

## ЗЕМЛЯ КАК ОСНОВНОЙ ФАКТОР ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО СПРОСА НА ОБЪЕКТЫ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Е. В. Снякова

*Статья посвящена вопросу определения доминирующего фактора потребительского спроса на рынке индивидуального жилищного строительства.*

*Основное внимание сосредоточено на многофакторной природе потребительского спроса на объекты индивидуального жилищного строительства и необходимости выявления фактора, имеющего наибольший вес, в целях использования данного знания в процессе дальнейшего развития рынка.*

*По мнению автора статьи, одним из основополагающих факторов потребительского спроса на данном рынке является земля или земельный участок, на котором находится объект строительства.*

*Обоснованием данного фактора являются специфические свойства земли как таковой, а также свойства, которые возникают у земельного участка в процессе его активного использования человеком.*

На интенсивно растущем строительном рынке России сегмент индивидуального домостроения считается одним из наиболее перспективных. Немаловажную роль в процессе выбора данного вида жилья играют жилищная среда и инфраструктура города как сопутствующие факторы. Данное обстоятельство подтверждает композитный характер блага жилища, полезность которого определяют не только количественные и качественные характеристики вмещающей его постройки, но и специфические свойства зоны, в которой постройка размещена. Районы расположения объектов недвижимости жилищной сферы различаются по доступности, уровню налогов, местным общественным благам, качеству окружающей среды и внешнему виду. Потребители жилья выбирают дом, который обеспечивает наилучшую комбинацию параметров по самой низкой цене, взвешивая при этом качество, размер, место расположения и другие признаки [2].

Таким образом, спрос на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) не является однозначным, поскольку зависит от многих факторов.

Однако, по мнению автора, больший вес при формировании спроса на объект рынка индивидуального жилищного строительства имеет место, на котором расположен земельный участок.

Данное утверждение обусловлено специфическими свойствами земли как таковой, а также рядом свойств, которые земля приобретает в результате человеческой деятельности на конкретном участке, а также смежных территориях.

В целях подтверждения сказанного следует отметить, что земля — средство производства и предмет труда, основа для ведения сельского и

лесного хозяйства, важнейший природный ресурс, без использования которого невозможно осуществление хозяйственной деятельности человека. Земля — территориальный базис существования и деятельности людей — используется как место размещения зданий, строений и сооружений и других объектов.

Свойства земельного участка как объекта гражданских прав могут быть подразделены на две категории: первая группа признаков присуща земельному участку наряду с иными пространственно ограниченными вещами. К таким свойствам следует отнести индивидуальную определенность, делимость, непотребляемость.

Наряду с этим земельный участок характеризуется и особыми правовыми свойствами, не характерными для иных «телесных» вещей.

Прежде всего, являясь частью природы, земельные участки в подавляющем большинстве случаев не могут возникать и прекращаться по воле человека. При этом в отличие от иных «несознаваемых» объектов ограниченного происхождения (животных, материалов и пр.) вовлечение земельных участков в оборот требует принятия дополнительных мер не только фактического (установления границ в натуре и пр.), но и юридического характера.

Кроме того, земельные участки обладают свойством неперемещаемости, которое предопределяет отнесение земельных участков к числу объектов недвижимого имущества [1].

Неперемещаемость как неотъемлемое свойство земельных участков присуща прочим недвижимым вещам только в том случае, если последние так прочно связаны с землей, что нарушение данной связи способно привести к применению несоразмерного ущерба назначению данных объектов, то есть выявляется

особая способность земельных участков «сообщать» принадлежащее им от природы качество неперемещаемости иным объектам недвижимости в силу связи последних с землей.

В разрезе данного обстоятельства особую роль стоит отдать понятию «морфология городского пространства». Морфология применительно к городу — это сочетание двух неотъемлемых компонентов распределения в пространстве: 1) земельных участков с различными функциями (различным назначением); 2) плотности, интенсивности использования территории (совокупностей земельных участков в зависимости от их месторасположения) [2].

Таким образом, можно выделить две формы связи земельного участка и строения:

— связь в форме единого объекта правоотношения, при которой земельный участок и взаимосвязанный с ним объект недвижимости рассматриваются законодательством в качестве одного объекта;

— связь в форме связи правоотношений, при которых объекты последних сохраняют достаточную степень самостоятельности [1].

На основании сказанного можно сделать вывод о невозможности эксплуатации иных объектов недвижимости без использования земельных участков, в связи с чем земельный участок оказывается не только физически, но и юридически связанным с иным объектом недвижимости, что, в свою очередь, делает его приоритетным фактором формирования спроса на объекты рынка индивидуального жилищного строительства.

Данный приоритет возникает в результате наделения земельного участка особыми полезными свойствами, как уже отмечалось выше, возникшими в результате его использования и использования смежных территорий. Возникновение полезных свойств в первую очередь связано с неоднородностью экономического пространства, которое выявляет наличие так называемых привилегированных полюсов, которые обладают наибольшей полезностью для землепользователя [4].

