



УДК 332.5 (571.53)

DOI <https://doi.org/10.26516/2073-3402.2019.28.108>

Межмуниципальная дифференциация интенсивности земельного оборота Байкальского региона

М. В. Рогова

Институт географии им. В. Б. Сочавы СО РАН, г. Иркутск

Аннотация. Изучаются процессы формирования и пространственной дифференциации земельного рынка Байкальского региона (Иркутская область, Республика Бурятия и Забайкальский край) на муниципальном уровне. Раскрыты характерные черты межмуниципальной дифференциации площадей сделок с землями населенных пунктов и особенности их картографирования. Освещены различия в рыночном обороте земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения. Установлены корреляционные связи между значениями миграционного прироста/убыли населения муниципальных образований и показателями числа и площади сделок с землями населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения по муниципальным образованиям. Выделено пять групп муниципальных образований, различающихся интенсивностью земельного оборота и миграционными процессами (сообразно экономико-географическому положению): 1) с самым интенсивным землеоборотом – региональные центры и муниципальные образования в зоне роста их агломераций; 2) с менее интенсивным землеоборотом – отдельные города и районы на главных транспортных магистралях, а также более дальнее окружение региональных центров; 3) с умеренно интенсивным землеоборотом – районы, выходящие к побережью оз. Байкал, и приграничные территории; 4) с пониженной интенсивностью землеоборота – полупериферийные и периферийные территории, удаленные от региональных центров; 5) с самой низкой интенсивностью землеоборота – периферийные труднодоступные северные и отчасти горные районы.

Ключевые слова: земельный рынок, интенсивность земельного оборота, центр – периферия, миграция населения, муниципальные образования, корреляционные связи.

Для цитирования: Рогова М. В. Межмуниципальная дифференциация интенсивности земельного оборота Байкальского региона // Известия Иркутского государственного университета. Серия Науки о Земле. 2019. Т. 28. С. 108–119. <https://doi.org/10.26516/2073-3402.2019.28.108>

Постановка проблемы

Изучение земельного рынка, условий и факторов его формирования является одним из этапов исследования целого ряда социально-экономических явлений и процессов, особенно урбанизации и субурбанизации, миграции населения и преобразования городских и сельских сообществ. В настоящей работе земельный рынок представлен уровнем муниципальных образований Байкальского региона (Иркутская область, Республика Бурятия и Забайкальский край). Согласно общероссийской тенденции в земельном обороте участвуют в основном земли двух категорий – земли населенных пунктов и земли сельскохозяйственного назначения, причем заброшенные сельскохо-

зяйственные угодья чаще всего пополняют фонд перераспределения земель с последующей застройкой их жилыми объектами.

Проблема использования бывших агрохозяйственных земель не по их прямому функциональному назначению характерна как для большинства регионов России [Никонова, Джабраилова, 2016; Фадеева, Нефедкин, 2017], так и для стран Восточной Европы [Bajura, 2015; Cimpoiu, 2010; Glebocki, Perdal, 2013; Korpencka, Muharremi, 2010]. К негативным последствиям, связанным с урбанизацией, добавляются также неустойчивое использование земель, их маргинализация, отказ от пахотных угодий, снижение продовольственной и экологической безопасности на региональном уровне [Tarja, 1999; Long-Term Urban Growth ... , 2015]. На примере земельных рынков Албании отмечена непривлекательность сельскохозяйственного сектора, который часто рассматривается как убежище для больных, старых и бедных [Deininger, Savastano, Carletto, 2012]. Актуализируется изучение практики введения налога при передаче земли от сельскохозяйственного к городскому использованию [Cheshire, 2009; Market Failure and Land ... , 2009]. В целом в зарубежных исследованиях уделяется значительное внимание учету факторов, оказывающих влияние на концентрацию собственности на землю и объем рыночных издержек. Процесс перевода земель сельскохозяйственного назначения под строительство жилья для круглогодичного проживания характерен и для Байкальского региона. В частности, перевод значительных площадей пахотных угодий в иную категорию с последующей продажей отмечают О. А. Екимовская и А. Н. Бешенцев для районов Республики Бурятия [Екимовская, Бешенцев, 2012].

Исследования закономерностей развития земельного рынка в России опираются на давние традиции отечественной школы общественной географии. Интенсивность земельного оборота позволяет судить о процессах урбанизации, включая определение масштабов роста городских агломераций [Кириллов, Махрова, 2009; Нефедова, 2004; Нефедова, Трейвиш, Покровский, 2015].

