

Научная статья

Original article

УДК 332.72

doi: 10.55186/2413046X_2025_10_4_118

**АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНЫХ УГОДИЙ В ПЕРМСКОМ КРАЕ И РЫНКА
ЗЕМЛИ**

ANALYSIS OF LAND IN PERM REGION AND THE LAND MARKET



Плотникова Татьяна Егоровна, старший преподаватель кафедры геодезии и кадастра недвижимости, ФГБОУ ВО Пермский государственный аграрно-технологический университет имени академика Д.Н. Прянишникова, Пермь, E-mail: plotnikova3811@yandex.ru

Plotnikova Tatyana Egorovna, Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Real Estate Cadastre, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «Perm State Agro-Technological University named after academician D.N. Prianishnikov», Perm, E-mail: plotnikova3811@yandex.ru

Аннотация. В научной статье представлен обзор научной литературы по проблемам формирования земельного рынка, определения кадастровой стоимости и выявления ценообразующих факторов, предложения на рынке земли, влияния рынка земли на политические аспекты, социально-экономическое явления и процессы, специфику и особенности земли как инвестиционного актива. Указано, что переход земельных угодий из одной категории в другую характеризует наличие и развитие рынка земли. Научная статья содержит анализ земельных угодий в Пермском крае и отечественного рынка земли. Информационной базой исследования являются данные официального сайта федеральной службы государственной статистики, методы исследования – монографический и сравнения. Выявлено, что в

Пермском крае за последние пять лет наблюдается снижение посевных площадей на восемь процентов, а за последние два года – на четыре процента. Отмечено, что в Приволжском федеральном округе Пермский край занимает двенадцатое место по посевным площадям, ему принадлежит почти три процента посевных площадей. Посевные площади кормовых культур Пермского края находятся на шестом (наиболее высоком) месте в Приволжском федеральном округе. Анализ динамики земель сельскохозяйственного назначения показал, что в последние три года наблюдается ежегодное снижение примерно на восемь процентов. В структуре земельного фонда Пермского края наибольший удельный вес занимают земли лесного фонда, а на земли сельскохозяйственного назначения приходится более двадцати процентов. Лесной фонд Пермского края в 2022 году активно пополнялся за счет переданных сельскохозяйственными организациями лесопокрытых земель.

Abstract. The scientific article presents a review of scientific literature on the problems of land market formation, determination of cadastral value and identification of price-forming factors, supply on the land market, influence of the land market on political aspects, socio-economic phenomena and processes, specifics and features of land as an investment asset. It is indicated that the transition of land from one category to another characterizes the presence and development of the land market. The scientific article contains an analysis of land in the Perm Territory and the domestic land market. The information base of the study is the data of the official website of the Federal State Statistics Service, the research methods are monographic and comparison. It was revealed that in the Perm Territory over the past five years there has been a decrease in sown areas by eight percent, and over the past two years - by four percent. It is noted that in the Volga Federal District, the Perm Territory ranks twelfth in sown areas, it owns almost three percent of the sown areas. The area under forage crops in the Perm Territory is in sixth (highest) place in the Volga Federal District. An analysis of the

dynamics of agricultural lands showed that in the last three years there has been an annual decrease of about eight percent. In the structure of the land fund of the Perm Territory, the largest share is occupied by forest lands, and agricultural lands account for more than twenty percent. The forest fund of the Perm Territory in 2022 was actively replenished due to forested lands transferred by agricultural organizations.

Ключевые слова: земля, рынок земли, сельскохозяйственные угодья, посевные площади, земельный фонд, кадастровая стоимость земли

Keywords: land, land market, agricultural land, sown areas, land fund, cadastral value of land

Введение

В современной экономике факторы производства имеют собственные рынки: рынок труда, рынок земли, рынок капитала. Рынок земли характеризуется перемещением земельных угодий между собственниками и между категориями земель. Отметим, что важно наращивать факторы производства в производственной сфере для производства продукции. Так, например, следует увеличивать сельскохозяйственные угодья и, в частности, посевные площади для выращивания социальных продуктов. Также рост площади земельных угодий в высокодоходных производствах позволяет увеличивать объемы производства сверхприбыльной продукции.