Обоснование возникновения таких полюсов лежит на основе положений теории типовых конкурентных стратегий, предложенной М. Портером. Соответствующие предпосылки для этого определяют его стремление рассматривать территории как многопараметрическую систему, которая им представляется как ромб. Вершины ромба составляют детерминанты конкурентного преимущества, т. е. свойства среды, которые могут способствовать

созданию конкурентного преимущества или препятствовать этому на отдельных территориях. Этими детерминантами в городах являются:

— факторные условия: человеческие ресурсы (количество, квалификация и стоимость рабочей силы), физические ресурсы (количество, качество, доступность и стоимость земельных участков и др. природных ресурсов), климатические условия, размер и географическое положение территории, ресурс знаний, денежные ресурсы и инфраструктура (производственная, коммерческая, логистическая и др.);

— условия спроса, т. е. спрос на продукцию или услуги, предлагаемые на городской территории;

— наличие конкурентоспособных смежных отраслей экономики города;

— стратегии городских предприятий и характер их соперничества [5]

Говоря иными словами, само возникновение привилегированных полюсов (центров, ядер тяготения) связано с изначальной неоднородностью природного и социального пространства, с наличием мест, которые обеспечивают разнообразные преимущества размещения. Сюда относятся близость к источникам сырья, к рынкам, к транспортным узлам, где собираются и сортируются продукты, поступающие из обширных зон сельскохозяйственного производства, к перевалочным центрам торговли. Взаимодействие этих полюсов порождает серию кумулятивных эффектов, усиливающих привлекательность подобного места [4].

Наделенность территории теми или иными факторными условиями, которые определяют предметное содержание первой детерминанты конкурентного преимущества, безусловно, во многом создают объективные предпосылки для его развития. Однако это положение нельзя считать однозначным. Отсутствие отдельных факторных условий, согласно общей теории систем и теории дефицита, обостряет потребность субъекта в приспособлении к этой ситуации, что создает прецедент для его адекватной реакции на это обстоятельство [5].

В истории пространственной экономики первой попыткой серьезного теоретического анализа пространственной конкуренции, обусловленной борьбой за доступность центра, является модель фон Тюнена.

Модель, которую предложил в середине XIX в. немецкий исследователь и крупный землевладелец Тюнен, строится на теории конку-

ренции за землю между различными видами экономической деятельности, различными видами использования земельных участков. Тюнен поставил задачу: найти такое пространственное распределение различных видов использования земли в своих поместьях, которое бы обеспечивало максимальную прибыль. В основу определения того, какой вид использования земельных участков должен занимать конкретную территориальную зону, был положен принцип максимизации прибыли. Модель Тюнена — это генерализованная (обобщенная, упрощенная) модель: вся продукция имеет одинаковую стоимость доставки на рынок сбыта, а интенсивность использования земельных участков в пределах одних и тех же концентрических территориальных зон одинакова, независимо от месторасположения внутри зоны и стоимости участка. В дальнейшем модель Тюнена получила свое развитие в работах Бёрджеса, Хойта, Гарриса — Ульмана, Кристаллера и Лёша [4].

Несмотря на многочисленные трансформации модели Тюнена в работах вышеперечисленных ученых эмпирически доказан тот факт, что городские образования имеют радиально-концентрическую структуру, которая формируется по оси центр — периферия с по-

следовательным чередованием концентрических территориальных зон расположения различных видов функционального использования территории и уменьшением интенсивности их использования в направлении от центра к периферии.

Таким образом, в системе землепользования существуют определенные ядра тяготения потенциальных землепользователей. Повышенный спрос на доступность такого ядра создает пространственную конкуренцию на рынке пригородной земли. При этом различие в функциональной ориентации участников конкуренции определяет их предпочтения относительно близости к тем или иным объектам центральной зоны. Однако эмпирические исследования выявляют общую закономерность тяготения к центральной зоне большинства участников этой конкурентной борьбы.

В связи с чем доступность центра выступает как главный фактор формирования потребительского спроса на земельные участки, что, согласно особым свойствам земли, порождает спрос на объекты недвижимости, возведенной на данной территории, а значит, и на объекты индивидуального жилищного строительства, вследствие неразрывной связи земельного участка и строения, находящегося на нем.

#### Список источников

1. Бурлаченко О. В. Земельный участок в системе недвижимого имущества : автореф. дис. ... канд. юр. наук. — Екатеринбург, 2006. — 30 с.
2. Золотарева Г. А., Подогригора И. В. Факторы формирования спроса домохозяйств на жилище в современной России // Вестник ТГАСУ. — 2005. — №2.
3. Институт экономики города. Градорегулирование основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости. Учебный материал. [Электронный ресурс]. URL: <http://do.gendocs.ru/docs/index-324227.html?page=6>
4. Пространственная конкуренция, концепция доступности, модели непрерывного типа. Морфология урбанизированных территорий // Федеральный образовательный портал ЭСМ [Электронный ресурс]. URL: [http://ecsocman.hse.ru/data/560/645/1219/glava\\_6.pdf](http://ecsocman.hse.ru/data/560/645/1219/glava_6.pdf)
5. Солонцов С. Ю. Формирование государственной политики развития городского расселения в условиях формирования социальной сферы: автореф. дис. ... канд. экон. наук. — СПб. : С.-Петербург. гос. ун-т экономики и финансов, 2008. — 30 с.

#### УДК 332.8

**Ключевые слова:** жилье, индивидуальное жилищное строительство, объект рынка индивидуального жилищного строительства, земля, земельный участок, фактор формирования потребительского спроса, неделимость, непереключаемость, привилегированные полюса