



BusinessStat®

готовые обзоры рынков



Анализ рынка продаж земельных участков в России в 2019-2023 гг, прогноз на 2024-2028 гг

АДРЕС:

107023, г. Москва
ул. Электрозаводская
д. 23, стр. 8

ТЕЛ.:

+7 (495) 180-04-19

ФАКС:

+7 (495) 180-04-19

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА:

info@businessstat.ru

САЙТ:

www.businessstat.ru

Аннотация

По оценкам BusinesStat, в 2023 г численность сделок купли-продажи земельных участков в России увеличилась на 18%: с 3,8 до 4,5 млн. Основным драйвером рынка выступали сделки с участками под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Высокий спрос на земельные участки наблюдается с 2020 г, когда в период самоизоляции повысился интерес к загородному образу жизни. Привлекательные программы льготной ипотеки также стимулируют спрос. С 2020 г в России действует льготная ипотека с господдержкой, которую можно получить для покупки, либо строительства жилой недвижимости. В том числе, ее можно применить для покупки земельного участка под ИЖС или готового дома с участком. Также, с 2020 г в России реализуется программа «Сельская (земельная) ипотека» – льготная ипотечная программа, по которой можно взять кредит на покупку земельного участка и строительство на нем жилья, квартиры в новостройке, готового частного дома, а также на строительство жилья на уже имеющемся участке. Действие ипотеки распространяется на землю или жилье в сельской местности и в городах с населением не более 30 тыс человек.

«Анализ рынка продаж земельных участков в России», подготовленный BusinesStat, включает важнейшие данные, необходимые для понимания текущей конъюнктуры рынка и оценки перспектив его развития:

- количество проданных участков
- площадь проданных участков
- оборот рынка продаж земельных участков
- цены земельных участков
- статистика предприятий и персонала отрасли

В обзоре приведены следующие детализации:

- **категории земель:** сельскохозяйственные; промышленные; населенных пунктов
- **продавцы земельных участков:** граждане и юридические лица; органы государственной власти и местного самоуправления

Отдельно представлены данные по участкам, приобретенным в ипотеку.

Отдельные показатели детализированы по регионам страны.

В обзоре приведены финансовые рейтинги крупнейших предприятий отрасли: Агроальянс, АН «Первый земельный магазин», Афинеево-56, Большое Домодедово, Зембери, Земельный фонд Кубани, Земельный экспресс, Золотой орёл, Курск Агросистема, Ленд, Лесные дачи, НФ Групп, Племенной завод Сосновское, Плодородие, Приминвест-С, ТБН Эстэйт, Удача, Факт.Пром, Эко-стандарт, Этажи.

При подготовке обзора используется официальная статистика и собранные данные.

Информация профильных ведомств:

- Федеральная служба государственной статистики (Росстат)
- Федеральная налоговая служба
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

Информация, собранная BusinessStat:

- показатели торговли земельными участками
- оценки экспертов рынка недвижимости

Информацию о смежных рынках вы можете найти в других исследованиях BusinessStat:

- [Анализ рынка коммерческой недвижимости в России](#)
- [Анализ рынка складской недвижимости в России](#)
- [Анализ рынка продаж жилых домов в России](#)
- [Анализ рынка IT-решений в сфере недвижимости \(PropTech\) в России](#)
- [Анализ рынка жилищно-коммунальных услуг в России](#)
- [Анализ рынка систем умного дома в России](#)
- [Бизнес-план риэлторской компании](#)
- [Бизнес-план склада](#)

Содержание

МЕТОДИКА ПОДГОТОВКИ ОБЗОРА РЫНКА

КЛАССИФИКАЦИЯ

ПРЕДПРИЯТИЯ И ПЕРСОНАЛ ОТРАСЛИ

Предприятия

- Таблица 1. Численность предприятий отрасли в России в 2023 г
- Таблица 2. Численность предприятий отрасли по формам собственности в России в 2023 г

Персонал

- Таблица 3. Численность персонала отрасли в России в 2019-2023 гг (чел)
- Таблица 4. Фонд начисленной заработной платы и средняя зарплата сотрудника предприятий отрасли в России в 2019-2023 гг (млн руб, тыс руб/год)

