозяйственных угодий – 55,5%, среди видов угодий сельских населенных пунктов она составляет 42,1% (табл. 2.6).

Структура земель сельских населенных пунктов по функциональному использованию отличается от городских населенных пунктов. Если земли городских населенных пунктов предназначены для застройки, то земли сельских населенных пунктов – для сельскохозяйственного использования. В границах сельских населенных пунктов земли сельскохозяйственного использования занимают 71,5%, на другие земли приходится всего 28,5%.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным орга-

ном исполнительной власти, осуществляющим государственную политику и нормативно-правовое регулирование в сфере земельных отношений<sup>32</sup>.

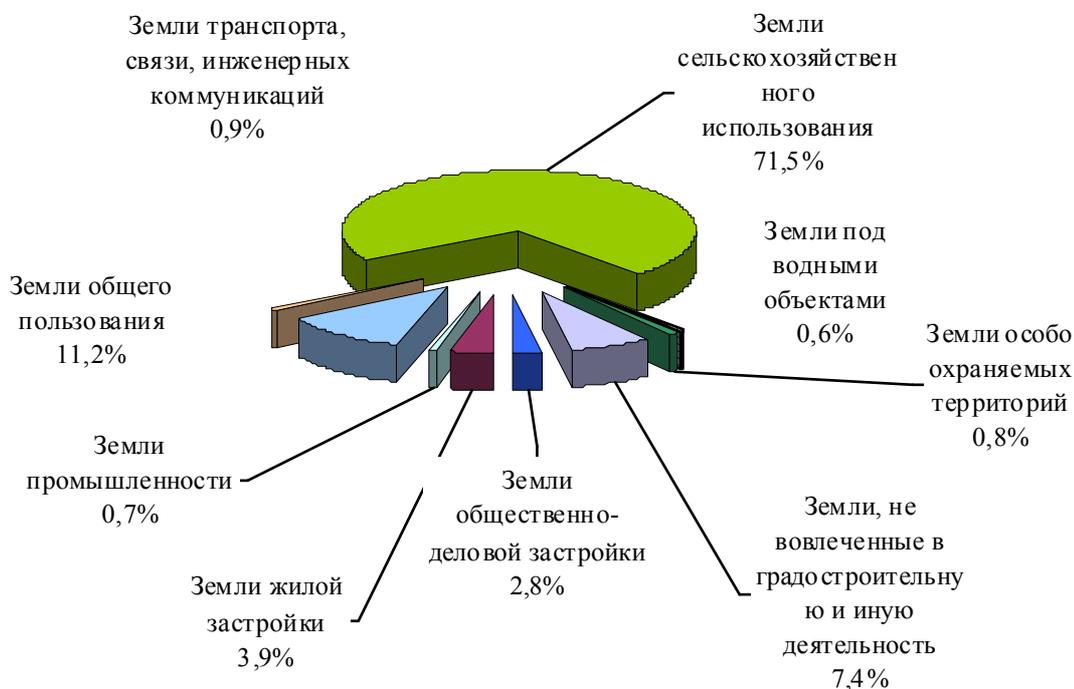


Рис. 2.4. Состав земель по видам использования в границах сельских населенных пунктов

Т а б л и ц а 2.6  
Распределение земель сельских населенных пунктов по видам угодий

Виды угодий	Площадь, тыс. га	Процент от общей площади
Сельскохозяйственные угодья – всего,	190,3	75,8
из них:		
- пашня	105,7	42,1
Лесные земли	4,3	1,7
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	3,8	1,5
Под водой	2,6	1,0
Земли застройки	19,3	7,7

<sup>32</sup> О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 22.07.2010 № 167-ФЗ. КонсультантПлюс.

Виды угодий	Площадь, тыс. га	Процент от об- щей площади
Под дорогами	26,0	10,4
Болота	0,9	0,4
Прочие земли	3,8	1,5
<b>Всего земель</b>	<b>251,0</b>	<b>100,0</b>

Категория использования земли имеет большое значение при оценке, так как она обуславливает правовой статус, разрешенное использование и различные сервитуты, относящиеся к конкретному земельному участку.

В ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации<sup>33</sup> определены следующие виды разрешенного использования земельных участков (равно как и объектов капитального строительства):

- 1) основные;
- 2) условно разрешенные;
- 3) вспомогательные, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для того чтобы впоследствии, после приобретения земельного участка в собственность, можно было законно возвести какое-либо строение (жилой дом), категория земель должна быть определена как «земли поселений» или «земли населенных пунктов». Если земельный участок согласно документам отнесен к иной категории, (например, «земли сельскохозяйственного назначения» или другой), то строительство на нем с точки зрения закона и дальнейшая процедура легализации постройки будет невозможна. Жилой дом можно построить при виде разрешенного использования, который называется «для индивидуального жилищного строительства» или «для личного подсобного хозяйства» (в последнем случае за некоторым исключением).

Земельный налог взимается в соответствии с гл. 31 ч. II Налогового кодекса Российской Федерации<sup>34</sup> на основе кадастровой стоимости (актуальные сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно узнать на сайте Росреестра в режиме online путем ввода кадастрового номера объекта недвижимости). Плательщиками налога являются юридические и физические лица (собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов). Объектом налогообложения являются земельные участки, части земельных участков, земельные доли, предос-

<sup>33</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ. КонсультантПлюс.

<sup>34</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 05.08.2000 № 117-ФЗ. КонсультантПлюс.

тавленные юридическим лицам и гражданам в собственность, владение или пользование.

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости<sup>35</sup>.

Кроме указанных выше факторов на стоимость земельного участка будут влиять в первую очередь его местоположение и физические характеристики. От того, насколько каждый конкретный земельный участок подготовлен к реализации (имеется в виду наличие инфраструктуры, доступность и прочие характеристики), будет зависеть его судьба в дальнейшем (интерес юридического и физического лица с целью развития недвижимости).

Именно качественное развитие земельных участков напрямую соотносится с понятием конкурентоспособности и предполагает рассмотрение таких понятий, как комплексное развитие (освоение) территорий, развитие потенциала территории и развитие земельного потенциала. Земельный потенциал определяется как совокупность земельных ресурсов всех категорий, обладающих способностью быть вовлеченными в рыночный оборот с целью устойчивого социально-экономического развития региона.

В этой связи указанные ранее параметры социального (потребности населения, структура населения, плотность заселения, демография, уровень безработицы и так далее) и экономического (уровень жизни населения, налоги в области недвижимости, спрос и предложение, обеспеченность населения объектами недвижимости, состояние и перспективы строительства и прочие) развития целесообразно рассматривать как факторы развития земельного потенциала региона. При этом уровень социально-

---

<sup>35</sup> Официальный сайт Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. URL: <http://to52.rosreestr.ru/> (дата обращения: 15.09.2013).

экономического развития и интенсивности реализации земельного потенциала региона взаимодействуют друг с другом (рис. 2.5).

Так, высокая степень вовлеченности в рыночный оборот земельных ресурсов воздействует на все элементы регионального воспроизводственного процесса, оказывая тем самым системное влияние на положительный вектор динамики социально-экономического развития региона. Рост уровня социально-экономических индикаторов активизирует взаимодействие субъектов земельных отношений и ведет к увеличению числа транзакционных операций на земельном рынке, стимулируя процессы развития земельного потенциала по разным элементам его структуры: потенциалу земель сельхозназначения, потенциалу земель промышленного и рекреационного назначения, потенциалу земель для индивидуального жилищного строительства.

Указанная закономерность взаимного влияния процессов социально-экономического развития и интенсивности использования земельного потенциала региона на практике реализуется в условиях государственной политики по управлению земельным фондом, которая направлена на создание и совершенствование правовых, экономических, социальных и организационных условий для развития земельных отношений, и осуществляется исходя из понимания земельных участков как особых объектов природного мира, используемых в качестве основы жизни и деятельности человека, средства производства в сельском хозяйстве и иной деятельности, и одновременно как о недвижимом имуществе с особым правовым режимом<sup>36</sup>.

Для реализации задач государственной политики использования земельного фонда, по мнению авторов, необходим механизм объединения административных и рыночных способов регулирования процессов распределения, использования и охраны земельных ресурсов, способствующий привлечению инвестиций в развитие региона и обеспечивающий максимальную величину дохода, который может быть получен при рациональном использовании земельного потенциала.

---

<sup>36</sup> Распоряжение Правительства Российской Федерации от 3 марта 2012 г. № 297-р «Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012–2017 годы» [Электронный ресурс] URL: <http://www.rg.ru/2012/03/20/zemfond-site-dok.html> (дата обращения: 15.09.2013).



Рис. 2.5. Структурные элементы развития земельного потенциала региона

## 2.2. Анализ структуры предложений земельных участков

Одним из ключевых направлений развития инвестиционного потенциала регионального рынка земли является формирование эффективной политики девелопмента земельных участков.

Исходя из идеи доступности объектов недвижимости, рассмотрим предложения земельных участков для последующего самостоятельного строительства на нем объектов недвижимости, либо с привлечением сторонних организаций. Вариант экономического класса выгоден тем, кто не может позволить себе в первую очередь из-за недостатка денежных средств покупку готового дома на земельном участке или оплатить труд профессиональных строителей. Такой покупатель может (скорее всего, с учетом заемных средств) приобрести небольшой земельный участок (в среднем 10 соток), а позже, накопив (или вновь воспользовавшись кредитными средствами) необходимую сумму, начать строительство дома.

Принимая во внимание именно эту категорию покупателей, рассмотрим варианты предложений в организованных коттеджных поселках «Земельный участок без договора подряда». Для этого приведем перечень коттеджных поселков, которые наряду с другими предлагают именно этот вариант (табл. 2.7).

Анализируя данные табл. 2.4, отметим явный недостаток предложений как по количеству, так и по ценовой категории, поскольку определяющим является показатель доступности. Исходя из данных<sup>37</sup>, в Нижегородской области в настоящее время заявлены 62 коттеджных поселка<sup>38,39</sup>, а по данным<sup>40</sup> только 34 из них (54%) предлагают вариант «Земельный участок без договора подряда».

На рис. 2.6 показано изменение стоимости минимального по размеру и цене земельного участка в зависимости от удаленности от границ города. Анализ результатов данных показывает отсутствие зависимости между рассматриваемыми параметрами (стоимости земельного участка и удаленности от границ города) и существенную разницу в цене предложений в поселках, расположенных в пригородной зоне (в пределах 30 км от границы города, что обуславливает приемлемые затраты времени на поездки в город). Рис. 2.7 отражает ситуацию в пригородной зоне.

---

<sup>37</sup> Недвижимость Нижнего Новгорода [Электронный ресурс] URL: <http://real.nn.ru/cottage/> (дата обращения: 10.07.2013).

<sup>38</sup> Там же.

<sup>39</sup> Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области [Электронный ресурс] URL: <http://www.gipernn.ru/kottedzhnye-poselki.html> (дата обращения: 10.07.2013).

<sup>40</sup> Там же.

Т а б л и ц а 2.7

**Предложения коттеджных поселков (объект продажи – «Земельный участок без договора подряда») на территории Нижегородской области<sup>41</sup>**

Название, направление	Расстояние от города, км	Цена, руб./сотка		Площадь участка, сотка		Цена участка, руб.	
		минимальная	максимальная	минимальная	максимальная	минимальная	максимальная
<b>Чистые Ключи</b> , арзамасское	18	60 000* / 75 000		10	23	600 000* / 750 000	1 380 000* / 1 725 000
<b>Золотово</b> , борское	8	35 000*	50 000*	10*	17*	350 000*	850 000*
		45 000		10		450 000	
<b>Новая деревня «Владыкино»</b> , богородское	29	100 000*		8	32*	800 000	3 200 000*
		52 500	100 000		20		1 050 000
<b>Оринки-2</b> , богородское	24	27 000		10	15,25	270 000	411 750
<b>Ромашково</b> , арзамасское	18	67 000*		10	15*	603 000	1 005 000
		57 000	75 000		20	570 000	1 500 000
<b>Прибрежное</b> , заволжское	85	60 000* / 30 000	80 000* / 60 000	11	22	660 000* / 330 000	1 760 000* / 1 320 000
<b>Сысоевка</b> , богородское	26	30 000		9	20	270 000	600 000
<b>ЭкоДеревня Трехречье</b> , кстовское	45	20 000* / 25 000	100 000* / 35 000	10*		200 000*	1 000 000*
				10	15	250 000	525 000

<sup>41</sup> Таблица на III кв. 2013 г. составлена на основе данных Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области [Электронный ресурс] URL: <http://www.gipernn.ru/kottedzhnye-poselki.html> (дата обращения: 10.07.2013).

Продолжение табл. 2.7

Название, направление	Расстояние от города, км	Цена, руб./сотка		Площадь участка, сотка		Цена участка, руб.	
		минимальная	максимальная	минимальная	максимальная	минимальная	максимальная
<b>Серебряный бор-2</b> , борское	8	80 000		10		800 000	
<b>Семь озер</b> , арзамасское	55	60 000*		13	32	780 000*	1 920 000*
		59 250	300 000			770 250	5 523 000
<b>Поветлужье</b> , семеновское	150	6 700		25	30	167 500	201 000
<b>Ландыши</b> , арзамасское	46	250 000* / 30 000		10		2 500 000* / 300 000	
<b>Green Park</b> , арзамасское	53	22 000*	27 000*	12*	25*	264 000	675 000
		35 000	59 000	11	22	385 000	1 298 000
<b>Green Village</b> , арзамасское	12	36 000*	80 000*	10*		360 000*	800 000*
		80 000		7,3	22,2	527 400	1 772 800
<b>Terraski</b> , кстовское	38	118 000*		15*	36*	1 770 000*	4 248 000*
		150 000		20,8		3 112 500	
<b>Березки</b> , богородское	25	180 000		12	19	2 160 000	3 420 000
<b>Заповедный край</b> , арзамасское	100	90 000	66 660	10	30	900 000	2 000 000
<b>Берендеева Деревня</b> , заволжское	150	10 000	15 000	30		700 000**	850 000**
<b>Благовещенская слобода</b> , арзамасское	170	55 000	65 000	11	18	605 000	1 170 000

Продолжение табл. 2.7

Название, направление	Расстояние от города, км	Цена, руб./сотка		Площадь участка, сотка		Цена участка, руб.	
		минимальная	максимальная	минимальная	максимальная	минимальная	максимальная
<b>Квартал «Васильки»</b> , арзамасское	3	100 000		8,5	18	850 000	1 800 000
<b>Солнечный город</b> , заволжское	70	70 000		20		1 400 000	
<b>Южный</b> , заволжское	55	25 000		10		250 000	
<b>Кленово</b> , кстовское	27	70 000		11	18	770 000	1 260 000
<b>Новые Гремячки</b> , арзамасское	22	80 000	95 000	12	21	1 159 000	1 670 400
<b>Полянки</b> , богородское	22	40 000	45 000	11,7	16,2	528 300	726 750
<b>Изумрудный город</b> , арзамасское	23	70 000	75 000	10	27	700 000	2 025 000
<b>Своя Земля</b> богородское	18	100 000*	150 000*	10	25	1 000 000*	3 750 000*
		120 000				1 200 000	3 000 000
<b>Солнечный</b> , кстовское	35	45 000	60 000	13,4	49,6	603 000	2 976 000
<b>Солнечное Спирино</b> , арзамасское	25	30 000		10,2	15,7	306 000	471 000
<b>Солнечное Спирино 2</b> , арзамасское	24	37 000	40 000	10,3	23,3	380 360	932 400
<b>Трехречье в Шаве</b> , кстовское	29	–	–	14,6	18,8	1 680 000	

Окончание табл. 2.7

Название, направление	Расстояние от города, км	Цена, руб./сотка		Площадь участка, сотка		Цена участка, руб.	
		минимальная	максимальная	минимальная	максимальная	минимальная	максимальная
<b>Яблоневый,</b> кстовское	3	150 000		10		1 500 000	
<b>Янтарный,</b> арзамасское	33	40 000		10		400 000	

Примечание. Знаком «\*» обозначены данные на III кв. 2012 г.<sup>42</sup> Знаком «\*\*» отмечена стоимость предложений с учетом вноса на развитие инженерных коммуникаций и социальной инфраструктуры в размере 400 000 руб. на 1 участок земли.

---

<sup>42</sup> Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области [Электронный ресурс] URL: <http://www.gipernn.ru/kottedzhnye-poselki.html> (дата обращения: 10.07.2013).

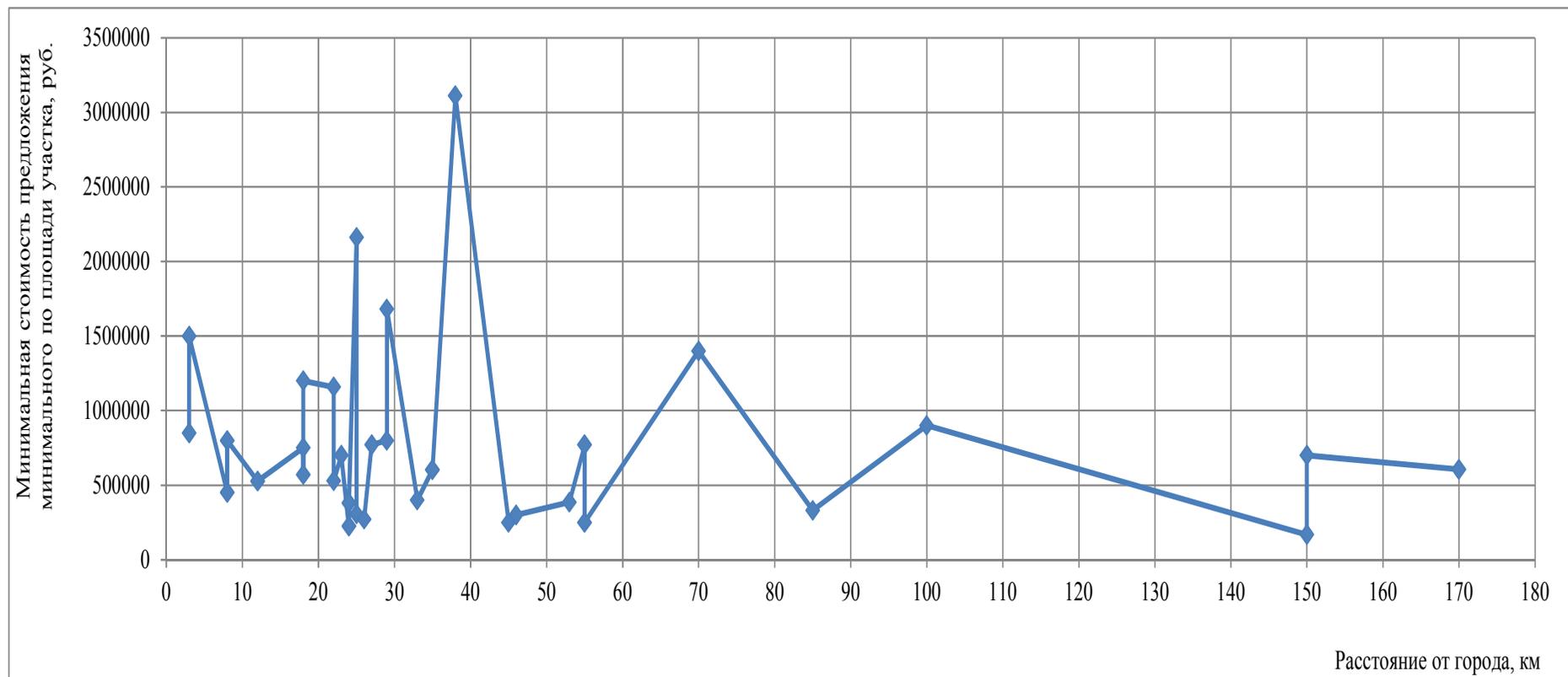


Рис. 2.6. Изменение стоимости минимального по размеру и цене земельного участка в зависимости от удаленности от границ города по всем предложениям табл. 2.7

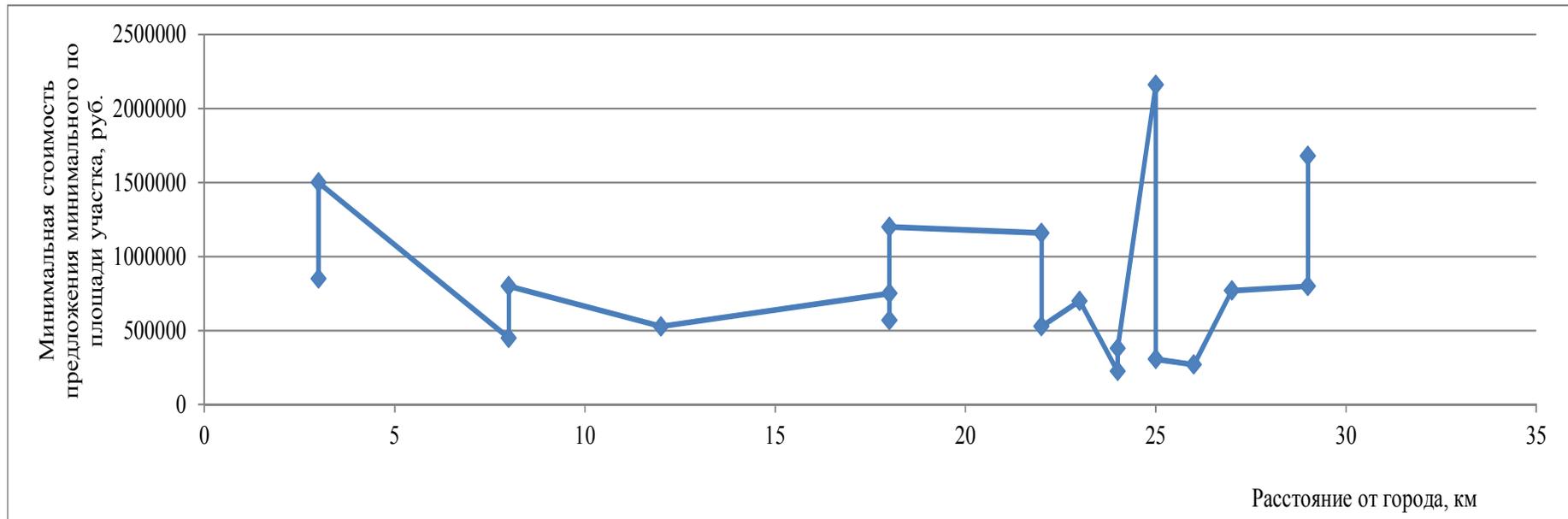


Рис. 2.7. Изменение стоимости минимального по размеру и цене земельного участка в зависимости от удаленности по предложениям до 30 км от границ города

Далее при рассмотрении и анализе предложений коттеджных поселков использована информация с соответствующих интернет-сайтов.

Проранжируем рассматриваемые поселки по показателю «Минимальная стоимость предложения минимального по площади участка, руб.» (табл. 2.8).

Т а б л и ц а 2.8

**Предложения коттеджных поселков, ранжированные по минимальной стоимости**

Название поселка	Расстояние от города, км	Минимальная стоимость предложения минимального по площади участка, руб.	Название поселка	Расстояние от города, км	Минимальная стоимость предложения минимального по площади участка, руб.
Поветлужье	150	167 500	Берендеева Деревня	150	700 000
Оринки-2	24	225 000	Изумрудный город	23	700 000
ЭкоДеревня Трехречье	45	250 000	Чистые Ключи	18	750 000
Южный	55	250 000	Кленово	27	770 000
Сысоевка	26	270 000	Семь озер	55	770 250
Ландыши	46	300 000	Владыкино	29	800 000
Солнечное Спирино	25	306 000	Серебряный бор-2	8	800 000
Прибрежное	85	330 000	Квартал «Васильки»	3	850 000
Солнечное Спирино 2	24	380 360	Заповедный край	100	900 000
Green Park	53	385 000	Новые Гремячки	22	1 159 000
Янтарный	33	400 000	Своя Земля	18	1 200 000
Золотово	8	450 000	Солнечный город	70	1 400 000
Green Village	12	527 400	Яблоневый	3	1 500 000
Полянки	22	528 300	Трехречье в Шаве	29	1 680 000
Ромашково	18	570 000	Березки	25	2 160 000
Солнечный	35	603 000	Terraski	38	3 112 500
Благовещенская слобода	170	605 000			

Разделим все предложения по стоимости на пять групп, при этом земельные участки разной площади без подряда стоимостью до 500 тыс. руб.

предлагают 12 поселков (36,4%), 14 поселков (42,4%) – 1 млн руб., 5 поселков (15,2%) – до 2 млн руб. и 1 поселок (3%) – до 3 млн руб. и 1 поселок (3%) – более 3 млн руб.

Проранжируем коттеджные поселки с учетом расстояния от города, учитывая при этом количество и стоимость предложений в пригородной зоне (табл. 2.9).

Т а б л и ц а 2.9

**Предложения коттеджных поселков, ранжированные по расстоянию от границ города**

Название поселка	Расстояние от города, км	Минимальная стоимость предложения минимального по площади участка, руб.	Название поселка	Расстояние от города, км	Минимальная стоимость предложения минимального по площади участка, руб.
Квартал «Васильки»	3	850 000	Владыкино	29	800 000
Яблоневый	3	1 500 000	Трехречье в Шаве	29	1 680 000
Золотово	8	450 000	Янтарный	33	400 000
Серебряный бор-2	8	800 000	Солнечный	35	603 000
Green Village	12	527 400	Terraski	38	3 112 500
Чистые Ключи	18	750 000	ЭкоДеревня Трехречье	45	250 000
Ромашково	18	570 000	Ландыши	46	300 000
Своя Земля	18	1 200 000	Green Park	53	385 000
Новые Гремячки	22	1 159 000	Семь озер	55	770 250
Полянки	22	528 300	Южный	55	250 000
Изумрудный город	23	700 000	Солнечный город	70	1 400 000
Оринки-2	24	225 000	Прибрежное	85	330 000
Солнечное Спирино 2	24	380 360	Заповедный край	100	900 000
Березки	25	2 160 000	Поветлужье	150	167 500
Солнечное Спирино	25	306 000	Берендеева Деревня	150	700 000
Сысоевка	26	270 000	Благовещенская слобода	170	605 000
Кленово	27	770 000			

Согласно данным табл. 2.9 можно выделить 6 групп поселков по критерию удаленности от границ города: 19 поселков (57,6%) находится в

пригородной зоне (30 км), 8 поселков (24,2%) – до 60 км, 2 поселка (6,1%) – до 90 км, 1 поселок (3%) – до 120 км, 2 поселка (6,1%) – до 150 км и 1 поселок (3%) – более 150 км.

Сопоставляя данные двух таблиц, отметим, что комбинация рассматриваемых параметров позволяет выделить два типа ценовых предложений, которые возможно отнести к экономическому классу:

– тип I: стоимость предложения до 500 тыс. руб. (табл. 2.10) за земельный участок минимальной для каждого конкретного организованного поселка площади удаленностью не более 30 км от границы города (15,2% от общего количества поселков);

– тип II: стоимость предложения от 500 тыс. до 1 млн руб. (табл. 2.11) за земельный участок минимальной для каждого конкретного организованного поселка площади удаленностью не более 30 км от границы города (21,2% от общего количества поселков).

Т а б л и ц а 2.10

**Предложения коттеджных поселков согласно ценовому варианту «Тип I», ранжированные по минимальной стоимости**

Название поселка	Расстояние от города, км	Минимальная стоимость предложения минимального по площади участка, руб.	Минимальная площадь земельного участка, сотка
Оринки-2	24	225 000	10,0
Сысоевка	26	270 000	9,0
Солнечное Спирино	25	306 000	10,2
Солнечное Спирино 2	24	380 360	10,3
Золотово	8	450 000	10,0

Т а б л и ц а 2.11

**Предложения коттеджных поселков согласно ценовому варианту «Тип II», ранжированные по минимальной стоимости**

Название поселка	Расстояние от города, км	Минимальная стоимость предложения минимального по площади участка, руб.	Минимальная площадь земельного участка, сотка
Green Village	12	527 400	7,3
Полянки	22	528 300	11,7
Ромашково	18	570 000	10,0
Изумрудный город	23	700 000	10,0
Чистые Ключи	18	750 000	10,0
Кленово	27	770 000	11,0
Владыкино	29	800 000	8,0

Далее проанализируем данные поселки (как типа I, так и типа II) с учетом верхней ценовой границы для определения средних размера и цены земельных участков и возможности отнесения их к предложениям экономического класса.

Последовательно рассмотрим выявленные два типа ценового предложения.

Составим таблицу (табл. 2.12), в которой укажем основные ценовые характеристики рассматриваемых поселков, отнесенных к типу I, и аналогичную по сути табл. 2.13 для поселков типа II.

Т а б л и ц а 2.12

**Характеристика предложений коттеджных поселков ценового варианта «Тип I»**

Название поселка	Площадь участка, сотка		Средний размер земельного участка, сотка	Цена участка, руб.		Средняя цена земельного участка, руб.
	минимальная	максимальная		минимальная	максимальная	
Оринки-2	10,0	19,0	14,5	225 000	475 000	350 000
Сысоевка	9,0	20,0	14,5	270 000	600 000	435 000
Солнечное Спирино	10,2	15,7	12,95	306 000	471 000	388 500
Солнечное Спирино 2	10,3	23,3	16,8	380 360	932 400	656 380
Золотово	10,0		10,0	450 000		450 000

Т а б л и ц а 2.13

**Характеристики предложений коттеджных поселков ценового варианта «Тип II»**

Название поселка	Площадь участка, сотка		Средний размер земельного участка, сотка	Цена участка, руб.		Средняя цена земельного участка, руб.
	минимальная	максимальная		минимальная	максимальная	
Green Village	7,3	22,2	14,8	527 400	1 772 800	1 150 100
Полянки	11,74	16,15	13,9	528 300	726 750	627 525
Ромашково	10,0	20,0	15,0	570 000	1 500 000	1 035 000

Окончание табл. 2.13

Название поселка	Площадь участка, сотка		Средний размер земельного участка, сотка	Цена участка, руб.		Средняя цена земельного участка, руб.
	минимальная	максимальная		минимальная	максимальная	
Изумрудный город	10,0	27,0	18,5	700 000	2 025 000	1 362 500
Чистые Ключи	10,0	23,0	16,5	750 000	1 725 000	1 237 500
Кленово	11,0	18,0	14,5	770 000	1 260 000	1 015 000
Владыкино	8,0	20,0	14,0	800 000	1 050 000	925 000

Результаты расчетов табл. 2.12 показывают, что коттеджный поселок «Солнечное Спирино 2» необходимо отнести к предложению «Тип II», поскольку средняя цена земельного участка без подряда выше 500 тыс. руб.

Согласно полученным в табл. 2.13 данным, отметим, что только 2 коттеджных поселка с предложениями покупки земельного участка без подряда могут быть отнесены к предложению «Тип II», то есть с ценой предложения до 1 млн руб. Остальные рассматриваемые 5 поселков по средней цене недвижимости относятся к более высокому классу.

Полученные данные выявляют необходимость более тщательного рассмотрения адекватности предложений, в том числе в границах одного поселка, с точки зрения их цены.

Чтобы рассматриваемые поселки и, соответственно, их ценовые предложения земельных участков без подряда в полной мере отнести к экономическому классу, необходимо сопоставить все имеющиеся характеристики: минимальные и максимальные площадь земельного участка и цену предложения.

Составим табл. 2.14, где рассчитаем уровень различия основных характеристик коттеджных поселков, отнесенных ранее к варианту «Тип I».

Т а б л и ц а 2.14

**Уровень различия в характеристиках предложений коттеджных поселков ценового варианта «Тип I»**

Название поселка	Площадь участка, сотка		Уровень различия по площади, %	Цена участка, руб.		Уровень различия по цене, %	Уровень продаж, %
	минимальная	максимальная		минимальная	максимальная		
Оринки-2	10,0	15,25	34,4	270 000	411 750	34,4	70,5
Сысоевка	9,0	20,0	55,0	270 000	600 000	55,0	–

Окончание табл. 2.14

Название поселка	Площадь участка, сотка		Уровень различия по площади, %	Цена участка, руб.		Уровень различия по цене, %	Уровень продаж, %
	минимальная	максимальная		минимальная	максимальная		
Солнечное Спирино	10,2	15,7	35,0	306 000	471 000	35,0	71,9
Солнечное Спирино 2	10,3	23,3	55,8	380 360	932 400	59,2	39,7
Золотово	10,0		0	450 000		0	62,8

Аналогично предыдущей составим табл. 2.15, в которой рассчитаем различия основных характеристик коттеджных поселков, отнесенных ранее к варианту «Тип II». Коттеджный поселок «Изумрудный город» в связи с временным приостановлением строительных работ и, соответственно, продаж, далее рассматриваться не будет.

Т а б л и ц а 2.15

**Уровень различия в характеристиках предложений коттеджных поселков ценового варианта «Тип II»**

Название поселка	Площадь участка, сотка		Уровень различия по площади, %	Цена участка, руб.		Уровень различия по цене, %	Уровень продаж, %
	минимальная	максимальная		минимальная	максимальная		
Green Village	7,3	22,2	67,1	527 400	1 772 800	70,3	47,03
Полянки	11,74	16,15	27,3	528 300	726 750	27,3	75,6
Ромашково	10,0	20,0	50,0	570 000	1 500 000	62,0	45,9
Чистые Ключи	10,0	23,0	56,5	750 000	1 725 000	56,5	67,4
Кленово	11,0	18,0	38,9	770 000	1 260 000	38,9	5,3
Новая деревня «Владыкино»	8,0	20,0	60,0	800 000	1 050 000	23,8	–

Каждый инвестор / застройщик / собственник земельного участка самостоятельно для себя определяет виды предложений («Земельный участок без договора подряда», «Земельный участок с договором подряда» и «Готовый дом на земельном участке») и их соотношение, а также конкрет-

ные показатели, при достижении которых проект будет считаться успешным. Одним из наиболее очевидных и доступных широкому кругу лиц является показатель количества проданных участков (различных вариантов). Для этих целей в табл. 2.14 и табл. 2.15 введен показатель «Уровень продаж, %», который определялся по данным средств массовой информации, в том числе на основе интернет-сайтов собственников земельных участков.

Полученные расчетные показатели уровня внутреннего различия по площади и цене, а также уровня продаж позволяют сделать следующие выводы и предположения:

- существует определенная необходимость в расчете уровня различия земельных участков как по площади, так и по цене предлагаемых объектов недвижимости;
- особое внимание должно уделяться внутреннему (по отношению к каждому конкретному поселку) уровню различия по цене при совместном рассмотрении данного показателя с уровнем различия по площади (рис. 2.8).