Современные проблемы рынка земли, перемещения земельных угодий из одной категории в другую и экономической целесообразности являются предметом исследования многих отечественных и зарубежных ученых-экономистов. В дискуссиях принимали участие: Мильоли А.М. провел анализ политических последствий земельной аренды в Республике Куба [10]; Шафорост М.Г., Чебоньян Т.Г. обратили внимание на эффективность государственной регистрации сделок с земельными угодьями в электронном виде [9]; Попкова Е.Ю. разработала модель, которая отражает связь кадастровой стоимости земли и ценообразующих факторов [6]; Хлопцов

Д.М., Бухаткина М.Р. проанализировали рынки земельных участков, рассмотрели проблемы развития земельных рынков в регионах Сибири [8]; Митрохин Н.А., Кочергин И.Л., Шевченко О.И. рассмотрели российский рынок земли, выявили факторы, оказывающие на него влияние [5]; Устинова Л.Н., Сайфуллина Ф.М., Вирцев М.Ю., Шакирова А.И. представили признаки и свойства, которые отражают специфику и особенности земли как инвестиционного актива [2]; Аширова Б., Аллаберенов А., Юсупова Э. отметили, что кривая предложения на рынке земли неэластична, располагается параллельно оси ординат, увеличение предложения земли на рынке невозможно даже при росте цены [4]; Алакоз В.В. провела анализ земельного рынка и кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель [1]; Рогова М.В. отметила, что сфера земельных отношений и земельный рынок позволяют выявить и описать многие социально-экономические процессы и явления [7]; Антропова Е.Р., Петровская Т.К., Евсеева А.А. исследовали ценовые показатели земельного рынка Калужской области [3]. Таким образом, проблемы формирования и развития рынка земли являются актуальными.

Материалы и методы исследования

В условиях аграрного производства земля является одним из главных факторов производства. В растениеводстве на посевных площадях выращивают сельскохозяйственные культуры, в животноводстве на земельных участках располагаются молочно-товарные фермы и животноводческие комплексы.

Современная экономическая жизнь требует поддержания прибыльности и рентабельности экономической деятельности. При этом аграрное производство не может показать себя сверхдоходным видом деятельности, так как производит социально значимый продукт (зерно, картофель, овощи, молоко, мясо). Потеря доходности приводит к сокращению объемов производства сельскохозяйственной продукции и высвобождению земельных

угодий. Переход земельных угодий из одной категории в другую характеризует наличие и развитие рынка земли. Динамика посевных площадей в Пермском крае, Приволжском федеральном округе и Российской Федерации показана на рисунке 1.

Исследование динамики посевных площадей в Российской Федерации показало изменение их площади за последние пять лет, но при сравнении данных за 2019 и 2023 год наблюдается рост на два процента. В Приволжском федеральном округе посевные площади также увеличились, но рост составил один процент.