РЕЙТИНГИ ПРЕДПРИЯТИЙ ОТРАСЛИ (ЮРЛИЦ)

- Таблица 5. Рейтинг предприятий отрасли по выручке от продаж в 2022 г (млн руб)
- Таблица 6. Рейтинг предприятий отрасли по прибыли от продаж в 2022 г (млн руб)
- Таблица 7. Рейтинг предприятий отрасли по рентабельности продаж в 2022 г (%)

ПРОФИЛИ ВЕДУЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ ОТРАСЛИ

АО «НФ Групп»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ООО «Лесные дачи»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ООО «Этажи»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Дочерние предприятия
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)

- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ООО АН «Первый земельный магазин»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ООО «Земельный экспресс»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД

- Таблица 8. Площадь земельного фонда по категориям земель в России в 2022 г (млн га)
- Таблица 9. Площадь земельного фонда по регионам России в 2022 г (тыс га)
- Таблица 10. Площадь земель по собственнику в России в 2022 г (млн га)
- Таблица 11. Площадь земель, находящихся в муниципальной собственности по регионам России в 2022 г (тыс га)
- Таблица 12. Площадь земель, находящихся в собственности граждан по регионам России в 2022 г (тыс га)
- Таблица 13. Площадь земель, находящихся в собственности юридических лиц по регионам России в 2022 г (тыс га)
- Таблица 14. Площадь земель, находящихся в федеральной собственности по регионам России в 2022 г (тыс га)
- Таблица 15. Площадь земель, находящихся в собственности субъектов России по регионам России в 2022 г (тыс га)

ЧИСЛЕННОСТЬ ПРОДАННЫХ УЧАСТКОВ

Численность сделок

- Таблица 16. Численность сделок купли-продажи земельных участков в России в 2019-2023 гг (тыс)
- Таблица 17. Прогноз численности сделок купли-продажи земельных участков в России в 2024-2028 гг (тыс)
- Таблица 18. Численность сделок купли-продажи земельных участков по регионам России в 2023 г (тыс)

Категории земель

- Таблица 19. Численность сделок купли-продажи участков по категориям земель: сельскохозяйственные, промышленные, населенных пунктов в России в 2019-2023 гг (тыс)

- Таблица 20. Прогноз численности сделок купли-продажи участков по категориям земель: сельскохозяйственные, промышленные, населенных пунктов в России в 2024-2028 гг (тыс)

Типы продавцов

- Таблица 21. Численность сделок купли-продажи земельных участков по типам продавцов в России в 2019-2023 гг (тыс)
- Таблица 22. Численность сделок купли-продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами по регионам России в 2023 г (тыс)
- Таблица 23. Численность сделок купли-продажи земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления по регионам России в 2023 г (тыс)

Ипотека

- Таблица 24. Численность сделок купли-продажи земельных участков в ипотеку в России в 2019-2023 гг (тыс)
- Таблица 25. Прогноз численности сделок купли-продажи земельных участков в ипотеку в России в 2024-2028 гг (тыс)
- Таблица 26. Численность сделок купли-продажи земельных участков в ипотеку по регионам России в 2023 г (тыс)

ПЛОЩАДЬ ПРОДАННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Площадь проданных земель

- Таблица 27. Площадь проданных земельных участков в России в 2019-2023 гг (млн га)
- Таблица 28. Прогноз площади проданных земельных участков в России в 2024-2028 гг (млн га)
- Таблица 29. Площадь проданных земельных участков по регионам России в 2023 г (га)

Средняя площадь участка

- Таблица 30. Средняя площадь проданного участка в России в 2019-2023 гг (га)
- Таблица 31. Прогноз средней площади проданного участка в России в 2024-2028 гг (га)
- Таблица 32. Средняя площадь проданного участка по регионам России в 2023 г (га)

Категории земель

- Таблица 33. Площадь проданных участков по категориям земель: сельскохозяйственные, промышленные, населенных пунктов в России в 2019-2023 гг (млн га)
- Таблица 34. Прогноз площади проданных участков по категориям земель: сельскохозяйственные, промышленные, населенных пунктов в России в 2024-2028 гг (млн га)