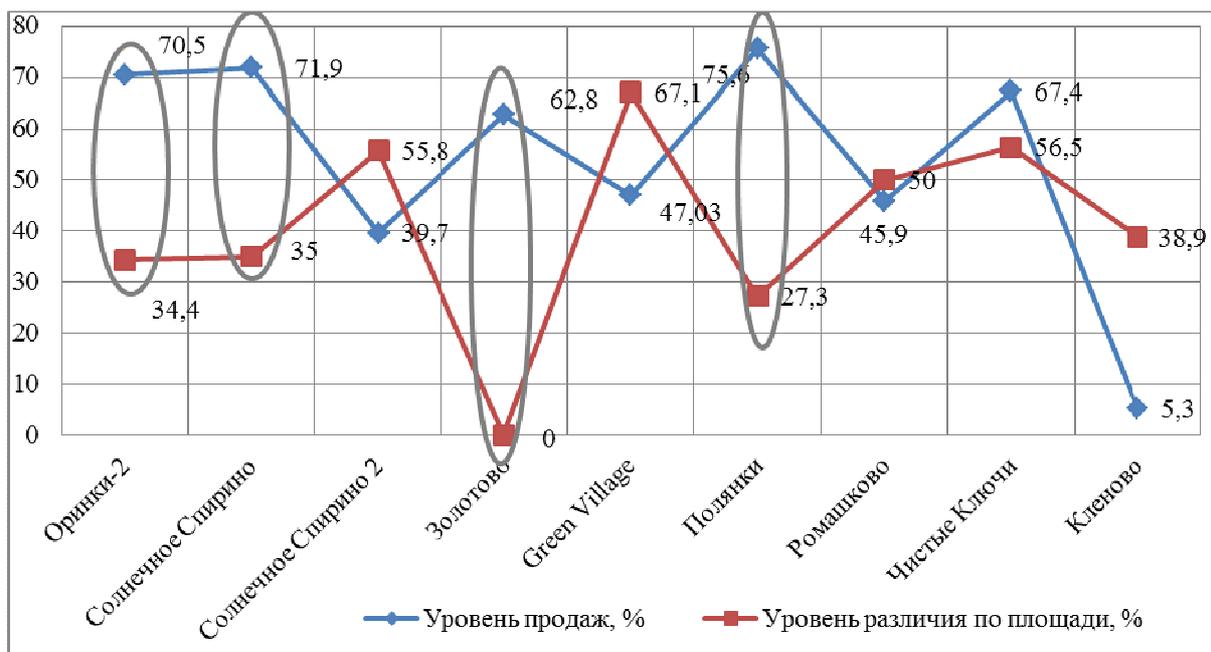


Рис. 2.8. Сопоставление данных по уровню различия по площади и по уровню продаж коттеджных поселков ценового предложения «Тип I» и «Тип II»

Возможные несоответствия или значительные различия (обозначенные на рис. 2.4) по площади участка могут быть снижены за счет более низкой цены, то есть может иметь место вариант не прямо пропорционального ценового предложения, а предоставление скидки на покупку земельного участка большей площади;

- невозможно установить единые допустимые уровни различия рассматриваемых характеристик для всех поселков в рамках изучаемого

предложения, поскольку на сегодняшний день отсутствует единая классификация коттеджных поселков и отнесение их к определенному классу довольно субъективно;

– данные уровня продаж позволяют предположить, что чем меньше уровень различия по цене, тем более интересен поселок и его предложения для потенциальных покупателей (рис. 2.9). На рис. 2.9 отмечены рассматриваемые показатели в поселках, которые иллюстрируют выдвинутое предположение. Однако, несмотря на графические доказательства, неверно было бы только на основании немногих имеющихся данных говорить о прямой зависимости этих двух показателей. Необходимо также учитывать сроки экспозиции предложения на рынке; местоположение как поселка в целом, так и земельного участка на его территории; наличие инфраструктуры; имидж, наполненность поселка (уровень продаж) и прочие особенности;

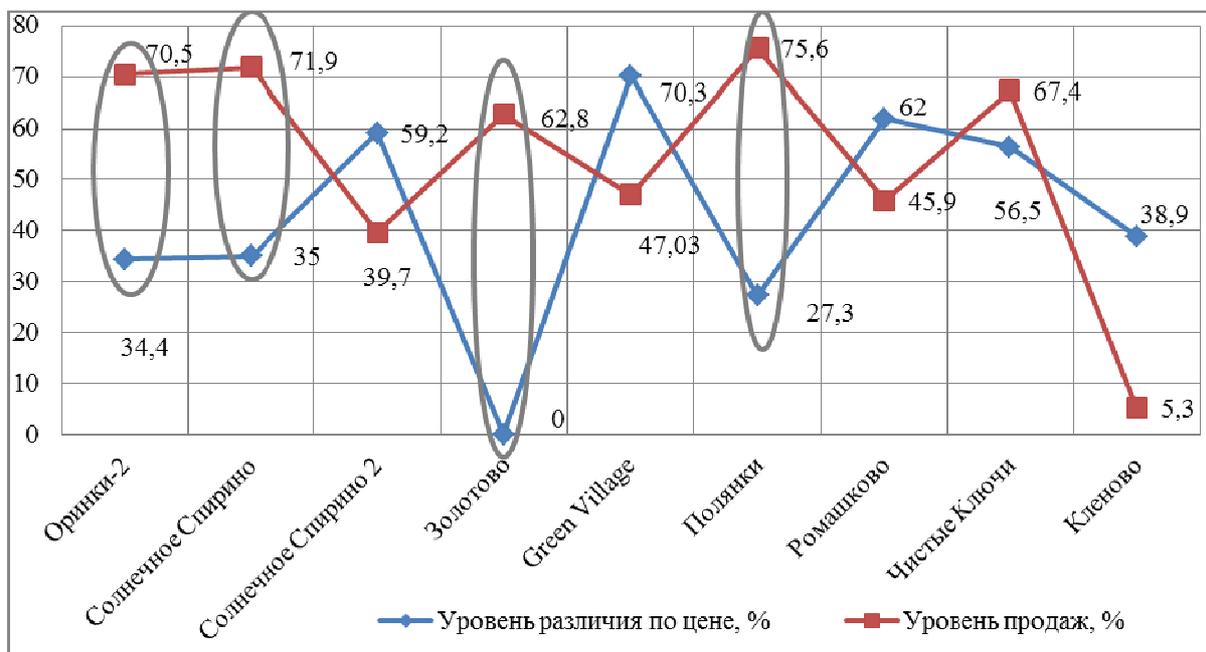


Рис. 2.9. Сопоставление данных по уровню различия по цене и уровню продаж коттеджных поселков ценового предложения «Тип I» и «Тип II»

– необходимо в процессе проектирования и реализации учитывать такой параметр, как будущий психологический комфорт потенциальных покупателей, что означает приведение в определенное соответствие путем сопоставления уровней и стандартов жизни, качественной стороны удовлетворения материальных и культурных потребностей конкретных групп людей. Идея создания общих для всех потенциальных покупателей условий комфорта состоит в том, чтобы свести к минимуму возможные чувства неудобства (осознание неуспеха, несостоятельности, неблагополучия, социальной разобщенности и прочих), которые до покупки или после нее

(в процессе эксплуатации недвижимости) могут привести к нарушению морально-психологического климата и душевному дискомфорту. Так, на этапе начала продаж необходимо определить и открыто заявить о статусе поселка; оплачиваемых и неоплачиваемых благах; возможных впоследствии вариантах улучшений (строительство дополнительных объектов (магазин, детский сад и прочие), которые будут осуществлены за счет покупателей (будущих собственников) и прочих расходах, то есть однозначно указать на вероятную величину допускаемых в будущем затрат.

Руководствуясь указанными выводами и предположениями, можно создать однородную социально-экономическую категорию покупателей – будущих собственников, что в числе прочих факторов будет являться залогом успешного развития территории.

### **2.3. Исследование инфраструктурных и коммуникационных факторов продвижения земельных участков**

Для оценки состава инфраструктуры коттеджных поселков рассмотрим последовательно предложения, отнесенные ранее к типам I и II. При этом отметим, что необходимо выделить два типа инфраструктур: внешнюю (существующую (сложившуюся) инфраструктуру соседних территорий – поселков, деревень и прочих населенных пунктов) и внутреннюю (созданную силами инвестора) по отношению к каждому конкретному поселку.

Для целей исследования составим табл. 2.16 (для вариантов предложения «Тип I») и табл. 2.17 (для вариантов предложения «Тип II»). В указанных таблицах будем учитывать только внутреннюю инфраструктуру, поскольку именно этот параметр отражает интерес инвестора к проекту. Укажем, что рассматривается только наличие того или иного вида и конкретного элемента инфраструктуры, то есть, например, автодорога в поселке в настоящее время оценена как «существующая», что отражено в таблицах, при этом качественный уровень рассматриваемого показателя (например, автомобильная дорога может быть как с щебеночным, так и с асфальтовым покрытием) во внимание не принимается.

В таблицах указаны только те сравнительные характеристики, которые представлены в рассматриваемых коттеджных поселках. Пакет инфраструктур разделен на четыре типа: транспортная, телекоммуникационная, инженерная и социальная инфраструктура (формула (2.1)). Каждая из них в свою очередь включает один или более элементов.

$$\text{ПВИ} = \text{ТИ} \{ \dots \} + \text{ТкИ} \{ \dots \} + \text{ИИ} \{ \dots \} + \text{СИ} \{ \dots \}, \quad (2.1)$$

где ПВИ – пакет внутренних инфраструктур;  
ТИ – транспортная инфраструктура;

ТкИ – телекоммуникационная инфраструктура;  
 ИИ – инженерная инфраструктура;  
 СИ – социальная инфраструктура;  
 {...} – элемент(ы) в составе инфраструктуры.

Т а б л и ц а 2.16

**Сравнительные характеристики внутренней инфраструктуры  
 коттеджных поселков ценового предложения «Тип I»**

Сравнительные характеристики коттеджных поселков			Поселок				
			Оринки- 2	Сысо- евка	Солнеч- ное Спи- рино	Солнечное Спирино 2	Золо- тово
Пакет внутренних инфраструктур	Транс- портная	автодороги	Ех.	Ех.	Ех.	Ех.	–
	Теле- ком- муни- каци- онная	Интернет	–	–	–	–	Pers.
	Инже- нерная	электроснабжение	Ех.	Ех.	Ех.	Ех.	Ех.
		газоснабжение	Ех.	–	–	Pers.	Ех.
		водоснабжение	Ех.	Ех.	–	–	–
		канализация	–	Ех.	–	–	–
	Соци- альная	охрана	Ех.	Pers.	–	–	Pers.
		ограждение	Ех.	Ех.	–	–	–
		общественная зо- на отдыха	–	Pers.	–	–	Pers.
		пляж	Pers.	–	–	–	–
		детская площадка	Pers.	Pers.	–	–	Pers.
		спортивная пло- щадка	Pers.	Pers.	–	–	–
		магазин	–	Pers.	–	–	Pers.
		гостевая парковка	–	Per s.	–	–	–
кафе / бар / ресто- ран	–	–	–	–	-/-/Pers.		
Уровень развития инфраструктуры, %							
Существующий (ех.)			<u>40,00</u>	33,33	13,33	13,33	13,33
Перспективный (pers.)			20,00	40,00	–	6,67	40,00
Декларируемый (dec.)			60,00	<u>73,33</u>	13,33	20,00	53,33

Примечание. Одной чертой выделено число, обозначающее коттеджный поселок с наибольшим существующим, а двумя чертами – с наибольшим декларируемым уровнем соответствия запросам потенциальных покупателей.

Т а б л и ц а 2.17

**Сравнительные характеристики внутренней инфраструктуры  
коттеджных поселков ценового предложения «Тип II»**

Сравнительные характеристики коттеджных поселков			Поселок						
			Green Village	Полянки	Ромашково	Чистые Ключи	Кленово	Владыкино	
Пакет внутренних инфраструктур	Транспортная	автодороги	Ех.	Ех.	Ех.	Ех.	Ех.	Ех.	
		железнодорожные пути	–	Ех.	–	–	–	–	
	Телекоммуникационная	телевидение	Ех.	Ех.	–	–	Ех.	Ех.	
		телефония	–	Ех.	–	Ех.	–	–	
		Интернет	Ех.	Ех.	–	Ех.	–	–	
	Инженерная	видеонаблюдение	Ех.	Ех.	Ех.	Ех.	–	–	
		электроснабжение	Ех.	Ех.	Ех.	Ех.	Ех.	–	
		газоснабжение	–	Pers.	Ех.	Pers.	Ех.	Ех.	
		водоснабжение	–	–	–	Ех.	Ех.	Ех.	
	Социальная	канализация	–	–	–	Ех.	Ех.	–	
		охрана	Ех.	–	Ех.	Ех.	Ех.	Ех.	
		ограждение	–	–	Ех.	Ех.	Ех.	Ех.	
		общественная зона отдыха	–	–	Ех.	Pers.	Ех.	Pers.	
		пляж	–	–	Ех.	Pers.	–	Pers.	
		детская площадка	–	–	Ех.	Pers.	Pers.	Ех.	
		спортивная площадка	–	–	Ех.	Pers.	Pers.	Ех.	
		магазин	–	–	–	Pers.	Ех.	–	
		гостевая парковка	–	–	–	Pers.	Ех.	–	
		кафе / бар / ресторан	–	–	–	Pers./ – / –	–	–	
		спортивный зал	–	–	–	Pers.	–	–	
		каток	–	–	–	Pers.	–	–	
		теннисный корт	–	–	–	Pers.	–	–	
		<i>эко-ферма</i>	–	–	–	–	–	Pers.	
		<i>конюшня</i>	–	–	–	–	–	Pers.	
	<i>озеро для рыбной ловли</i>	–	–	–	–	–	Pers.		
	Уровень развития инфраструктуры, %								
	Существующий (ex.)			27,27	31,82	45,45	39,13	<u>50,00</u>	36,36
	Перспективный (pers.)			–	4,54	–	47,65	9,09	18,18
Декларируемый (dec.)			27,27	36,36	45,45	<u>86,78</u>	59,09	54,54	

Примечание. Одной чертой выделены числа, обозначающие коттеджные поселки с наибольшим существующим, а двумя чертами – поселок с наибольшим декларируемым уровнем соответствия запросам потенциальных покупателей. Курсивом отмечены элементы инфраструктуры, отличные от рассмотренных в ценовом предложении «Тип I».

Рассмотрение инфраструктурных характеристик показало необходимость введения параметра «Уровень развития инфраструктуры, %», который представляет собой степень сопоставимости предлагаемых преимуществ с требованиями, ожиданиями и желаниями потребителей. Как показывает анализ инфраструктуры поселков, данная величина не является единой и постоянной в пределах рассматриваемых предложений.

С целью более точной оценки указанного параметра исследуем его на двух стадиях – существующей (ex. от англ. exist – существовать) в определенный период времени и перспективной (pers. от англ. perspective – перспективный), – что позволяет описать его для каждого конкретного поселка следующим образом (рис. 2.10). При этом особое внимание необходимо уделить совокупному показателю – декларируемый (dec. от англ. declaration – декларация) – это уровень соответствия запросам потенциальных потребителей, что согласуется с наиболее вероятным (заявленным) составом инфраструктуры.

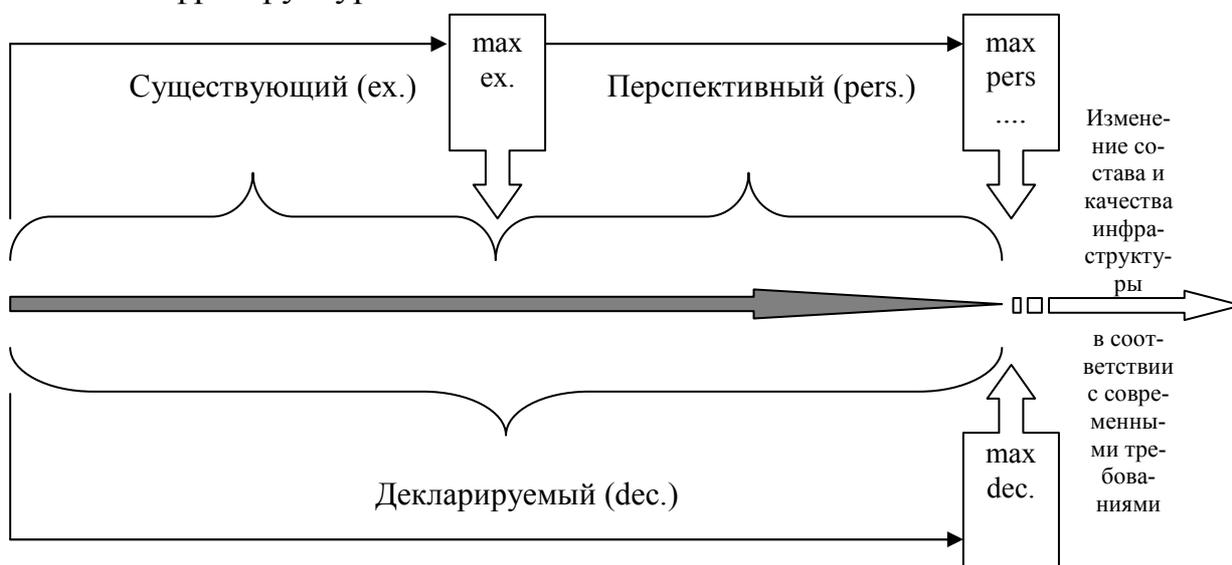


Рис. 2.10. Структура параметра «Уровень развития инфраструктуры»<sup>43</sup>

На каждой из рассматриваемых стадий развития можно определить уровень соответствия запросам потенциальных потребителей. При этом необходимо принять во внимание, что существующий уровень для каждого поселка будет либо своим собственным, либо (в редких случаях) совпадать с уровнем соответствия по другим коттеджным поселкам. Данная ситуация аналогична перспективной стадии, поскольку базовые условия (на существующей стадии развития территории) изначально будут (за редким исключением) различными, то и достигаемый перспективный уровень развития в каждом поселке будет отличаться как по количеству, так и по качеству заявленных инфраструктурных изменений или улучшений.

<sup>43</sup> Жулькова, Ю.Н. Мониторинг инфраструктурного обеспечения объектов недвижимости // Приволжский научный журнал. 2013. № 4. С. 171–174.

Необходимо исследовать введенный параметр на двух указанных ранее стадиях. При этом отметим, что уровень соответствия запросам на каждой из них будет различным.

В этом случае имеет смысл указать следующие исходные зависимости:

- для ценовых предложений «Тип I»

$$CZ_{mun I}^{ex.} = 6,67\% \cdot n, \quad (2.2)$$

где  $CZ_{mun I}^{ex.}$  – уровень развития инфраструктуры в настоящий момент времени;  
6,67% – величина процента за каждый имеющийся в наличии элемент инфраструктуры (исходя из рассматриваемых 15 элементов инфраструктур);  
 $n$  – количество анализируемых элементов инфраструктуры ( $n = 15$ ).

- для ценовых предложений «Тип II»

$$CZ_{mun II}^{ex.} = 4,17\% \cdot (n - 1), \quad (2.3)$$

где  $CZ_{mun II}^{ex.}$  – уровень развития инфраструктуры в настоящий момент времени;  
4,17% – величина процента за каждый имеющийся в наличии элемент инфраструктуры (исходя из рассматриваемых 24 элементов инфраструктур);  
 $(n - 1)$  – количество анализируемых элементов инфраструктуры ( $n = 25$ ), из числа которых исключается элемент транспортной инфраструктуры «железнодорожные пути», поскольку он отражает территориальную особенность поселка.

Аналогичным образом рассчитывается перспективный уровень для ценовых предложений «Тип I» ( $CZ_{mun I}^{pers.}$ ) и «Тип II» ( $CZ_{mun II}^{pers.}$ ).

Декларируемый уровень развития инфраструктуры определяется для каждого конкретного коттеджного поселка для обоих типов соответственно по формулам (2.4а) и (2.4б):

$$CZ_{mun I}^{dec.} = CZ_{mun I}^{ex.} + CZ_{mun I}^{pers.}; \quad (2.4a)$$

$$CZ_{mun II}^{dec.} = CZ_{mun II}^{ex.} + CZ_{mun II}^{pers.}. \quad (2.4б)$$

Отметим, что декларируемый уровень развития инфраструктуры, как показывает практика малоэтажного строительства в регионах, в настоящее время не дает уверенности в действительном сдерживании заявленных обещаний инвестора/собственника/управляющей компании и прочих лиц, участвующих в функционировании поселка. При этом необходимо отметить, что, с одной стороны, отказ указанных юридических лиц от выполне-

ния заявленных ранее мероприятий может быть связан с просчетами в маркетинге, в финансовой сфере и прочее. Определенным препятствием может служить и несоответствие планируемыми показателям продаж и так далее.

Рассчитанный указанным образом уровень развития инфраструктуры для выявленных ранее ценовых предложений («Тип I» и «Тип II») позволяет сделать следующие выводы:

- из пяти рассмотренных коттеджных поселков первого ценового типа только у одного поселка существующий уровень развития инфраструктуры несколько превышает уровень большинства его конкурентов (40,00% против 33,33% и 13,33%);

- в предложениях «Тип I» интересен полученный результат по перспективному уровню развития инфраструктуры: один поселок не заявляет о каком-либо развитии в ближайшее время; в одном поселке отмечено незначительное с точки зрения количества (одно) улучшение, которое, по сути своей, является наиболее существенным – газоснабжение; в трех поселках имеет место развитие инфраструктуры (в разном количественном соотношении относительно существующего уровня);

- во втором типе предложения рассмотрены шесть поселков, из которых в одном поселке показан 50%-й уровень развития инфраструктуры относительно его конкурентов;

- по сравнению с ценовыми предложениями первого типа во втором отмечен низкий уровень перспективного развития (от 9,09 до 27,27% относительно минимума 6,67 и максимума 40,00% в предложениях «Тип I»);

- три поселка (с незначительным разрывом в показателях) во втором ценовом типе предложений лидируют по декларируемому уровню развития инфраструктуры (максимальное значение 86,78%), что значительно выше по сравнению с соответствующим показателем по первому типу (максимальное значение 73,33%).

Подводя итог произведенным расчетам, отметим, что по ценовому предложению «Тип I» в рамках существующего уровня развития инфраструктуры лидером является коттеджный поселок Оринки-2, по декларируемому – Сысоевка; соответственно по предложению «Тип II» – Кленово и Чистые ключи. Рассматриваемые поселки относятся к разным типам, выявленным в процессе исследования. Оба они принадлежат к эконом-классу.

Особый интерес представляет сравнение указанных выше лидирующих в Нижегородской области поселков эконом-класса с аналогичными в других регионах.

Согласно данным<sup>44</sup> 24.04.2013 г. в Москве состоялось вручение 10-й национальной премии в области малоэтажного и коттеджного строительства «Поселок года 2013». Премия «Поселок Года» – это главное ежегодное событие на рынке загородной недвижимости, которое ставит своей задачей определение лучших объектов загородного рынка России, находящихся в стадии проектирования (концепции), строительства или продаж на первичном рынке. Были названы лучшие проекты на рынке загородной недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга и других регионов России.

Лауреатами премии «Поселок года 2013» стали:

1. В Москве:

- Лучший поселок класса «Эконом» – Капитан Club.
- Лучший поселок класса «Бизнес» – Западная долина.
- Лучший поселок класса «Элит» – Трувиль.
- Лучший малоэтажный ЖК – Отрада.
- Лучшая концепция поселка – Южная долина.
- Лучший поселок таунхаусов – Park Avenue.

2. В Санкт-Петербурге:

- Лучший поселок класса «Эконом» – Золотые Ключи.
- Лучший поселок класса «Бизнес» – Особый статус.
- Лучший поселок класса «Элит» – Nonkanova Concept Residence.
- Лучший малоэтажный ЖК – Близкое.
- Лучшая концепция поселка – Noteburg.

3. В регионах:

- «Лучший коттеджный поселок (регионы)» – Abrau ForestHill (клуб частных резиденций премиум-класса).

4. В общих номинациях:

- Лучший коттеджный поселок у воды – Лазурный берег.
- Лучший мультиформатный поселок – Западная долина.
- Лучшая архитектурная концепция поселка – Nonkanova Concept Residence.
- Лучший поселок с деревянными домами – Медное озеро-2.
- Лучшая концепция инфраструктуры/благоустройства – Олимпийская деревня Новогорск.

Особое внимание уделим поселкам только класса «Эконом»: комплексу коттеджных поселков (6 современных коттеджных поселков) «Капитан Club» (г. Москва) и коттеджному поселку Золотые Ключи (г. Санкт-Петербург). Среди множества поселков, удостоенных премий в различных номинациях, рассмотрим поселок эконом-класса «КАПИТАН land» (относящийся к комплексу коттеджных поселков «Капитан Club», в котором

---

<sup>44</sup> Премия «Поселок года 2013»: сайт. URL: <http://www.pg2013.ru/> (дата обращения: 20.08.2013).

предложены земельные участки без подряда, поскольку в поселке Золотые ключи предлагаются только готовые дома (таунхаусы, дуплексы и коттеджи) с земельным участком.

Согласно данным интернет-сайта<sup>45</sup> коттеджный поселок «КАПИТАН *land*» располагается в 95 км от МКАД по симферопольской трассе (трасса «Москва – Крым» – современная скоростная магистраль (разрешенная скорость до 110 км/ч). Поселок размежеван на 256 участков площадью от 10,5 до 25,44 сотки. Цена участков от 50 000 до 161 000 руб. за сотку (в зависимости от месторасположения земельного участка в границах поселка) и ценой предложения от 556 500 до 2 749 880 руб. При покупке предлагается воспользоваться ипотечными программами Сбербанка России.

В поселке согласно<sup>46</sup> действуют электричество, центральный водопровод, магистральный газ низкого давления, высокоскоростной беспроводной Интернет. На территории комплекса размещены: SPA салон, крытый бассейн, спорт-бар, охрана, ресторан, выставочный зал, кафе, спортзал, детские площадки, конно-спортивный комплекс, страусиная ферма, гостиница, пляж, магазин, каскадные пруды. Планируется ввести в эксплуатацию теннисный корт, футбольное поле и горнолыжную трассу.

На основании изложенных данных составим табл. 2.17, в которой сравним поселки-лидеры Нижегородской области по существующему уровню развития инфраструктуры с коттеджным поселком экономического класса «КАПИТАН *land*».

Расчет уровня развития инфраструктуры проведем аналогично указанным ранее формулам, то есть для рассматриваемых поселков уровень развития инфраструктуры определяется по формуле (2.5):

$$CZ^{ex.} = 3,23\% \cdot (n - 1), \quad (2.5)$$

где  $CZ^{ex.}$  – уровень развития инфраструктуры в настоящий момент времени;

3,23% – величина процента за каждый имеющийся в наличии элемент инфраструктуры (исходя из рассматриваемого 31 элемента инфраструктур);

$(n - 1)$  – количество анализируемых элементов инфраструктуры ( $n = 32$ ), из числа которых исключается элемент транспортной инфраструктуры железнодорожные пути, поскольку он отражает территориальную особенность поселка.

Аналогичным образом рассчитывается перспективный уровень.

Декларируемый уровень развития инфраструктуры определяется по формуле (2.6):

$$CZ^{dec.} = CZ^{ex.} + CZ^{pers.} \quad (2.6)$$

<sup>45</sup> Комплекс коттеджных поселков Капитан Club: сайт. URL: <http://www.kapitan-land.ru/contacts.html> (дата обращения: 20.08.2013).

<sup>46</sup> Там же.

Т а б л и ц а 2.18

**Сравнительные характеристики коттеджных поселков эконом-класса  
Нижегородской и Московской областей**

Сравнительные характеристики коттеджных поселков		Наименование поселка					
		Оринки-2	Сысоевка	Чистые Ключи	Кленово	КАПИТАН <i>land</i>	
Пакет внутренних инфраструктур	Транспортная	автодороги	Ex.	Ex.	Ex.	Ex.	Ex.
		железнодорожные пути	–	–	–	–	Ex.
	Телекоммуникационная	телевидение	–	–	–	Ex.	Ex.
		телефония	–	–	Ex.	–	–
		Интернет	–	–	Ex.	–	Ex.
		видеонаблюдение	–	–	Ex.	–	–
	Инженерная	электроснабжение	Ex.	Ex.	Ex.	Ex.	Ex.
		газоснабжение	Ex.	–	Pers.	Ex.	Ex.
		водоснабжение	Ex.	Ex.	Ex.	Ex.	Ex.
		канализация	–	Ex.	Ex.	Ex.	–
	Социальная	охрана	Ex.	Pers.	Ex.	Ex.	Ex.
		ограждение	Ex.	Ex.	Ex.	Ex.	Ex.
		общественная зона отдыха	–	Pers.	Pers.	Ex.	Ex.
		пляж	–	–	Pers.	–	Ex.
		детская площадка	–	Pers.	Pers.	Pers.	Ex.
		спортивная площадка	–	Pers.	Pers.	Pers.	
		магазин	–	Pers.	Pers.	Ex.	Ex.
		гостевая парковка	–	Pers.	Pers.	Ex.	
		кафе / бар / ресторан	–	–	Pers./- /-	–	Ex./Ex./Ex.
		спортивный зал	–	–	Pers.	–	Ex.
		каток	–	–	Pers.	–	–
		теннисный корт	–	–	Pers.	–	Pers.
		эко-ферма	–	–	–	–	Ex.
		конно-спортивный комплекс	–	–	–	–	Ex.
		озеро для рыбной ловли	–	–	–	–	–
		SPA салон	–	–	–	–	Ex.
		крытый бассейн	–	–	–	–	Ex.
		выставочный зал	–	–	–	–	Ex.
		гостиница	–	–	–	–	Ex.
		каскадные пруды	–	–	–	–	Ex.
футбольное поле	–	–	–	–	Pers.		
горнолыжная трасса	–	–	–	–	Pers.		
Уровень развития инфраструктуры, %							
Существующий (ex.)		19,35	16,13	29,03	35,48	<u>67,74</u>	
Перспективный (pers.)		–	19,35	35,48	6,45	9,68	
Декларируемый (dec.)		19,35	35,48	64,51	41,93	<u>77,41</u>	

Примечание. Одной чертой выделено число, обозначающее коттеджный поселок с наибольшим существующим, а двумя чертами – с наибольшим декларируемым уровнем соответствия запросам потенциальных покупателей.

Подводя итог произведенным расчетам, необходимо сделать ряд важных выводов.

Среди выявленных уровней развития инфраструктуры коттеджный поселок в г. Москве имеет наибольший расчетный существующий и декларируемый уровни развития инфраструктуры. По соотношению существующего и перспективного уровней развития инфраструктуры он может конкурировать только с одним нижегородским поселком (в нижегородском поселке это соотношение составляет 5,5%, а в московском – 7,0%). Бесспорно, неверно сравнивать поселки, расположенные на значительном удалении друг от друга, причем один из них столичный, а другой провинциальный. Однако оба они относятся к эконом-классу.

Развитие инфраструктуры в поселках, относящихся к более высокому классу разительно отличается от экономического. В качестве примеров можно привести создание детской театральной студии в «Резиденции Бенилюкс»<sup>47</sup> (г. Москва), где при студии предполагается разместить и картинную галерею со сменной экспозицией; музеи Б. Пастернака, Б. Окуджавы, К. Чуковского в поселке писателей Переделкино<sup>48</sup> (г. Москва); фотоэкспозицию, посвященную С. Королеву и храм в поселке Новь<sup>49</sup> (г. Москва). В поселке Княжье озеро<sup>50</sup> (г. Москва) также возведен православный храм Александра Невского.

Существенное отличие московского предложения эконом-класса от нижегородского состоит в том, что в первом случае инвестор предлагает уже существующую инфраструктуру на достаточно высоком уровне развития. Т. е. инвестор стремится к удовлетворению потребностей клиентов (как существующих (собственников земельных участков), так и будущих потребителей), и при этом наглядно его демонстрирует (в том числе с помощью интернет-сайта компании).

Практически ни с одним поселком на территории Нижегородской области предложения многих московских компаний не могут конкурировать по существующему уровню развития инфраструктуры. Отчасти это объясняется тем, что московские компании создают комплекс поселков, а не единичные, находящиеся друг от друга на довольно удаленном расстоянии поселки, которые часто принадлежат различным инвесторам/управляющим компаниям или изначально разным собственникам – юридическим лицам. При организации комплекса поселков можно исполь-

---

<sup>47</sup> Коттеджный поселок «Резиденция Бенилюкс»: сайт. URL: <http://www.residencesbenelux.ru/> (дата обращения: 20.08.2013).

<sup>48</sup> Поселок «Переделкино»: сайт. URL: <http://www.peredelkino-land.ru/> (дата обращения: 20.08.2013).

<sup>49</sup> Коттеджный поселок «Новь»: сайт. URL: <http://новь-дпк.рф/> (дата обращения: 20.08.2013).

<sup>50</sup> Коттеджного поселка «Княжье озеро»: сайт. URL: <http://www.kn-ozero.ru/> (дата обращения: 20.08.2013).

зовать общую инфраструктуру, менее заметную потенциальному покупателю (но и при этом более выгодную в финансовом плане для инвестора) дифференциацию по площади и цене земельных участков.

У будущих покупателей и собственников (юридических лиц) земельных участков (до их реализации) могут быть разные требования к составу инфраструктуры. Даже с учетом того, что некоторые из рассматриваемых ранее поселков Нижегородской области имеют довольно высокий уровень продаж, в сравнении с другими поселками эконом-класса (в данном случае – московскими предложениями) они показывают далеко не лучшие результаты.

В этом случае во внимание должен приниматься рассмотренный выше показатель «Уровень продаж, %», который, однако, не дает представления о будущем качественном развитии территории поселка.

Этот показатель должен быть связан с параметром «Уровень развития инфраструктуры, %», так как именно в этом случае можно с определенной долей уверенности говорить об успешности проекта. На сегодняшний день существует немало проектов, причина неудач которых, в числе прочих, связана с отсутствием баланса интересов инвестора и потенциального покупателя.

При анализе коттеджных поселков в Нижегородской области отмечается недостаток именно качественных предложений земельных участков для последующего строительства, то есть фактически наблюдается отсутствие конкуренции и выбора.