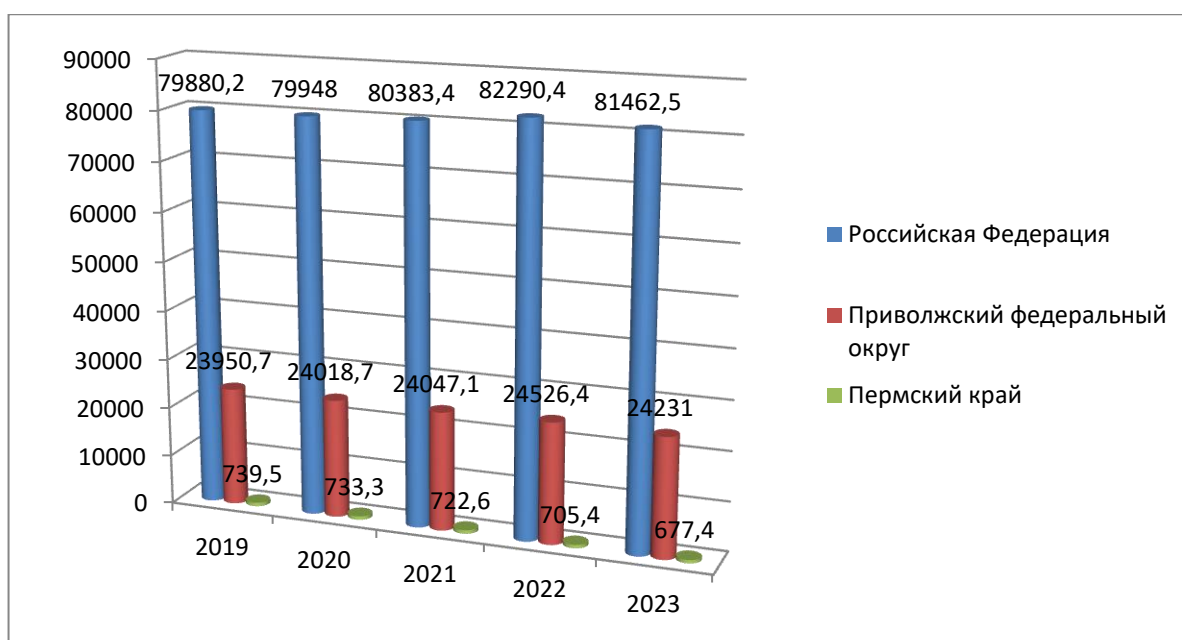


Рисунок 1. Динамика посевных площадей, тыс. га

Источник: <http://59.rosstat.gov.ru>

Отметим, что в Пермском крае в данном периоде наблюдается снижение посевных площадей на восемь процентов, а за последние два года снижение на четыре процента. Место Пермского края в Приволжском федеральном округе и Российской Федерации по посевным площадям указано в таблице 1.

Таблица 1. Анализ посевных площадей Пермского края в 2023 году

Показатель	2023 г., тыс. га	Место в ПФО	Удельный вес в ПФО, %	Удельный вес в РФ, %
1	2	3	4	5
Посевные площади в Российской Федерации	81462,5	-	-	100
Посевные площади в Приволжском федеральном округе	24231,0	-	100	29,7
Посевные площади в Пермском крае	677,4	12	2,8	0,8
Посевные площади в Оренбургской области	4370,6	1	18,0	5,4
Посевные площади Саратовской области	4247,2	2	17,5	5,2
Посевные площади Республики Башкортостан	2871,8	3	11,9	3,5

Источник: <http://59.rosstat.gov.ru>

Посевные площади Пермского края занимают почти три процента в структуре посевных площадей Приволжского федерального округа. У Пермского края двенадцатое место в Приволжском федеральном округе по посевным площадям. Лидерами по посевным площадям в Приволжском федеральном округе являются Оренбургская область (первое место), Саратовская область (второе место) и Республика Башкортостан (третье место). В Пермском крае более чем в шесть раз меньше посевных площадей по сравнению с Оренбургской и Саратовской областью, более чем в четыре раза меньше по сравнению с Республикой Башкортостан. Приволжскому федеральному округу принадлежит почти тридцать процентов посевных площадей Российской Федерации, а Пермскому краю почти один процент. Лидерам Приволжского федерального округа принадлежит от трех до пяти процентов в отдельности и почти шестая часть всех посевных площадей Российской Федерации.

Посевные площади Пермского края, занятые основными сельскохозяйственными культурами, и их место в Приволжском федеральном округе и Российской Федерации показаны в таблице 2.

