

Романов А.Н.

Состояние, проблемы и риски развития рынка недвижимости АПК Московской области

Романов Андрей Николаевич – кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики и кооперации, Экономический факультет, РГАУ-МСХА имени К.А.Тимирязева, Москва, Россия.
E-mail: aroma@lsn.ru

Аннотация

Статья посвящена одной из важнейших региональных проблем – Московской области состояния, динамике и перспектив развития рынка недвижимости в системе АПК. Раскрыты причины, особенности и последствия необходимого регулирования рынка недвижимости в условиях расширения границ Москвы. Обращено внимание на необходимость защиты дефицитных земельных ресурсов и сохранение агробизнеса Подмосковья.

Ключевые слова

Земельные ресурсы, сельские территории, мегаполис, агропроизводство, агропредприятия, агробизнес, Московская область

Основным ценообразующим фактором на рынке недвижимости является местоположение, площадь и качество объектов недвижимости[4]. Конкурентное местоположение Московской области в непосредственной близости от столичной агломерации (включающей, кроме Москвы, крупные промышленные и финансово развитые города ближнего Подмосковья) и **относительное** сохранение собственного АПК, дает право говорить об уникальности в целом данной территории и рынка недвижимости в частности.

В нашем представлении рынок недвижимости – это система экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью, т.е. совокупность сделок, а также, система механизмов, которые позволяют передать права собственности на недвижимость и сфера вложения капитала как стоимости, приносящей доход [4]. В данной работе мы обратим внимание на современное состояние рынка имущественного комплекса предприятий

(организаций) АПК области в условиях импортозамещения и объявленных санкций. Последние составляющие, дополнительно проиллюстрируем с позиции теоретических основ, как факторы (политические, экономические, социальные, природно-географические и др.), влияющие и формирующие рынок недвижимости региона.

Анализ и оценка агропредприятий Московской области свидетельствуют об их относительной финансово-хозяйственной эффективности в уникальном регионе с высокой плотностью населения, развитым рынком труда и инфраструктурной обустроенностью территорий (табл. 1). В такой конкурентной среде могут успешно функционировать только сельскохозяйственные производства инновационного типа, использующие наукоемкие технологии и обязательно высокорентабельные, иначе давление мегаполиса обязательно повлияет на агробизнес Подмосковья, об этом мы неоднократно отмечали в предыдущих обзорах [2,3].

Таблица 1 - Результаты хозяйственно-финансовой деятельности сельскохозяйственных предприятий (организаций) Московской области

Наименование показателей	1996-2000гг в среднем	2001-2005гг в среднем	2006-2010гг в среднем	2011г	2012г	2013г	2014г	2014 г в % к					
								1996-2000г	2001-2005г	2006-2010г	2011г	2012г	2013г
Количество хозяйств (ед.)	426	403	355	309	296	282	279	65,5	69,2	78,5	90,3	94,3	98,9
Число прибыльных хозяйств (ед.)	232	219	216	215	212	178	208	89,7	95,0	96,4	96,7	98,1	116,9
Число убыточных хозяйств (ед.)	194	184	139	94	84	104	71	36,6	38,6	50,9	75,5	84,5	68,3
Балансовая прибыль, млн.руб.	1232,0	1521,9	4571,8	3730,2	5952,3	1000,8	5345,8	433,9	351,3	116,9	143,3	89,8	534,2
Чистая прибыль, млн.руб.	419,0	1029,7	3631,2	3453,6	5573,0	523,9	523,9	125,0	50,9	14,4	15,2	9,4	100,0
Уровень рентабельности и по всей деятельности, %	7,3	7,9	16,2	6,2	13,9	6,2	12,7	5,4	4,8	-3,5	6,5	-1,2	6,5

* - составлено автором по данным [1]

В своих предыдущих исследованиях мы предполагали, что к 2015 году в России останется примерно 180 млн. га сельскохозяйственных угодий, а посевные площади составят 70 млн. га. (рис.1). Поэтому мы предостерегали о возможных угрозах имущественному комплексу АПК Подмосковья [2].

