

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ТЕНДЕНЦИИ ЕГО РАЗВИТИЯ В МОЛДОВЕ

Ион АЛБУ, Светлана АЛБУ, Валерий КАПСЫЗУ

Абстракт: В данной статье авторами выявляются, на основе статистических данных, тенденции развития земельного рынка. На основе выявленных тенденций, формулируются соответствующие выводы по поводу инвестиционной привлекательности земельного рынка Республики Молдова.

Ключевые слова: цена, инвестиции, риск, рынок, земля, сегментирование, статистика, динамика, анализ.

Инвесторы задают себе ряд вопросов, на которые ответить не просто. Куда вложить деньги? Как правильно выбрать инструменты инвестирования? Как вместо получения прибыли не разориться? Профессиональный инвестор всегда анализирует ситуацию, сначала он определяет свою личную склонность к риску, затем из подходящих ему по уровню риска инвестиционных инструментов выбирает те, которые наиболее подходят для его вложений. В случае, выбора инструмент инвестирования случайным образом, например, услышав о нем в рекламе, может оказаться, что данный инструмент слишком рискованный для вкладчика или низкодоходный. Следовательно, в первую очередь инвестор-профессионал не будет смотреть на чужие примеры, а оценит свою личную предрасположенность к риску и выберет наиболее благоприятные по уровню риска инвестиционные инструменты.

Теория различает три основных уровня склонности к риску: низкая, средняя и высокая. каждому уровню соответствуют определенные инструменты инвестирования:

1. При *низкой склонности* к риску подходят исключительно депозиты, возможны инвестиции в драгоценные металлы с наименьшими колебаниями доходности (например, золото).
2. При *средней склонности* к риску годятся депозиты, смешанные инвестиции, а также инвестиции в недвижимость и драгоценные металлы.
3. При *высокой склонности* к риску подходят все инструменты инвестирования.

В мировой инвестиционной практике наиболее допустимый уровень риска является средний. В случае средней склонности к риску вкладчик готов к умеренному риску и большему доходу, чем при низкой склонности к риску. Среднерисковый инвестор стремится к рациональному балансу между риском потери части сбережений и получаемым доходом.

При средней склонности к риску, инвестиции в недвижимость являются одними из наиболее привлекательных направлений для молдавской экономики.

Для того чтобы понять данный тип инвестиций, необходимо сегментировать рынок согласно национальной специфике. Недвижимость, согласно молдавскому законодательству, определяется как земельный участок с улучшениями. Но рынок делит недвижимость на: (1) единый объект недвижимости, (2) землю и (3) строения. Разделение единого объекта недвижимого имущества обусловлено тем, что еще не все земельные участки под строениями приватизированы и часто встречается ситуация когда строения имеют одного собственника, а земля – другого.

Главным приоритетом для перспективных инвестиционных проектов в нашей республике является развитие земельного рынка, который составляет главную ценность нашего государства. Существует ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка земли. Чаще встречаются точки зрения: покупателя; участника рынка (коммерческие организации и предприниматели) или характеристика самого товара – земельного участка.

Рынок земли имеет сложную структуру. Можно выделить различные сегменты рынка, в зависимости от следующих критериев:

- a) местоположение;
- b) способ свершения сделок;
- c) состав прав собственности и объёму передаваемых прав;
- d) субъектх собственности;
- e) функциональное назначение;
- f) цели использования;
- g) степень обустройства.

А. На 1 января 2010 года общая площадь территорий Республики Молдова составила 3 384 625,53 га. Республика разделена на 32 района, 3 муниципия, Автономное Территориальное Объединение Гагаузия и Административно-Территориальные единицы левобережья Днестра. Территория Молдовы разделена на 978 примэрий, которые включают 1679 населённых пунктов.

Площадь земель городов составляет 49132,93 га, площадь земель, сел – 309 148,35 га (рис.1).

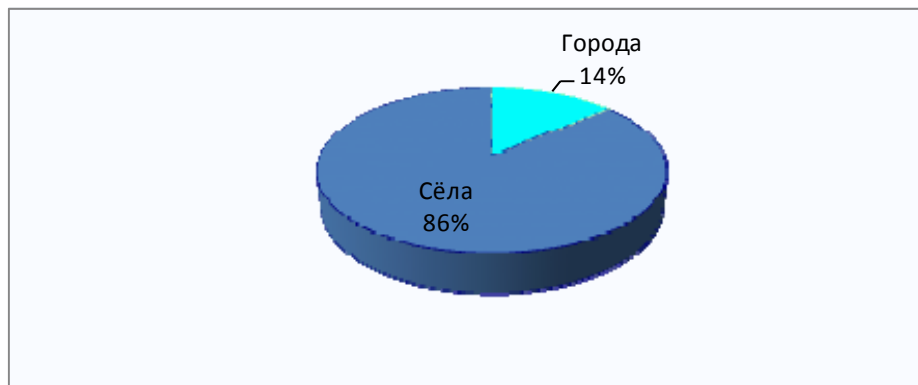


Рисунок 1.
Распределение земель

Б. На практике часто рынок земли делят по способу совершения сделок на: *первичный* и *вторичный*.