Таблица 2. Анализ посевных площадей Пермского края, занятых основными сельскохозяйственными культурами в 2023 году

Показатель	2023 г., тыс. га	Место в ПФО	Удельный вес в ПФО, %	Удельный вес в РФ, %
Посевные площади зерновых и зернобобовых культур	217,6	13	1,6	0,5
Посевные площади картофеля	16,0	8	5,9	1,5
Посевные площади овощей открытого грунта	4,0	9-10	4,8	0,8
Посевные площади кормовых культур	435,6	6	9,3	3,4

Источник: <http://59.rosstat.gov.ru>

Почти два процента посевных площадей зерновых и зернобобовых культур в Приволжском федеральном округе принадлежит Пермскому краю, половину процентов посевных площадей зерновых и зернобобовых культур в Российской Федерации. Почти пять процентов посевных площадей овощей открытого грунта в Приволжском федеральном округе принадлежит Пермскому краю, почти десять процентов посевных площадей кормовых культур. Наиболее высокое место в структуре посевных площадей (шестое место) принадлежит посевных площадей кормовых культур Пермского края.

Результаты исследования

Анализ динамики земель сельскохозяйственного назначения Пермского края за последние три года показан в таблице 3.

Таблица 3. Анализ динамики земель сельскохозяйственного назначения Пермского края за 2021 – 2023 годы, тыс. га

Показатель	на 01.01.2021	на 01.01.2022	на 01.01.2023
Земли сельскохозяйственного назначения	4068,9	3777,1	3466,4
Темп роста (снижения), %	-	92,8	91,8

Источник: <https://zakon.zsperm.ru/data/docs/2023/8807794/353905.pdf>

В структуре земельных фондов Пермского края за последние два года произошли изменения, связанные со снижением доли земель сельскохозяйственного назначения. Структура земельного фонда Пермского края на 1 января 2022 года показана на рисунке 2.

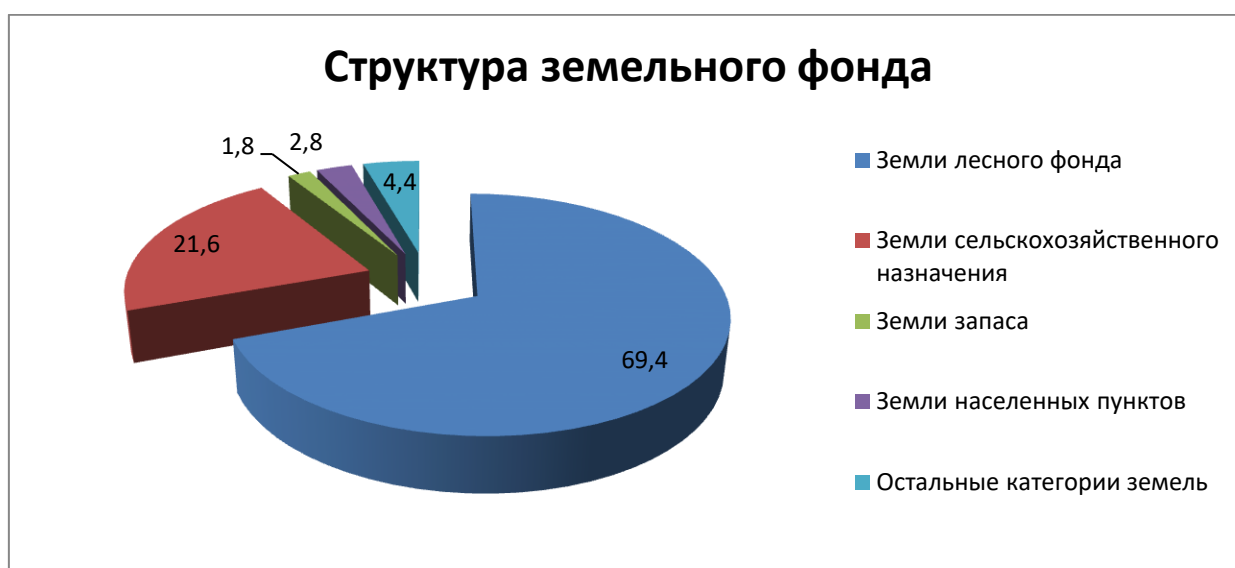


Рисунок 2. Структура земельного фонда Пермского края на 1 января 2022 года, тыс. га