Развитие земельного рынка на региональном и муниципальном уровнях, с одной стороны, отражает особенности осуществления земельной реформы и тенденции изменения рынка недвижимости, а с другой стороны, выступает индикатором социально-демографической и экономической активности, особенно процессов территориальной и функциональной трансформации пригородных зон крупных городов.

Информационная, методическая база и территория исследования

Сведения об использовании и структуре земель по субъектам Российской Федерации публикуются в ежегодном национальном докладе Росреестра³. Данные мониторинга объектов недвижимости по муниципальным образованиям и населенным пунктам Росреестр начал публиковать на сайте примерно в 2012 г., хотя и с существенной задержкой для ряда субъектов

³ О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 г. : гос. докл. М., 2016. 202 с.

Российской Федерации. Например, данные мониторинга объектов недвижимости по Республике Бурятия стали доступны на сайте только в конце 2016 г.⁴ Этим, в частности, объясняется выбор автором для наблюдения за динамикой земельного оборота периода с 2011 до 2016 г.

Минимальное количество сделок, особенно в период 2010–2011 гг., свидетельствует о том, что далеко не все сведения о сделках поступали в базу данных Росреестра из-за недостаточно отлаженной системы мониторинга объектов недвижимости. Однако данные последних лет показывают вполне уверенную тенденцию к росту и стабильный интерес к приобретению и использованию земли, что более соответствует действительности (рис. 1).

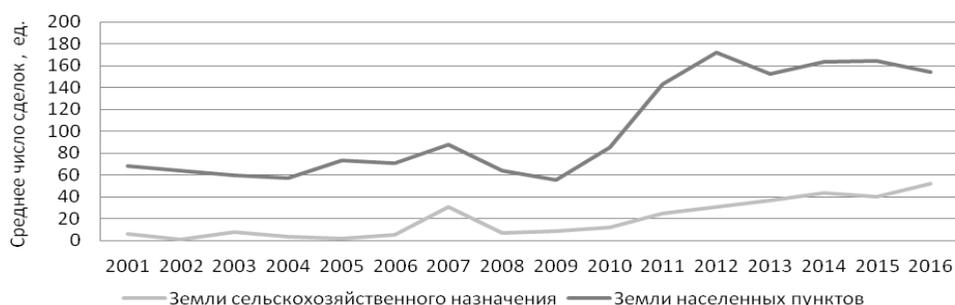


Рис. 1. Динамика среднегодового числа сделок с землями населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения в муниципальных образованиях Байкальского региона с 2001 по 2016 г.

Судя по графику, наибольшей интенсивностью земельного оборота отличается последний 6-летний период.

В целях отображения межмуниципальной дифференциации земельного оборота выполнено ранжирование массива площади сделок по муниципальным районам и городским округам от минимального к максимальному значению. При картографировании пространственного распределения муниципальных образований по площади сделок использовалась методика польских авторов, применивших ее для пригородной зоны г. Быдгоща, с разными классификациями в зависимости от категории земель [Glebocki, Perdal, 2013]. В нашем случае произведено ранжирование категории земель населенных пунктов, что позволяет не только визуализировать пространственные различия земельного рынка по муниципальным образованиям Байкальского региона, но и получить представление о динамике развития пригородных зон крупных городов.

⁴ Мониторинг рынка недвижимости // Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. URL: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn (дата обращения: 09.11.2018).

Результаты и обсуждение

Данные Росреестра по площади сделок в муниципальных образованиях представлены как доли площади сделок от их общей площади по Байкальскому региону и среднегодовые общие площади сделок за 2011–2016 гг. (рис. 2)⁵.

