

УДК 332.6:528.48:004

д.т.н., проф. Войтенко С.П.
аспірант Кравченко Ю.В.

Київський національний університет будівництва та архітектури

МОНІТОРИНГ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ

Дано визначення моніторингу земельного ринку, подано його зміст, функції та структуру. Моніторинг, ринок земель, землеоціночна діяльність, кон'юнктура ринку.

Вступ та постановка задачі. В останні роки у зв'язку з прийняттям нового земельного законодавства в незалежній Україні земля стала об'єктом ринкових відносин – підлягає купівлі та продажу. Уведено земельні платежі (податок, орендна плата тощо), які відображають економічну суть землі як товару та нерухомості. Особливість земельного ринку зумовлена специфікою «земельна ділянка – товар». Земля як товар включає в себе одночасно і благо, необхідне споживачам, і затрати (інвестиції), без яких володіння та користування земельною ділянкою практично неможливо. Ці якості землі проявляються у вигляді її корисності, рідкості, обмеженості та капіталу. В достовірній інформації щодо ринкових показників, таких як фактичні ціни та умови продажу земельних ділянок, тенденції змін попиту та пропозицій, інвестицій тощо зацікавлені усі суб'єкти земельного ринку, зокрема державні органи управління, землевпорядники, оцінювачі, інвестори. Така інформація формується в процесі ведення моніторингу ринку земель.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. В сучасній періодиці чимало публікацій присвячено питанням створення систем моніторингу, зокрема моніторингу довкілля [1,2]. Земля як об'єкт моніторингу офіційно розглядається з прийняттям в 2006 році Земельного Кодексу України, в якому моніторинг земель набуває юридичного статусу та визначається як система спостережень за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів [3]. Моніторинг земель є складовою частиною державної системи моніторингу довкілля та як механізм державного контролю за використанням і охороною земель тісно пов'язаний з управлінням земельними ресурсами [4].

В роботі [5] запропоновано застосування сучасних технологій для оперативного наповнення та використання розподіленого банку даних щодо проданих земельних ділянок, яке забезпечить підвищення ефективності й дієвості системи моніторингу земельного ринку.

Метою цієї публікації є визначення змісту, завдань та структури моніторингу земельного ринку як важливої складової інформаційної підтримки землеоціночної діяльності та формування ринку земель в країні.

Виклад основного матеріалу. Термін моніторинг походить від латинського «monitor» – наглядає, спостерігає, а система регулярних, безперервних спостережень за будь якими процесами або явищами для збору та оновлення різноманітних даних про них отримала назву моніторингу [1].

Моніторинг земельного ринку – це система та комплекс заходів для збирання, накопичення, зберігання та підтримання в актуальному стані, використання і поширення даних про показники ринку з метою забезпечення інформаційної підтримки землеоціночної діяльності та формування ринку землі в країні.

Головною метою моніторингу є збирання, узагальнення та оперативне і своєчасне оновлення інформації щодо кон'юнктури земельного ринку. До головних завдань моніторингу відносяться:

- збирання даних щодо показників ринку землі та нерухомості;
- структурування наборів даних за категоріями та потребами користувачів;
- своєчасне оновлення даних;
- аналіз даних, зокрема узагальнення та виявлення тенденцій і закономірностей;
- інформаційне забезпечення ведення державного земельного кадастру, землеустрою, державного контролю за економічною ситуацією;
- забезпечення прозорості ринку земель та землеоціночної діяльності шляхом інформатизації усіх учасників земельних відносин.

Із перелічених завдань виникає відповідний зміст системи моніторингу ринку земель (рис. 1).

Інформація про стан показників ринку земель та нерухомості, яку отримано в процесі спостережень, накопичується в банках даних автоматизованих систем, архівах та інших інформаційних ресурсах. На основі цієї інформації і результатів оцінки стану цінних показників складаються звіти та аналітичні огляди, наукові прогнози та рекомендації, які направляються до органів державної влади, органів місцевого самоврядування та інших зацікавлених установ для вжиття заходів щодо виявлення і запобігання можливим негативним економічним явищам. Найбільш важливим є забезпечення відкритості та доступності інформації для усіх учасників ринку. Це може бути досягнуто на основі публікацій статистичних даних земельного ринку в періодичних виданнях, в тому числі в спеціальних інформаційних бюлетенях, а також в мережі Інтернет з доступом як до загальної інформації у

вигляді індикаторів ринку та і до деталізованої у вигляді вибірок, тематичних карт тощо.



Рис. 1. Зміст моніторингу ринку земель та нерухомості

Структура моніторингу ринку земель та нерухомості складається із трьох загальних елементів: система збирання даних, система накопичення і аналізу даних та система поширення і використання даних (рис.2).



Рис. 2. Структура моніторингу земельного ринку

На кожному рівні адміністративно-територіального поділу структура моніторингу ринку земель та нерухомості передбачає підсистеми, які відповідають основним секторам земельного ринку, а саме моніторинг земель сільськогосподарського призначення, земель житлової та громадської забудови, моніторинг первинного і вторинного ринку та інші.

Висновки. Реалізація поданої структури моніторингу земельного ринку забезпечить виконання основних завдань, зокрема забезпечить відкритий доступ до інформації щодо цінних показників вартості земельних ділянок для усіх учасників ринку, що є основою формування прозорого ринку землі та нерухомості в країні.

Функціонування системи та підвищення рівня ефективності моніторингу ґрунтується на впровадженні засобів сучасних інформаційних технологій.

Література

1. Антоненко И.В. Мониторинг и охрана городских земель: конспект лекций / Челябинск: Изд-во ЮУрГУ, 2001. – 96с.
2. Научные основы мониторинга, охраны и рекультивации земель / А.П. Козаченко, О.Р. Камеристова, И.П. Добровольский, А.Ю. Даванко. – Челябинск. – 2000. – 247с.
3. Земельный Кодекс України // Web-ресурс: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2768-14>
4. Моніторинг земель: Підручник / О.М. Гаркуша, В.В. Горлачук, В.В. Мельніченко та ін. / За ред. д.е.н. В.В. Горлачука. – Миколаїв: ТОВ «Фірма «Іліон», 2008. – 190 с.
5. Лященко А., Євдокіменко С., Кравченко Ю., Черін А. Програмне забезпечення моніторингу проданих земельних ділянок // Землевпорядний вісник. – 2008, № 3. – с. 48 – 54.

Аннотация

Дано определение мониторинга земельного рынка, представлено его содержание, функции и структура. Мониторинг, рынок земель, землеоценочная деятельность, конъюнктура рынка.

The summary

Features and the maintenance of the determination monitoring of land market, his maintenance, structure and functions. Monitoring, land market, appraiser's activity, state of affairs.