Первичный рынок земли включает совокупность сделок, совершаемых с земельными участками, находящимися в государственной собственности. Он обеспечивает передачу объектов в оборот или прав собственности на рынке земли.

Вторичный рынок земли охватывает сделки, совершенные с земельными участками не в первые, и связанные с перепродажей или другими формами перехода прав собственности на землю.

Сделки по типу земельных участков, в соответствии с данными ГП «Кадастр» за 6 месяцев 2012 года, представлены в таблице 1.

Таблица 1. Сделки с земельными участками. за 6 месяцев 2012 года

№ п/п	Тип регистрации		Количество регистраций по типам регистрации, 2012 год						Всего
			январь	февраль	март	апрель	май	июнь	
1	С/х земли	РМ	3292	2618	2703	2110	2558	2605	15886
		Кишинэу	604	653	639	465	562	545	3378
2	Несельхоз. земли	РМ	1486	2194	2292	1644	1948	1568	11132
		Кишинэу	579	579	879	607	903	773	4320

В. В зависимости от прав собственности, которые являются объектом сделки между продавцами и покупателями, рынок земли делится на *рынок купли-продажи земельных участков* и *рынок аренды*. В последнее время выделяют также рынки сервитутов, ипотеки, застройки и других ограничений полного права собственности.

Рынок земли подразделяют на два сегмента в зависимости от объёмов передаваемых прав. Собственность на земельный участок включает три основных элемента: владения, пользования, распоряжения.

На *рынке купли-продажи* в обмен на соответствующий эквивалент продаётся право собственности, владения, а также пользования. На *рынке аренды, сервитутов, долевого участия* объектом сделки является частный набор прав, включающий только право пользования.

Г. По субъектам земельной собственности земли распределены следующим образом:

- площадь земель, находящихся в государственной публичной собственности составляет 781,5 тыс. га, или 23,09%;
- площадь земель, находящихся в публичной собственности территориально-административных единиц составляет 732,8 тыс. га, или 21,65 %;
- площадь земель, находящихся в частной собственности составляет 1870,3 тыс. га, или 55,26 %.

Общее количество собственников земли в Республике Молдова составляет 2 386 402, в том числе:

- земель, находящихся в государственной публичной собственности – 4339;
- земель, находящихся в публичной собственности территориально-административных единиц – 47852;
- земель, находящихся в частной собственности – 2 314 211.

Средняя площадь одного производственного кооператива составляет 899 га, одного акционерного общества – 490 га, одного индивидуального предприятия – 6,9 тыс. га

Общества с ограниченной ответственностью арендуют 504,5 тыс. га; фермерские хозяйства – 62,9 тыс. га и индивидуальные предприятия – 6,9 тыс. га.

Д. Другим критерием сегментации рынка земли является функциональное назначение земельных участков. По назначению земельный рынок Республики Молдова подразделяется на следующие сегменты (таб.2):

Таблица 2. Структура земельного фонда в республике Молдова на 1 ноября 2012 года

№	Категория	Площадь, тыс. га	Доля, %
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1952,6	57,7
2	Земли в черте населенных пунктов	309,1	9,1
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	58,5	1,7
4	Земли лесного фонда и природоохранного назначения	432,3	12,8
5	Земли лесного фонда	83,7	2,5
6	Земли резервного фонда	548,4	16,2
Земли – всего		3384,6	100,0

Источник: [4]

Земли сельскохозяйственного назначения образуют территорию, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства. В их составе выделяются сельскохозяйственные угодья и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесами, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства. Земли признаются пригодными для сельского хозяйства на основе данных земельного кадастра. Площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет 1952,6 тыс. га или 57,7% из общей площади республики: включая 1649,3 тыс. га – пашни; 123 тыс. га – виноградники; 116,9 тыс. га – сады.

К землям в черте населённых пунктов относятся земли находящихся в ведении органов местного публичного управления, а в муниципиях – в муниципальной собственности. Черта населённого пункта, которая отделяет их от других земель. В состав земель городов и сёл входят:

- земли застройки;
- земли общего пользования;
- земли автомобильного, железнодорожного, водного, воздушного, трубопроводного транспорта, линий связи и электропередачи, горных разработок и иной промышленности;
- земли, занятые лесными массивами;
- земли сельскохозяйственного назначения и другие угодья.