На сегодняшний день можно констатировать отсутствие понимания населением культуры современной загородной жизни (имеется в виду именно общее представление о проживании в том или ином коттеджном поселке). В большинстве своем предложения незначительных по площади (от 7 до 9 соток) земельных участков ассоциируются не столько с полноценной загородной жизнью, сколько с площадью и соответственно условиями на дачном участке в садоводческом товариществе.

Отсутствие достаточных средств; объектов-аналогов, принимаемых для сравнения; грамотной концепции и другие причины обусловили острую необходимость определения тех объектов инфраструктуры, которые будут являться серьезным стимулом для покупки земельного участка в том или ином поселке.

Залогом успеха проекта в числе прочих факторов будет являться неизменно высокий уровень (количественный и качественный) развития инфраструктуры, причем именно уровень развития социальной инфраструктуры может указывать на принадлежность поселка к определенному классу.

В этой связи необходимо симметричное развитие инфраструктуры, что отражено в формуле (2.7):

$$U_{p.i.} = \{ТИ, ТкИ, ИИ, СИ\} \rightarrow \max_t, \quad (2.7)$$

где  $U_{p.i.}$  – уровень развития инфраструктуры;

ТИ – транспортная инфраструктура;

ТкИ – телекоммуникационная инфраструктура;

ИИ – инженерная инфраструктура;

СИ – социальная инфраструктура;

$\max_t$  – достижение максимально требуемого на определенный момент времени уровня развития инфраструктуры.

При этом следует отметить, что

– для поселков любого, но в первую очередь экономического класса необходимо придерживаться условия:

$$U_{p.i.} = \max, \text{ при } \{ТИ, ТкИ, ИИ\} \rightarrow \max_t, \text{ а } \{СИ\} \rightarrow \max_t^{nes}, \quad (2.8)$$

где  $\max_t^{nes}$  – достижение максимально необходимого (*nes.* от англ. necessary – необходимый) на определенный момент времени уровня развития инфраструктуры.

– для поселков более высокого класса исходить из следующего:

$$U_{p.i.} = \max, \text{ при } \{ТИ, ТкИ, ИИ\} \rightarrow \max_t, \text{ а } \{СИ\} \rightarrow \max_t^{c.n.}, \quad (2.9)$$

где  $\max_t^{c.n.}$  – достижение уровня развития инфраструктуры, соответствующего запросам потребителей (*c.n.* от англ. customer's needs – запросы потребителей) на определенный момент времени.

Кроме указанных обстоятельств, необходимо уделить внимание и другим, не менее важным для потребителя. На сегодняшний день именно Интернет является одним из критериев, по которому можно судить об «информационном» состоянии компании, для которых сеть – это максимально информативные коммуникации, оперативность передачи информации, своевременное реагирование на новые тенденции, доступность и относительная дешевизна получения информации и другие преимущества. При этом основной задачей компаний является создание такого образа предлагаемого объекта недвижимости (коттеджного поселка/земельного участка), который воспринимался бы общественностью (в широком смысле этого слова) и потенциальными «покупателями» как стабильная, дина-

мично развивающаяся территория, с развитой инфраструктурой, большим потенциалом и прочее, что крайне важно для его успешного продвижения на рынок.

Компании посредством Интернета могут:

- совершенствовать процесс управления объектом недвижимости, оперативный обмен информацией с существующими и/или будущими покупателями (при наличии обратной связи);

- собирать информацию о лицах, проявляющих интерес к данному предложению, о предмете их интереса и характеристиках запрашиваемой информации и прочее, что необходимо для структурирования информационных запросов потребителей и установления с ними конструктивного диалога;

- создавать, изменять и поддерживать имидж объекта недвижимости (будущего коттеджного поселка) через информирование общественности о проводимых мероприятиях, положительных изменениях/улучшениях в поселке, о целях и задачах развития территории.

- решать задачи по оптимизации состава (количества видов и элементов) и дальнейшему развитию инфраструктуры и другие.

С целью анализа информации интернет-сайтов компаний, предлагающих земельные участки без договора подряда, необходимо использовать различные методы исследований.

В практике исследований используются два основных взаимодополняющих метода анализа документов (в первую очередь печатных, но по сути – всю совокупность носителей данных): традиционный (классический) и формализованный, количественный метод (контент-анализ).

Под традиционным понимают метод качественного анализа, предполагающий операции по интерпретации, пониманию сути информации, содержащейся в документах<sup>51</sup>.

Выделяют два вида традиционного анализа:

- внешний – анализ обстоятельств появления документа;
- внутренний – непосредственный анализ документа, направленный на установление уровня компетентности автора, систематизацию сведений из документа.

При проведении традиционного анализа исследователь отвечает на следующие вопросы:

- Какова форма документа, его вид?
- Каков его контекст?
- Кто является его автором?
- Какова надежность документа?
- Какова достоверность зафиксированных данных?

---

<sup>51</sup> Голубков Е.П. Маркетинговые исследования: теория, методология и практика. 2-е изд. М.: Финпресс, 2000. 464 с. (Маркетинг и менеджмент в России и за рубежом).

- Каково фактическое содержание документа?
- Каковы цели создания документа?
- Каково оценочное содержание документа?
- Какие выводы можно сделать в отношении автора документа?

Основной недостаток традиционного метода анализа – возможность субъективной интерпретации материала, который преодолевается с помощью формализованного метода. Формализованный метод анализа документов (контент-анализ) – это техника выведения заключения, в результате объективного и систематического выявления соответствующих задач исследования характеристик текста<sup>52</sup>. Контент – это любое информационное наполнение чего-либо (картинки, текст, видеоролики и так далее) (от англ. Content – содержание). Контент-анализ используют в том случае, если требуется высокая степень точности, при большом объеме несистематизированного материала. В каждом конкретном случае разрабатывается специальная методика, позволяющая по ряду материалов судить о том, что стоит за их содержанием. На основании анализа полученной информации делается вывод о том, в какой мере она отражает реальность.

В современной науке общепризнаны два вида контент-анализа:

- количественный, выявляющий в первую очередь частоту в тексте определенных характеристик (переменных) содержания;
- качественный, позволяющий делать выводы даже на основе единичного присутствия или отсутствия определенной характеристики содержания.

Американский исследователь массовых коммуникаций Дж. Гербнер свел все многочисленные методики контент-анализа к ответам на следующие вопросы<sup>53</sup>:

- что есть в сообщениях (что предлагается общественному мнению и с какой частотой)?
- что из этого важно для коммуникатора (в каком контексте подается и в каком порядке по степени важности)?
- что из этого представляется коммуникатору хорошим или плохим, правильным или неправильным (с какой точки зрения подается и в каком свете)?
- что с чем соотносится и как (в какой логической структуре существует)?

В рамках исследования проведем контент-анализ на основании данных, размещенных на интернет-сайтах компаний, предлагающих к реализации земельные участки в следующих поселках:

---

<sup>52</sup> Голубков Е.П. Указ. соч.

<sup>53</sup> Федотова Л.Н. Анализ содержания – социологический метод изучения средств массовой коммуникации. М.: Ин-т социологии РАН, 2001. 202 с.

- поселок Оринки 2 (компания «Зеленый квадрат», [http:// www.nnkvadrat.ru/catalog/goods/orenke2.html](http://www.nnkvadrat.ru/catalog/goods/orenke2.html));
- дачный поселок Сысоевка (ООО «Деметра», <http://www.4242323.ru/>);
- поселок Чистые Ключи (ЗАО «Контур», <http://klychi.ru/>);
- коттеджный поселок Кленово (<http://www.klenovonn.ru/>);
- коттеджный поселок КАПИТАН land (Группа ТВН, [http:// www.kapitanland.ru/](http://www.kapitanland.ru/)).

На сайте компании «Зеленый квадрат» (рис. 2.11) отображены данные о пяти поселках: Оринки, Оринки 2, ИЖС Высоково, Усадьба Белая, Лесной город. Информация о поселках представлена в достаточно полном виде, однако она однообразна по своей подаче. Согласно данным сайта, поселки не имеют своего собственного стиля.

На сайте ООО «Деметра» (рис. 2.12) представлена информация о четырех жилых комплексах: квартал «Васильки», Сысоевка, Лагуна и Чаглава, которая также показана в едином стиле. Отсутствие фирменного стиля каждого комплекса затрудняет их идентификацию.

При представлении поселка Чистые Ключи ЗАО «Контур» разработало отдельный сайт (рис. 2.13), который достаточно лаконичен по предоставляемой информации. Данные о поселке представлены в виде презентации, что уже визуально является определенным преимуществом по сравнению с рассмотренными ранее.

Коттеджный поселок Кленово имеет свой собственный интернет-сайт (рис. 2.14), однако данные о поселке представлены в ограниченном количестве, равно как, например, контактная информация, где для связи указан только телефон и адрес электронной почты. Информация о собственнике объекта отсутствует.

Коттеджный поселок КАПИТАН *land* также имеет собственный интернет-сайт (рис. 2.15), при этом есть возможность перехода на другие предложения Группы ТВН. Информация представлена в достаточном объеме, при этом особое внимание уделено инфраструктурной составляющей. Отдельного внимания заслуживает описание схемы проезда, где представлены не только основной маршрут, но и координаты для навигатора, а также варианты проезда на маршрутном такси, автобусе и электричке. Основным недостатком сайта можно считать отсутствие информации о застройщике.

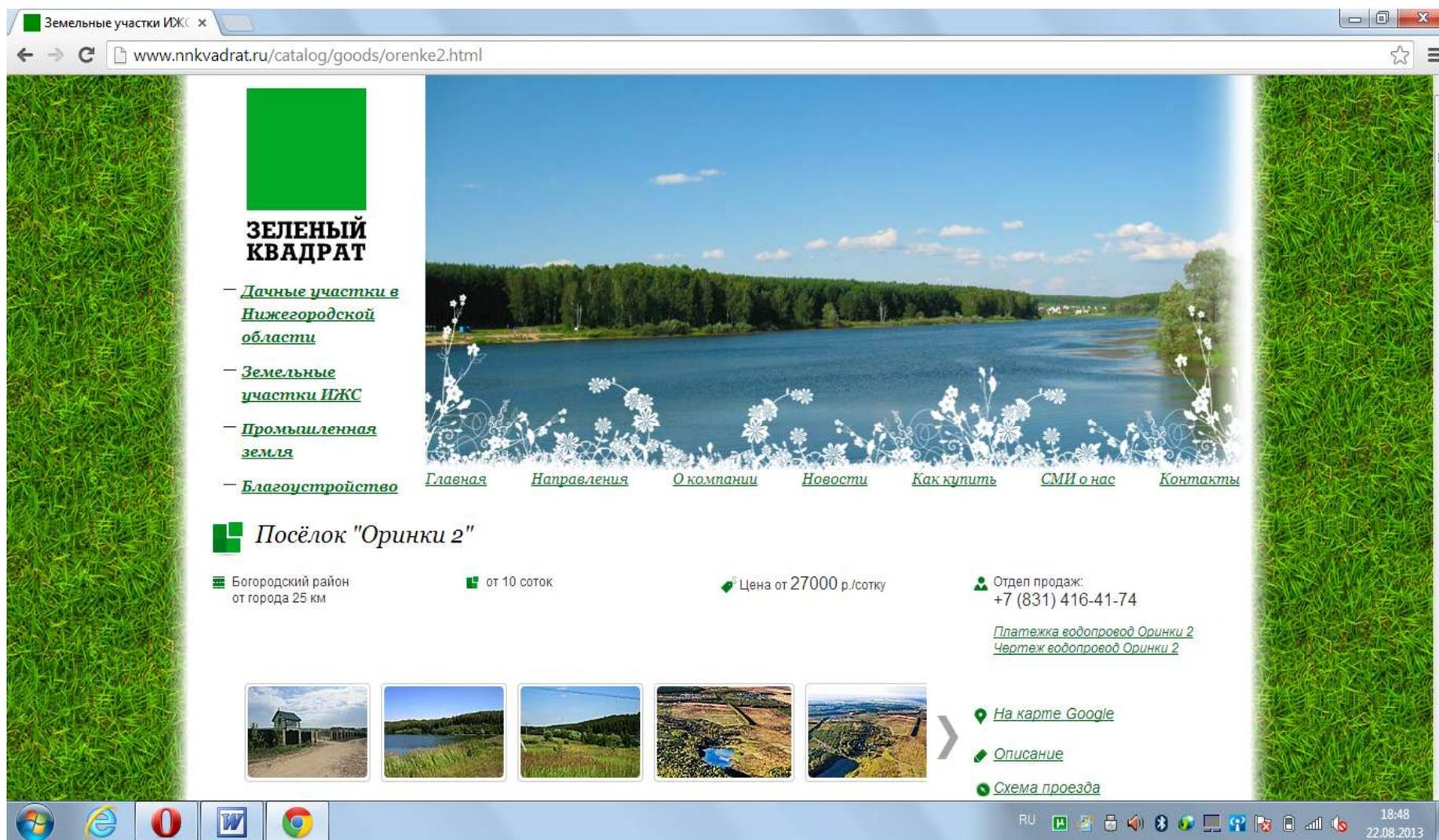


Рис. 2.11. Скриншот главной страницы интернет-сайта поселка Оринки 2

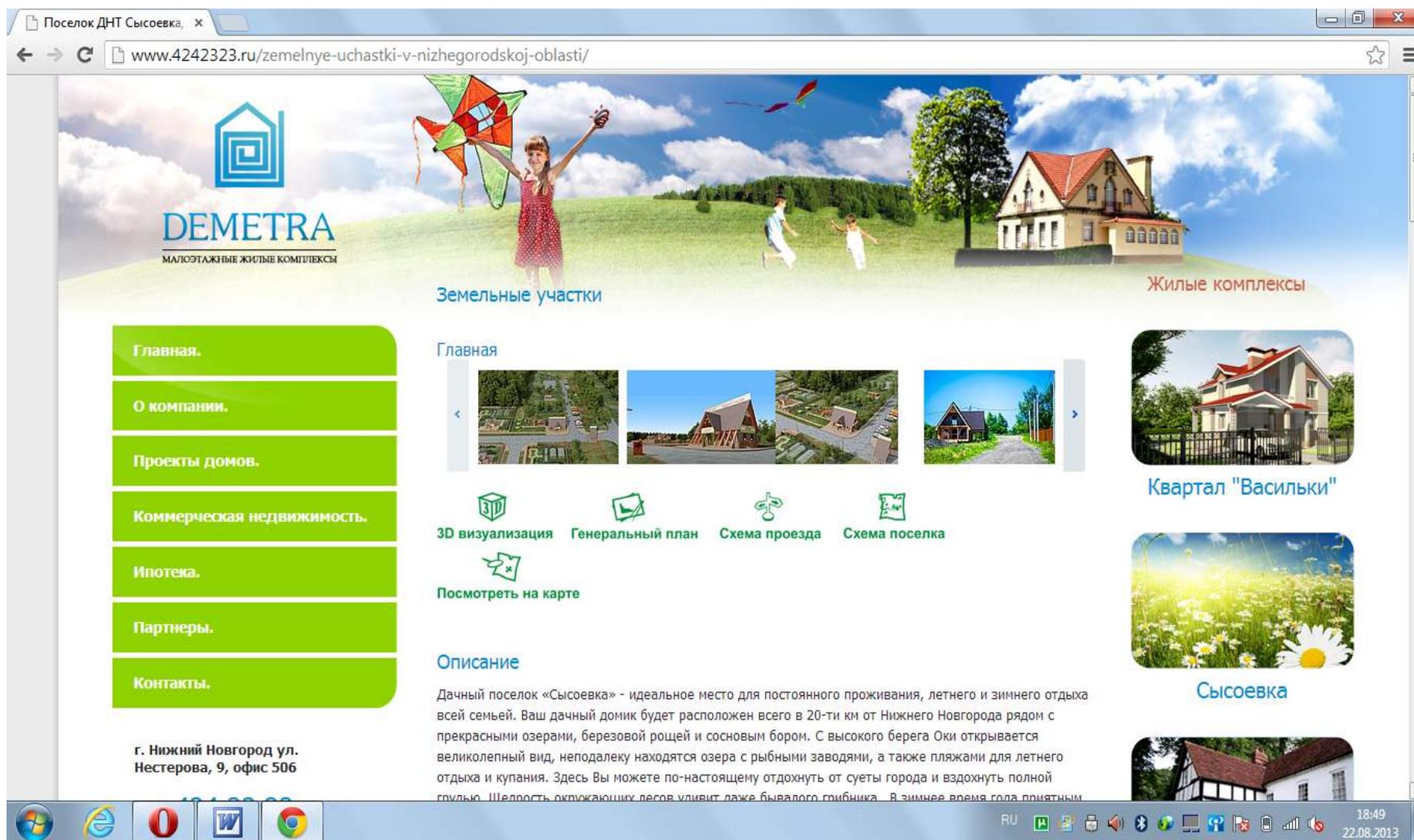


Рис. 2.12. Скриншот главной страницы интернет-сайта поселка Сысоевка

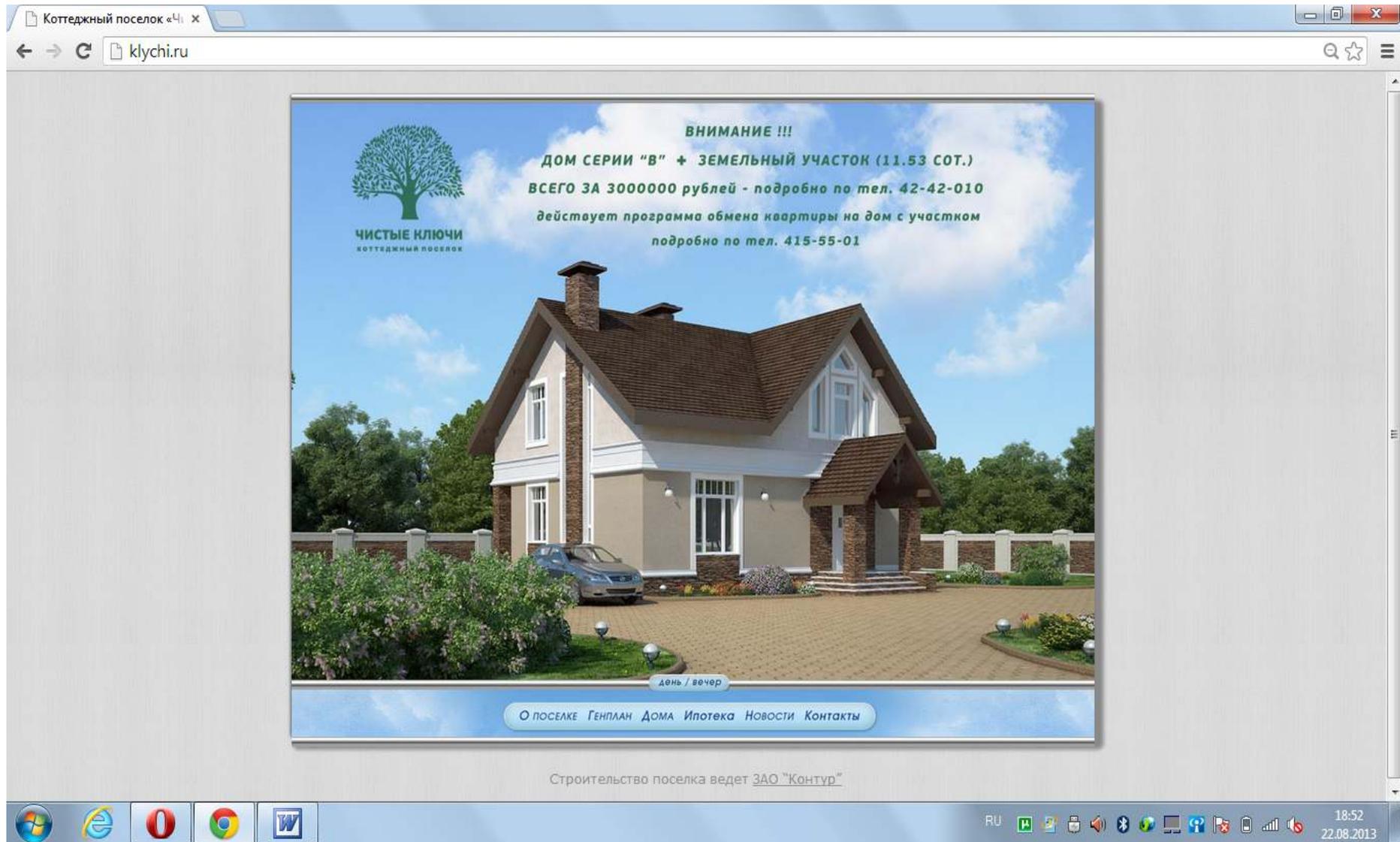


Рис. 2.13. Скриншот главной страницы интернет-сайта поселка Чистые Ключи

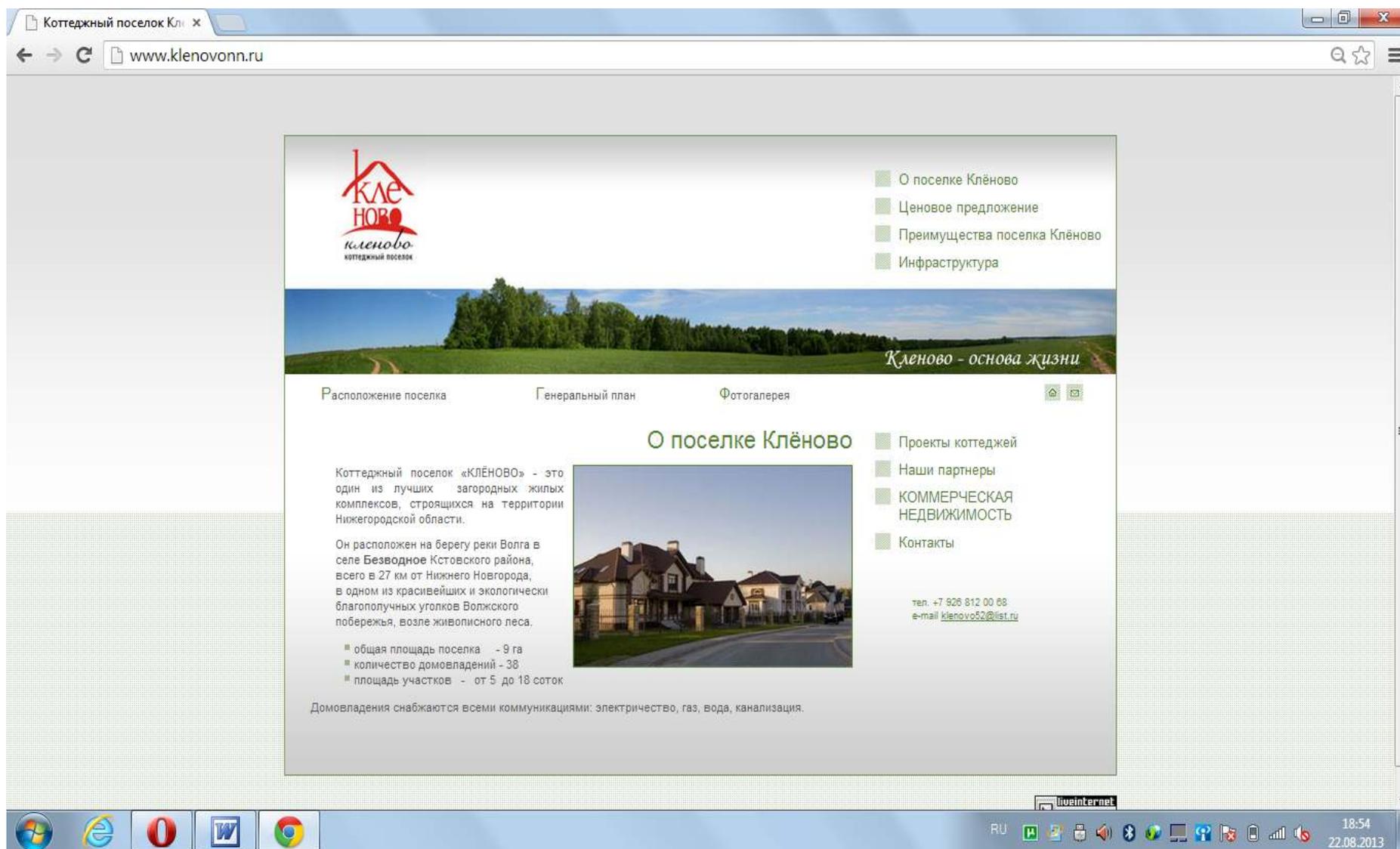


Рис. 2.14. Скриншот главной страницы интернет-сайта поселка Кленово

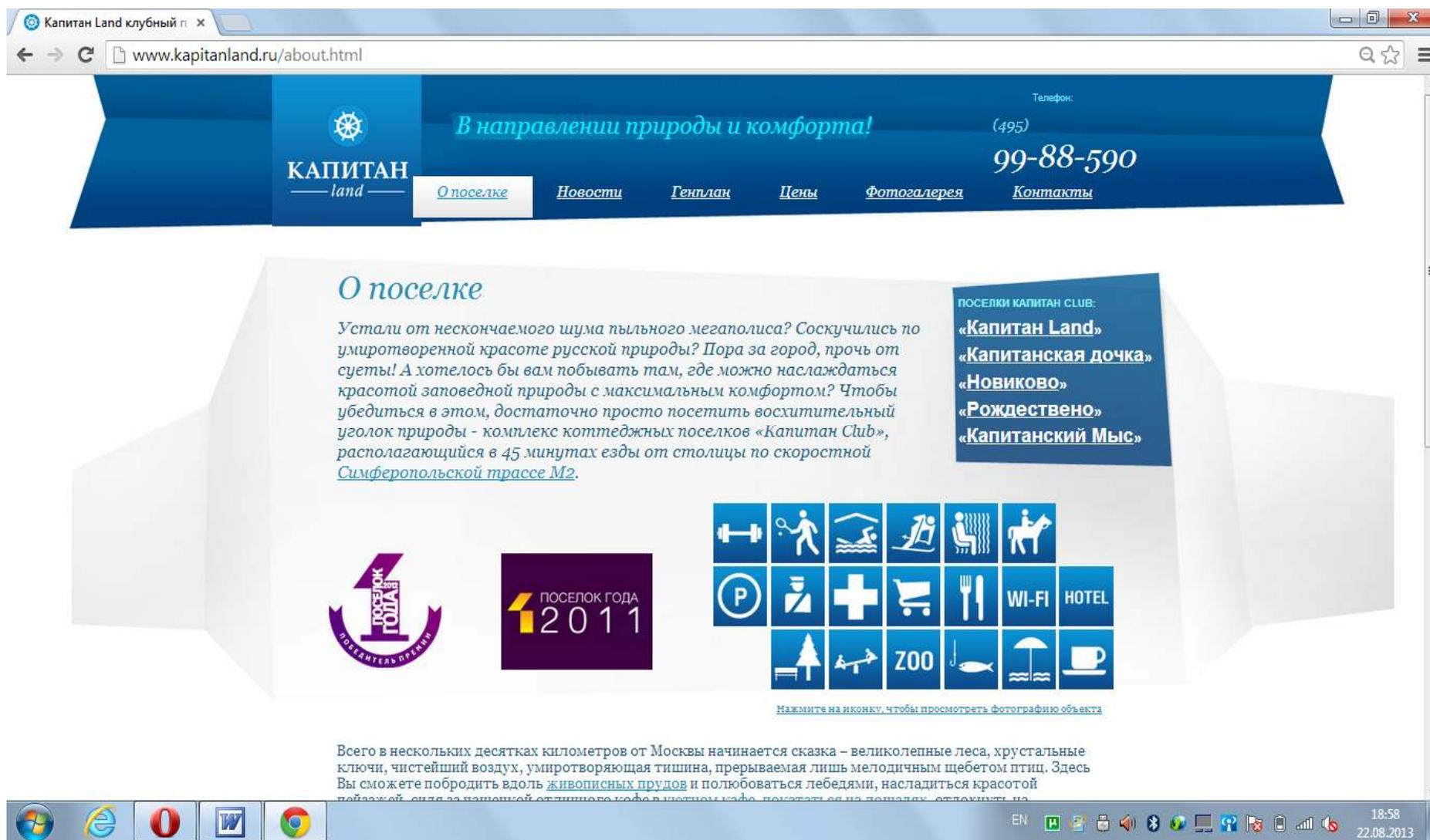


Рис. 2.15. Скриншот главной страницы интернет-сайта поселка КАПИТАН land

Полученные данные представим в табл. 2.19.

Т а б л и ц а 2.19

**Контент-анализ информационных ресурсов коттеджных поселков  
на примере интернет-сайтов**

Сравнительные характеристики сайтов коттеджных поселков	Наименование поселка				
	Оринки 2	Сысоевка	Чистые Ключи	Кленово	КАПИТАН <i>land</i>
Удобство меню	2	2	2	2	2
Карта сайта	0	0	0	0	0
Форма обратной связи, виртуальная консультация	0	2	2	2	2
Наличие фирменного стиля поселка	1	1	2	2	2
Фотографии объекта	1	1	0	1	2
Визуальное оформление сайта	1	1	2	2	2
Информация о компании	2	2	2	0	0
Описание проекта	2	2	2	1	2
План поселка	2	2	2	2	2
Схема проезда	2	2	2	2	2
Документация (свидетельства, разрешения и прочее)	1	0	0	0	0
Новостная лента. События	2	0	2	0	2
Контактная информация	2	2	2	1	2
Отзывы	2	0	0	0	0
Сроки выполнения работ	0	2	0	0	2
Полезные ссылки (на законы, нормативные акты, статьи, электронные ресурсы и прочее)	1	0	0	0	1
<b>Итоги</b>					
Общее количество баллов	21	19	20	15	23
Из них:					
0 – отсутствие показателя	3	5	6	7	4
1 – частичная информация	5	3	0	3	1
2 – наиболее полная информация	8	8	10	6	11
Ранг поселков (по сумме баллов)	2	4	3	5	1

Данные контент-анализа представим в графическом виде (рис. 2.16-2.20).

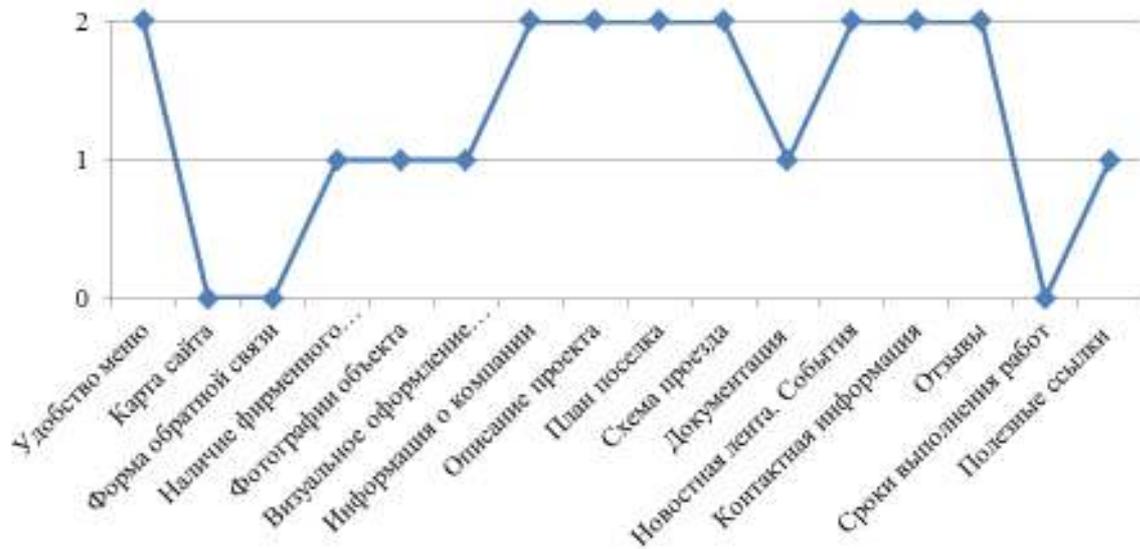


Рис. 2.16. Профиль сайта поселка Оринки 2 по данным контент-анализа  
Условные обозначения: 0 – отсутствие показателя; 1 – частичная информация; 2 – наиболее полная информация.