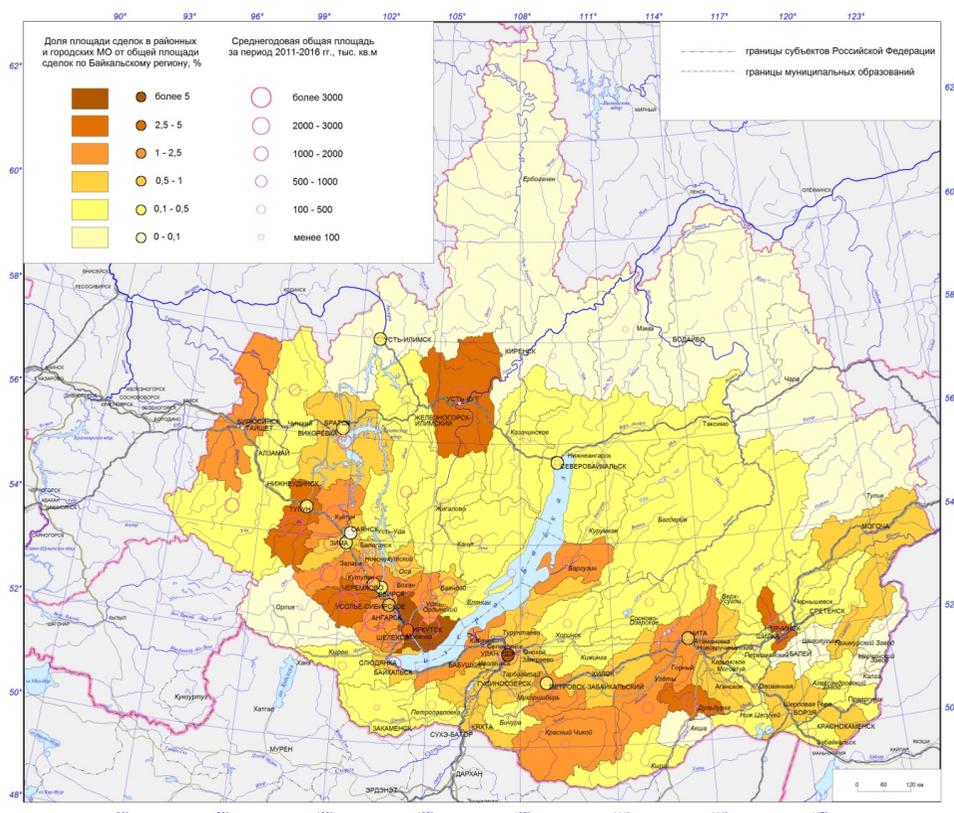


Рис. 2. Общие и среднегодовые площади сделок с землями населенных пунктов в районных и городских муниципальных образованиях Байкальского региона (2011–2016 гг.)

Максимальная площадь сделок (более 50 000 тыс. м²) характерна для регионального центра Республики Бурятия – г. Улан-Удэ, затем следуют Иркутский район как зона роста агломерации областного центра и г. Иркутск с площадью сделок более 10 000 тыс. м². Доля этих муниципальных образований в общей площади сделок по Байкальскому региону – более 5 %. Большие площади сделок (свыше 5000 тыс. м²) характерны для районов со значительной долей участков, выделенных для личного подсобного хозяйства (Дульдургинский, Тулунский, Черемховский) или для строительства (Усть-Кутский) [Рогова, Хавина, 2017]. В Забайкальском крае обращают на себя внимание Дульдургинский и Нерчинский районы, удаленные от Читы

⁵ Составитель карты – Ц. Б. Дашпилов.

как регионального центра, тем не менее характеризующиеся большой площадью выделенных участков под личное подсобное хозяйство в районных центрах (7000–8000 тыс. м²).

Наименьшая среднегодовая общая площадь сделок (менее 100 тыс. м²) характерна для северных и горных периферийных районов Байкальского региона (Бодайбинский, Катангский, Киренский, Мамско-Чуйский, Окин-ский, Акшинский, Каларский, Калганский, Тунгиро-Олекминский), которые в целом отмечаются низкими показателями земельного оборота. К этой группе отнесены также города Саянск, Свирск, Северобайкальск, Петровск-Забайкальский, Усть-Илимск. Для большинства муниципальных образований региона типичны среднегодовые общие площади от 100 до 500 тыс. м². Такой диапазон площадей свойственен для районов с разным экономико-географическим положением. К данной группе относятся города Братск, Тулун, Усолье-Сибирское, Чита, Черемхово; районы в зоне роста агломераций региональных центров (Ангарский, Заиграевский, Иволгинский, Тарбагатайский); районы, выходящие к побережью оз. Байкал (Кабанский, Ольхонский, Прибайкальский), а также приграничные районы (Борзинский, Забайкальский, Кяхтинский и др.). Среднегодовые общие площади свыше 2000 тыс. м² наблюдаются преимущественно в районах с выраженной сельскохозяйственной специализацией (Аларский, Баяндаевский, Боханский, Заларинский, Куйтунский, Эхирит-Булагатский), а также в региональных центрах (Иркутск, Улан-Удэ).

В целом результаты мониторинга сделок по муниципальным образованиям Иркутской области и Забайкальского края показывают устойчивый и даже скачкообразный тренд роста, что существенно отличает эти субъекты от Республики Бурятия, где прироста не наблюдается, но земельный оборот характеризуется стабильными показателями сделок за весь рассматриваемый период (рис. 3).