Источник: <https://www.ohansk-adm.ru/news/382578>

Пермский край называют лесным регионом, он входит в ТОП-5 регионов Российской Федерации. Лесной фонд занимает наибольший удельный вес в структуре земельного фонда. В 2022 году сельскохозяйственные организации активно передавали лесопокрытые земли в лесной фонд, их площадь

составила 370 тыс. га. Наличие динамики в составе и структуре земельных угодий Пермского края свидетельствует о наличии рынка земли.

Заключение

Таким образом, результаты исследования земельного фонда Пермского края показали следующее:

- в Пермском крае площадь сельскохозяйственных угодий за период с 2019 по 2023 годы сократилась на восемь процентов, а за последние два года – на четыре процента;
- Пермский край занимает двенадцатое место в структуре посевных площадей Приволжского федерального округа, его доля не достигает и трех процентов; удельный вес посевных площадей Пермского края в структуре посевных площадей Российской Федерации не достигает и одного процента;
- наиболее высокое место в структуре посевных площадей в Приволжском федеральном округе (шестое место) занимают посевные площади кормовых культур Пермского края;
- в Пермском крае за период с 2021 по 2023 год наблюдается ежегодное снижение площади сельскохозяйственного назначения примерно на восемь процентов в год;
- в структуре земельного фонда Пермского края земли сельскохозяйственного назначения составили 21,6%, что в три раза меньше земель лесного фонда.

Список источников

1. Алакоз В.В. Земельный рынок и кадастровая стоимость сельскохозяйственных земель // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2024. – Т. 19, № 12 (239). – С. 719. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=75198401> (дата обращения 03.05.2025).
2. Анализ факторов влияния на земельный рынок России / Л.Н. Устинова, Ф.М. Сайфуллина, М.Ю. Вирцев, А.И. Шакирова, DOI 10.18334/ce.16.11.116534 // Креативная экономика. 2022. – Т. 16, № 11. – С.

4423 – 4436. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=50051445> (дата обращения 03.05.2025).

3. Антропова Е.Р., Петровская Т.К., Евсева А.А. Анализ состояния земельного рынка Калужской области // Вестник Калужского университета. – 2022. - № 2 (55). – С. 26 – 29. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=49395367> (дата обращения 03.05.2025).

4. Аширова Б., Аллаберенов А., Юсупова Э. Земельный рынок. // Ео ipso. – 2024. - № 10. – С. 99 – 100. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=71965828> (дата обращения 03.05.2025).

5. Митрохин Н.А., Кочергин И.Л., Шевченко О.И. Влияние частной собственности на российский рынок земли // Молодой ученый. – 2023. - № 18 (465). – С. 117 – 118. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=53737724> (дата обращения 03.05.2025).

6. Попкова Е.Ю. Анализ рынка земли для целей государственной кадастровой оценки на примере территории Томского района // Научный альманах Центрального Черноземья. – 2022. - № 3 – 7. – С. 38 – 46. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=53805895> (дата обращения 03.05.2025).

7. Рогова М.В. Земельный рынок Байкальского региона: элементы агломерации / DOI 10.5281/zenodo.10401890 // Deutsche Internationale Zeitschrift fur Zeitgenossische Wissenschaft. – 2023. - № 70. – С. 19 – 22. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=56754444> (дата обращения 03.05.2025).

8. Хлопцов Д.М., Бухаткина М.Р. Сравнительный анализ рынка земли макрорегиона Сибирь / DOI 10.17223/19988648/59/8 // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2022. - № 59. – С. 127 – 136. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=49882197> (дата обращения 03.05.2025).