Современная действительность экономики региона такова:

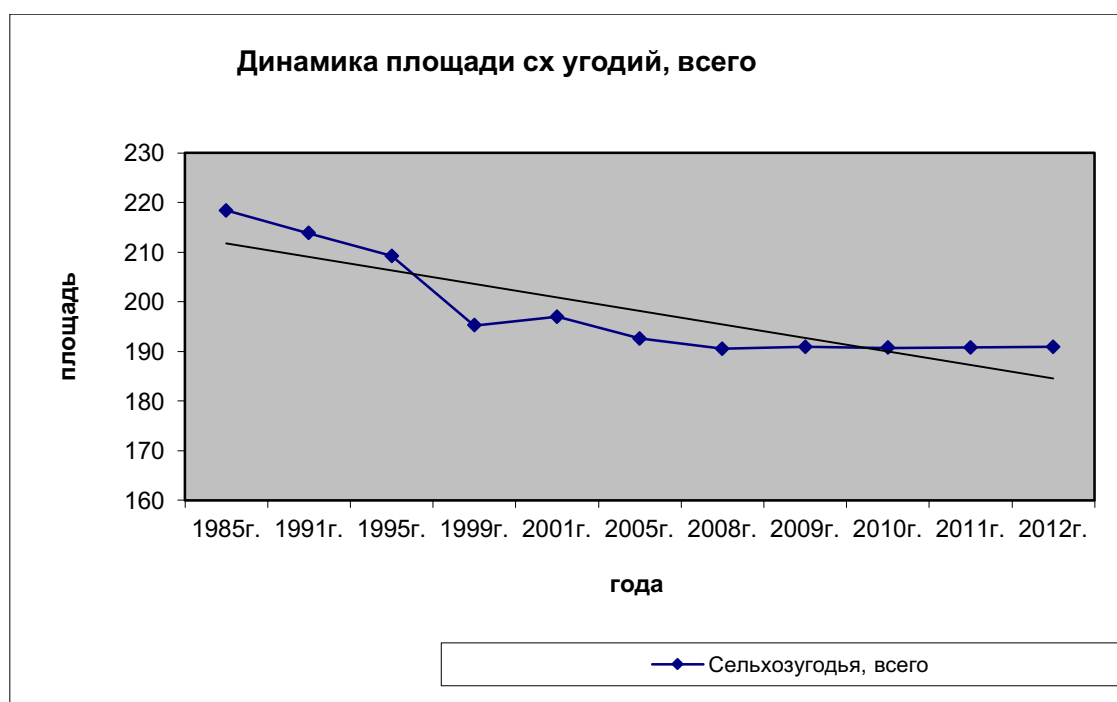


Рисунок 1 – Тренд посевных площадей в Российской Федерации

- количество хозяйств сократилось почти в 2 раза, 279 ед. в 2014 году против 426 хозяйств за период 1996-2000 годов;
- площадь сельхозугодий в области за аналогичный период сравнения 2014 г и 1996 – 2000 гг. сократилась незначительно на 7%, учитывая, что значительную территорию (150 тыс. га) передали столице, но анализ посевных площадей в области говорит о почти двукратном снижении с 978 тыс. га до 518,3 тыс. га.;

- результаты хозяйственно-финансовой деятельности предприятий АПК наглядно указывают на кризис в данной отрасли экономики региона, несмотря на искусственно, созданные преференции в 2014-15 годах для отечественного сельского хозяйства.

Изъятие из оборота наиболее плодородных участков земли приведет в конечном итоге к полной продовольственной зависимости региона от внешних поставок, что при плотности автомобильного трафика, сложности логистики создает предпосылки к значительным издержкам и накладным расходам по продуктам питания для 20-ти миллионного мегаполиса г. Москвы и области. Данные выводы подтверждают следующие факты, за последние 20 лет сельскохозяйственные угодья сократились на 111 тыс. га, что примерно равно изъятию 5550 га в год, по размерам это достаточно крупное предприятие АПК. Но еще более критичное состояние в категории посевных площадей, составляющих национальное богатство, за аналогичный период сокращение составило 459,6 тыс. га или примерно 22980 га в год.