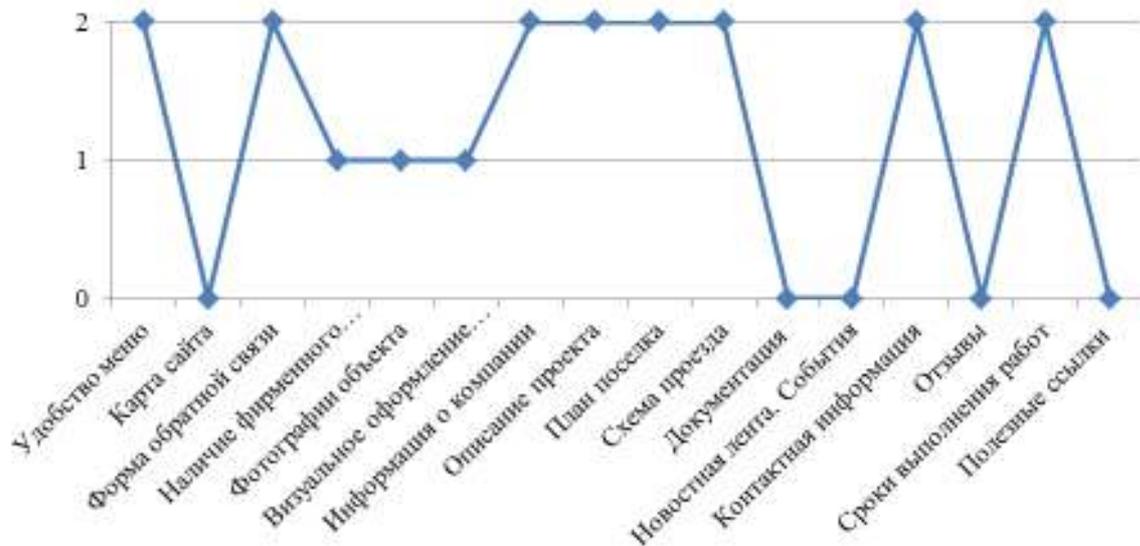


Рис. 2.17. Профиль сайта поселка Сысоевка по данным контент-анализа  
(значения 0 – 2 те же, что и для рис. 2.16)

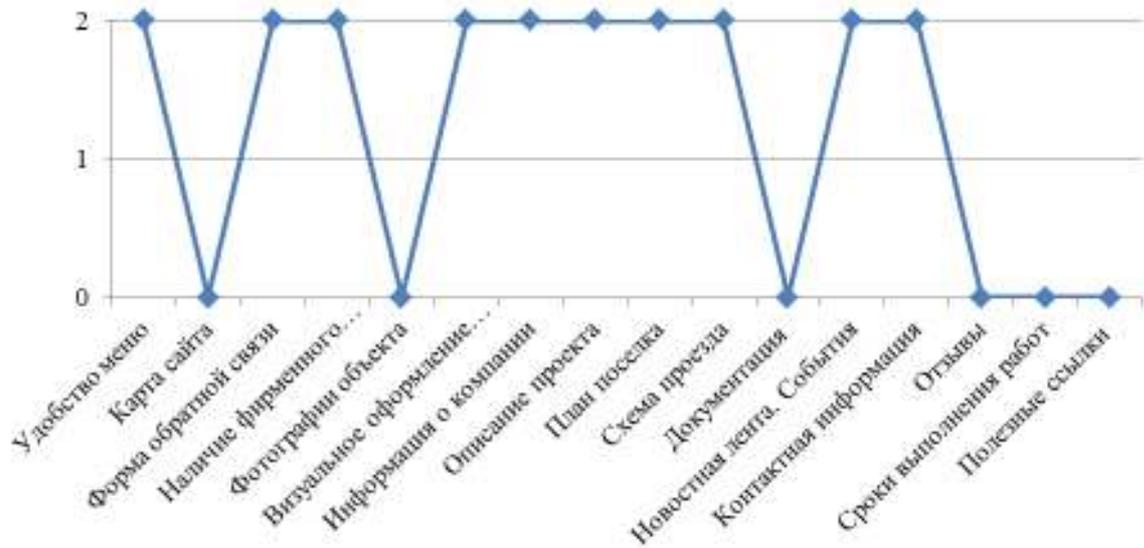


Рис. 2.18. Профиль сайта поселка Чистые Ключи по данным контент-анализа (значения 0 – 2 те же, что и для рис. 2.16)

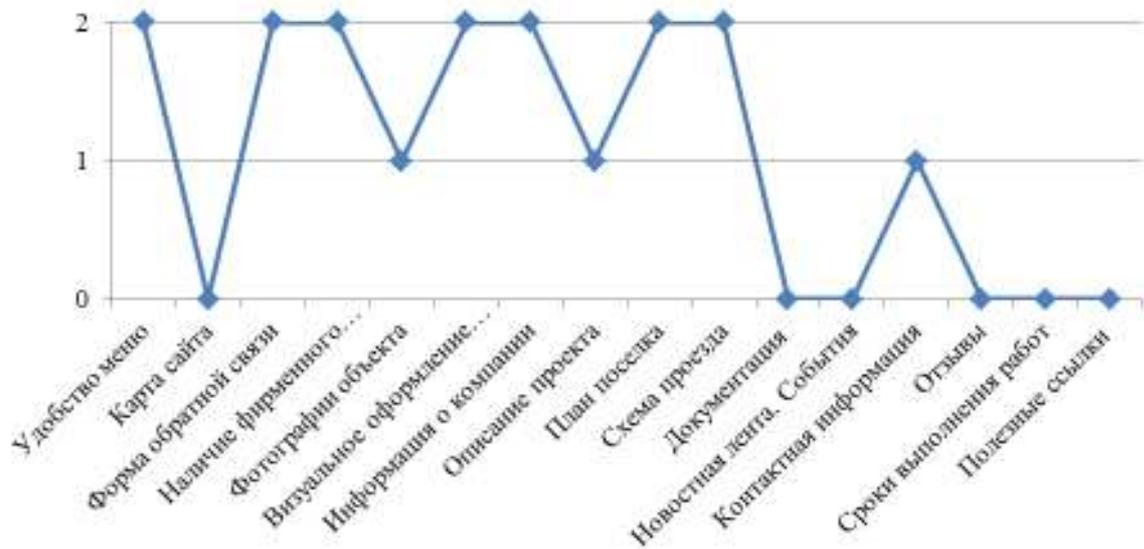


Рис. 2.19. Профиль сайта поселка Кленово по данным контент-анализа (значения 0 – 2 те же, что и для рис. 2.16)

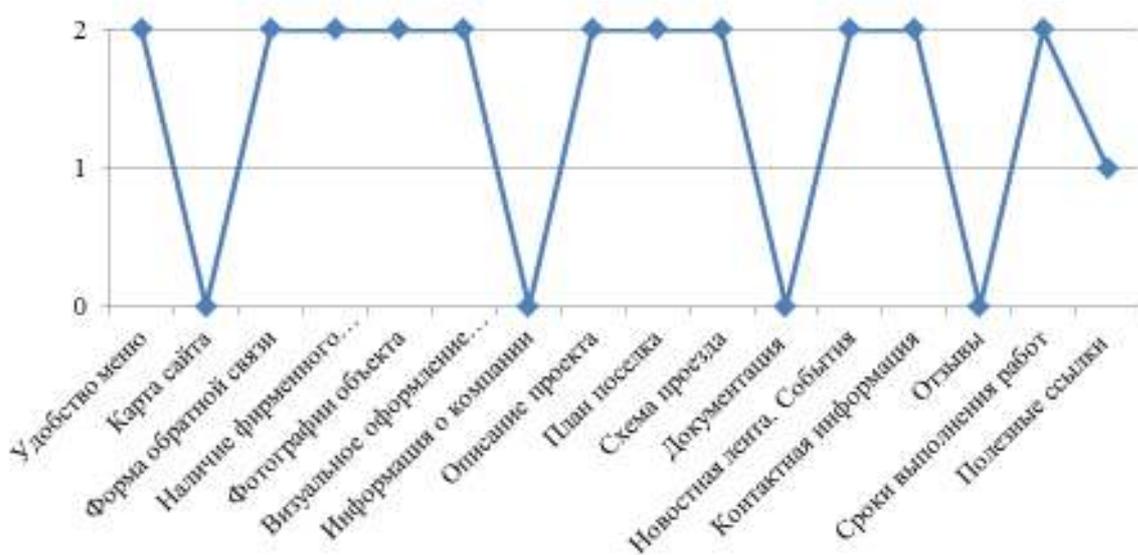


Рис. 2.20. Профиль сайта поселка КАПИТАН land по данным контент-анализа (значения 0 – 2 те же, что и для рис. 2.16)

Подводя итог проведенному исследованию необходимо отметить следующее:

- собственниками проекта должны быть четко определены стиль, ценности и качества, которые являются его основой (концепцией). При этом должно соблюдаться соответствие между непосредственно проектом в натуре (его восприятием) и интернет-сайтом (или его частью). Здесь необходимо уделить внимание таким характеристикам, как серьезность проекта, отнесение его к классике или современности, экономичности или удовлетворению запросов населения с высоким уровнем дохода и прочее;

- другим важным параметром является аудитория, на которую должен быть ориентирован сайт. Здесь следует принять во внимание тип клиентов (это могут корпоративные клиенты или физические лица), а также их возрастные, социальные и поведенческие признаки;

- интернет-сайт должен быть живым организмом и отвечать современным требованиям. Так, например, необходимо избегать на сайте фотографий неактуальных или не соответствующих действительности (их наличие – гарантия заинтересованности в проекте самим собственником). Сайт должен периодически изменяться внешне, чтобы быть интересным посетителям; на нем должна присутствовать актуальная информация. Необходимо принять во внимание, что на разных этапах развития проекта задачи сайта будут также различными (например, улучшение имиджа, увеличение посещаемости, продвижение услуг и прочее), то есть основная задача состоит в постоянном поддержании диалога и взаимопонимании с посетителем – потенциальным потребителем;

- проведенный контент-анализ информационных ресурсов коттеджных поселков на примере их интернет-сайтов показал, что лидером

является московский поселок КАПИТАН *land* (уровень продаж более 80%), а из нижегородских предложений – Оринки 2 (уровень продаж более 70%). Это позволяет провести определенные параллели между качеством и количеством предоставленной информацией и эффективностью реализации проекта.

Резюмируя вышесказанное, отметим, что в настоящее время на нижегородском рынке недвижимости, как показало проведенное исследование, существует очевидный недостаток земельных участков без договора подряда по территориальной доступности и адекватному для рассматриваемой категории покупателей ценовому предложению, что сдерживает развитие рынка недвижимости. В этой связи считаем необходимым рассмотрение финансовой составляющей, уделив особое внимание не только дефициту предложений кредитных учреждений, но и условиям предоставления заемных средств.

## ГЛАВА 3

### ФИНАНСОВО-КРЕДИТНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

#### 3.1. Формирование финансово-кредитных учреждений и развитие кредитной системы в России

На начальном этапе развития отечественного кредитного рынка монопольным источником кредитования являлся ростовщический кредит. Развитию ростовщичества способствовало крестьянское хозяйство, притесняемое помещиками и государством, что вынуждало крестьян обращаться за ссудами к ростовщикам. Как начальная форма кредитно-финансовых отношений ростовщичество сохранялось до начала XX в. и сыграло положительную роль, так как в процессе его развития возник некий финансово-правовой инструментарий, с помощью которого регулировались кредитные отношения.

Специфической особенностью России периода раннего индустриального развития являлась система доверительного кредита. Такого рода кредит возник на базе старообрядческих общин, являвшихся не только религиозными центрами, но и центрами накопления капитала. Ростовщический капитал и капитал, который аккумулировался банкирскими конторами, использовался преимущественно для военно-торговых, земельных и финансовых спекуляций, а в промышленном развитии он фактически не участвовал. В отличие от этих видов капитала, капитал старообрядческих общин направлялся напрямую в торгово-промышленную сферу.

Организация государственных кредитных учреждений связана с созданием ломбардов (XVIII в.), однако сословная узость данного подхода не привела к формированию банковской системы, ориентированной на торгово-промышленное развитие. Во второй половине XVIII в. происходит становление государственной банковской системы, сыгравшей важную роль в пропаганде цивилизованного кредита.

История цивилизованной ипотеки в России началась с открытием в 1754 г. государственного Дворянского банка... Ссуды банка предоставлялись только русским дворянам и иностранцам, которые находились в русском подданстве и владели недвижимыми имениями в пределах Российской империи. «Срок ссуды определялся в один год с допущением двух отсрочек и взысканием процентных денег вперед... Основными недостатками дореформенной системы ипотечного кредитования являлись плохая проверка предоставляемых заемщиками поручительств, а также слабое соизмерение и учет операций по выдаче денег и их получению от

населения»<sup>54</sup>. При создании первых государственных банков закладывались основы государственной политики направляющего экономического развития (что было связано с необходимостью более эффективного включения земли в экономику страны и легло в основу учреждения в 1754 г. государственного Дворянского банка) и установления контроля за экономической деятельностью купечества.

В первой половине XIX в. государственная банковская система функционировала более или менее успешно до Крымской войны. В это время основными кредитными центрами являлись: Государственный заемный банк, Государственный коммерческий банк, Сохранные казны и Приказы общественного призрения.

Кредитованием предпринимателей из купеческого сословия занимался лишь Коммерческий банк, оказывая слабое воздействие на развитие хозяйственной активности купечества.

Государственный банк сыграл особую роль в истории отечественной кредитной системы, так как являлся центральным государственным кредитно-финансовым институтом, а после денежной реформы (конец XIX в.) и монопольным эмиссионным банком России. В ведение банка были переданы все конторы и отделения упраздненного в конце XIX в. Государственного коммерческого банка и открыты местные отделения. Государственный банк являлся регулятором параметров российского кредитно-денежного рынка.

Государственное влияние на банковскую систему проявлялось в следующем<sup>55</sup>:

1. Все финансовые институты действовали на основании уставов, которые утверждались императором после заключения министра финансов и обсуждения в Государственном Совете или Сенате. Изменения в уставы вносились таким же порядком. Поэтому правительство могло добиться внесения в устав таких ограничений и пунктов, которые считало необходимым.

2. Непосредственное влияние на банковскую деятельность правительство оказывало путем принятия законов, которые регулировали данную деятельность, устанавливали разрешенные операции для тех или иных видов финансовых институтов, накладывали иные ограничения.

3. Государство в лице Министерства финансов и Совета государственных кредитных установлений непосредственно контролировало банковскую деятельность путем рассмотрения обязательных ежегодных отчетов и проведения ревизий.

---

<sup>54</sup> Бойко П. А. Кредитно-финансовые институты Российской империи: от традиционализма к модернизации [Электронный ресурс] : автореф. дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.01. М., 2011. URL: <http://vak.ed.gov.ru/ru/dissertation> (дата обращения: 20.11.2012).

<sup>55</sup> Там же.

Таким образом, руководство банковской деятельностью и ее контроль осуществляли как законодательные, так и исполнительные и распорядительные органы государственной власти, прежде всего Государственный Совет, Правительствующий Сенат, Совет государственных кредитных установлений, Государственный контроль, Министерство финансов, а в начале XX века и Государственная дума<sup>56</sup>.

В конце XIX – начале XX в. деятельность Государственного банка претерпела качественные изменения, оказавшие влияние на многие стороны хозяйственной жизни страны. Завершив к середине 1880-х гг. ликвидацию дореформенных кредитных установлений и проведение выкупной операции, банк получил возможность более полной реализации заложенных в его уставе функций учреждения краткосрочного коммерческого кредита, призванного способствовать оживлению торговых оборотов и упрочению денежной и кредитной системы.

В течение 10–15 лет предполагалось догнать наиболее развитые в промышленном отношении страны Запада, занять прочные позиции на рынках Ближнего, Среднего и Дальнего Востока. Программа ускоренной модернизации должна была обеспечиваться как за счет накопления внутренних ресурсов, так и за счет активного привлечения в российскую экономику иностранного капитала.

Основной акцент в экономической политике государства был сделан на стабилизацию финансового положения страны. Этот курс включал:

- жесткую налоговую политику;
- увеличение косвенных налогов за счет акцизных сборов на товары массового спроса;
- введение государственной монополии на производство и продажу водки;
- финансовую реформу, суть которой – введение золотого обеспечения рубля, его свободная конвертируемость, жесткий контроль за процессом эмиссии;
- развитие банковского дела;
- широкое привлечение в страну иностранного капитала, которое осуществлялось либо в виде государственных облигационных займов, либо в виде непосредственных капиталовложений в предприятия.

Разработанные меры позволили в течение нескольких лет сконцентрировать значительные бюджетные и иные поступления и направить их на развитие приоритетных для государства отраслей производства.

В конце XIX в. министр финансов С.Ю. Витте определил совместную задачу Министерства финансов и Государственного банка в покровительстве предпринимательской деятельности. Биограф С.Ю. Витте В.В. Водовозов писал: «Две главные идеи проникают весь первый период

---

<sup>56</sup> Бойко П. А. Указ. соч.

государственной деятельности Витте, т. е. период его управления финансами: идея развития в России обрабатывающей промышленности, во-первых, и идея постоянной государственной опеки, вмешательства государства во все области хозяйственной жизни – во-вторых»<sup>57</sup>.

При разработке новой для России политики модернизации С.Ю. Витте исходил из того, что для развития отечественного капитала нужно, прежде всего, поставить на прочную основу денежное обращение и кредит. Он считал, что только в этом случае станет возможным накопление, капитализация сбережений, долгосрочное инвестирование<sup>58</sup>.

Середина 1890-х гг. характеризуется проведением двух реформ: внесение изменений в устав Государственного банка (в котором в том числе подчеркивалась необходимость содействия посредством краткосрочного кредита отечественной торговле, промышленности и сельскому хозяйству) и реформа национальной денежной системы, что положительно повлияло на программу модернизации страны.

Содействие Государственного банка развитию системы мелкого кредита не преследовало цели получения прибыли, но имело важное значение для мобилизации внутренних накоплений на нужды экономического роста и расширения сферы частного предпринимательства в городе и деревне<sup>59</sup>.

Стремясь удовлетворить возрастающий спрос промышленности на новые капиталы и воспрепятствовать активной экспансии устремившихся в Россию иностранных банков, вызванной денежной реформой, акционерные банки более чем в шесть раз расширили свою филиальную сеть. Возникло и получило распространение сращивание отдельных наиболее значительных акционерных банков с ранее независимой от них крупной промышленностью, что положило начало формированию крупных финансово-промышленных объединений. Тесно срастаясь с производственным сектором, банки способствовали концентрации предприятий промышленности.

Благодаря участию акционерных коммерческих банков в решении проблем российской промышленности, накануне Первой мировой войны в России утверждаются новые формы и методы промышленного кредитования. Этот подход был апробирован ранее на предприятиях тех отраслей промышленности, которые менее других пострадали от кризиса и депрессии (текстильной и пищевой): снабжая предприятия оборотными средствами, банки вместе с тем осуществляли на комиссионных началах реализацию их продукции.

В 1859-м–1860-х гг. государственная монополия была ликвидирована, что привело к росту частного капитала. Государство, в свою очередь,

---

<sup>57</sup> Водовозов В. В. Граф С. Ю. Витте и император Николай II. М. : Искусство и культура, 1992. 126 с.

<sup>58</sup> Расков Н. В. Политико-экономическая система С. Ю. Витте и современная Россия. СПб. : Изд-во С.-Петер. ун-та, 2000. 172 с.

<sup>59</sup> Бойко П. А. Указ соч.

сконцентрировалось на законодательстве и контроле над этой деятельностью. Однако частные учреждения поземельного кредита (которые кредитовали только крупные и средние хозяйства и выдавали ссуды под залог имений) были не в силах решить проблемы ипотечного кредитования, так как крестьянские хозяйства оказались полностью лишены кредита. Однако с открытием в 1883 г. Государственного Крестьянского банка (особенностью которого являлся целевой характер кредитования заемщиков) банковские ссуды предоставлялись исключительно на покупку земли. С 1895 г. банк имел право самостоятельной покупки земли за свой счет для последующей продажи ее крестьянам в рассрочку.

В 1886 г. в России на началах льготного кредита создается Государственный Дворянский земельный банк, который предоставлял ссуды всем дворянам под 6% годовых под залог земельных угодий и целевое использование ссуд не контролировал.

Наряду с Министерством финансов, действовавшие в его системе Государственный банк России, Крестьянский поземельный и Дворянский земельный государственные банки были важными инструментами государственной кредитно-финансовой политики. Эта политика была направлена на организацию и регламентацию процесса создания новых банков и специализированных финансово-кредитных учреждений и формирование на этой основе общенационального рынка капиталов, на предотвращение неплатежеспособности банковских учреждений и защиту интересов вкладчиков, на обеспечение доступности как крупного, так и мелкого кредита для нужд социально-экономического развития страны<sup>60</sup>.

Таким образом, к 1917 г. в России была развитая кредитно-банковская система долгосрочного кредитования. Долгосрочное финансирование недвижимости способствовало бурному развитию экономики, городского хозяйства и ряда отраслей промышленности. Российский опыт долгосрочного кредитования стал основой для создания и развития инвестиционных и ипотечных инструментов. После Октябрьской революции 1917 г. были полностью ликвидированы ипотечные кредитные организации, как и право на частную собственность.

После национализации частных банков 14 декабря 1917 г. они были слиты с Государственным банком, преобразованным в Народный банк РСФСР. Новый банк продолжил курс своего предшественника на эмиссию бумажных денег для покрытия чрезвычайных расходов правительства. Однако политика государства в годы Гражданской войны привела к гиперинфляции и полному обесценению рубля.

Тогда же началась реорганизация кредитной системы. Был принят Декрет Совета народных комиссаров «Об упразднении Дворянского земельного банка и Крестьянского поземельного банка». Находившиеся в их

---

<sup>60</sup> Бойко П. А. Указ соч.

собственности недвижимостью передавалась крестьянам, организуемым в это время совхозам и местным органам Советской власти.

В конце 1917 г. Декретом Всероссийского центрального исполнительного комитета «О национализации банков» в стране была введена государственная монополия на банковское дело. Национализация распространялась на все акционерные коммерческие банки, банкирские конторы, общества взаимного кредита и акционерные земельные банки. Активы и пассивы ликвидируемых банков передавались Государственному банку. В соответствии с вышеупомянутым Декретом банки подлежали слиянию с Государственным банком без конфискации их акционерных капиталов. Все банковские акции аннулировались.

Одновременно с Декретом о национализации банков был принят Декрет о ревизии банковских сейфов, согласно которому все деньги, которые хранились в сейфах, подлежали занесению на текущий счет клиента в Государственном банке, а золото в монетах и слитках – конфискации и передаче в общегосударственный золотой фонд.

Однако правительство столкнулось с определенными проблемами в связи с вмешательством в текущую жизнь страны; кроме того, значительно усилилось действие факторов, оказывавших разрушающее воздействие на денежную систему. Так сложилась специфическая система производства, обмена и безденежного распределения, что означало постепенное отмирание денег. Совет народных комиссаров постоянно выпускал в обращение новые денежные знаки, повышая их купюрность, а также различные денежные суррогаты. В целях сокращения эмиссии в 1918 г. в некоторых отделениях Народного банка РСФСР были созданы расчетные отделы, которые принимали чеки и платежные поручения о перечислении денег с текущего счета предприятия или учреждения. Всего к 1921 г. на территории бывшей империи обращалось более 2 тыс. денежных знаков. Смена одних денежных знаков другими в период Гражданской войны происходила с уходом и приходом противоборствующих сил, при этом деньги прежних правительств аннулировались. В результате доверие к деньгам утрачивалось и оборот стремился освободиться от них.

В 1918 г. Народный банк РСФСР осуществлял кредитование национализированных и частных предприятий. При этом основной задачей его работы была поддержка национализированных предприятий с целью закрепления проведенной национализации. Национализированным предприятиям выдавались ссуды независимо от их кредитоспособности, в некоторых случаях и беспроцентные. В этот период была установлена система безденежных расчетов между национализированными предприятиями. Впоследствии платежи между хозяйственными организациями стали совершаться посредством чеков или путем бухгалтерского перечисления со счета одной на счет другой организации в Народном банке РСФСР.

В 1919 г. банковские функции Народного банка РСФСР были сведены к минимуму. В нем были централизованы все сметные, расчетные и кассовые операции. Он осуществлял исполнение бюджета, а также финансирование и расчеты между учреждениями и предприятиями. В результате Народный банк РСФСР превратился в единый расчетно-кассовый орган РСФСР и перестал быть банком<sup>61</sup>.

С 1922 г. началось создание коммерческих банков, в том числе отраслевых акционерных, которые должны были осуществлять краткосрочное или долгосрочное кредитование определенных отраслей хозяйства.

В условиях новой экономической политики постановлениями Всероссийского центрального исполнительного комитета и Совета народных комиссаров банк был восстановлен под названием Государственный банк РСФСР, а в 1923 г. он был преобразован в Государственный банк СССР. В 1922 и 1923 г. были проведены две деноминации. В течение 1922–1924 гг. в обращении одновременно находились совзнак и червонец. Червонец был бумажным денежным знаком, основанным на золоте. Он приравнивался к 7,74232 г чистого золота. В марте 1924 г. денежная реформа была завершена. Рубль нового образца, который являлся разменным средством при червонце, был равен 1/10 червонца. В период новой экономической политики практиковались такие виды банковского кредита, как учет векселей, ссуды до востребования со специальных текущих счетов, обеспеченных векселями, а также срочные ссуды под залог векселей, а затем и прямое целевое кредитование.

В 1927 г. на Государственный банк СССР была возложена обязанность непосредственного оперативного руководства всей кредитной системой, то есть он должен был контролировать деятельность других кредитных учреждений в соответствии с правительственными директивами в области кредитной политики. В 1928 г. в Госбанке, в ведение которого перешла часть филиалов акционерных банков, сосредоточился основной объем операций по краткосрочному кредитованию. Операции по долгосрочному кредитованию осуществлялись в основном в специально созданном Банке долгосрочного кредитования промышленности и электрохозяйства, Центральном банке коммунального хозяйства и жилищного строительства и в Центральном сельскохозяйственном банке.

В 1930–1932 гг. была проведена кредитная реформа и создан механизм централизованного планового регулирования движения кредитно-денежных ресурсов, в результате чего сформировались основные функции Госбанка – плановое кредитование хозяйства, организация денежного обращения и расчетов, кассовое исполнение государственного бюджета и осуществление международных расчетов. Одновременно сложилась и

---

<sup>61</sup> Агентство ВЭП. URL: <http://www.ver.ru/>. (дата обращения: 20.11.2012).

структура кредитной системы, просуществовавшая с небольшими изменениями 55 лет.

Во время Второй мировой войны первоочередной задачей являлось упорядочение денежных расчетов с предприятиями, оказавшимися в зоне немецкой оккупации и прекратившими вследствие этого свое существование. Основной задачей в сфере кредитования было оказание необходимого содействия эвакуированным предприятиям. После 1942 г. на основании распоряжения Совета народных комиссаров СССР Госбанку было предоставлено право кредитовать предприятия местной промышленности, промышленной кооперации и кооперации инвалидов, возобновившие свою деятельность в освобожденных районах, а также капитальные затраты, связанные с производством товаров широкого потребления и продовольствия.

В 1965–1969 гг. в ходе проведения хозяйственной реформы в деятельности Госбанка произошел ряд изменений. Основными видами кредитования промышленности стало кредитование по обороту материальных ценностей и затрат на заработную плату и по простым ссудным счетам.

В декабре 1990 г. были приняты Законы «О Государственном банке СССР» и «О банках и банковской деятельности», в соответствии с которыми Госбанк СССР вместе с учреждаемыми в это время на базе республиканских контор банка национальными банками должен был создать единую систему центральных банков, основанную на общей денежной единице (рубле) и выполняющую функции резервной системы.

В июне 1991 г. был утвержден Устав Центрального банка РСФСР (Банка России). В ноябре 1991 г. в связи с образованием Содружества Независимых Государств и упразднением союзных структур Верховный Совет РСФСР объявил Центральный банк РСФСР единственным на территории РСФСР органом государственного денежно-кредитного и валютного регулирования экономики республики. В течение 1991–1992 гг. под руководством Банка России в стране на основе коммерциализации филиалов отраслевых акционерных банков была создана широкая сеть коммерческих банков.

С 1995 г. Банк России прекратил использование прямых кредитов для финансирования дефицита федерального бюджета и перестал предоставлять целевые централизованные кредиты отраслям экономики. С целью преодоления последствий финансового кризиса 1998 г. Банк России проводил политику реструктуризации банковской системы, направленную на улучшение работы коммерческих банков и повышение их ликвидности.

В 1998 г. в России был принят Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В современной России ипотечное кредитование рассматривается государством в качестве механизма, способного решить задачи социальной важности как в масштабах страны, так и в масштабах региона: жилищную проблему, проблему финансирования капитального строительства и другие.

В начале 2000-х гг. в связи с расширением круга кредитных организаций, предоставляющих населению ипотечные кредиты, Банк России издал Указание «О проведении единовременного обследования по ипотечному кредитованию», в котором был определен порядок составления и предоставления сведений о предоставленных кредитными организациями ипотечных жилищных кредитах. С принятием Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» кредитные организации, обеспечивающие соблюдение требований по защите интересов инвесторов, получили законодательно закрепленную возможность рефинансировать свои требования по ипотечным кредитам.

В 2002 г. был принят Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»<sup>62</sup>. В 2004 г. на основании Федерального закона «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» Банк России издал Инструкцию «Об обязательных нормативах кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием», в которой установил особенности расчета и значений обязательных нормативов, величину и методику определения дополнительных обязательных нормативов кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием.

В 2008 г., в связи с кризисом ипотечного кредитования в США и острым дефицитом ликвидности на международных финансовых рынках, изменились условия проведения денежно-кредитной политики. Банк России увеличил объемы рефинансирования коммерческих банков.

В настоящее время Центральный банк России является основой банковской системы Российской Федерации – сложной функционально многоплановой системой финансово-кредитных организаций, включающей их различные типы и союзы.

Согласно Федеральному закону «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» целями деятельности Банка России являются: защита и обеспечение устойчивости рубля, развитие и укрепление банковской системы Российской Федерации, обеспечение стабильности и развитие национальной платежной системы.

Кроме того, Банк России (в числе прочих) выполняет следующие функции:

- во взаимодействии с Правительством Российской Федерации разрабатывает и проводит единую государственную денежно-кредитную политику;
- является кредитором последней инстанции для кредитных организаций, организует систему их рефинансирования;

---

<sup>62</sup> О Центральном банке Российской Федерации (Банке России) [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 10.07.2002 № 86-ФЗ. КонсультантПлюс.

- принимает решение о государственной регистрации кредитных организаций, выдает кредитным организациям лицензии на осуществление банковских операций, приостанавливает их действие и отзывает их;
- осуществляет надзор за деятельностью кредитных организаций и банковских групп (банковский надзор);
- устанавливает правила осуществления расчетов в Российской Федерации;
- устанавливает правила бухгалтерского учета и отчетности для банковской системы Российской Федерации;
- устанавливает и публикует официальные курсы иностранных валют по отношению к рублю;
- проводит анализ и прогнозирование состояния экономики Российской Федерации в целом и по регионам, прежде всего денежно-кредитных, валютно-финансовых и ценовых отношений, публикует соответствующие материалы и статистические данные.

Функции и полномочия Банк России осуществляет независимо от других федеральных органов власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления. Для реализации возложенных на него функций Банк России участвует в разработке экономической политики Правительства Российской Федерации.

В настоящее время Банк России представляет собой единую централизованную систему с вертикальной структурой управления. В систему Банка России входят центральный аппарат, территориальные учреждения, расчетно-кассовые центры, вычислительные центры, полевые учреждения, учебные заведения и другие организации, в том числе подразделения безопасности и Российское объединение инкассации, которые необходимы для осуществления деятельности Банка России. Национальные банки республик в составе Российской Федерации являются территориальными учреждениями Банка России.

Подводя итог историческому описанию становления и развития кредитно-финансовой системы России отметим, что система ипотечного кредитования является частью финансового рынка. Необходимо также понимать, что исторический опыт ипотечного кредитования в России является ценным источником информации для определения наиболее эффективных инструментов реализации земельной и жилищной политики, сочетающей в себе всю сложность взаимодействия и совместную вовлеченность в решение жилищного вопроса инвестиционно-строительной сферы, индустрии строительных материалов, девелопмента в уникальных условиях развития территорий на уровне управления субъектами и муниципальными образованиями.

### 3.2. Предложение ипотечных банковских продуктов на рынке земельных участков Нижегородской области

Согласно «Отчету о развитии банковского сектора и банковского надзора в 2012 году»<sup>63</sup> (далее – Отчет), выполненному Центральным банком Российской Федерации, за 2012 г. общее количество действующих кредитных организаций, имеющих лицензию на осуществление банковских операций, уменьшилось за счет отзыва лицензий и реорганизации кредитных организаций с 978 (на 1.01.2012 г.) до 956 (на 1.01.2013г.), или на 2,2%.

Крупные многофилиальные банки в 2012 г. продолжали оптимизацию своих региональных подразделений. За год количество филиалов действующих кредитных организаций на территории Российской Федерации уменьшилось на 16,3% – на 1.01.2013 г. их количество составило 2 349 (на 1.01.2012 г. – 2 807). В то же время общее количество внутренних структурных подразделений кредитных организаций и их филиалов увеличилось на 2 148 и на 1.01.2013 г. составило 42 758 (на 1.01.2012 г. – 40 610). При этом количество дополнительных офисов возросло с 22 565 до 23 347, кредитно-кассовых офисов – с 1 725 до 2 161, операционных офисов – с 5 360 до 7 447, передвижных пунктов кассовых операций – с 100 до 118, а общее количество операционных касс вне кассового узла сократилось с 10 860 до 9 685. В результате количество внутренних структурных подразделений, приходящихся на 100 тыс. населения, возросло с 28,4 на конец 2011 г. до 29,8 на конец 2012 г.

В Отчете отмечено, что в 2012 г. сокращение числа действующих кредитных организаций было характерно для большинства российских регионов: число региональных банков уменьшилось с 466 до 450. Темпы прироста активов региональных банков в 2012 г. (15,3%) были ниже темпов прироста активов банковского сектора в целом (18,9%). В результате доля региональных банков в совокупных активах банковского сектора по итогам года сократилась с 12,0 до 11,6%. Темпы прироста капитала (15,0%) и прибыли (17,1%) за 2012 г. также были несколько ниже аналогичных показателей по банковскому сектору в целом. Вместе с тем показатели рентабельности региональных банков ниже соответствующих показателей банковского сектора в целом.

По данным Отчета в 2012 г. развитие банковских операций происходило в условиях замедления роста российской экономики, что предопределило некоторое снижение динамики банковского сектора: за год активы кредитных организаций выросли на 18,9% – до 49 509,6 млрд руб. (за 2011 г. – на 23,1%). В 2012 г. банки продолжали наращивать кредитный портфель; суммарный объем кредитов, выданных нефинансовым органи-

---

<sup>63</sup> Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. URL: <http://www.cbr.ru> (дата обращения: 15.09.2013).

зациям и физическим лицам, за 2012 г. вырос на 19,1% – до 27 708,5 млрд руб. (в 2011 г. – на 28,2%), а их доля в активах банковского сектора увеличилась. Доля кредитов физическим лицам в активах банковского сектора за год увеличилась с 13,3 до 15,6%; в общем объеме кредитов – с 19,3 до 22,8%.

По данным ЦБ РФ население предпочитает брать рублевые кредиты, удельный вес которых в общем объеме кредитов составил 96,8% (в 2011 г. – 94,2%). Задолженность по ипотечным жилищным кредитам за 2012 г. выросла на 34,0% – до 1982,4 млрд руб. (за 2011 г. – на 31,0%). Доля данных кредитов в розничном кредитном портфеле на 1.01.2013 г. составляла 25,6%.

В настоящее время подавляющее число банков на территории Российской Федерации предлагают самые разные кредитные продукты для различных сегментов потребителей. Будем рассматривать только те кредитные организации, которые предлагают ипотечное кредитование земельного участка, свободного от строений.

В табл. 3.1. приведем данные о деятельности кредитных организаций на территории Нижегородской области<sup>64</sup>.