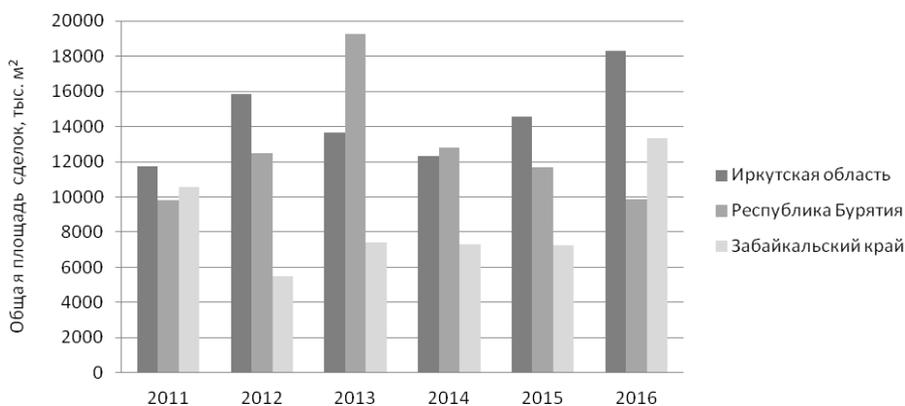


Рис. 3. Динамика сделок (по площади) с землями населенных пунктов по субъектам Байкальского региона (2011–2016 гг.)

Земли сельскохозяйственного назначения отличаются меньшими площадями сделок и большей дифференциацией муниципальных образований по интенсивности землеоборота. Причем рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения практически отсутствует в северных и удаленных районах, а также во многих городских муниципальных образованиях, в том числе в городах Бодайбо, Саянске, Свирске, Тулуне, Усть-Илимске, Черемхово, Северобайкальске, Петровске-Забайкальском.

Максимальные площади сделок с землями сельхозназначения (более 35 000 тыс. м²) характерны для традиционно сельскохозяйственного Бичурского района Республики Бурятия, а также районов зоны роста агломерации – г. Улан-Удэ (Заиграевского, Тарбагатайского). Гораздо меньшие (2500–5000 тыс. м²) площади сделок на землях сельхозназначения отмечены в Балаганском, Заларинском районах и еще меньшие (до 2000 тыс. м²) – в Иркутском и Шелеховском районах Иркутской области. В Забайкальском крае площади сделок в центральном Читинском районе (до 1000 тыс. м²) существенно уступают площадям сделок (25 000–28 000 тыс. м²) в Нерчинско-Заводском и Улетовском районах. Как и для земель населенных пунктов, площади сделок в этих удаленных районах значительно превышают общие площади сделок в региональном центре – г. Чите за счет нескольких, но значительных по площади сделок в районных центрах.

Таким образом, данные земельного оборота подтверждают высокую степень поляризации социально-экономического пространства Байкальского региона. Фактически земельный рынок представлен в основных ареалах концентрации населения – в центрах субъектов и прилегающих к ним территориях, в отдельных городах и районах вдоль Транссибирской железнодорожной магистрали. Максимальные показатели площадей сделок наблюдаются вблизи региональных центров. В целом пригородные зоны Иркутска, Улан-Удэ и Читы отличаются высокими показателями площадей сделок как с землями сельхозназначения, так и с землями населенных пунктов. Однако в их соотношении доля земель населенных пунктов гораздо выше, что объясняется процессами агломерации, а также переводом земель сельхозназначения в категорию земель населенных пунктов с возможностью их застройки.

Таким образом, в ходе анализа рынка земли сельскохозяйственного назначения могут рассматриваться как зоны влияния центров агломераций, а земли населенных пунктов как непосредственно ареалы их роста. Преобладание объема заключенных сделок с землями сельхозназначения вблизи крупных городов фактически отражает принцип рентабельности сельскохозяйственных предприятий в непосредственной близости от крупных городов-потребителей, вокруг которых и формируется главным образом рынок земли. Однако, как отмечает Т. Г. Нефедова, вероятность возникновения реального рынка сельскохозяйственных земель остается под сомнением из-за существующих законодательных ограничений, принятых, в частности, в 2002 г. Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Нефедова, 2003]. Исключения составляют пригороды крупных городов, фактор местоположения которых влияет на возможность использо-

вания земель сельхозназначения под садоводческие объединения, а в последнее время – под строительство жилья для круглогодичного проживания [Звягинцев, Неуважаева, 2015].