Общая площадь земель в республике составляет 309,1 тыс. га, в том числе 49,2 тыс. га в городах и муниципиях; 259,9 тыс. га в сельской местности.

Площадь земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения составляет 58,5 тыс. га, в том числе: 11,5 тыс. га – площадь земли промышленных предприятий; 11,3 тыс. га – железнодорожного транспорта; 19,3 тыс. га – дорожного транспорта.

Земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, пригородных и зеленых зон составляет 3,05 тыс. га

Землям лесного фонда признаются земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но подлежащие облесению. Площадь земель лесного фонда Р. Молдова составляет 429,3 тыс. га.

К землям водного фонда относятся, земли занятые реками, озерами, прудами, водохранилищами, болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли выделенные под полосы отвода по берегам рек, водоёмов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов. Площадь земель водного фонда Р. Молдова составляет 83,7 тыс. га.

Землями резервного фонда являются все земли, не предоставленные в собственность владения и пользования. К ним относятся и земли право собственности, владения и пользования которыми прекращено в соответствии с положениями земельного кодекса. В Р. Молдова площадь земель резервного фонда составляет 548,4 тыс. га

Е. Сегментация рынка земли в зависимости от цели использования. Приобретенные земельные участки могут быть использованы для личных нужд, для предпринимательской деятельности, а также для государственных и общественных нужд.

В зависимости от степени обустройства рынок земли делится на рынок освоенных земельных участков; рынок освоенных, но не застроенных земельных участков и рынок застроенных земельных участков.

Исходя из цифр приведенных выше, можно сделать следующие выводы:

1. В настоящем времени есть ясная тенденция увеличения количества коммерческих сделок на земельном рынке Молдовы.

2. Аграрный сектор является единственным источником дохода для большинства жителей села. В соответствии с официальной статистикой, 60% жителей страны сконцентрировано в сельской местности и около 40% является экономически активной.

3. В аграрном секторе экономики есть тенденция к стабильному снижению числа рабочих рук. Если в 2001 году официальная статистика насчитывала около 764 тысяч рабочих в аграрной, лесной и рыбной отраслях, тогда в 2009 данный показатель уменьшился до 422 тысяч, или на 342 тысячи меньше. Годовой ритм сокращения числа рабочих в аграрном секторе составил 5%.

4. Также, меры по оптимизации земельного фонда предпринятые властями будут иметь свою долю влияния на земельном рынке. В последние годы, площадь консолидированных участков увеличилось на 18%, с 698 тысяч га (46%) до 980 тысяч га (64%), из площади консолидированных земель.

Нужно отметить что растущий спрос на сельскохозяйственные земли в последнее время обусловлен множеством факторов, в том числе и внедрением в общество идеи о возможности приобретения этих земель иностранными гражданами или юридических лиц с иностранным капиталом. Хотя прозвучавшие заявления имели до сих пор только неофициальный характер, это повысило интерес инвесторов к данному типу недвижимости. Заметим, что до сих пор данная возможность не была реально рассмотрена. Также, данный рост может быть привязан к развитию идеи о экологически-чистом аграрном бизнесе в рамках непропорциональной торговли с ЕС и повышении спроса на технические культуры для получения биотоплива.

В заключении, можно сделать вывод что исходя из специфики молдавской экономики и направлений в ее развитии, одним из наиболее рациональных инвестиционных инструментов является земельный рынок. Несмотря на некоторые негативные тенденции, данный инструмент проявляет большую перспективность для средних и длинных инвестиционных проектов благодаря:

- своему ограниченному характеру,
- постоянному повышению спроса на землю,
- возможности многоцелевого использования,
- тому что земля является одним из основных факторов производства.

Однако из всех земельных участков наиболее подходящих для инвестиций являются:

- земли с повышенной плодородностью;
- орошаемые земли;
- земли у западной границы, с ЕС;
- земли с туристическим потенциалом;
- земли у национальных дорог;
- земли из винодельческих зон.

Они составляют наименьший уровень риска для инвестиционных проектов благодаря своим особым качествам.

На данный момент невозможно составить точный прогноз по эволюции земельного рынка без технико-экономического расчета инвестиционного проекта для получения желаемых результатов.

Литература:

1. Albu I., Albu S., Țurcanu N. Analiza factorială a valorii de piață a imobilului locativ tipizat, UTM, Chișinău, 2009;
2. Chivriga V., *Evoluția pieței funciare în Republica Moldova*”, IDIS „Viitorul”, Chișinău, 2009;
4. <http://www.statistica.md/>, 05.09.2012;
5. <http://moidom.md/article/203/>, 07.09.2012;
6. http://e-college.ru/xbooks/xbook158/book/index/index.html?go=part-004*page.htm, 8.09.2012;
7. <http://www.cadastru.md/>, 05.09.2012