Т а б л и ц а 3.1

**Отдельные показатели деятельности кредитных организаций  
(на начало года)**

Показатели	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
<b>Число действующих кредитных организаций, зарегистрированных на территории Нижегородской области (имеющих право на осуществление банковских операций), единиц</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>12</b>
Число филиалов действующих кредитных организаций на территории Нижегородской области, единиц	106	117	115	92	97
из них Сбербанк России	16	16	16	16	16

<sup>64</sup> Основные социально-экономические характеристики Нижегородской области. Статистический ежегодник, 2012. [Электронный ресурс] URL : <http://nizhstat.gks.ru/> (дата обращения: 17.09.2013).

Окончание табл. 3.1

Показатели	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
<b>Кредиты, предоставленные предприятиям, организациям, финансовым органам, банкам, нерезидентам, населению – всего, млн руб.</b>	<b>224 807,6</b>	<b>294 331,9<sup>1)</sup></b>	<b>271 977,6<sup>1)</sup></b>	<b>331 592,8<sup>3)</sup></b>	<b>385 215,4</b>
в том числе:					
в рублях	208 016,5	272 942,1	258 450,3	323 208,7	372 963,6
в иностранной валюте	16 791,1	21 389,8	13 527,3	8 384,1	12 251,8
из них:					
предприятиям и организациям – всего	15 1296,3	208 682,8 <sup>2)</sup>	192 866,5 <sup>2)</sup>	239 385,9 <sup>4)</sup>	284 151,1 <sup>4)</sup>
в том числе:					
в рублях	140 474,3	190 965,1	181 945,0	233 203,4	273 492,8
в иностранной валюте	10 822,0	17 717,7	10 921,5	6 182,5	10 658,3
банкам – всего	3 705,1	865,2 <sup>5)</sup>	3 262,6 <sup>5)</sup>	1 064,0 <sup>5)</sup>	1 330,0
в том числе:					
в рублях	3 028,8	507,2	2 964,4	779,2	1 234,4
в иностранной валюте	6 76,3	358,0	298,2	284,8	95,6
физическим лицам – всего	69 398,8	79 170,6	63 185,8	73 839,7	99 644,6
в том числе:					
в рублях	64 105,9	75 916,0	60 888,0	72 027,6	98 236,4
в иностранной валюте	5 292,9	3 254,6	2 297,8	1 812,1	1 408,2
Депозиты и прочие привлеченные средства физических лиц – всего, млн руб.	87 488,0	95 543,9	118 197,1	152 325,2	172 615,8
в том числе:					
в рублях	80 217,3	80 265,6	101 277,5	136 901,2	156 368,7
в иностранной валюте	7 270,7	15 278,3	16 919,6	15 424,0	16 247,1

<sup>1)</sup> Кредиты, депозиты и прочие размещенные средства, предоставленные нефинансовым организациям, финансовым органам, физическим лицам и кредитным организациям (включая просроченную задолженность).

<sup>2)</sup> Нефинансовым организациям.

<sup>3)</sup> Кредиты, депозиты и прочие размещенные средства, предоставленные нефинансовым организациям, физическим лицам и кредитным организациям (включая просроченную задолженность), без кредитов, предоставленных финансовым органам.

<sup>4)</sup> Нефинансовым организациям и индивидуальным предпринимателям.

<sup>5)</sup> Кредитным организациям.

В последнем показателе особо рассмотрим данные о предоставлении кредитных средств физическим лицам в млн руб. (рис 3.1) и отметим значительное снижение интереса к кредитам в иностранной валюте.

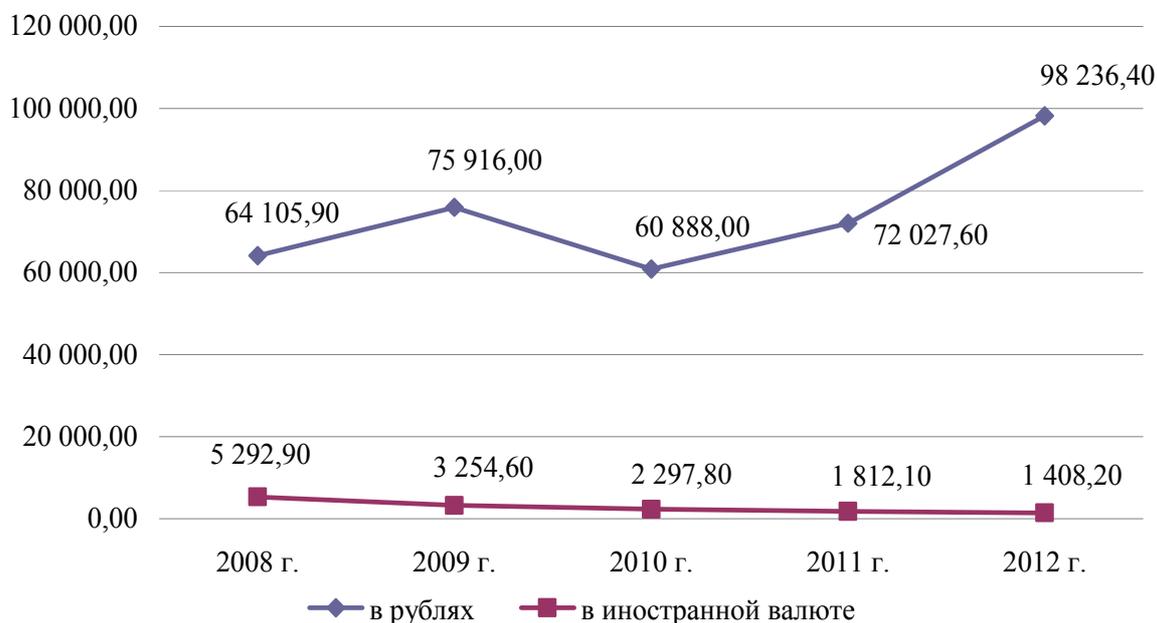


Рис. 3.1. Динамика кредитов, выданных физическим лицам за 2008–2012 гг., млн руб.

Покажем обратную зависимость между показателями «Число действующих кредитных организаций, зарегистрированных на территории Нижегородской области (имеющих право на осуществление банковских операций), единиц» (рис. 3.2) и «Кредиты, предоставленные предприятиям, организациям, финансовым органам, банкам, нерезидентам, населению – всего, млн руб.» (рис. 3.3), которая в числе прочих может говорить о применении более активного и качественно нового подхода при работе банковского сектора не только с существующими, но и потенциальными клиентами.

При анализе последнего показателя (рис. 3.3) необходимо принимать во внимание параметр «Денежные расходы и сбережения населения», который включает расходы на покупку товаров и оплату услуг, обязательные платежи и разнообразные взносы (налоги и сборы, платежи по страхованию, взносы в общественные и кооперативные организации, проценты за кредиты и другие), прирост финансовых активов, а также приобретение недвижимости. Основная сложность в анализе параметра «Приобретение недвижимости» заключается в том, что отсутствует деление недвижимости по видам.

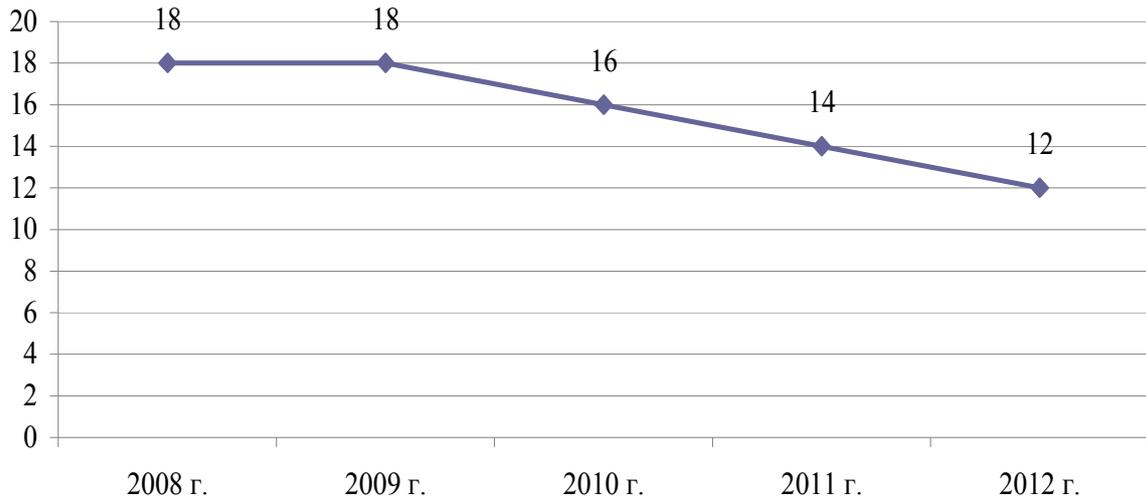


Рис. 3.2. Число действующих кредитных организаций, зарегистрированных на территории Нижегородской области (имеющих право на осуществление банковских операций), ед.

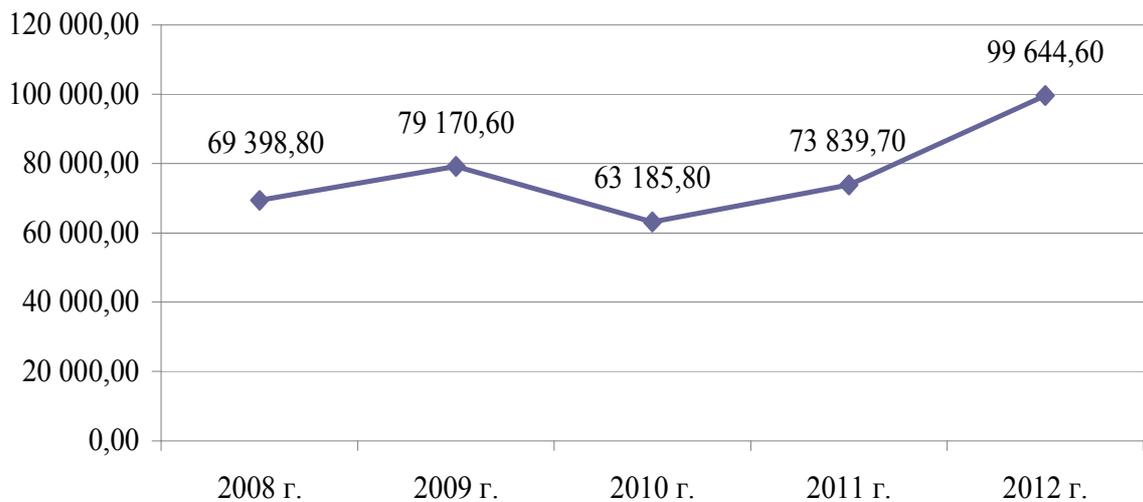


Рис. 3.3. Общая сумма кредитов, предоставленных физическим лицам, млн руб.

В табл. 3.2. приведем структуру использования денежных доходов населения Нижегородской области<sup>65</sup>.

<sup>65</sup> Основные социально-экономические характеристики Нижегородской области. Статистический ежегодник, 2012. [Электронный ресурс]. URL: <http://nizhstat.gks.ru/> (дата обращения: 22.10.2013).

Т а б л и ц а 3.2

## Структура использования денежных доходов

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
<b>млн руб.</b>					
<b>Денежные расходы и сбережения – всего</b>	<b>411 791,0</b>	<b>526 257,3</b>	<b>579 965,0</b>	<b>655 909,0</b>	<b>726 637,1</b>
в том числе:					
покупка товаров и оплата услуг	296 794,4	396 802,0	405 719,8	459 212,3	548 252,9
обязательные платежи и разнообразные взносы	42 014,0	57 840,1	60 670,1	62 188,5	71 596,4
<b>приобретение недвижимости</b>	<b>6 939,4</b>	<b>12 198,5</b>	<b>6 086,2</b>	<b>7 715,5</b>	<b>7 895,2</b>
прирост финансовых активов	66 043,2	59 416,7	107 488,9	125 768,4	97 724,9
из него прирост, уменьшение (-) денег на руках у населения	30 305,0	30 616,1	17 552,6	38 496,4	43 468,7
<b>% к итогу</b>					
<b>Денежные расходы и сбережения – всего</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
в том числе:					
покупка товаров и оплата услуг	72,1	75,4	70,0	70,0	75,5
обязательные платежи и разнообразные взносы	10,2	11,0	10,5	9,5	9,9
<b>приобретение недвижимости</b>	<b>1,7</b>	<b>2,3</b>	<b>1,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>
прирост финансовых активов	16,0	11,3	18,5	19,2	13,4
из него прирост, уменьшение (-) денег на руках у населения	7,4	5,8	3,0	5,9	6,0

На рис. 3.4 покажем динамику расходов на приобретение недвижимости и отметим, что по сравнению с 2008 г. рассматриваемый показатель снизился к 2011 г. почти вдвое.

Сравнение приведенных выше данных по сопоставимым временным интервалам показывает следующие результаты (рис. 3.5).

Процентное соотношение между двумя рассматриваемыми показателями отражено на рис. 3.6.

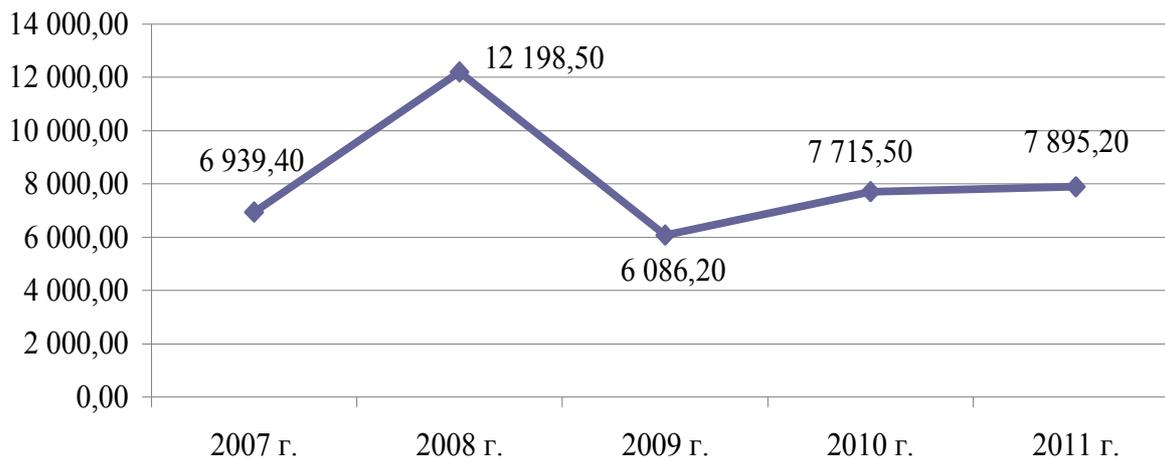


Рис. 3.4. Динамика использования денежных доходов на приобретение недвижимости физическими лицами за 2007–2011 гг., млн руб.

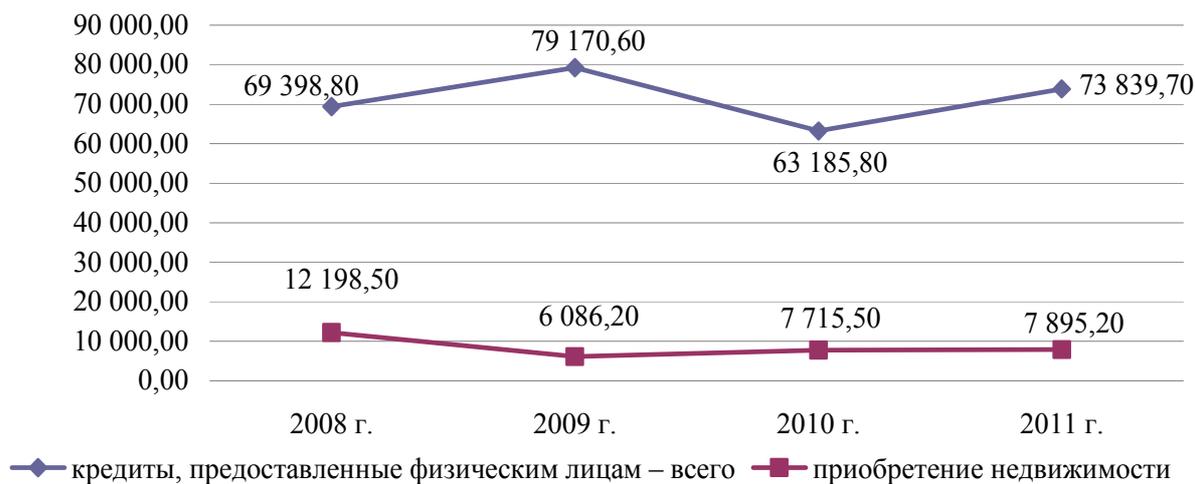


Рис. 3.5. Динамика общей суммы кредитов, выданных физическим лицам, и использования денежных доходов на приобретение недвижимости физическими лицами за 2008–2011 гг., млн руб.

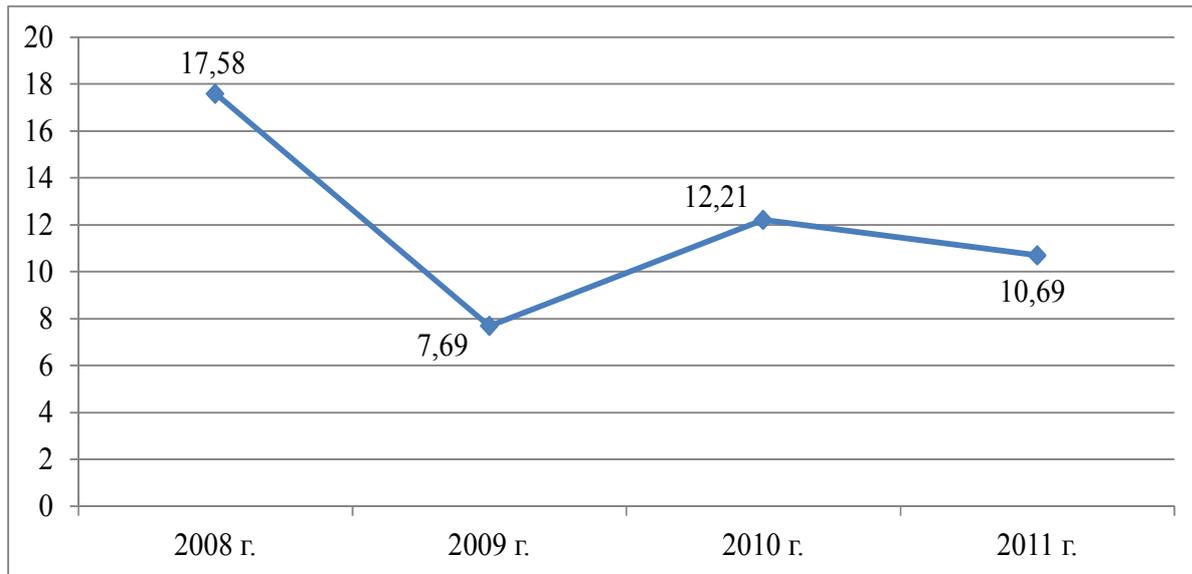


Рис. 3.6. Соотношение между показателями общей суммы кредитов, выданных физическим лицам, и использования денежных доходов на приобретение недвижимости физическими лицами за 2008–2011 гг., %

Очевидно, что основной совместной задачей рассматриваемых секторов экономики является сокращение разрыва между анализируемыми показателями, создание кардинально новых условий с целью создания своеобразной платформы для определения нужд, потребностей и запросов различных слоев населения, и привлечения потенциальных клиентов качественно новыми банковскими продуктами.

С целью анализа ситуации, сложившейся на сегодняшний день в банковском секторе, относительно количества предложений и основных условий предоставления кредита, рассмотрим некоторые банки, работающие на территории Нижегородской области и предлагающие исследуемый кредитный продукт, для чего на основании данных интернет-сайтов составим табл. 3.3.

### Анализ программ кредитования в целях кредитования покупки свободного земельного участка

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
Акционерный коммерческий банк «АК БАРС»							
АК БАРС – Комфорт	От 1 до 10 лет (от 12 до 120 мес.)	13	От 10 до 30	300	Зависит от платежеспособности клиента (лимит кредитования может быть увеличен на сумму средств материнского капитала, которые Заемщик предполагает использовать на погашение кредита)	Залог приобретаемого земельного участка	Размер процентной ставки увеличивается на 2%: при отсутствии страхового обеспечения в виде личного страхования Заемщиков (страхование жизни и потери трудоспособности заемщика); при отсутствии или несвоевременной пролонгации заемщиком договора имущественного страхования
		11,9	От 30 до 70				
	От 10 до 20 лет (от 121 до 240 мес.)	14	От 10 до 30				
		13	От 30 до 70				
Банк Интеза							
Нецелевой ипотечный кредит	От 3 до 15 лет	18	Не менее 20	От 500	–	Залог приобретаемого земельного участка	Страхование рисков: комплексное ипотечное страхование или страхование только риска повреждения/утраты имущества

Продолжение табл. 3.3

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
						(условия: принадлежность к категории земель населенных пунктов или сельхозназначения; наличие рядом с участком дороги с покрытием)	
Банк Москвы							
Нецелевой ипотечный кредит	До 7 лет	16,75	От 30 (включительно) до 40	700	До 70% от оценочной стоимости имеющейся недвижимости	Залог жилого помещения, на которое оформлено право собственности	Страхование: обязательное (риска утраты и повреждения предмета ипотеки) и по желанию Заемщика (риска утраты жизни и трудоспособности; риска утраты права собственности на предмет ипотеки)
		16,5	Более 40				
	До 15 лет	17,1	От 30 (включительно) до 40				
		16,85	Более 40				
	До 20 лет	17,4	От 30 (включительно) до 40				
		17,15	Более 40				

Продолжение табл. 3.3

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
АКБ «СОЮЗ» (ранее – ОАО АКБ «ИНГОССТРАХ-СОЮЗ»)							
Кредит «Земельный»	До 10 лет включительно (шаг 1 год)	14,5	Указывается Заемщиком, может быть изменен банком без согласования	От 500	До 30 млн руб.	Залог приобретаемого земельного участка	Два варианта условий кредитования: при страховании риска утраты права собственности на земельный участок и риска причинения вреда жизни и здоровью Заемщика; без страхования
		15					
	От 11 до 20 лет включительно (шаг 1 год)	15					
		15,5					
«Газпромбанк»							
Кредитование под залог имеющейся в собственности недвижимости (квартиры)		13		600 – для головного офиса; 300 – для филиалов	Не более 70 и не менее 15% от оценочной стоимости недвижимости	Залог имеющейся квартиры, в которой нет зарегистрированных лиц	Комиссии Банка согласно действующему тарифу. Без оформления полиса/договора по страхованию процентная ставка увеличивается на 1 процентный пункт. Возможность выбора вида погашения кредита – аннуитетными или дифференцированными платежами

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
«МТС-Банк» (ранее – АКБ «МБРР»)							
На любые цели			–	300	Для Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области – 15 млн руб. Для регионов – 9 млн руб.	Залог имеющейся в собственности квартиры в многоквартирном доме на вторичном рынке недвижимости, расположенной в регионе присутствия Банка	Процентная ставка при отсутствии личного страхования: + 4,00% годовых; при отсутствии титульного страхования: + 1,00% годовых. Комиссия за открытие текущего счета: 1% от суммы кредита, но не менее 15 тыс. руб. и не более 100 тыс. руб.
	От 3 мес. до 5 лет	16			От 30 до 39%		
	До 10 лет	16,25			От 40 до 59%		
	От 3 мес. до 5 лет	16,25			От 60 до 69%		
	До 10 лет	16,5					
	От 3 мес. до 5 лет	16,75					
	До 10 лет	17					

Продолжение табл. 3.3

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
ОАО АКБ «Металлинвестбанк»							
Ипотечный кредит под залог жилья на личные цели	От 1 года до 10 лет	Для регионов: 14 – наемные работники; 16,5 – владельцы (совладельцы, с долей не менее 50%) бизнеса; 16,5 – индивидуальные предприниматели	50% от стоимости передаваемой в залог квартиры и 50% от стоимости передаваемого в залог жилого дома и земельного участка	500	В Москве и Московской области – 25 млн руб., в региональных филиалах Банка – 12 млн руб.	Залог имеющегося жилья	Ставка увеличивается на 1% при отсутствии на момент предоставления кредита страхования рисков смерти и утраты трудоспособности заемщика и/или утраты права собственности на недвижимость. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком условий страхования в течение срока действия договора, ставка по кредиту увеличивается на 1%. Ставка снижается на 0,5% в рублях для сотрудников организаций, акцептованных Банком. Ставка увеличивается на 0,5% (при подтверждении доходов справкой по форме Банка и/или других).

Продолжение табл. 3.3

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
Акционерный коммерческий банк МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ БАНК							
Любые цели	До 10 лет	16	Не требуется	600 (Москва и Московская обл.), 450 (Санкт-Петербург), 300 – другие регионы	9 млн руб.	Залог имеющейся в собственности квартиры в многоквартирном доме	Размер кредита – до 50% от стоимости имеющейся в собственности квартиры. До подтверждения целевого использования кредитных средств процентная ставка выше на 1,00%
Банк «Петрокоммерц»							
Под залог	От 1 года до 7 лет	12,5 – 13,15 <sup>66</sup>		450 (Москва, Санкт-Петербург),	30 млн. руб.; до 60% стоимости закладываемой квартиры	Залог имеющейся в собственности квартиры	При комплексном ипотечном и обязательном страховании процентная ставка увеличивается на 2%.
	От 8 до 10 лет	12,75 – 13,65					
	От 11 до 20 лет	13 – 13,9					

<sup>66</sup> В зависимости от соотношения «Кредит/Залог» (0–50% или 51–60%) и категории Заемщика (Категория 1: Заемщик/Созаемщик работает по найму (осуществляет выполнение работы на основании трудового договора) либо работает в качестве нотариуса, адвоката (занимается частной практикой). Доход подтверждается одним из следующих документов: справкой по форме 2-НДФЛ (3-НДФЛ); налоговой декларацией по форме, установленной для конкретного метода налогообложения; платежными документами (для налоговых нерезидентов, моряков); Категория 2: Заемщик/Созаемщик работает по найму (осуществляет выполнение работы на основании трудового договора). Доход подтверждается: справкой по форме Банка; налоговой декларацией по форме, установленной для конкретного метода налогообложения, а также данными управленческого учета).

Продолжение табл. 3.3

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
	От 21 до 30 лет	13,25 – 14,15		от 300 – регионы			При предоставлении документов, подтверждающих целевое использование кредита, процентная ставка уменьшается на 2,5%
Промсвязьбанк							
Залоговый кредит нецелевой	От 36 до 84 мес.	При дисконте <sup>67</sup> 25–50%: 14,25  При дисконте 51–75%: 13,75	Отсутствует	500	15 млн руб.	Ипотека (залог) Предмета залога на основании договора ипотеки, заключаемого между Банком и собственником (-ами) Предмета ипотеки. Дополнительно оформляется поручительство физических лиц	В случае выбора Заемщиком условий кредитования без страхования/ со страхованием не в полном объеме в течение всего срока кредитования, процентная ставка устанавливается в следующем размере: базовая процентная ставка, увеличенная на 6% годовых
	От 36 до 180 мес.						

<sup>67</sup> Дисконт – величина, обратная соотношению суммы кредита (К) и Рыночной стоимости Предмета залога (З), рассчитанная по формуле  $(1 - К / З) \cdot 100\%$ .

Продолжение табл. 3.3

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия		
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита				
ЗАО «Райффайзенбанк»									
«Кредит на любые цели под залог имеющегося жилья»	От 1 года до 15 лет	13,5–14		500	9 млн руб., 60% от стоимости закладываемой квартиры	Залог имеющегося жилья при наличии второй жилой недвижимости в собственности	Процентные ставки, действуют при условии комплексного ипотечного страхования. В случае подписания кредитного договора по истечении 45 дней, начиная с момента первого одобрения заявки, процентные ставки увеличатся на 0,25%		
Кредит на покупку недвижимости под залог имеющегося жилья	До 5 лет	11,5	50 и более						–
	До 25 лет	12–12,25	30 и более						
	До 25 лет	12,5–12,75	От 15 до 30		75–85% от рыночной стоимости закладываемой квартиры (в зависимости от местонахождения недвижимости)				

Продолжение табл. 3.3

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
Росбанк							
Загородная недвижимость	От 5 до 7 лет	13,1 / 12,6	От 30 / от 50	300	15 млн руб.	Залог приобретаемой недвижимости	Ставка повышается в следующих случаях: 1. Работник по найму. Официальное подтверждение дохода и справка по форме Банка – на 0,5%; 2. Собственный бизнес. Официальное подтверждение дохода/Собственный бизнес – клиент Банка – на 1%; 3. Собственный бизнес. Официальное подтверждение дохода и дополнительные данные управленческого учета – на 1,5%
	От 8 до 10 лет	13,35 / 12,85					
	От 11 до 15 лет	13,6 / 13,1					
	От 16 до 20 лет	13,85 / 13,35					
	От 21 до 25 лет	14,1 / 13,6					

Продолжение табл. 3.3

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
Кредит под залог недвижимости	До 10 лет	От 16,35	До 50	300	9 млн руб.	Залог имеющейся недвижимости	Ставка по кредиту зависит от способа подтверждения дохода и выбранной программы страхования. Без страхования жизни стандартная ставка повышается на 3,5%; без страхования титула – на 3%; без страхования жизни и титула – на 6,5%
АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ»							
Кредит на земельный участок	От 1 года до 10 лет	До регистрации права собственности и ипотеки: от 12 до 14,5%, после регистрации – от 11 до 13,5%.	Не менее 30	500	3 млн руб.	Приобретаемый земельный участок	С помощью данной программы можно приобрести земельный участок под строительство жилого дома в объектах, аккредитованных Банком. Страхование жизни и трудоспособности заемщика (личное страхование) не является обязательным, оформляется по желанию заемщика. Без страхования жизни и трудоспособности заемщика ставка увеличивается на 3%

Продолжение табл. 3.3

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
«Российский Сельскохозяйственный банк»							
Ипотечное жилищное кредитование	До 36 мес.	От 11,75	От 15 до 30	100	20 млн руб., не более 85% от стоимости приобретаемого объекта недвижимости	Залог приобретенного за счет кредитных средств Банка земельного участка. На период до оформления в залог земельного участка – предоставление иной формы обеспечения	Указанные процентные ставки действуют после предоставления документов о регистрации ипотеки в пользу Банка (на период до регистрации ипотеки действуют процентные ставки, увеличенные на 0,5%)
	Свыше 36 до 60 мес.	От 12					
	Свыше 60 до 120 мес.	От 12,25					
	Свыше 120 до 180 мес.	От 13					
	Свыше 180 до 300 мес.	От 13,75					
	До 36 мес.	От 11,5	Свыше 30 до 50				
	Свыше 36 до 60 мес.	От 11,75					
	Свыше 60 до 120 мес.	От 12					
	Свыше 120 до 180 мес.	От 12,75					
	Свыше 180 до 300 мес.	От 13,5					
	До 36 мес.	От 10,5	Свыше 50				
	Свыше 36 до 60 мес.	От 11					
	Свыше 60 до 120 мес.	От 11,75					
	Свыше 120 до 180 мес.	От 12,5					
	Свыше 180 до 300 мес.	От 13,25					

Продолжение табл. 3.3

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
АКБ «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»							
Комфорт	От 12 до 60 мес.	От 13 до 16,5%	—	300	До 22,5 млн руб.; до 65% от стоимости залога.	Залог жилой недвижимости. Дополнительное обеспечение: залог дополнительной жилой недвижимости, поручительство физического лица	При отмене страхования: жизни и риска потери трудоспособности Заемщика: +2,5%; титула приобретаемого имущества: +1%. Процентная ставка может быть изменена с учетом применения дополнительных опций и тарифов. В случае отказа Заемщика от продления (перезаключения) договоров страхования со второго и последующего года кредитования Банк вправе увеличить процентную ставку. Скорректированная процентная ставка устанавливается до даты окончательного возврата кредита и уплаты начисленных процентов
	От 61 до 120 мес.	От 13,5 до 17%					
	От 121 до 180 мес.	От 14 до 17,5%					

Продолжение табл. 3.3

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
ЮниКредит Банк							
Нецелевой кредит	От 1 года до 7 лет	13,75	–	–	70% от оценочной стоимости закладываемого объекта недвижимости, но не более: 15 млн руб. для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области; 9 млн руб. для региональных подразделений Банка	Залог квартиры/индивидуального жилого дома (коттеджа / таунхауса), находящегося в собственности заемщика / супруга(и) / родителей / совершеннолетних детей	Возможность выбора программы кредитования по типу процентной ставки: фиксированная; Комбинированная (первые 15 лет – фиксированная ставка, на оставшийся срок – плавающая) или плавающая
	До 10 лет	14,5					
	До 15 лет	14,75					

Продолжение табл. 3.3

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
Банк «Возрождение»							
Необеспеченный кредит	До 1 года (включительно)	18	–	30	1 млн руб.	Не требуется	В случае отсутствия коллективного страхования +2,0% к ставке по кредиту
	От 1 года до 1,5 лет (включительно)	19					
	От 1,5 лет до 3 лет (включительно)	20,5					
	От 3 до 5 лет	21,5					
Москоммерцбанк							
Целевой кредит под залог квартиры	До 10 лет	13–15% в зависимости от суммы кредита по отношению к стоимости залога и срока кредита	–	1 000	15 млн руб.	Залог имеющейся в собственности недвижимости	Страхование имущества – обязательно; страхование жизни и титульное страхование – по желанию заемщика.