Ипотека

- Таблица 35. Площадь проданных в ипотеку земельных участков в России в 2019-2023 гг (млн га)
- Таблица 36. Прогноз площади проданных в ипотеку земельных участков в России в 2024-2028 гг (млн га)
- Таблица 37. Площадь проданных в ипотеку земельных участков по регионам России в 2023 г (га)

СТОИМОСТНЫЙ ОБЪЕМ ПРОДАЖ

- Таблица 38. Стоимостный объем продаж земельных участков в России в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 39. Прогноз стоимостного объема продаж земельных участков в России в 2024-2028 гг (млрд руб)
- Таблица 40. Стоимостный объем продаж земельных участков по регионам России в 2023 г (млрд руб)

Категории земель

- Таблица 41. Стоимостный объем продаж участков по категориям земель: сельскохозяйственные, промышленные, населенных пунктов в России в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 42. Прогноз стоимостного объема продаж участков по категориям земель: сельскохозяйственные, промышленные, населенных пунктов в России в 2024-2028 гг (млрд руб)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА

- Таблица 43. Средняя цена земельного участка в России в 2019-2023 гг (млн руб за участок)
- Таблица 44. Прогноз средней цены земельного участка в России в 2024-2028 гг (млн руб за участок)
- Таблица 45. Средняя цена земельного участка по регионам России в 2023 г (млн руб за участок)

Категории земель

- Таблица 46. Средняя цена участков по категориям земель: сельскохозяйственные, промышленные, населенных пунктов в России в 2019-2023 гг (млн руб)
- Таблица 47. Прогноз средней цены участков по категориям земель: сельскохозяйственные, промышленные, населенных пунктов в России в 2024-2028 гг (млн руб)

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОТРАСЛИ

- Таблица 48. Выручка от продаж в 2019-2023 гг (млн руб)
- Таблица 49. Коммерческие и управленческие расходы в 2019-2023 гг (млн руб)
- Таблица 50. Себестоимость в 2019-2023 гг (млн руб)
- Таблица 51. Прибыль от продаж в 2019-2023 гг (млн руб)
- Таблица 52. Экономическая эффективность в 2019-2023 гг
- Таблица 53. Инвестиции в отрасль в 2019-2023 гг (млн руб)

Методика подготовки обзора рынка

При подготовке обзора BusinesStat ставит целью собрать максимум информации об анализируемом рынке.

На первой стадии аналитики BusinesStat агрегируют национальную и международную статистику, отраслевую статистику, рыночные исследования. Дополнительно проводится анализ оценок экспертов рынка и информации в СМИ.

На втором этапе работ полученные данные взвешиваются и приводятся к единому непротиворечивому массиву. На этом этапе происходит отбраковка данных, которые представляются аналитикам противоречивыми или менее надежными. Выбранные данные должны находиться между собой в полной корреляции, чтобы сделать возможной комплексную оценку рынка.

Данные по разным показателям извлекаются из разных источников и первоначально не полностью соответствуют друг другу, что часто требует проведения дополнительных расчетов. В итоге по части уточненных, расчетных параметров рынка BusinesStat сам становится источником данных, что отмечено под соответствующими таблицами обзоров.

Третьим этапом работ является построение динамических рядов – прогнозирование. Первичное прогнозирование осуществляется математическими методами, суть которых сводится к анализу ретроспективных данных для построения прогноза. Однако такой анализ может задать лишь общий тренд на стабильных рынках с известной многолетней динамикой. Подобные стабильные рынки во многих странах мира фактически отсутствуют, из-за чего эффективность математического анализа падает.

Для уточнения прогнозов анализируются факторы, влияющие на развитие рынка. Часть факторов определена достаточно жестко и может быть использована с большой уверенностью для прогнозирования. Пример такого фактора – государственное отраслевое регулирование. Часто заранее известна политика правительства в области регулирования импорта, по инвестициям в производство и строительство, субсидированию или, наоборот, увеличению налоговой нагрузки на отрасль. Зная качество исполнения подобных программ, аналитик может оценить влияние данного фактора на отрасль.