9. Шафорост М.Г., Чебоньян Т.Г. Анализ и перспективы развития рынка земли Ростовской области при использовании электронных сделок // Молодой ученый. – 2021. - № 41 (383). – С. 276 – 278. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=46684717> (дата обращения 03.05.2025).

10. Miglioli A.M. The real estate market and rental in Cuba: an analysis of the property market in Havana? 2013 – 2019 / DOI 10.5281/zenodo.5554182 // Вопросы политической экономики. – 2021. - № 3. – P. 205 – 219. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=47160961> (дата обращения 03.05.2025).

References

1. Alakoz V.V. Zemel'nyj ry`nok i kadaстровaya stoimost' sel'skoxozyajstvenny`x zemel' // Zemleustrojstvo, kadastr i monitoring zemel'. – 2024. – Т. 19, № 12 (239). – S. 719. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=75198401> (data obrashheniya 03.05.2025).
2. Analiz faktorov vliyaniya na zemel'nyj ry`nok Rossii / L.N. Ustinova, F.M. Sajfullina, M.Yu. Vircev, A.I. Shakirova, DOI 10.18334/ce.16.11.116534 // Kreativnaya e`konomika. 2022. – Т. 16, № 11. – S. 4423 – 4436. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=50051445> (data obrashheniya 03.05.2025).
3. Antropova E.R., Petrovskaya T.K., Evseeva A.A. Analiz sostoyaniya zemel'nogo ry`nka Kaluzhskoj oblasti // Vestnik Kaluzhskogo universiteta. – 2022. - № 2 (55). – S. 26 – 29. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=49395367> (data obrashheniya 03.05.2025).
4. Ashirova B., Allaberenov A., Yusupova E`. Zemel'nyj ry`nok. // Eo ipso. – 2024. - № 10. – S. 99 – 100. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=71965828> (data obrashheniya 03.05.2025).
5. Mitroxin N.A., Kochergin I.L., Shevchenko O.I. Vliyanie chastnoj sobstvennosti na rossijskij ry`nok zemli // Molodoj uchenyj. – 2023. - № 18 (465). – S. 117 – 118. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=53737724> (data obrashheniya 03.05.2025).
6. Popkova E.Yu. Analiz ry`nka zemli dlya celej gosudarstvennoj kadaстровой oцenki na primere territorii Tomskogo rajona // Nauchnyj al`manax Central'nogo Chernozem`ya. – 2022. - № 3 – 7. – S. 38 – 46. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=53805895> (data obrashheniya 03.05.2025).

7. Rogova M.V. Zemel'nyj ry`nok Bajkal'skogo regiona: e`lementy` aglomeracii / DOI 10.5281/zenodo.10401890 // Deutsche Internationale Zeitschrift fur Zeitgenossische Wissenschaft. – 2023. - № 70. – S. 19 – 22. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=56754444> (data obrashheniya 03.05.2025).
8. Xlopczov D.M., Buxatkina M.R. Sravnitel'nyj analiz ry`nka zemli makroregiona Sibir` / DOI 10.17223/19988648/59/8 // Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. E`konomika. – 2022. - № 59. – S. 127 – 136. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=49882197> (data obrashheniya 03.05.2025).
9. Shaforost M.G., Chebon`yan T.G. Analiz i perspektivy` razvitiya ry`nka zemli Rostovskoj oblasti pri ispol`zovanii e`lektronny`x sdelok // Molodoj ucheny`j. – 2021. - № 41 (383). – S. 276 – 278. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=46684717> (data obrashheniya 03.05.2025).
10. Miglioli A.M. The real estate market and rental in Cuba: an analysis of the property market in Havana? 2013 – 2019 / DOI 10.5281/zenodo.5554182 // Voprosy` politicheskoy e`konomii. – 2021. - № 3. – R. 205 – 219. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=47160961> (data obrashheniya 03.05.2025).

© Плотникова Т.Е., 2025. Московский экономический журнал, 2025, № 4.