Продолжение табл. 3.3

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
Нецелевой кредит под залог квартиры		14–16% в зависимости от суммы кредита по отношению к стоимости залога и срока кредита					Для заемщиков, подтверждающих доход по форме Банка, процентная ставка выше на 0,5%. Для заемщиков, являющихся собственниками бизнеса и индивидуальными предпринимателями, ставка выше на 1,5%. Единовременное вознаграждение за выдачу и обслуживание кредита – 1,2% от суммы предоставленного кредита. При отсутствии страхования жизни и/или титульного страхования процентная ставка увеличивается на 3%

Продолжение табл. 3.3

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
Сбербанк России							
Загородная недвижимость	До 10 лет (включительно)	12,5	От 15 до 30	—	Не должна превышать 85% договорной стоимости кредитуемого объекта недвижимости	Любые формы обеспечения, одобренные Банком	В качестве обеспечения (кроме недвижимого имущества) Банк принимает: поручительства граждан РФ, имеющих постоянный источник дохода; поручительства юридических лиц; залог мерных слитков драгоценных металлов с обязательным хранением закладываемого имущества в Банке; залог ценных бумаг. Надбавка для клиентов, не получающих заработную плату в Банке, составляет: 0,5% – для физических лиц – работников предприятий, прошедших аккредитацию; 1% – для остальных клиентов
		12,25	От 30 до 50				
		12	От 50				
	От 10 до 20 лет (включительно)	12,75	От 15 до 30				
		12,5	От 30 до 50				
		12,25	От 50				
	От 20 до 30 лет (включительно)	13	От 15 до 30				
		12,75	От 30 до 50				
		12,5	От 50				

Вид программы	Срок	Ставка процента	Первоначальный взнос, %	Размер кредита		Обеспечение	Дополнительные условия
				Мин. сумма кредита, тыс. руб.	Макс. сумма кредита		
РОСГОССТРАХ БАНК (ранее – Русь-Банк)							
«Кредит под залог недвижимости»	От 1 года до 10 лет	16	–	500	10 млн руб. для Москвы и Московской области и до 5 млн руб. для регионов России, но не более 70% от оценочной стоимости залога	Жилая (квартира или жилой дом с земельным участком) или нежилая (коммерческая) недвижимость	Кредит выдается на срок, кратный 12 месяцам. Ставки без личного страхования и титула: от 22,5 до 23%

Подведем итоги:

- минимальная процентная ставка – 11,9%;
- максимальная процентная ставка – 21,5%;
- минимальный срок кредита – 3 мес.;
- максимальный срок кредита – 20 лет;
- минимальная сумма кредита – 30 тыс. руб.

Для анализа выбраны 20 банков, функционирующих в г. Нижнем Новгороде и предлагающих в качестве кредитных продуктов ипотечные программы по кредитованию покупки земельных участков (краткая информация взята с официальных сайтов организаций):

1. Акционерный коммерческий банк «АК БАРС» (Открытое акционерное общество) зарегистрирован в ЦБ РФ и успешно работает на финансовом рынке России с 1993 г. Стабильность деятельности Банка гарантирует оплаченный уставный капитал в размере 28,2 млрд руб. Величина собственного капитала на 1.04.2013 г. составляет 49,61 млрд руб. По данным международного рейтингового агентства Fitch Ratings на 3.06.2013 г., долгосрочный рейтинг банка – ВВ-, краткосрочный – В, рейтинг устойчивости – b-, рейтинг поддержки – 3, прогноз по долгосрочному рейтингу – стабильный, долгосрочный рейтинг выпуска еврооблигаций – ВВ-, долгосрочный рейтинг по национальной шкале – А+ (rus). По версии Moody's Investors Service на 26.03.2013 г., долгосрочный рейтинг – В2, рейтинг собственной кредитоспособности – саа1, рейтинг финансовой устойчивости – Е, прогноз – стабильный, долгосрочный кредитный рейтинг по национальной шкале (Moody's Interfax) – А3.ru. По данным журнала «Профиль» на 01.03.2013 г., банк занимает: 17-е место по активам и 17-е место по капиталу; 29-е место среди банков, выдавших больше всего кредитов населению; 17-е место среди банков с наибольшими денежными остатками на счетах корпоративных клиентов и 16-е место среди банков, выдавших больше всего кредитов частным компаниям.

2. Банк Интеза – российский дочерний банк группы Интеза Санпаоло, которая является одной из крупнейших банковских групп в еврозоне и абсолютным лидером рынка банковских услуг Италии. Интеза Санпаоло владеет контрольным пакетом акций ЗАО «Банк Интеза» (86,75 %). Доля участия в капитале ЗАО «Банк Интеза» в размере 13,25 % принадлежит Европейскому банку реконструкции и развития (ЕБРР). Являясь универсальным банком, Банк Интеза предоставляет полный спектр современных банковских услуг предприятиям и частным лицам. По данным исследования рынка кредитования малого и среднего бизнеса за 2012 г., проведенного рейтинговым агентством «Эксперт РА», Банк Интеза занимает десятое место в России по размеру портфеля кредитов малым и средним предприятиям.

3. Банк Москвы – один из крупнейших универсальных банков России (входит в топ-5), предоставляющий диверсифицированный спектр фи-

нансовых услуг как для юридических, так и для частных лиц. Основным акционером Банка является Группа ВТБ (95,52 %). Высокую надежность Банка Москвы подтверждают рейтинги международных рейтинговых агентств. Долгосрочный кредитный рейтинг банка по версии Moody's Investors Service – Ba2, по данным Fitch Ratings – BBB.

4. АКБ «СОЮЗ» (ОАО) (ранее – ОАО АКБ «ИНГОССТРАХ-СОЮЗ» был основан в 1993 г.) – универсальный коммерческий банк. В 2003 г. к АКБ «ИНГОССТРАХ-СОЮЗ» были присоединены три банка: Автогазбанк, Сибрегионбанк и Народный банк сбережений. По данным независимых рейтинговых и информационно-аналитических агентств банк СОЮЗ уверенно входит в число крупнейших российских банков. В рейтинге «Самые надежные из 100 крупнейших российских банков» журнала «Профиль» на 01.04.2012 г. банк занимает 33-е место. По состоянию на 01.01.2013г. уставный капитал Банка составил 5,0 млрд руб., размер активов по данным ф.101 – 130,05 млрд руб., величина собственных средств – 12,3 млрд руб. Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's присвоило Банку СОЮЗ рейтинги по международной шкале и иностранной и национальной валюте – «B» прогноз – «Стабильный», по национальной шкале – «ruA-».

5. «Газпромбанк» (Открытое акционерное общество) – один из крупнейших универсальных финансовых институтов России, предоставляющий широкий спектр банковских, финансовых, инвестиционных продуктов и услуг корпоративным и частным клиентам, финансовым институтам, институциональным и частным инвесторам. Банк входит в тройку крупнейших банков России по всем основным показателям и занимает третье место в списке банков Центральной и Восточной Европы по размеру собственного капитала. Агентство Рус-Рейтинг 11.03.2013 г. повысило кредитный рейтинг по международной шкале агентства Рус-Рейтинг до уровня «A-» и кредитный рейтинг по национальной шкале до наивысшего «AAA», прогноз «Стабильный». Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings 12.03.2013 г. присвоило Газпромбанку долгосрочный кредитный рейтинг в иностранной валюте на уровне «BBB-», прогноз «Стабильный». Международное рейтинговое агентство Moody's 2.04.2013 г. подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг Газпромбанка в иностранной валюте «Ваа3», прогноз «Стабильный». Агентство Эксперт РА 4.07.2013 г. подтвердило кредитный рейтинг на уровне «A++» (исключительно высокий (наивысший) уровень кредитоспособности).

6. ОАО «МТС-Банк» – это новое название АКБ «МБРР» (ОАО). По данным РБК.Рейтинг на 01.01.2013 г. банк занимает 37-е место в рейтинге «Топ-500 банков по чистым активам», 43-е место в рейтинге «Топ-500 банков по ликвидным активам», 38-е место в рейтинге «Топ-500 банков по кредитному портфелю» и 33-е место в рейтинге «Топ-500 банков по кредитам физлиц». Финансовая устойчивость определена на уровне ВВ- соглас-

но «Рейтингу надежности крупнейших банков России» (по данным журнала «Финанс»). Согласно данным независимого рейтингового агентства «Эксперт РА» в 2010 г. банк занял 37-е место в рэнкинге банков по объему ипотечного кредитования.

7. ОАО АКБ «Металлинвестбанк» является универсальным кредитным учреждением с сильными рыночными позициями на межбанковском и валютном рынках. По данным крупнейших независимых информационно-аналитических агентств ОАО АКБ «Металлинвестбанк» входит в ТОП-100 крупнейших российских банков. Банк является лидером по торговле валютами на ММВБ и ведущим оператором срочного рынка, входит в число 30 лидеров по оборотам РТС и ММВБ на рынке ценных бумаг. Международным рейтинговым агентством «Moody's Investors Service» Банку присвоен рейтинг B2/Not Prime и рейтинг по национальной шкале Baa1. «Национальное рейтинговое агентство» присвоило банку индивидуальный рейтинг, соответствующий группе надежности «АА-» – очень высокая кредитоспособность, третий уровень.

8. Акционерный коммерческий банк МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ БАНК (открытое акционерное общество) создан в 1992 г. В 2010 г. «Национальное Рейтинговое Агентство» присвоило банку рейтинг кредитоспособности «А». По состоянию на 1.10.2012 г. банк занимает 32-е место в рейтинге «100 самых надежных крупнейших российских банков», 84-е место по размеру капитала и 98-е по размеру чистых активов в рейтинге «200 крупнейших российских банков по размеру собственного капитала». Оба рейтинга принадлежат журналу «Профиль». Кроме того, в рейтинге «200 крупнейших банков России по сумме чистых активов» (еженедельник «Коммерсантъ-Деньги») МОСОБЛБАНК занимает 98-ю позицию, а среди Топ-100 коммерческих банков, контрольный пакет акций которых принадлежит российским физическим лицам, МОСОБЛБАНК по размеру собственного капитала (на 1.10.2012 г.) находится на 39-м месте. Согласно «Рейтингу банков России: итоги 2012», опубликованному РБК, по состоянию на 1.01.2013 г. МОСОБЛБАНК занимает следующие позиции: «Рейтинг банков по чистым активам» – 95-е место, «Рейтинг банков по ликвидным активам» – 56-е место, «Рейтинг банков по кредитному портфелю» – 79-е место, «Рейтинг банков по кредитам юрлиц» – 61-е место, «Рейтинг банков по депозитному портфелю» – 84-е место, «Рейтинг банков по депозитам юрлиц» – 89-е место, «Рейтинг банков по депозитам физлиц» – 65-е место.

9. Банк «Петрокоммерц» является универсальным кредитно-финансовым институтом, оказывающим широкий спектр услуг. Финансовая надежность и стабильность банка подтверждается высокими кредитными рейтингами ведущих международных и национальных рейтинговых агентств: Standard & Poor's, Moody's Investors Service, Moody's Interfax, «Эксперт РА», «Рус-Рейтинг». Банк «Петрокоммерц» уделяет особое вни-

мание поддержанию высокого качества активов, эффективному управлению рисками и издержками. В 2012 г. система контроля рисков банка «Петрокоммерц» прошла сертификацию независимого рейтингового агентства «Эксперт РА», по итогам которой системе контроля рисков Банка присвоен наивысший рейтинг «А.rm».

10. Промсвязьбанк является одним из ведущих российских частных банков, который входит в число 500 крупнейших мировых банков, с активами 680 млрд руб. и собственными средствами (капиталом) 96 млрд руб. по состоянию на 01.04.2013 г., согласно данным по МСФО. По размеру активов Промсвязьбанк занимает 10-е место среди крупнейших российских банков по версии Интерфакс-ЦЭА, по данным на 1.04.2013 г. В актуальном рейтинге журнала The Banker Промсвязьбанк входит в число 500 крупнейших банков мира по размеру собственного капитала. Банк имеет следующие долгосрочные рейтинги международных рейтинговых агентств: «Ba2» Moody's Investors Service, «BB-» Fitch Ratings, а также индивидуальный рейтинг кредитоспособности «AA+» Национального рейтингового агентства. Компании «Промсвязь Капитал Б.В.» принадлежит 88,25 % в уставном капитале банка, 11,75 % – Европейскому банку реконструкции и развития.

11. ЗАО «Райффайзенбанк» является дочерним банком Райффайзен Банк Интернациональ АГ. Согласно данным «Интерфакс-ЦЭА», по результатам 1-го кв. 2013 г. банк занимает 12-е место по размеру активов, находится на 5-м месте в России по объему средств частных лиц и на 10-м – по объему кредитов для частных лиц. По данным международного рейтингового агентства Fitch Ratings, долгосрочный рейтинг дефолта эмитента (РДЭ) в иностранной и национальной валюте находится на уровне BBB+, прогноз «Стабильный», краткосрочный РДЭ в иностранной валюте – F2, рейтинг поддержки – 2, рейтинг устойчивости – bbb-; долгосрочный рейтинг по национальной шкале находится на уровне AAA(rus). Компания Standard & Poor's присвоила банку долгосрочный кредитный рейтинг по обязательствам в иностранной и национальной валюте BBB, прогноз «Стабильный», краткосрочный кредитный рейтинг по обязательствам в иностранной и национальной валюте A-2, кредитный рейтинг по национальной шкале находится на уровне ruAAA. Moody's Interfax Rating Agency присвоило банку долгосрочный рейтинг банковских депозитов в национальной валюте по национальной шкале на уровне Aaa.ru. Moody's Investors Service присвоил Райффайзенбанку следующие рейтинги: долгосрочный рейтинг банковских депозитов в иностранной и национальной валюте – Baa3 (прогноз «Стабильный»), краткосрочный рейтинг банковских депозитов в иностранной и национальной валюте – Prime-3, рейтинг финансовой устойчивости банка – на уровне D+, оценка собственной кредитоспособности – на уровне baa3 (прогноз «Стабильный»).

12. Росбанк – это частный универсальный банк в составе международной банковской группы Societe Generale, оказывающий все виды услуг частным и корпоративным клиентам. Дочерними компаниями Росбанка являются Русфинанс (потребительское кредитование) и DeltaCredit (ипотека). По размеру активов и капиталу Росбанк входит в десятку крупнейших банков в России. Росбанк входит в число 300 самых дорогих мировых и 4 самых дорогих российских финансовых брендов в рейтинге 2012 года международной консалтинговой компании Brand Finance и журнала The Banker. Росбанк имеет инвестиционные кредитные рейтинги международных рейтинговых агентств Fitch Ratings и Moody's Investor Service. В 2006 г. и в 2008 г. Росбанк был признан лучшим финансовым институтом России по версии The Banker. В рейтинге ТОП-1000 банков мира Росбанк занимает пятое место в России и лидирует среди отечественных частных банков (The Banker, июль 2012 г.).

13. АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» – это универсальный банк, входящий в ТОП-60 российских банков, который оказывает услуги для всех категорий клиентов. В августе 2012 г. АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» международное рейтинговое агентство Fitch Ratings улучшило долгосрочный рейтинг эмитента на уровне «B+», прогноз «стабильный». «Национальное Рейтинговое Агентство» присвоило Банку рейтинг, AA- (очень высокая кредитоспособность, третий уровень). Рейтинговый отчет НРА. Рейтинговое Агентство Moody's улучшило национальный рейтинг, повысив его сразу на несколько позиций с B2.ru до Ba1.ru. Журнал Forbes включил АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» в ТОП-50 самых надежных российских банков. Банк аккредитован в АИЖК и активно реализует программу «Военная ипотека» для жилищного обеспечения военнослужащих.

14. ОАО «Российский Сельскохозяйственный банк» один из крупнейших банков в России. Созданный в 2000 г. в целях развития национальной кредитно-финансовой системы агропромышленного сектора и сельских территорий Российской Федерации, сегодня это универсальный коммерческий банк, предоставляющий все виды банковских услуг и занимающий лидирующие позиции в финансировании агропромышленного комплекса России. 100 % акций банка находится в собственности государства. Россельхозбанк входит в число самых крупных и устойчивых банков страны по размеру активов и капитала, а также в высшую группу надежности в Рейтинге 100 Банков по версии журнала Forbes. Ведущими международными рейтинговыми агентствами Moody's и Fitch Россельхозбанку присвоены долгосрочные кредитные рейтинги Baa3 и BBB, соответственно. Рейтинги Банка являются рейтингами инвестиционного класса.

15. АКБ «ТРАНСКАПИТАЛБАНК» – универсальный банк, выполняющий все основные виды банковских операций. По размеру активов и уставного капитала банк стабильно входит в число 50 крупнейших россий-

ских банков. Транскапиталбанк занял 1-ю позицию в рейтинге самых надежных российских банков (источник: деловое издание «Профиль»). Банк устойчиво входит в ТОП-50 российских банков по величине активов и размеру собственного капитала (источники: Интерфакс, «Коммерсантъ», Профиль, РосБизнесКонсалтинг, Эксперт РА). Эксперт РА подтвердил рейтинг кредитоспособности банка на уровне А+ («очень высокий уровень кредитоспособности»).

16. ЮниКредит Банк – это коммерческий банк, работающий в России с 1989 г. Банк является крупнейшим российским банком с иностранным участием, занимая 8-е место в рейтинге Интерфакс-100 по объему активов по результатам 2012 года.

17. Банк «Возрождение» – это персональный банк для корпоративных и частных клиентов, предоставляющий финансовые услуги по всей территории России. В 2010 г. банк «Возрождение» стал обладателем Третьей ежегодной общественной премии «Финансовая жемчужина России – 2010» в номинации «Лучшие финансовые услуги для населения».

18. Москоммерцбанк – универсальный банк, основанный в 2001 г. Является дочерним банком Казкоммерцбанка – одного из крупнейших банков в Казахстане и Центральной Азии. Москоммерцбанк является членом валютной секции Московской межбанковской валютной биржи (ММВБ), участником REUTERS и членом Российской Национальной Ассоциации SWIFT (РОССВИФТ).

19. Сбербанк России – крупнейший банк Российской Федерации и стран СНГ. Учредителем и основным акционером Сбербанка России является Центральный банк Российской Федерации, владеющий 50 % уставного капитала плюс одна голосующая акция. Другими акционерами Банка являются международные и российские инвесторы. По состоянию на 1.01.2013 г. на долю Сбербанка приходится 28,9 % совокупных банковских активов, 45,7 % депозитов физических лиц, 33,6 % корпоративных кредитов и 32,7 % розничных кредитов. Капитал Сбербанка – 1,7 трлн руб., что соответствует 27,4 % совокупного капитала российских банков.

20. «РОСГОССТРАХ БАНК» является универсальным коммерческим банком, входящим в топ 50 ведущих банков России. Конкурентные позиции банка ежегодно подтверждаются присвоенными рейтингами крупнейших российских и международных рейтинговых агентств (Moody's Investors Service; Эксперт РА; Интерфакс ЦЭА; РБК.Рейтинг), а также периодическими рэнкингами, публикуемыми в СМИ.

В рамках рассматриваемой темы необходимо дать оценку банковским продуктам, рассчитанным на частных лиц. По итогу изученных предложений банков можно сделать следующие выводы:

– благодаря достаточно широкой линейке ипотечных продуктов, предлагаемых в настоящее время различными банками, кредиты можно оформить на приобретение различных видов готового и строящегося жи-

ля (квартир и реже комнат (например, «РОСГОССТРАХ БАНК» допускает покупку комнат гостиничного типа, а ОАО АКБ «Металлинвестбанк» – доли в квартире и комнаты в квартире), как в многоквартирных домах, так и частных домов (коттеджей); земельных участков для индивидуального жилого строительства, земельных участков с готовыми дачными/садовыми домиками; нежилой (коммерческой) недвижимости; свободных от строений земельных участков;

- рядом банков предлагаются кредиты для определенного контингента заемщиков (например, военнослужащих (продукты «АК БАРС» Банка); для сотрудников ОАО «РЖД» и организаций железнодорожного транспорта (в ОАО «ТрансКредитБанк»); для работников предприятий, прошедших аккредитацию банка (условия ОАО «Сбербанк России»);

- предусмотрены особые условия для «зарплатных» клиентов (например, зарплатные клиенты Росбанка могут взять ипотеку по одному документу, удостоверяющему личность); разработана программа лояльности по предоставлению скидок добросовестным клиентам и держателям «зарплатных» карт Акционерный коммерческий банк «АК БАРС»;

- отсутствие комиссий по кредиту (предлагают большинство, но не все банки);

- предлагаются специальные условия ипотечного кредитования физических лиц на приобретение квартир в жилых домах, возводимых в рамках отдельных проектов (например, проект «Эко Видное» от ОАО «Российский Сельскохозяйственный банк»);

- банки предлагают сезонные акции (например, банк «Петрокоммерц» проводит летнюю промоакцию по программам ипотечного кредитования «Освежающие ставки! Ипотечная распродажа!»).

Однако при всем многообразии различных предложений необходимо отметить вполне существенные факторы (ниже приведены наиболее значительные из них), сдерживающие принятие решения и в принципе доступность ипотечного кредита:

- немногими банками, в том числе из представленных в г. Нижний Новгород, земельный участок без строений рассматривается как предмет ипотеки, при этом отсутствие конкуренции рассматриваемых банковских продуктов сказывается на недостаточной адаптации программ к возможностям населения;

- значительным количеством банков предусмотрена возможность получения кредита на любые цели под залог имеющейся недвижимости, что, по сути, допускает покупку земельного участка, однако поскольку данный вид кредитного продукта не предусматривает покупку именно этого вида недвижимости, то и процентные ставки предлагаются на достаточно высоком уровне;

– не акцентируется внимание клиента на возможности приобретения свободного земельного участка (например, предложение по приобретению земельного участка у ОАО «Сбербанк России» на сайте совершенно верно относится к программе «Загородная недвижимость», которая, однако, заявлена как «Жилищные кредиты»);

– заявленные условия ипотечного кредита в большинстве случаев предусмотрены для определенного круга лиц (например, для сотрудников компаний – партнеров банка);

– предусмотренное в некоторых банках (например, Москоммерцбанком) единовременное вознаграждение за выдачу и обслуживание кредита составляет около 1% от суммы предоставленного кредита (процент незначительный, однако в общей сумме затрат на получение кредита он будет играть существенную роль);

– требование залога имеющейся в собственности квартиры (в редких случаях нежилого помещения) означает недоступность приобретения земельного участка для последующего строительства для большинства граждан, поскольку это не соотносится с уровнем их дохода;

– в некоторых банках для объектов, построенных без участия кредитных средств данного банка, предусмотрена надбавка к указанной процентной ставке по ипотечному кредиту для клиентов, не являющихся «зарплатными» клиентами данного банка;

– заявленные в ипотечных программах процентные ставки не являются окончательными – в ряде банков предусмотрены различные процентные ставки для граждан в зависимости от территории (для Москвы и области, для Санкт-Петербурга и области, для регионов (например, в ОАО «МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ БАНК»); наемный работник/индивидуальный предприниматель/владелец бизнеса (например, в ОАО АКБ «Металлинвестбанк»);

– существуют определенные и оправданные требования к объекту залога (например, согласно требованиям Москоммерцбанка, предмет залога должен: находиться на территории региона присутствия Банка; не размещаться на территории закрытого административно-территориального образования, воинских частей, объектов специального назначения и т. п.; иметь отдельную от других квартир или домов кухню и санузел (ванная комната и туалет); быть подключенным к центральным (городским) системам газо-, электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь жилого помещения, либо иметь автономную систему водо- и теплообеспечения; удовлетворять санитарно-техническим нормам по обеспечению здоровья и безопасности жильцов; соответствовать поэтажному плану БТИ (не иметь не зарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок или переоборудований); не располагаться на цокольных этажах; право собственно-

сти/совместной собственности должно быть зарегистрировано в ЕГРП; общее количество собственников может быть не более двух; общее количество зарегистрированных в квартире лиц не должно превышать четырех человек, которые должны являться только близкими родственниками собственника (супруг, супруга, родители, совершеннолетние дети, в число которых не могут быть включены недееспособные, ограниченно дееспособные лица); для подтверждения родства необходимо предоставление свидетельства о рождении).

В свою очередь, Банк Интеза определяет, что дом, в котором расположена закладываемая квартира, должен отвечать следующим требованиям: не находиться в аварийном состоянии; не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением; иметь цементный, каменный или кирпичный фундамент; иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия; иметь этажность не менее 5 этажей; в объекте залога не должны быть зарегистрированы: лица, не являющиеся членами семьи Заемщика и/или Созаемщика; несовершеннолетние дети и недееспособные граждане или лица, находящиеся под опекой и попечительством; среди граждан, которые раньше были зарегистрированы в объекте залога не должно быть граждан, которые сняты с регистрационного учета по причине отбытия в места лишения свободы или на службу в Вооруженные силы Российской Федерации.

По условиям предоставления кредита АКБ «СОЮЗ» земельный участок должен удовлетворять следующим условиям: располагаться в регионе территориального присутствия банка; относиться к землям населенных пунктов/поселений или к землям сельскохозяйственного назначения, имеющим разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, для дачного строительства и/или ведения дачного хозяйства, для садоводства; иметь подъездную дорогу, находящуюся в свободном доступе и обеспечивающую круглогодичный подъезд к земельному участку на легковом автомобиле;

– существуют определенные требования к месторасположению недвижимости: при предоставлении кредитов в Москве, Санкт-Петербурге: г. Москва, города и поселки городского типа в пределах 50 км от МКАД; г. Санкт-Петербург, города и поселки городского типа в пределах 50 км от границы города, а при предоставлении кредитов в других регионах присутствия банка, кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург, – в границах города, в котором расположен филиал банка (согласно требованиям Москоммерцбанка); по условиям ОАО «МТС-Банк» предмет ипотеки должен быть расположен на территории Российской Федерации на расстоянии не более 120 км от региональных офисов Банка в городах присутствия; в Банке Интеза установлены следующие требования к месторасположению объекта

залога: для Московской области – в пределах 60 км от МКАД, для остальных городов – в пределах 30 км от административной границы города;

– банки могут устанавливать и другие требования к покупаемому с привлечением кредитных средств земельному участку (например, по размеру и площади земельного участка; по местонахождению: на территории организованного поселка, а не стихийной застройки).

Кроме обозначенных выше сдерживающих факторов, приведем перечень расходов заемщика (на примере Промсвязьбанка), связанных с оформлением ипотечного кредита:

– проценты за пользование кредитом – в соответствии с условиями кредитования;

– оплата части стоимости объекта недвижимости из собственных средств заемщика – не менее суммы первоначального взноса;

– оплата услуг, оказываемых третьими лицами, к которым относятся:

– государственная регистрация права собственности на объект недвижимости; договора купли-продажи объекта недвижимости; договора ипотеки (государственная пошлина в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации);

– оформление документов, необходимых для регистрации договора купли-продажи, договора ипотеки, закладной, в том числе нотариальное удостоверение документов, в частности доверенностей (в соответствии с действующими тарифами организаций, оформляющих документы, нотариальными тарифами);

– получение выписки из Единого государственного реестра прав (ЕГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах на объект недвижимости (государственная пошлина в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации);

– комиссия риэлтора за подбор объекта недвижимости (определяется между риэлтором и заемщиком);

– нотариальное удостоверение заявления заемщика о том, что он не состоит в зарегистрированном браке, или согласия супруги(-а) заемщика на заключение договора ипотеки (в соответствии с нотариальными тарифами);

– оценка объекта недвижимости (тариф определяется независимым оценщиком);

– страхование (в соответствии с тарифами страховых компаний).

Следовательно, перечень сдерживающих факторов, которые в достаточном, но далеко не полном объеме приведены выше, необходимо дополнить еще и значительными финансовыми, моральными и временными затратами заемщика. В этом случае наличие в принципе широкого спектра финансовых продуктов перекрывается существованием комплекса факто-

ров, снижающих привлекательность предложений и ослабляющих, ограничивающих или подавляющих желания потенциальных покупателей воспользоваться предлагаемыми ипотечными программами.

С учетом вышесказанного необходимы новые подходы к удовлетворению потребностей клиента на рынке недвижимости, при которых соблюдался бы баланс интересов государства и банков, активизировался оборот объектов недвижимости с целью их максимально эффективного функционирования и развития.

### **3.3. Повышение эффективности взаимодействия субъектов земельных отношений на основе развития финансово-кредитной политики**

Повышение доступности ипотечного кредита на свободный земельный участок невозможно из-за отсутствия специальных государственных программ по обеспечению определенных сегментов населения рассматриваемым видом недвижимого имущества, а также трудностей оценки объекта и его ликвидности – главных параметров банковской структуры при одобрении кредита.

Проведенные выше исследования выявили низкий количественный и качественный уровень анализируемых предложений. По мнению директора департамента кредитования физических лиц «Независимого бюро ипотечного кредитования» Т. Макеевой, это объясняется тем, что «земельная ипотека – достаточно новый вид бизнеса для кредитных организаций... ипотеку на землю банки стали предлагать лишь около трех лет назад...»<sup>68</sup>. Кроме того, как подтверждает Л. Салигина, директор департамента розничного бизнеса Московского кредитного банка, «доля запросов на земельную ипотеку в общем потоке ипотечных заявок составляет 5%»<sup>69</sup>.

Отметим, что земельная ипотека относится к банковским продуктам с повышенным риском в силу следующих основных обстоятельств:

– земельная, как и жилищная, ипотека подразумевает залог. Если рассматривается такой тип предложения «Готовый дом на земельном участке», в залог принимается, соответственно, земельный участок с расположенным на нем домом. Такое кредитование является довольно рискованным для банка из-за отсутствия необходимых объектов-аналогов для сравнения и оценки с целью определения стоимости единого объекта недвижимости. Объект в подавляющем большинстве случаев является уникальным, что усложняет его оценку и определение ликвидности. Тип

---

<sup>68</sup> Бродская, Е. Ипотека на землю: все подробности и детали [Электронный ресурс]. URL: <http://sob.ru/archive/ipoteka-na-zemlyu-vse-podrobnosti-i-detali> (дата обращения: 25.09.2013).

<sup>69</sup> Там же.

предложения «Земельный участок без договора подряда» еще более усложняет процедуру оценки ввиду недостаточного количества или отсутствия аналогичных предложений;

– за последние несколько лет в разных регионах наблюдается значительный прирост количества коттеджных поселков, однако необходимо учитывать, что тенденции на загородном рынке могут меняться, причем довольно быстро. В этом случае банкам необходимо учитывать возможные изменения потребительских предпочтений и срок кредитования, чтобы земельный участок, находящийся у банка в залоге, не потерял свою ценность и актуальность за время кредитования. В этом случае банки уделяют особое внимание следующим параметрам: к земельному участку обязательно должны быть проведены электричество и газ, вода и канализация – желательны (последнее объясняется возможностью выполнения работ собственником путем бурения скважины и установки септика соответственно); возможность круглогодичного подъезда к участку по асфальтированной (желательно) или бетонной дороге; рельеф земельного участка; грунтовые условия; экология и прочее.

Актуальность поиска новых подходов к разработке ипотечных банковских продуктов, ориентированных на кредитование свободных от застройки земельных участков, подтверждается данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, на официальном интернет-сайте которой представлен мониторинг рынка недвижимости (рис. 3.7).

Данный раздел в числе прочих возможностей позволяет получить информацию о сделках с объектами недвижимости (рис. 3.8).

Для определения соотношения залоговых сделок и сделок без обременений воспользуемся возможностями сайта и установим следующие исходные данные:

– адрес: рассмотрим ситуацию на рынке недвижимости только в Нижегородской области, не уточняя районы области, населенные пункты и улицы;

– дата регистрации/предложения: с начала 2012 г. по август 2013 г.;

– тип сделки: в данном разделе предложены несколько вариантов (рис. 3.9), однако с учетом рассматриваемого предложения выберем «Договор купли-продажи» как наиболее часто применяемый договор в подобных сделках;

– вид объекта недвижимости: из нескольких вариантов (рис. 3.10) выбираем «Земельный участок»;

– тип обременения: программа предлагает ряд вариантов (рис. 3.11), из которых имеет смысл выбрать два: «Ипотека», поскольку земельный участок может быть куплен с использованием ипотеки, и «Без обременения», так как необходимо учитывать возможность покупки за счет собственных сбережений покупателя или заемных средств;

– назначение объекта недвижимости и категория земель: из нескольких вариантов (рис. 3.12) отдадим предпочтение (исходя из целей исследования) землям населенных пунктов;

– в разделе дополнительных параметров установим только количество объектов в сделке (рис. 3.13).

Данные, представленные Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по годам в период с 01.01.2007 г. по 01.01.2012 г., представлены в табл. 3.4–3.10.