**Таблица 2 - Динамика площади сельскохозяйственных угодий
Московской области, тыс.га**

<i>Показатели</i>	1996- 2000гг	2001- 2005гг	2006- 2010гг	2011г	2012г	2013г	2014г	2014 г в % к					
								1996- 2000г	2001- 2005г	2006- 2010г	2011г	2012г	2013г
Площадь селхозугодий, всего													
все категории хозяйств :	1 563,0	1554,4	1507,8	1 512,3	1 465,2	1 452,1	1 452,1	92,9	93,4	96,3	96,0	99,1	100,0
в т.ч. пашня	1 157,9	1152,6	1124,7	1111,6	1072,6	1059,8	1059,8	91,5	92,0	94,2	95,3	98,8	100,0
Посевные площади	977,9	863,28	614,3	547,8	523,1	501,7	518,3	53,0	60,0	84,4	94,6	99,1	103,3
в т.ч. зерновые	203,1	135,1	89,0	92,0	94,1	97,2	102,3	50,4	75,7	115,0	111,2	108,7	105,2
картофель	103,5	75,8	57,0	45,6	51,3	44,7	51,3	49,6	67,7	90,0	112,5	100,0	114,8
овощи	29,9	26,8	20,9	20,1	18,9	19,0	19,5	65,2	72,8	93,4	97,0	103,2	102,6
Площадь селхозугодий по предприятиям :	1 304,8	1289,1	1236,1	1194,1	1153,3	1090,6	1090,6	83,6	84,6	88,2	91,3	94,6	100,0
в т.ч. пашня	1 022,1	1009,8	963,8	927,0	888,7	832,0	832,0	81,4	82,4	86,3	89,8	93,6	100,0
Количество хозяйств (единиц)	426	411	355	309	296	282	279	65,5	67,8	78,5	90,3	94,3	98,9

* - составлено автором по данным [1]

Расширение территории столицы более чем в 2 раза, произошло, в том числе и за счет областных земель сельскохозяйственного назначения. Кроме этого вместе с присоединенными территориями столица получила и сельскохозяйственных производителей: с 2012 года в границах города оказалось более 25 тыс. гектаров земель сельскохозяйственного назначения, 16 тыс. голов КРС, почти 300 тыс. голов птицы. Объем реализации сельскохозяйственной продукции за 2012 год составил около 10 млрд. рублей.

Но для всех очевидно, что столичное аграрное производство впоследствии с агробизнесом будет ликвидировано. Потому, что все земли столицы относятся к категории земель «земли населенных пунктов» и используются преимущественно как территориальный базис, предназначенный для размещения жилых зданий, промышленных предприятий, объектов социальной и транспортной инфраструктуры и органов государственной власти.

Очевидно, что рынок недвижимости АПК Подмосковья нуждается в срочном спасении, наведении порядка и регулировании со стороны государства.

Одной из причин неравномерного развития рынка недвижимости Подмосковья, а для аграрного бизнеса это неопределенность и непредсказуемость, заключается в отсутствии взаимоувязанной программы развития Москвы и Московской области по территориальному планированию. В данных условиях АПК Подмосковью сложно ждать серьезных долгосрочных инвестиций в агробизнес из-за высоких рисков в административно-правовой сфере регулирования рынка.

Урбанизация пригородных территорий и перевод сельскохозяйственных земель в иное назначение происходит повсеместно во всем мире. Но важно как происходит этот процесс планомерно или стихийно, для отечественных