Влияние некоторых факторов может быть менее выражено либо противоречиво. Чаще всего подобные факторы связаны с планами компаний, событиями на смежных рынках, изменением потребительского поведения. Здесь приходится анализировать более широкий круг переменных, часто применяя бенчмарки с соседних рынков, где аналогичная ситуация происходила ранее, или с рынков аналогичных отраслей других стран, где были аналогичные кейсы. Например, во всех развивающихся странах мира наблюдается схожая динамика потребительского поведения, обусловленная появлением новых категорий товаров, развитием сетевой розницы, приходом международных корпораций.

Применение международных бенчмарков становится возможным благодаря одновременному анализу BusinesStat рынков всех развитых и большинства развивающихся стран мира. BusinesStat готовит обзоры мирового рынка, рынков СНГ, ЕС, а также обзоры рынков отдельных стран мира.

Классификация

С точки зрения земельного законодательства, существует два основных понятия – **земли и земельные участки**. Земли – это обобщенное понятие, используемое для описания каких-либо территорий, например, земель общего пользования.

Земли в России по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В соответствии со статьёй 6 Земельного кодекса Российской Федерации (от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ) **земельный участок**, как объект права собственности и иных предусмотренных Кодексом прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. Орган, осуществляющий кадастровый учет всех земельных участков – ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

В зависимости от категории земельных владений выделяют разные виды разрешённого использования участков (ВРИ). Все ВРИ объединены по назначению в классификаторе, который ведёт Росреестр. Сейчас такой классификатор содержит 158 видов, которые условно можно разделить на 5 основных групп:

- ведение сельского хозяйства, овощеводство, животноводство;
- жилая застройка и объекты коммунального хозяйства;
- медицинские учреждения, образование и просвещение, объекты дорожной инфраструктуры;
- зоны отдыха и рекреации (спорт, охота, рыбалка);
- лесные массивы, водоемы и другое.

По формам собственности земельные участки могут находиться:

- в государственной и муниципальной собственности;
- в собственности граждан и юридических лиц.

В главе «Экономические показатели отрасли» приведена информация по коду ОКВЭД 2 «Покупка и продажа земельных участков (68.10.23)».

Численность проданных участков

В разделе представлена информация о количестве проданных земельных участков в год на территории России. Под количеством проданных участков подразумевается число сделок купли-продажи земельных участков.

Численность сделок

Таблица 16. Численность сделок купли-продажи земельных участков в России в 2019-2023 гг (тыс)

Параметр	2019	2020	2021	2022	2023
Численность сделок купли-продажи земельных участков	2 051,6	2 590,5	3 152,3	3 830,8	4 462,0
Динамика (% к предыдущему году)	-	26,3	21,7	21,5	16,5

Источник: Росреестр, *BusinesStat*

За 2019-2023 гг численность сделок купли-продажи земельных участков в России увеличилась в 2,2 раза: с 2,1 до 4,5 млн сделок. В качестве причин увеличения спроса на земельные участки эксперты отрасли называют режим самоизоляции в пандемию, желание сохранить сбережения в связи с колебаниями курсов валют и вложить их в недвижимость, а также программы льготной ипотеки. Сделки с участками под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и участки с готовыми домами являлись одним из основных драйверов рынка. На рынок ИЖС выходили крупные компании и искали подходящие территории для вывода малоэтажных проектов. Наибольшей популярностью пользовались недорогие земельные участки без подряда, когда покупатель может самостоятельно выбирать проект и подрядчика. Покупка земельного участка часто совершается в инвестиционных целях, при этом дом строится в течение нескольких сезонов. Цены на стройматериалы стабилизировались, поэтому общий объем затрат на реализацию индивидуального строительства стал более прогнозируемым.

По данным компании *Core.XP* (консалтинг и управление инвестициями в недвижимость), инвестиции в сегмент земельных участков под жилую застройку достигали максимальной доли 57% в общем объеме инвестиций в недвижимость в 2021 г. Повышение интереса к земельным участкам в 2021 г произошло также на фоне стремительного восстановления спроса на новостройки, который вырос на 17,7% к 2020 г. В 2022-2023 гг доля инвестиций в земельные наделы по сравнению с максимальным значением 2021 г постепенно сокращалась, спрос на участки стабилизировался.