Т а б л и ц а 3.4

**Данные о сделках с земельными участками на территории  
Нижегородской области с 01.01.2007 г. по 01.01.2008 г.**

Характеристики	Сделки	
	без обременения	с обременением
Общее количество сделок, ед.	72	21
Средняя площадь участка, кв. м	3 529,22	1 646,24
Средняя цена сделки/предложения, руб.	1 462 465,38	11 552 228,43
Общая сумма сделок/предложений, руб.	105 297 507,00	242 596 797,00

Т а б л и ц а 3.5

**Данные о сделках с земельными участками на территории  
Нижегородской области с 01.01.2008 г. по 01.01.2009 г.**

Характеристики	Сделки	
	без обременения	с обременением
Общее количество сделок, ед.	116	20
Средняя площадь участка, кв. м	2 159,09	2 565,60
Средняя цена сделки/предложения, руб.	702 470,58	12 187 525,00
Общая сумма сделок/предложений, руб.	81 486 587,00	243 750 500,00

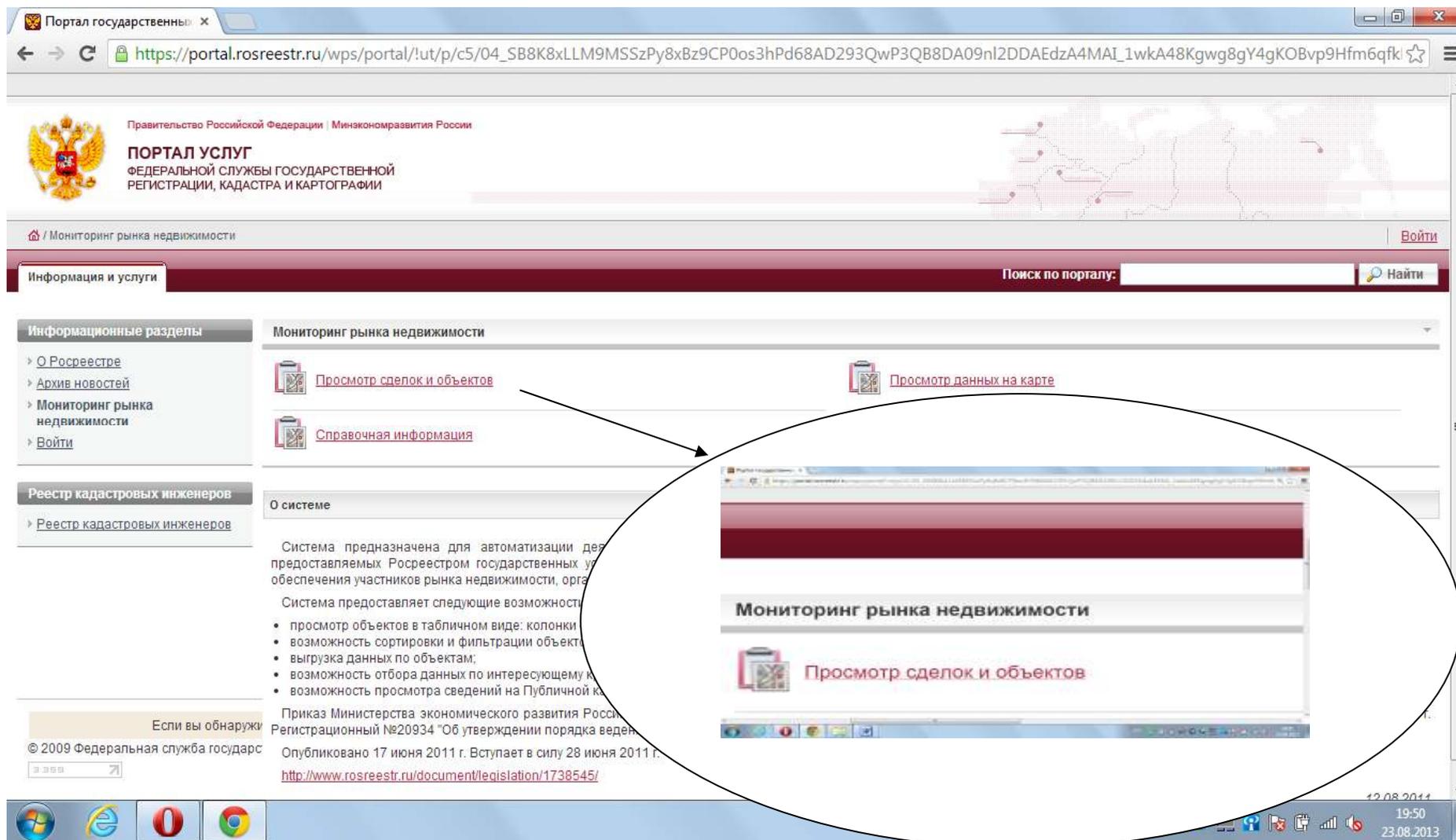


Рис. 3.7. Скриншот страницы интернет-сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Раздел «Мониторинг рынка недвижимости»

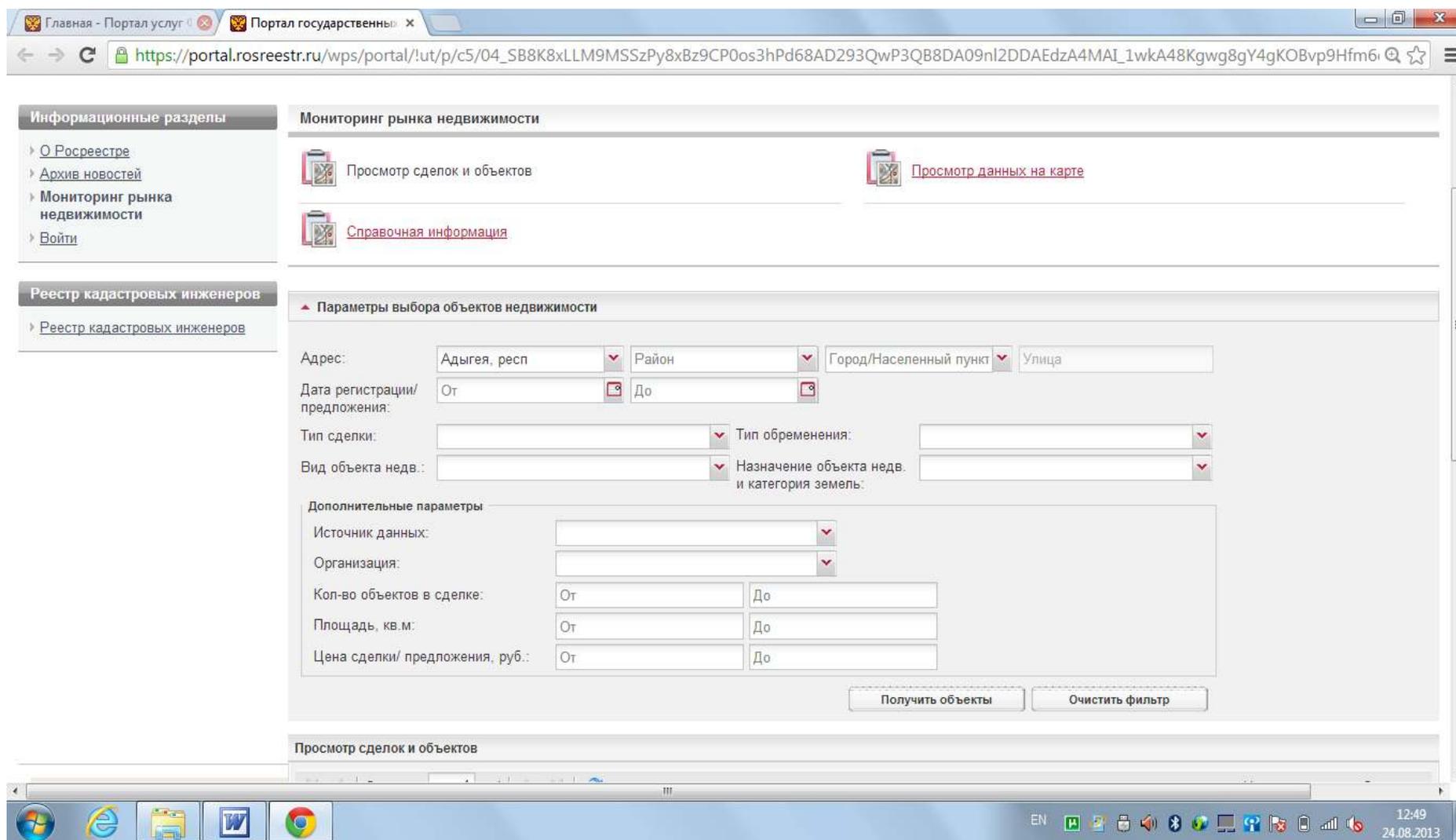


Рис. 3.8. Скриншот страницы интернет-сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Установление параметров объектов

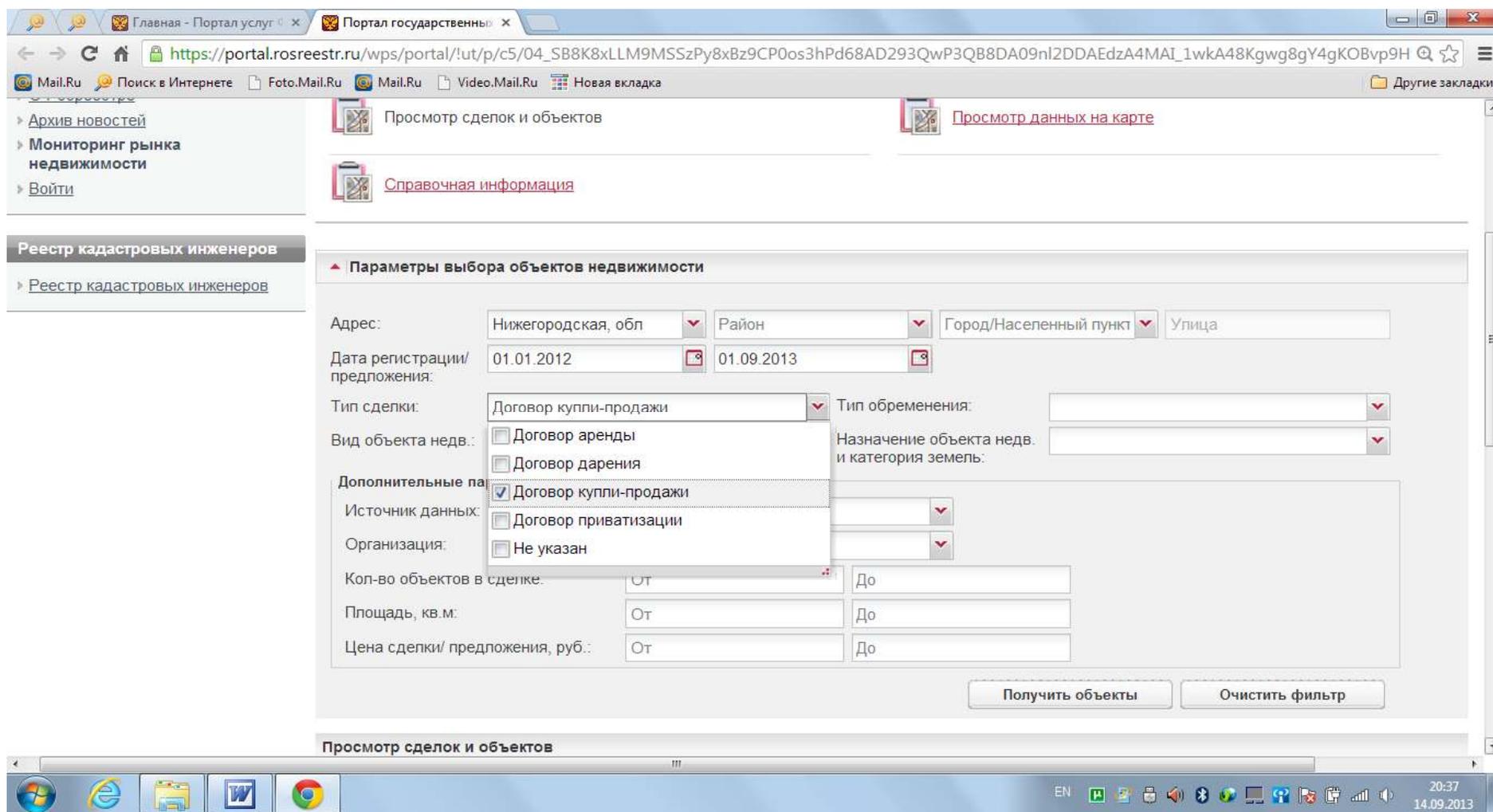


Рис. 3.9. Скриншот страницы интернет-сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Установление параметра «Тип сделки»

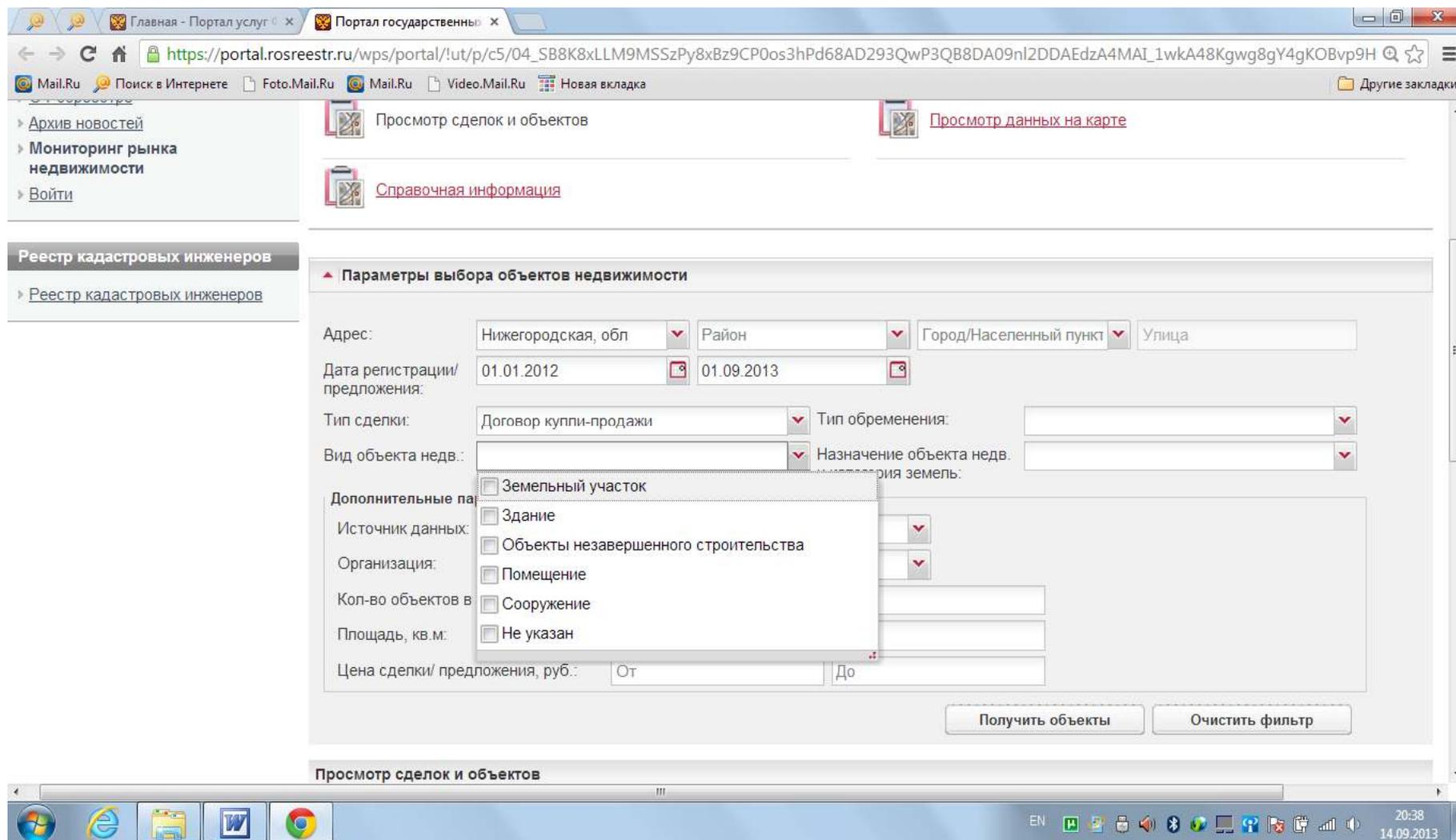


Рис. 3.10. Скриншот страницы интернет-сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

## Установление параметра «Вид объекта недвижимости»

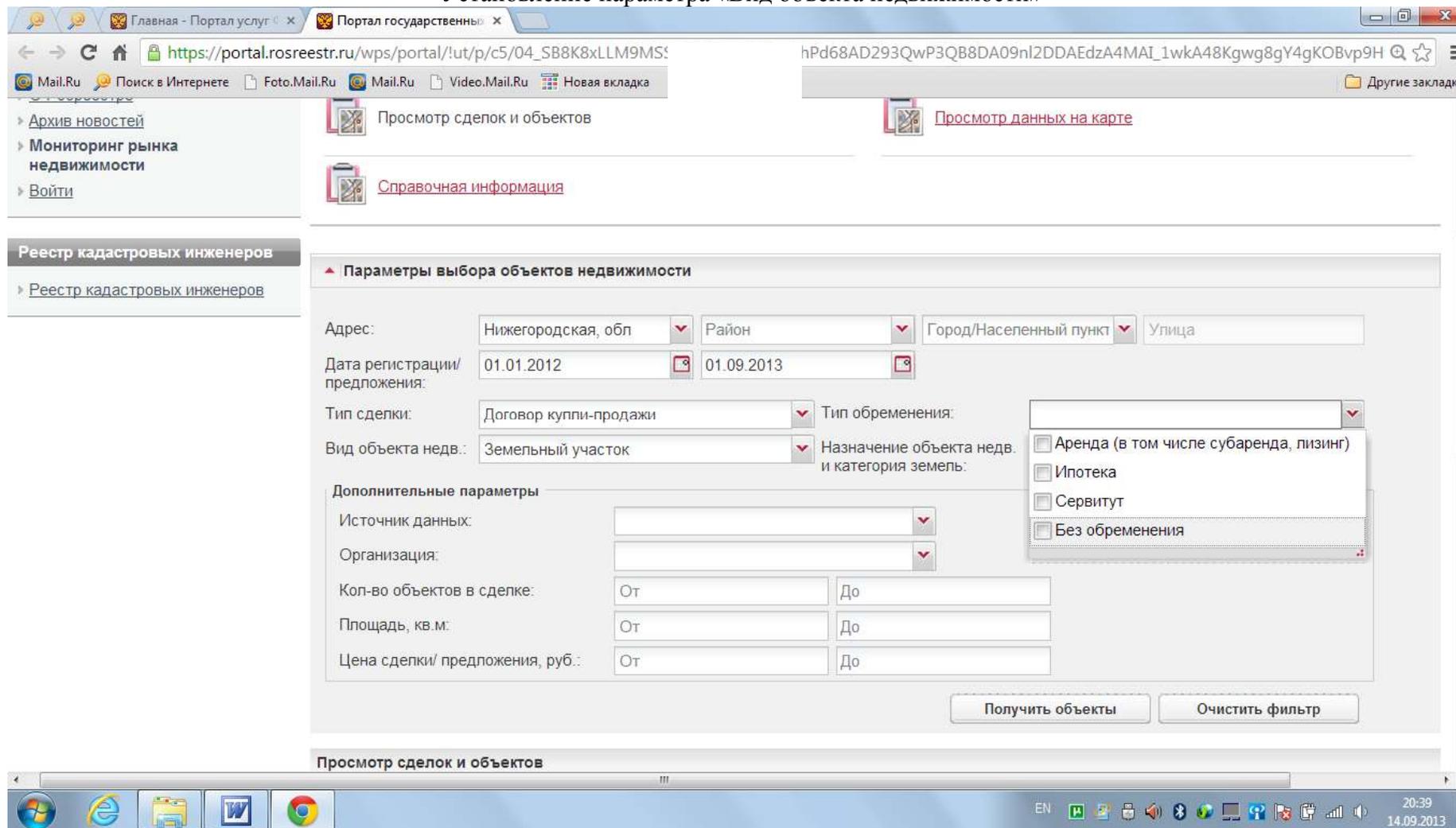


Рис. 3.11. Скриншот страницы интернет-сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Установление параметра «Тип обременения»

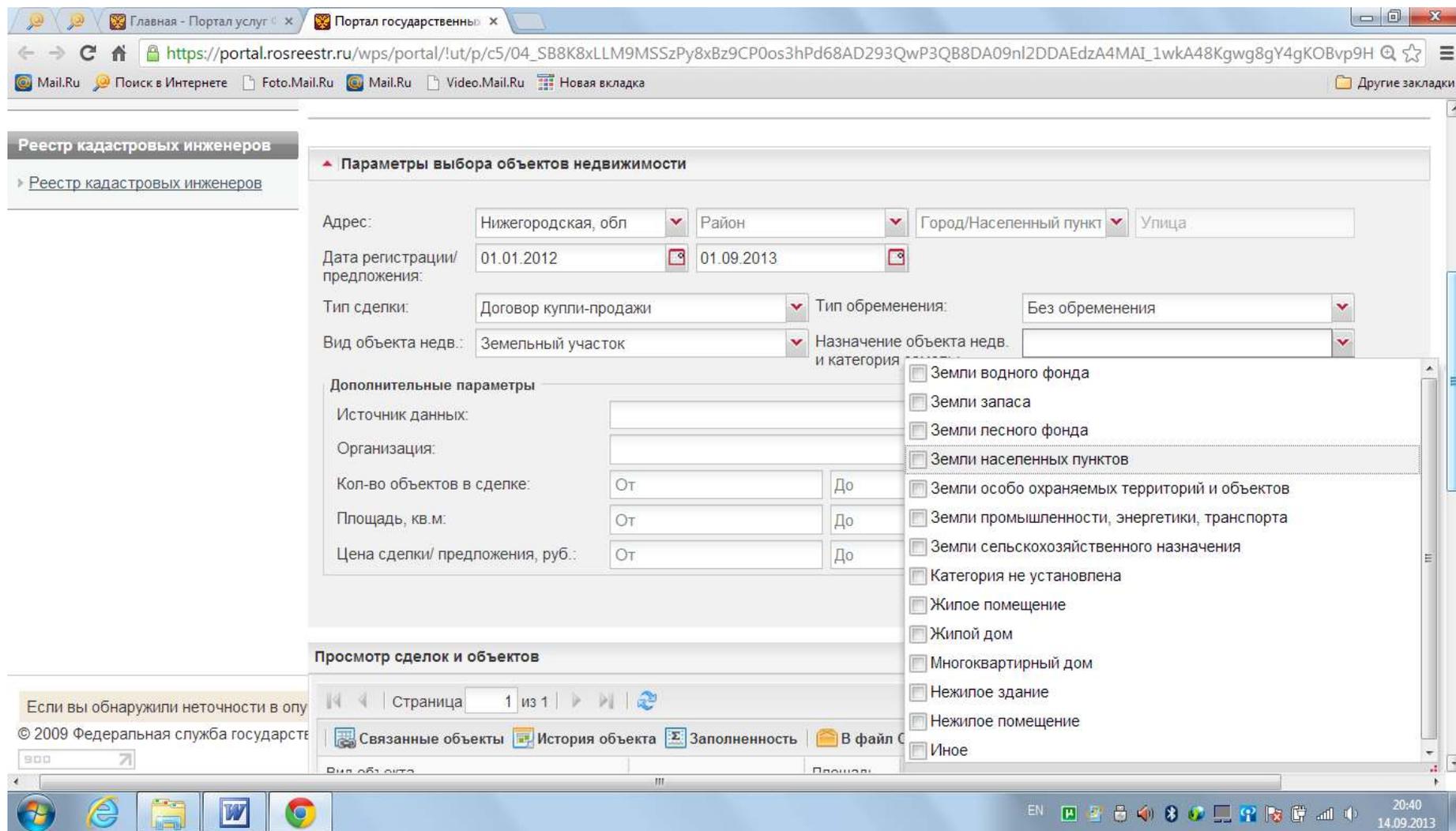


Рис. 3.12. Скриншот страницы интернет-сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Установление параметра «Назначение объекта недвижимости и категория земель»

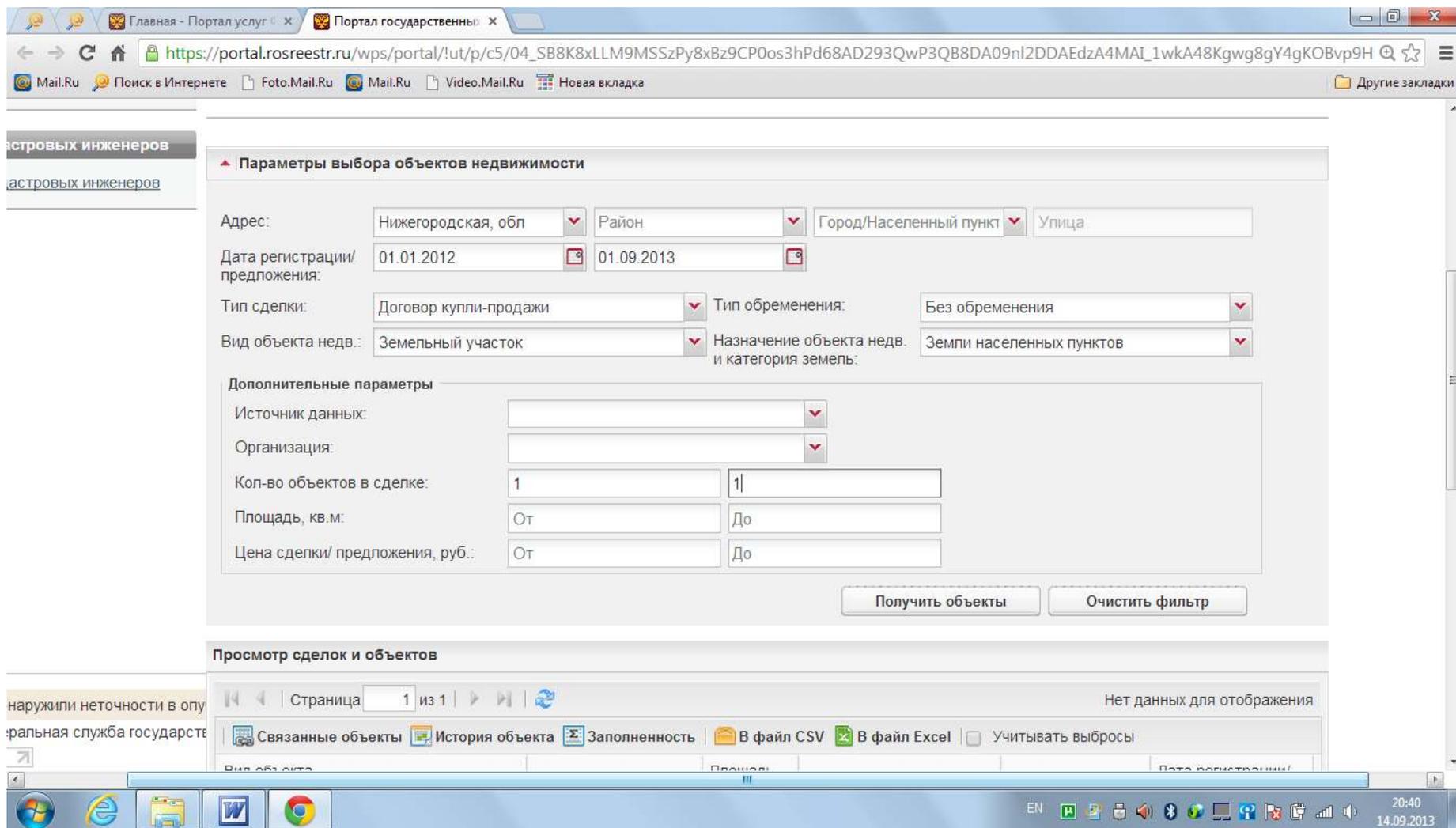


Рис. 3.13. Скриншот страницы интернет-сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Установление дополнительных параметров

Т а б л и ц а 3.6

**Данные о сделках с земельными участками на территории  
Нижегородской области с 01.01.2009 г. по 01.01.2010 г.**

Характеристики	Сделки	
	без обременения	с обременением
Общее количество сделок, ед.	81	48
Средняя площадь участка, кв. м	1 719,77	1 394,35
Средняя цена сделки/предложения, руб.	860 992,04	966 769,77
Общая сумма сделок/предложений, руб.	69 740 355,00	46 404 949,00

Т а б л и ц а 3.7

**Данные о сделках с земельными участками на территории  
Нижегородской области с 01.01.2010 г. по 01.01.2011 г.**

Характеристики	Сделки	
	без обременения	с обременением
Общее количество сделок, ед.	85	94
Средняя площадь участка, кв. м	1 901,88	17 025,02
Средняя цена сделки/предложения, руб.	436 213,59	1 520 570,55
Общая сумма сделок/предложений, руб.	37 078 155,00	142 933 632,00

Т а б л и ц а 3.8

**Данные о сделках с земельными участками на территории  
Нижегородской области с 01.01.2011 г. по 01.01.2012 г.**

Характеристики	Сделки	
	без обременения	с обременением
Общее количество сделок, ед.	61	53
Средняя площадь участка, кв. м	3 857,95	1 797,23
Средняя цена сделки/предложения, руб.	415 182,43	2 235 336,94
Общая сумма сделок/предложений, руб.	25 326 128,00	118 472 858,00

Т а б л и ц а 3.9

**Данные о сделках с земельными участками на территории  
Нижегородской области с 01.01.2012 г. по 01.01.2013 г.**

Характеристики	Сделки	
	без обременения	с обременением
Общее количество сделок, ед.	151	995
Средняя площадь участка, кв. м	2 470,24	3 824,86
Средняя цена сделки/предложения, руб.	945 792,29	10 751 476,56
Общая сумма сделок/предложений, руб.	142 814 636,00	10 697 719 179,00

Т а б л и ц а 3.10

**Данные о сделках с земельными участками на территории  
Нижегородской области с 01.01.2013 г. по 01.09.2013 г.**

Характеристики	Сделки	
	без обременения	с обременением
Общее количество сделок, ед.	30	808
Средняя площадь участка, кв. м	1 415,50	1 958,65
Средняя цена сделки/предложения, руб.	845 766,27	17 112 879,80
Общая сумма сделок/предложений, руб.	25 372 988,00	13 827 206 882,0

Динамику рассмотренных показателей покажем на рис. 3.14–3.17.

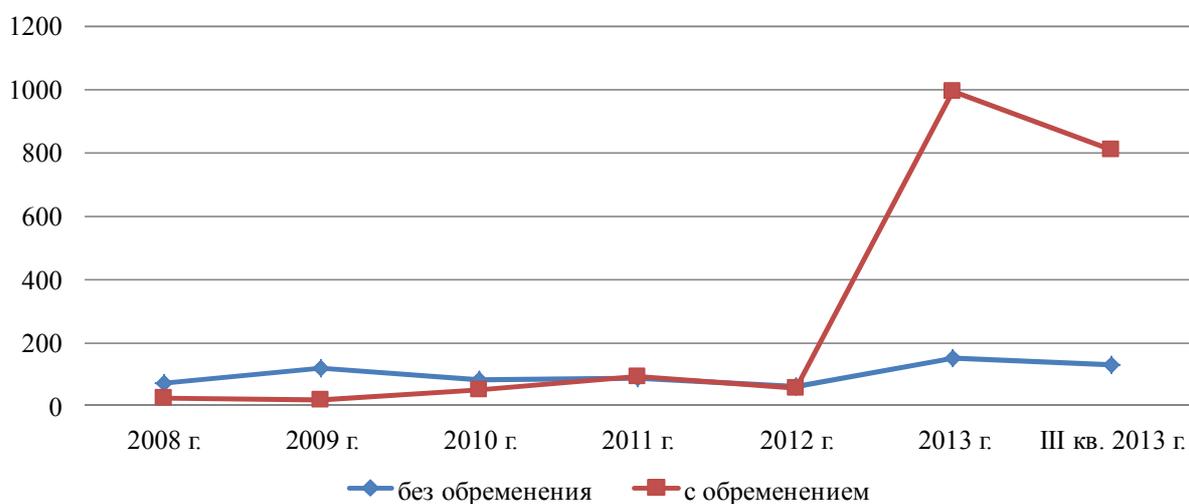


Рис. 3.14. Динамика общего количества сделок за 2008–2013 гг., ед.

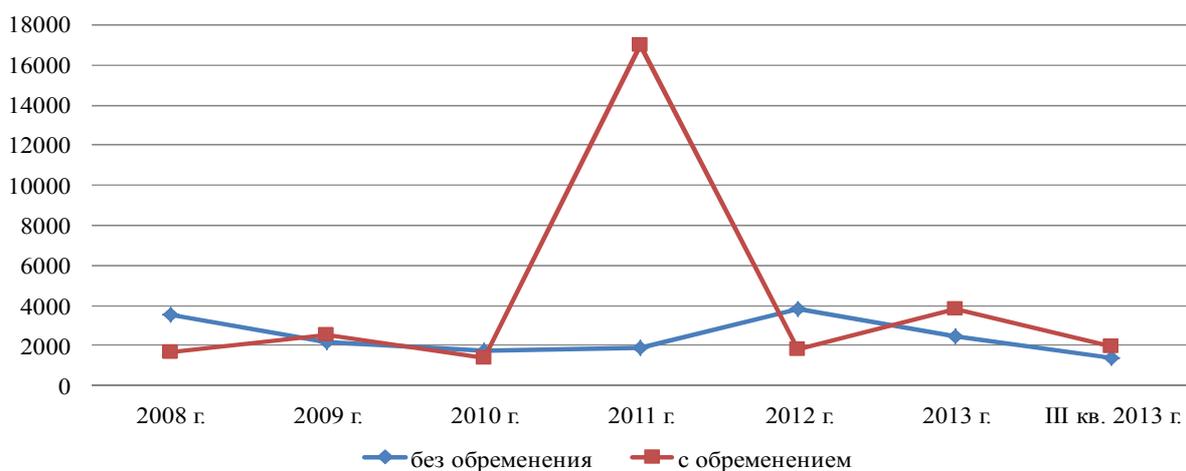


Рис. 3.15. Изменение средней площади земельного участка за 2008–2013 гг., кв. м

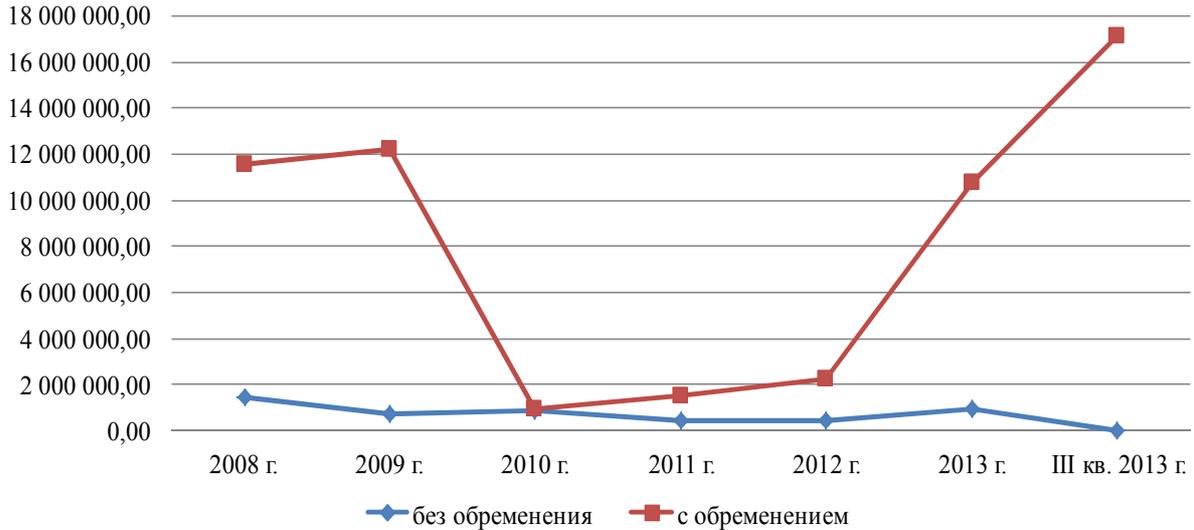


Рис. 3.16. Динамика средней цены сделки/предложения за 2008–2013 гг., руб.