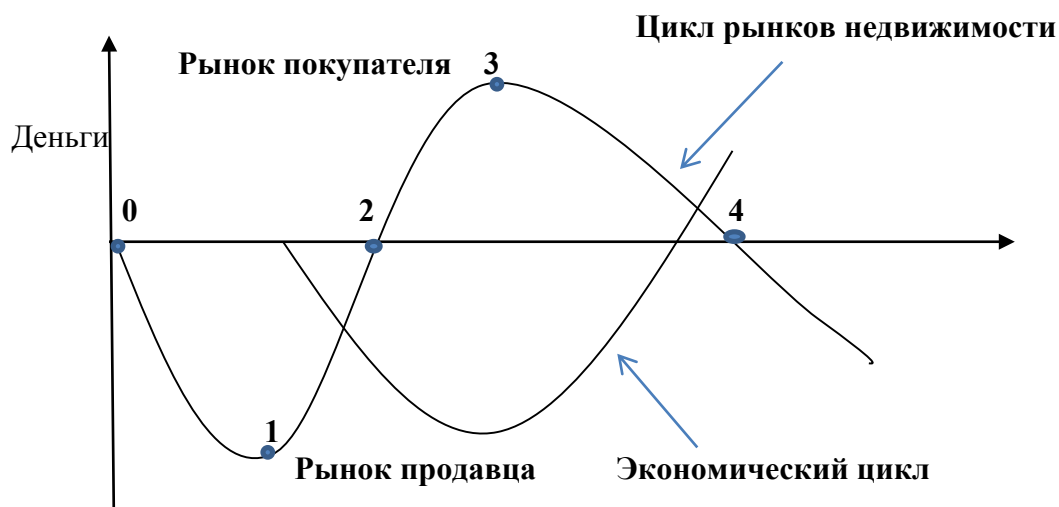
аграриев это незащищённость со стороны государства и местных властей отношений собственности на землю – их главного средства производства. Основой повышения эффективности сельскохозяйственного производства и привлекательности аграрного бизнеса, является создание экономических, социальных и правовых условий, в том числе для эффективного оборота земли и постепенного выхода из аграрного бизнеса с достойной компенсацией ущерба и упущенной выгоды.

Решения о передаче ряда территорий Подмосковья столице наглядно отражают основные тенденции развития земельного рынка и его роль в структуре сельскохозяйственной недвижимости. Состояние земельного рынка в основном характеризуют количество сделок, площади, цены при сделках по аренде или купле-продаже земли и другая информация.

Учитывая сложнейшую транспортную составляющую, логистику товародвижения, дополнительную наценку на реализацию продовольствия в сверхдорогой коммерческой недвижимости разница между закупочными ценами и ценами реализации будет только расти, тем самым увеличивая диспаритет цен, непропорциональность распределения добавочной стоимости и соответственно снижение мотивации отечественных аграрных товаропроизводителей.

Общеизвестно, что рынок недвижимости развивается циклично (рис. 2), и циклы в его развитии не совпадают по времени с экономическими циклами: спад на рынке недвижимости предшествует спаду экономики в целом, подъем также наступает раньше. Следовательно, по состоянию рынка недвижимости можно судить о характере и тенденциях в экономике [5].

Таким образом, в современных условиях импортозамещения, урбанизации столичного рынка земли, неопределенности территорий, занимающихся аграрным производством, а также неотрегулированных земельных отношений следует признать.



1. – рост спроса и поглощение объектов недвижимости – это **рынок продавца**;
2. – на рынке недвижимости наступает **стабилизация** после кризиса, в результате повышения спроса, цены стабилизируются;
3. – количество не проданных объектов недвижимости увеличивается, собственникам недвижимости сложно продать и в результате цены снижаются – это **рынок покупателя**;
4. – наблюдается перепроизводство объектов недвижимости, строительство сокращается, наступает **стабилизация**, спрос и предложение находятся в состоянии равновесия.

Рисунок 2 – Цикличность развития рынков недвижимости (по данным [5])

Что, когда производство отечественных продуктов питания будет более защищенным, высокодоходным и рентабельным, а самое главное востребованным нашим обществом и государством, тенденция сокращения производства, трудовых ресурсов и посевной площади смогут приостановиться.

Список литературы

1. Основные показатели производственно-финансовой деятельности сельхозпредприятий АПК Московской области за 2010-2014 г.г. М.: Министерство сельского хозяйства и продовольствия Правительства Московской области, 2014.
2. Романов А.Н. Мегалополис и агропроизводство Подмосковья // Экономика сельского хозяйства России. 2012. № 4.

3. *Романов А.Н.* Состояние и динамика факторов производства в сельском хозяйстве. МАДИ (ГТУ), РГАУ-МСХА, ЛНАУ. Москва-Луганск. Т.2. М., 2011.
4. *Коваленко Н.Я., Петранева Г.А., Романов А.Н.* Экономика недвижимости. М.: КолосС, 2007.
5. *Асаул А.Н.* Экономика недвижимости. СПб.: Питер, 2013.