Поскольку рост агломераций происходит главным образом за счет притока населения из периферийных районов, можно предположить связь между числом и площадью сделок и показателями миграционного прироста/убыли населения по муниципальным образованиям. В частности, установлены следующие коэффициенты корреляции: между средним числом сделок с землями населенных пунктов и миграционным приростом/убылью населения (на 01.01.2016) – 0,59; между средней площадью сделок с землями населенных пунктов и миграционным приростом/убылью населения – 0,45. По такому же принципу вычислены коэффициенты корреляции для сделок с землями сельскохозяйственного назначения: соответственно 0,82 и 0,09.

Результаты корреляционных расчетов говорят о том, что теснота положительной связи уровня миграционного прироста/убыли населения и числа сделок с землями сельскохозяйственного назначения оказалась высокой; уровня миграционного прироста/убыли с числом и площадью сделок с землями населенных пунктов – средней, с площадью сделок с землями сельскохозяйственного назначения – очень слабой. Характер и направленность процессов внутрирегиональной миграции в наибольшей степени соответствуют пространственному распределению сделок с землями сельхозназначения, так как сделки этой категории совершаются преимущественно в региональных центрах как рынках потребителей агропродукции и рынках жилья. Для региональных центров характерны также высокие значения миграционного прироста населения.

Ввиду разной транспортной доступности и социально-экономических условий показатели миграционного прироста/убыли населения распределяются нелинейно. Для большинства муниципальных образований характерна миграционная убыль, значения которой отличаются в зависимости от расстояния между ними и региональными центрами. В Иркутской области наибольшие значения миграционной убыли демонстрируют районы, расположенные на удалении 600–700 км от областного центра (Братский, Тайшетский), а также 800–900 км от него (Усть-Илимский, Нижнеилимский, Усть-Кутский). В Республике Бурятия и Забайкальском крае высокие значения убыли характерны в основном для районов, расположенных на расстоянии 200–300 км от республиканского центра (Джидинский, Еравнинский, Кяхтинский, Оловянинский, Могойтуйский, Чернышевский, Шилкинский).

Исходя из полученных результатов картографирования и расчетов коэффициентов корреляции, можно выделить несколько групп муниципальных образований Байкальского региона, различающихся по интенсивности земельного оборота и миграционным процессам (их направленности и активности). Интенсивность землеоборота оценивалась по площади сделок с земельными участками, а миграционные процессы рассматривались в соответствии с экономико-географическим положением городов и районов.

Группу самого интенсивного земельного оборота (от 2,5–5 % и более площади сделок от их общей площади по региону) составляют региональные центры (Иркутск, Улан-Удэ, Чита) и муниципальные образования в зоне роста их агломераций, где концентрируется значительная часть трудоспособного населения. Фактически это центры внутрорегиональной миграции населения, здесь четко выражено повышение интенсивности земельного оборота, стираются границы между городом и деревней, проявляется распределенный образ жизни, происходят процессы расширения пригородов и субурбанизации, перехода сельского населения в городское и наоборот.

Вторая группа муниципальных образований – с менее интенсивным землеоборотом (1–2,5 % площади сделок от их общей площади по региону) представлена отдельными городами и районами на главных транспортных магистралях, а также более дальним окружением региональных центров. В эту группу входят промышленные центры Иркутской области, расположенные на Транссибирской и Байкало-Амурской магистралях (Братск, Зима, Саянск, Свирск, Тулун, Усть-Илимск и др.). Высокие показатели земельного оборота демонстрируют также районы дальнего окружения региональных центров, обеспечивающие последние сельхозпродукцией (Аларский, Баяндаевский, Боханский, Эхирит-Булагатский районы Иркутской области; Тарбагатайский район Республики Бурятия; Агинский и Карымский районы Забайкальского края).

Третья группа муниципальных образований – с умеренно интенсивным землеоборотом (0,5–1 % площади сделок от их общей площади по региону) состоит из районов Иркутской области и Республики Бурятия, имеющих выход к побережью оз. Байкал (Иркутский, Ольхонский, Слюдянский, Баргузинский, Кабанский, Прибайкальский, Северобайкальский). Это территории с менее активным миграционным приростом, но и с невысокими значениями убыли населения. Здесь отмечаются сезонные миграционные потоки населения, характерные для зон туризма и рекреации. К этой же группе можно отнести приграничные территории Республики Бурятия и Забайкальского края (Кяхтинский район Бурятии, Борзинский, Забайкальский, Красночикоийский районы Забайкальского края), где наблюдаются близкие показатели земельного оборота, но более выражены процессы миграционной убыли населения.