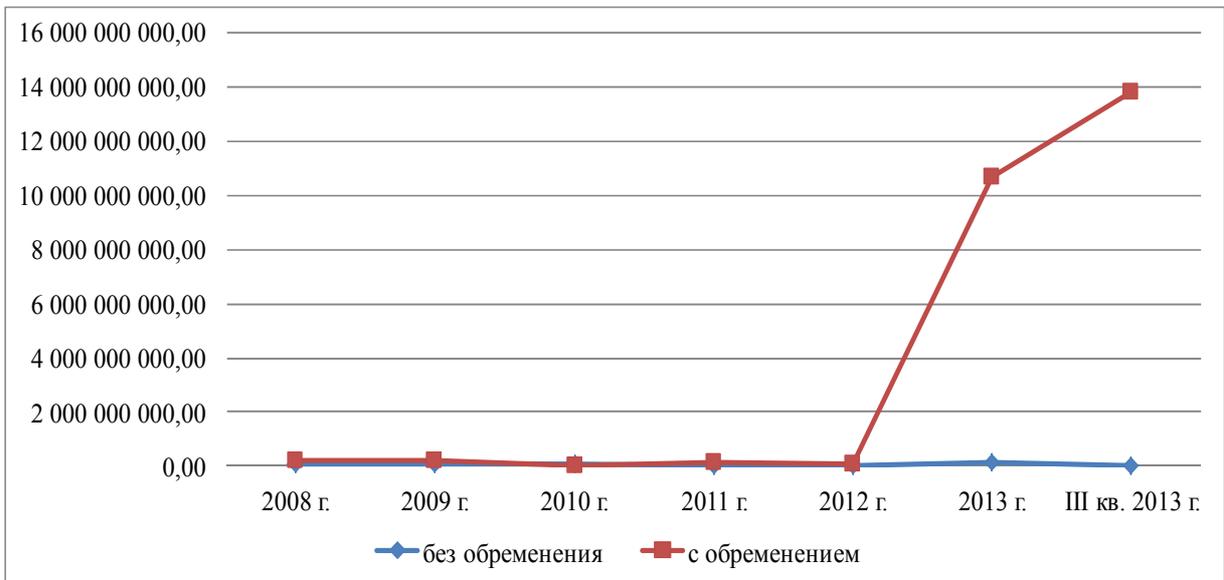


Рис. 3.17. Динамика общей суммы сделок/предложений за 2008–2013 гг., руб.

В табл. 3.11 представим общее количество сделок по договору купли-продажи земельных участков в период проявления максимального интереса к данному виду недвижимости с 01.01.2012 г. по 01.09.2013 г.

Т а б л и ц а 3.11

**Данные о сделках с земельными участками по районам  
Нижегородской области с 01.01.2012 г. по 01.09.2013 г.**

Район Нижегородской области	Количество сделок	Район Нижегородской области	Количество сделок	Район Нижегородской области	Количество сделок
Ардатовский	19	Выксунский	34	Перевозский	6
Арзамасский	103	Гагинский	6	Пильнинский	5
Балахнинский	51	Городецкий	58	Починковский	28
Богородский	152	Дальнеконстантиновский	15	Семеновский	39
Большеболдинский	6	Дивеевский	25	Сергачский	6
Большемурашкинский	6	Княгининский	2	Сеченовский	5
Борский	–	Ковернинский	9	Сокольский	28
Бутурлинский	7	Краснобаковский	10	Сосновский	43
Вадский	7	Краснооктябрьский	–	Спасский	3
Варнавинский	2	Кстовский	210	Тонкинский	–
Вачский	24	Кулебакский	9	Тоншаевский	4
Ветлужский	1	Лукояновский	7	Уренский	38
Вознесенский	12	Лысковский	26	Чкаловский	17
Володарский	39	Навашинский	16	Шарангский	–
Воротынский	7	Павловский	62	Шатковский	5
Воскресенский	14	Первомайский	8	Шахунский	19

Примечание. Борский район как район Нижегородской области в указанной программе не обозначен.

В табл. 3.12 приведем примерные расстояния от г. Нижнего Новгорода до центра указанного района.

Т а б л и ц а 3.12

**Примерные расстояния от Нижнего Новгорода до центров районов  
Нижегородской области**

Район Нижегородской области	Расстояние, км	Район Нижегородской области	Расстояние, км	Район Нижегородской области	Расстояние, км
Ардатовский	165	Выксунский	186	Перевозский	144
Арзамасский	112	Гагинский	144	Пильнинский	178
Балахнинский	38	Городецкий	62	Починковский	222
Богородский	45	Дальнеконстантиновский	72	Семеновский	77

Окончание табл. 3.12

Район Нижегородской области	Расстояние, км	Район Нижегородской области	Расстояние, км	Район Нижегородской области	Расстояние, км
Большеболдинский	250	Дивеевский	172	Сергачский	122
Большемурашкинский	90	Княгининский	113	Сеченовский	197
Борский	23	Ковернинский	122	Сокольский	150
Бутурлинский	129	Краснобаковский	141	Сосновский	98
Вадский	110	Краснооктябрьский	170	Спасский	145
Варнавинский	190	Кстовский	29	Тонкинский	260
Вачский	117	Кулебакский	188	Тоншаевский	300
Ветлужский	250	Лукояновский	173	Уренский	202
Вознесенский	217	Лысковский	97	Чкаловский	97
Володарский	61	Навашинский	160	Шарангский	278
Воротынский	151	Павловский	76	Шатковский	141
Воскресенский	145	Первомайский	183	Шахунский	264

Рассмотренные районы разделим по удаленности на следующие категории: до 100, до 200 и до 300 км. Зависимость количества заключенных сделок с использованием ипотеки от расстояния покажем соответственно на рис. 3.18–3.20.

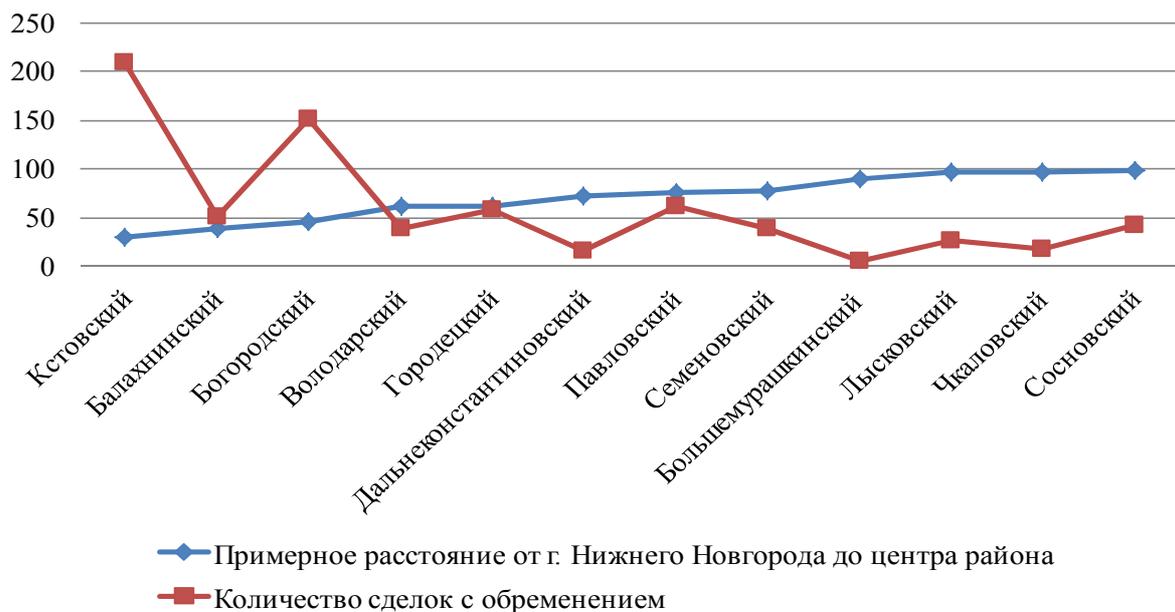


Рис. 3.18. Зависимость количества заключенных сделок с использованием ипотеки от расстояния (диапазон 0–100 км)

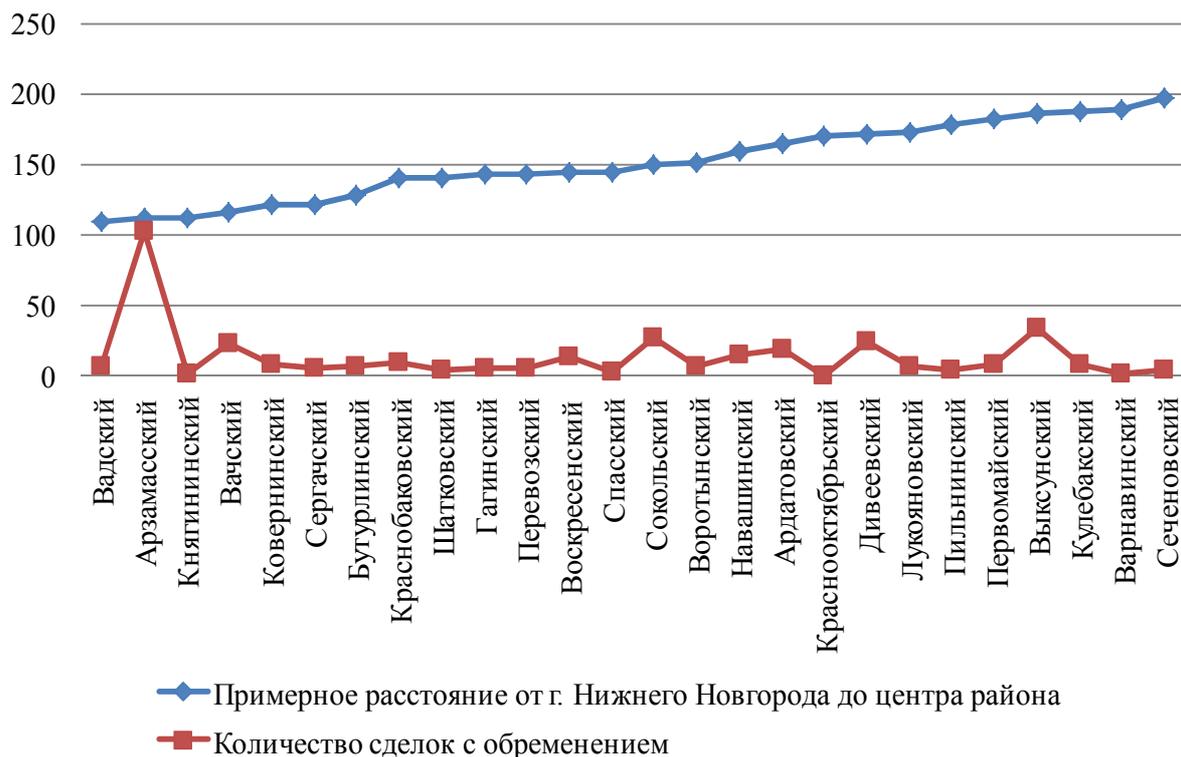


Рис. 3.19. Зависимость количества заключенных сделок с использованием ипотеки от расстояния (диапазон 100–200 км)

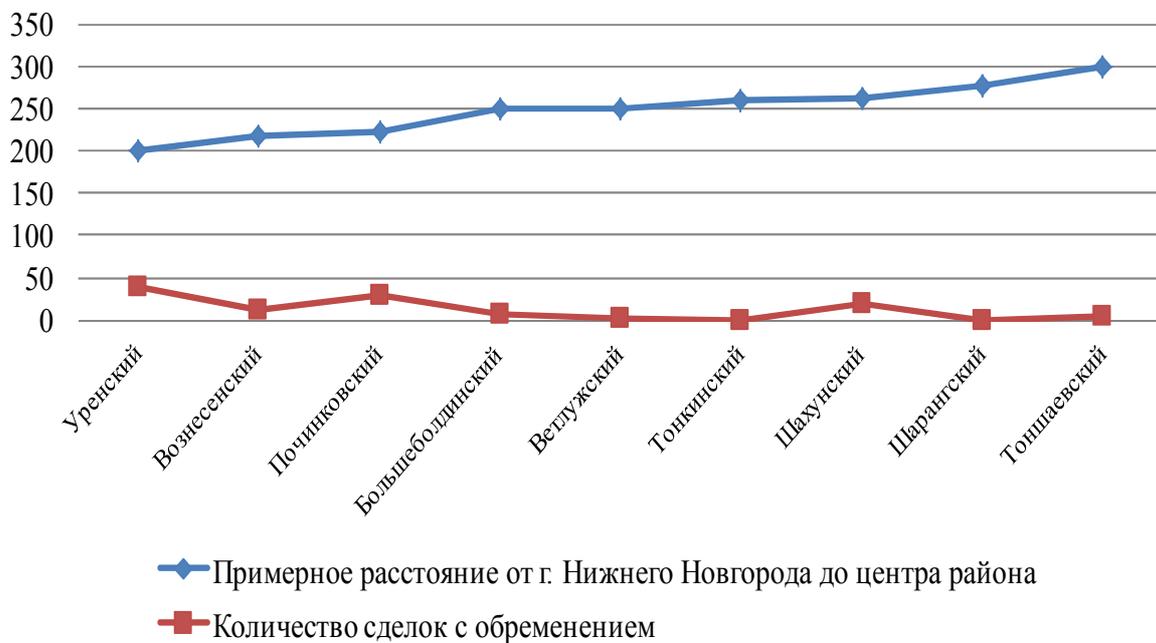


Рис. 3.20. Зависимость количества заключенных сделок с использованием ипотеки от расстояния (диапазон 200–300 км)

Принимая во внимание приведенные выше характеристики ипотечных сделок с физически и юридически свободными земельными участками

ми, а также исходя из структурно-функционального единства секторов экономики при обеспечении стабильного социально-экономического развития посредством эффективного использования земельных ресурсов (рис. 1.10), считаем, что основная роль в развитии земельного потенциала должна принадлежать не коммерческим структурам, а государственному сектору экономики (рис. 3.21 (цифрами указан предлагаемый путь государственного сектора при реализации задачи развития земельного потенциала). Необходимость активизации именно государственного сектора в вопросах повышения эффективности управления земельными ресурсами очевидна, однако современный этап развития рынка недвижимости характеризуется несовершенством законодательной и нормативно-правовой базы, недостаточной информационной открытостью. Законотворческая деятельность в сфере недвижимости в целом и земельных ресурсов в частности должна быть построена на базе тесного сотрудничества с основными участниками рынка недвижимости и соответствовать современным требованиям этого рынка. Информационная открытость рынка недвижимости может быть обеспечена реализацией ряда проектов различных институтов государственной власти (например, рассмотренного ранее Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и других).

Опыт дореволюционной России показывает необходимость создания Земельного банка, основной и единственной целью деятельности которого будет участие в финансировании программ ипотечного кредитования земельных участков. Концентрация на ипотеке земельных участков позволит разработать кредитные продукты для различных сегментов рынка. Риски банка могут быть сведены к минимуму за счет государственной поддержки, которая, в числе прочих вариантов, может выражаться в определении круга лиц, нуждающихся в земельном участке (в ряде случаев к этой группе можно отнести граждан проживающих в домах, не соответствующих нормативным требованиям) или желающих получить его (например, последовательное предоставление земельных участков работникам сферы образования, медицинским работникам и прочее).

Безусловно, деятельность государства не должна ограничиваться только сотрудничеством с финансовым сектором. Помощь домохозяйствам заключается в дозированном предоставлении бюджетных средств, субсидировании покупки объекта недвижимости. Таким образом, создание качественно нового Земельного банка в современной России приведет к существенным положительным изменениям в финансовом секторе и вызовет реальный интерес отдельных домохозяйств к предложениям финансово-кредитных организаций, который обеспечит рост социально-экономического благополучия населения и создаст условия для развития земельного потенциала региона.

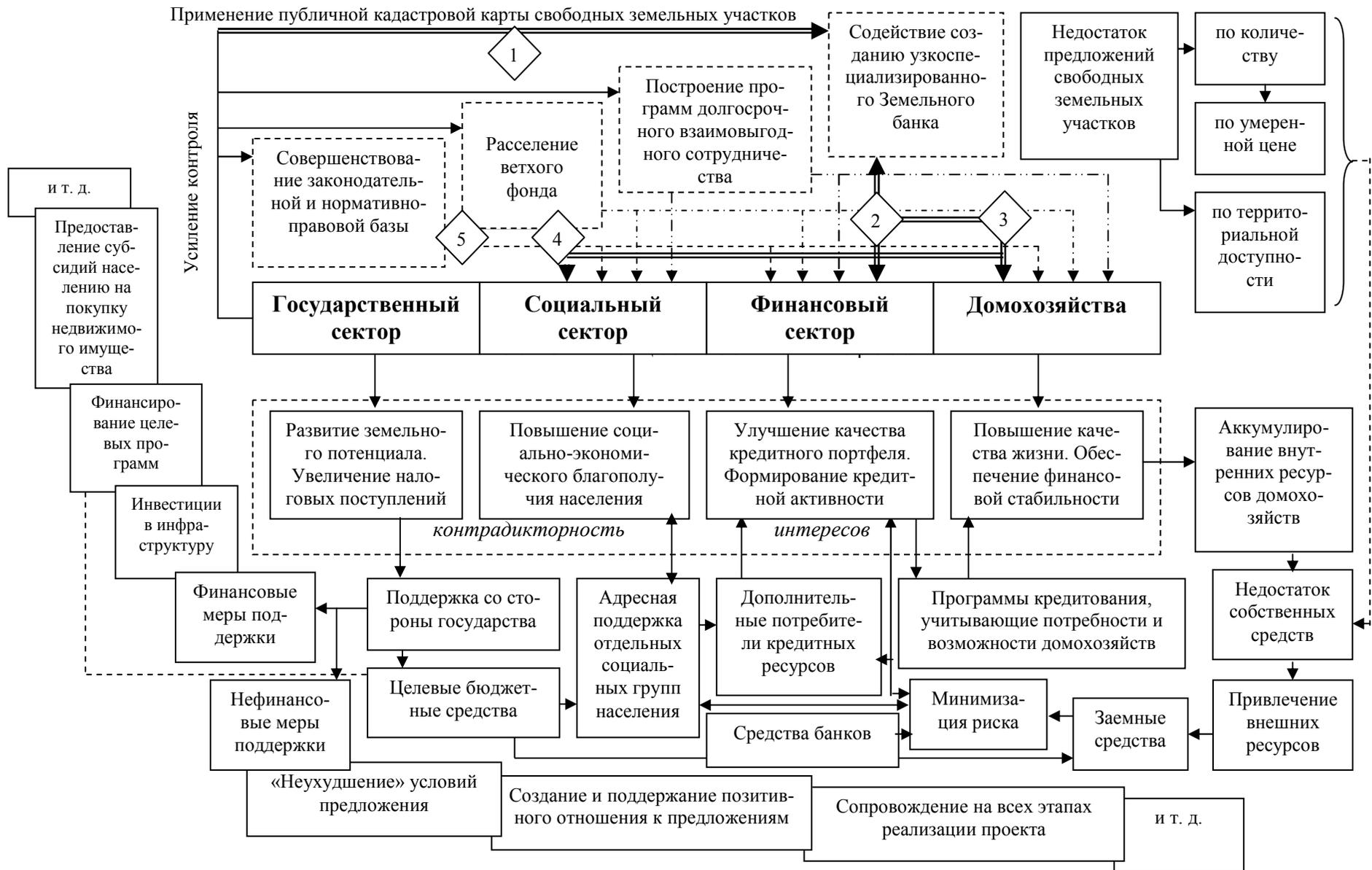


Рис. 3.21. Реализация экономических интересов субъектами рынка недвижимости

Сложившаяся практика и применяемые методы использования земельного фонда в российских регионах препятствуют ускорению процессов вовлечения свободных земель в экономический оборот и, как следствие, ограничивая инвестиционную активность, тормозят темпы положительной динамики регионального воспроизводственного процесса, интегрирующего единичные воспроизводственные процессы предприятий. Поэтому требуются инструменты реализации земельной политики, основанные на непротиворечивых и четко разграниченных правовых нормах регулирования земельных отношений для развития земельного потенциала и повышения эффективности регионального управления земельными ресурсами. Наряду с этим существуют и значительные трудности, связанные с сопровождением сделок по земельным отношениям с физическими лицами, с количественным недостатком предложений земельной ипотеки и банковским процентом, не соответствующим доходам населения. В связи с этим консолидация усилий государственного и финансового сектора по совершенствованию предложения земельной ипотеки призвана улучшить оборот земли в региональной экономике, укрепить взаимное доверие участников земельного рынка и повысить социально-экономическое благополучие населения региона.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В монографии обоснованы основные направления повышения эффективности использования земельных ресурсов как важного источника благополучия нации и фактора производства, которые, в свою очередь, определяют социально-экономические тенденции развития страны.

Анализ основных индикаторов социально-экономического развития выявил необходимость:

- интенсивной разработки и внедрения принципиально новых подходов к повышению эффективности реализации социально-экономической политики;
- повышения инвестиционной привлекательности регионов. Эффективность развития региона напрямую зависит от конкурентоспособности его территорий;

Развитие территорий является наиболее эффективным способом получения реального экономического результата.

На основании анализа структуры предложений земельных участков на территории Нижегородской области выявлена необходимость создания однородной социально-экономической категории покупателей, что в числе прочих факторов будет являться залогом успешного развития территории. Исследование инфраструктурных и коммуникационных факторов продвижения земельных участков позволило установить значительный разрыв в качестве и количестве предложений-аналогов при сопоставимых потребительских предпочтениях.

Опыт ипотечного кредитования в России является ценным источником информации для определения наиболее эффективных инструментов прогрессивного социально-экономического развития, сочетающих сложность взаимодействия секторов экономики и их совместную вовлеченность в решение вопросов в инвестиционно-строительной сфере, индустрии строительных материалов, девелопмента недвижимости на уровне управления субъектами и муниципальными образованиями. Основной совместной задачей рассматриваемых секторов экономики является сокращение разрыва между анализируемыми показателями, формирование кардинально новых условий с целью создания своеобразной платформы для определения нужд, потребностей и запросов различных слоев населения и привлечения потенциальных клиентов качественно новыми банковскими продуктами.

Принимая во внимание характеристики ипотечных сделок с физически и юридически свободными земельными участками, а также исходя из структурно-функционального единства секторов экономики при обеспечении стабильного социально-экономического развития посредством эффективного использования земельных ресурсов, считаем, что основная роль в развитии земельного потенциала должна принадлежать государственному сектору экономики на основе создания Земельного банка, основной и единственной целью деятельности которого будет участие в финансировании программ ипотечного кредитования земельных участков. Это приведет к существенным положительным изменени-

ям в финансовом секторе, что повлечет за собой реальный интерес отдельных домохозяйств к предложениям финансово-кредитных организаций. В результате вырастет социально-экономическое благополучие населения и появятся условия для развития земельного потенциала региона.

Проведенные исследования позволили установить диспропорции в социально-экономическом развитии по исследуемым субъектам и предложить подходы к воздействию на земельные отношения с целью вовлечения свободных земель в оборот и эффективного использования земельного потенциала. Вследствие этого активизируется и приобретает новые структурные формы развитие земельного рынка, что способствует росту региональной экономики и повышению социально-экономического благополучия населения.

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : [федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ] : [ред. от 02.11.2013]. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ] : [ред. от 01.01.2014]. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
3. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон Рос. Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ] : [ред. от 28.12.2013]. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
4. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс] : [федер. закон Рос. Федерации от 05.08.2000 № 117-ФЗ] : [ред. от 30.01.2014]. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
5. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 17.06.1997 № 122-ФЗ : [ред. от 21.12.2013]. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
6. Российская Федерация. Законы. О Центральном банке Российской Федерации (Банке России) [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 10.07.2002 № 86-ФЗ : [ред. от 28.12.2013]. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
7. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 22.07.2010 № 167-ФЗ : [ред. от 23.07.2013]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
8. Российская Федерация. Минэкономразвития. Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года [Электронный ресурс] : разработ. М-вом экон. развития Рос. Федерации. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
9. Российская Федерация. Правительство. Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012 - 2017 годы [Электронный ресурс] : распоряжение Правительства Рос. Федерации от 03.03.2012 № 297-р. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
10. Регионы России. Социально-экономические показатели [Электронный ресурс] : стат. сб. 2012. – Режим доступа : <http://www.gks.ru/>.
11. Нижегородская область. Правительство. Об утверждении Стратегии развития Нижегородской области до 2020 года [Электронный ресурс] : постановление

- ние Правительства Нижегород. обл. от 17.04.2006 № 127 : [ред. от 20.03.2009]. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. Нижегородская область.
12. Нижегородская область. Законодательное собрание. Об утверждении Программы социально-экономического развития Нижегородской области на 2012 - 2015 годы [Электронный ресурс] : закон Нижегород. обл. от 13.08.2012 № 106-З. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. Нижегородская область.
13. Нижегородская область. Городская Дума. Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде [Электронный ресурс] : постановление Гор. думы г. Н. Новгорода от 15.11.2005 № 89 : [ред. от 21.09.2011]. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. Нижегородская область.
14. Российская Федерация. Минэкономразвития. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов : приказ М-ва экон. развития Рос. Федерации от 15.02.2007 № 39 : [ред. от 11.01.2011]. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
15. Нижегородская область. Правительство. Об утверждении Стратегии развития Нижегородской области до 2020 года [Электронный ресурс] : постановление правительства Нижегород. обл. от 17.04.2006 № 127 : [ред. от 20.03.2009]. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. Нижегородская область.
16. Основные социально-экономические характеристики Нижегородской области [Электронный ресурс] : стат. ежегодник, 2012 / Федер. служба гос. статистики (Росстат). – Офиц. изд. – Н. Новгород : [б. и.], 2012. – 404 с. – Режим доступа : <http://nizhstat.gks.ru/>.
17. Состояние окружающей среды и природных ресурсов Нижегородской области в 2012 году : доклад / М-во экологии и природ. ресурсов. Нижегород. обл. – Режим доступа : <http://mineco-nn.ru/doklad-sostoyanie-okruzhayushey-sredy-i-prirodnih-resursov-nizhegorodskoy-oblasti-v-2012-godu/>.
18. Арташина, И. А. Модернизация инвестиционной политики регионального развития : монография / И. А. Арташина, Ю. Н. Жулькова ; Нижегород. ин-т упр. Фил. РАНХиГС. – Н. Новгород : НИУ РАНХиГС, 2012. – 180 с.
19. Арташина, И. А. Анализ взаимодействия и повышение эффективности основных секторов экономики в целях деvelopeмента земельных участков / И. А. Арташина, Ю. Н. Жулькова // Экономический анализ: теория и практика. – 2014. – № 5 (356). – С. 39-49.
20. Арташина, И. А. Кластерный механизм реализации жилищной политики региона : монография / И. А. Арташина, Ю. Н. Жулькова, Н. Ю. Крутова ; Нижегород. ин-т менеджмента и бизнеса. – Н. Новгород : НИМБ, 2013. – 291 с.
21. Бойко, П. А. Кредитно-финансовые институты Российской империи: от традиционализма к модернизации [Электронный ресурс] : автореф. дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.01 / П. А. Бойко. – М., 2011. – Режим доступа : <http://vak.ed.gov.ru/ru/dissertation>.
22. Водовозов, В. В. Граф С. Ю. Витте и император Николай II / В. В. Водовозов. – М. : Искусство и культура, 1992. – 126 с.

23. Голубков, Е. П. Маркетинговые исследования: теория, методология и практика / Е. П. Голубков. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Финпресс, 2000. – 464 с. – (Маркетинг и менеджмент в России и за рубежом).
24. Злобина, Н. В. Экономика качества : учеб.пособие / Н. В. Злобина. – Тамбов : Изд-во ТГТУ. – 2007. – 77 с.
25. Жулькова, Ю. Н. Мониторинг инфраструктурного обеспечения объектов недвижимости / Ю. Н. Жулькова // Приволжский научный журнал / Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород, 2013. – № 4. – С. 171-174.
26. Жулькова, Ю. Н. Кластерообразующие факторы и инструменты преодоления негативных условий реализации региональной жилищной политики / Ю. Н. Жулькова // Вестник МГСУ. – 2014. – № 1. – С. 164-174.
27. Коробейников, О. П. Словарь основных терминов в инвестиционно-строительной деятельности : учеб. пособие для вузов / О. П. Коробейников, А. И. Панин, М. В. Корягин [и др.] ; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2013. – 200 с.
28. Ожегов, С. И. Словарь русского языка : Ок. 57 000 слов / под ред. Н. Ю. Шведовой. – 16-е изд., испр. – М. : Рус. яз., 1984. – 797 с.
29. Расков, Н. В. Политико-экономическая система С. Ю. Витте и современная Россия / Н. В. Расков. – СПб. : Изд-во С.-Петербур. ун-та, 2000. – 172 с.
30. Федотова, Л. Н. Анализ содержания – социологический метод изучения средств массовой коммуникации / Л. Н. Федотова – М. : Ин-т социологии РАН, 2001. – 202 с.
31. Бродская, Е. Ипотека на землю: все подробности и детали [Электронный ресурс] / Е. Бродская. – Режим доступа : <http://sob.ru/archive/ipoteka-na-zemlyu-vse-podrobnosti-i-detali>.
32. Краткий толковый словарь русского языка / под ред. В. В. Розановой. – М. : Рус. яз., 1979. – 227 с.
33. Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://to52.rosreestr.ru/>.
34. Полномочный представитель Президента Российской Федерации в Приволжском федеральном округе [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://www.pfo.ru/>.
35. Городской портал, Администрация Нижнего Новгорода [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://нижнийновгород.рф/>.
36. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://www.cbr.ru>.
37. ЭКСПЕРТ РА [Электронный ресурс] : [сайт рейтинг. агентства]. – Режим доступа : <http://raexpert.ru/>.
38. REAL.NN.RU «Недвижимость Нижнего Новгорода» [Электронный ресурс] : справ. электр. изд. – Режим доступа : <http://real.nn.ru/cottage/>.
39. Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области [Электронный ресурс] : справ. электр. изд. – Режим доступа : <http://www.gipernn.ru/kottedzhnye-poselki.html>.

40. Поселок года 2013 [Электронный ресурс] : [сайт премии]. – Режим доступа : <http://www.pg2013.ru/>.
41. Капитан Club [Электронный ресурс] : [сайт комплекса коттедж. поселков]. – Режим доступа : <http://www.kapitanland.ru/contacts.html>.
42. Резиденция Бенилюкс [Электронный ресурс] : [сайт коттедж. поселка]. – Режим доступа : <http://www.residencesbenelux.ru/>.
43. Переделкино [Электронный ресурс] : [сайт коттедж. поселка]. – Режим доступа : <http://www.peredelkino-land.ru/>.
44. Новь [Электронный ресурс] : [сайт коттедж. поселка]. – Режим доступа : <http://новь-дпк.рф/>.
45. Княжье озеро [Электронный ресурс] : [сайт коттедж. поселка]. – Режим доступа : <http://www.kn-ozero.ru/>.
46. Агентство ВЭП [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://www.ver.ru/>.
47. Orangelabeldesignstudio [Электронный ресурс] : [сайт компании]. – Режим доступа : <http://www.orangelabel.ru/>.
48. АК БАРС [Электронный ресурс] : [сайт акционер. коммерч. банка]. – Режим доступа : <http://www.akbars.ru/>.
49. Интез [Электронный ресурс] : [сайт банка]. – Режим доступа : <http://www.bancaintesa.ru/>.
50. Банк Москвы [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://www.bm.ru/>.
51. АКБ «СОЮЗ» [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://www.banksoyuz.ru/ru/>.
52. Газпромбанк [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://www.gazprombank.ru/>.
53. МТС-Банк [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://www.mtsbank.ru/>.
54. ОАО АКБ «Металлинвестбанк» [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://metallinvestbank.ru/>.
55. МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ БАНК [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://mosoblbank.ru/>.
56. Петрокоммерц [Электронный ресурс] : [офиц. сайт банка]. – Режим доступа : <http://nn.pkb.ru/index.asp>.
57. Промсвязьбанк [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://www.psbank.ru/>.
58. Райффайзенбанк [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://www.raiffeisen.ru/>.
59. Росбанк [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://www.rosbank.ru/ru/>.
60. РОССЕЛЬХОЗБАНК [Электронный ресурс] : [офиц. сайт]. – Режим доступа : <http://www.rshb.ru/>.
61. РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ [Электронный ресурс]. [офиц. сайт банка]. – Режим доступа : <http://www.roscap.ru/>.

62. ТРАНСКАПИТАЛБАНК [Электронный ресурс] : [официальный сайт]. – Режим доступа : <http://www.transcapital.ru/>.
63. ЮниКредит Банк [Электронный ресурс] : [официальный сайт]. – Режим доступа : <http://www.unicreditbank.ru/rus/index.wbp>.
64. Возрождение [Электронный ресурс] : [официальный сайт банка]. – Режим доступа : <http://www.vbank.ru/novgorod/about/>.
65. Москоммерцбанк [Электронный ресурс] : [официальный сайт банка]. – Режим доступа : <http://www.moskb.ru/>.
66. РОСГОССТРАХ БАНК [Электронный ресурс] : [официальный сайт]. – Режим доступа : <http://rgsbank.ru/>.

### Карта федеральных округов Российской Федерации



## Карта Приволжского федерального округа



**ОГЛАВЛЕНИЕ**

Введение	3
Глава 1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ	4
1.1. Изменение основных параметров социально-экономического развития	4
1.2. Развитие Нижегородской области как субъекта и центра Приволжского федерального округа	35
1.3. Управление объектами недвижимости как инвестиционным ресурсом	61
Глава 2. СОЦИАЛЬНЫЙ И МАРКЕТИНГОВЫЙ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА РЕГИОНА	70
2.1. Концептуальные аспекты использования земельных ресурсов как объекта инвестиционной деятельности	70
2.2. Анализ структуры предложений земельных участков	95
2.3. Исследование инфраструктурных и коммуникационных факторов продвижения земельных участков	110
Глава 3. ФИНАНСОВО-КРЕДИТНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	135
3.1. Формирование финансово-кредитных учреждений и развитие кредитной системы в России	135
3.2. Предложение ипотечных банковских продуктов на рынке земельных участков Нижегородской области	145
3.3. Повышение эффективности взаимодействия субъектов земельных отношений на основе развития финансово-кредитной политики	180
Заключение	199
Список литературы	201
Приложения	206

Научное издание

Жулькова Юлия Николаевна  
Арташина Ирина Анатольевна

Развитие земельных отношений  
как фактор экономических и социальных преобразований

Монография

Редактор Т.Л. Батаева

Подписано в печать \_\_\_\_\_ Формат 60×90 1/16. Бумага офсетная. Печать трафаретная.

Уч.-изд. л.    Усл. печ. л.    Тираж 100 экз. Заказ №

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования

«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

603950, Н.Новгород, Ильинская, 65

Полиграфцентр ННГАСУ, 603950, Н.Новгород, Ильинская, 65