Четвертая группа муниципальных образований – с пониженной интенсивностью землеоборота (0,1–0,5 % площади сделок от их общей площади по региону) представлена полупериферийными и периферийными территориями, удаленными от региональных центров. Это самая большая группа районов, для которых характерны разные причины сниженных показателей земельного оборота, прежде всего слабость экономической базы и инфраструктурной обеспеченности (Балаганский, Жигаловский, Качугский, Закаменский, Курумканский, Газимуро-Заводский, Приаргунский, Улетовский и др.). Все они имеют выраженную миграционную убыль населения.

Пятую группу муниципальных образований – с самой низкой интенсивностью землеоборота (0–0,1 % площади сделок от их общей площади по

региону) составляют периферийные труднодоступные северные и отчасти горные районы. Они характеризуются высокими значениями убыли населения (Катангский, Мамско-Чуйский, Баунтовский, Еравнинский, Окинский, Каларский, Калганский и др.). Мигранты из периферийных районов выступают потенциальными покупателями земельных участков и жилья в пригородных зонах региональных центров.

Заключение

Результаты исследования выявляют межмуниципальную поляризацию Байкальского региона не только в формировании земельного рынка, но и в системе расселения по основному вектору центр – периферия. Эти процессы сопровождаются сверхконцентрацией населения в региональных центрах и значительным спадом экономической активности на периферии. Земельный рынок выступает здесь не только инструментом изучения роста агломераций или субурбанизации – рынки земельных участков и недвижимости определяют общий уровень покупательной способности, а значит, могут служить индикаторами как социально-экономического благополучия, так и общеэкономического кризиса.

Специфической особенностью земельного рынка Байкальского региона является относительно высокая интенсивность землеоборота в районах, имеющих выход к побережью оз. Байкал – крупнейшего водного объекта региона, который традиционно является зоной развития туристско-рекреационного потенциала. Еще одним фактором повышения показателей землеоборота в регионе выступает наличие приграничных и трансграничных с Китаем и Монголией районов.

Основным индикатором увеличения пригородных зон является прирост площадей сделок с землями сельскохозяйственного назначения, особенно заметный в зоне влияния региональных центров. Данная тенденция наиболее характерна для Иркутской области и Республики Бурятия, где агломерационные процессы в пригородных зонах выражены сильнее за счет более интенсивного перемещения сюда населения из периферийных районов и фактического перехода сельского населения в городское.

Исследование выполнено при поддержке РФФИ «Постагrogenные степные ландшафты Республики Бурятия: потенциал, поиск компромиссов между сельскохозяйственным развитием и функционированием экосистем, социально-экономические и экологические последствия использования» (№ 18-45-030039).

Список литературы

Екимовская О. А., Бешенцев А. Н. Экономико-географические особенности развития хозяйств населения Республики Бурятия // География и природные ресурсы. 2012. № 2. С. 95–103.

Звягинцев В. И., Неуважаева М. А. Переселенцы из города в сельскую местность: феномен «обратной миграции» в современной России // Мир России. 2015. № 1. С. 101–135.

Кириллов П. Л., Махрова А. Г. Субурбанизация в московском столичном регионе: современное и перспективное состояние // Регион. исслед. 2009. № 4-5 (25). С. 42–54.

Нефедова Т. Г. Сельская Россия на перепутье. М. : Нов. изд-во, 2003. 403 с.

Нефедова Т. Г. Территориальная организация сельскохозяйственной деятельности в европейской части современной России : автореф. дис. ... д-ра геогр. наук. М., 2004. 34 с.

Нефедова Т. Г., Покровский Н. Е., Трейвиш А. И. Урбанизация, дезурбанизация и сельско-городские сообщества в условиях роста горизонтальной мобильности // Социол. исслед. 2015. № 12. С. 60–69.

Никонова Г. Н., Джабраилова Б. С. Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения в условиях северо-запада Российской Федерации // Рос. электрон. науч. журн. 2016. № 3 (21). С. 4–17.

Рогова М. В., Хавина Л. А. Территориальные особенности развития земельного рынка // География и природ. ресурсы. 2017. № 4. С. 162–169. [https://doi.org/10.21782/GIPR0206-1619-2017-4\(162-169\)](https://doi.org/10.21782/GIPR0206-1619-2017-4(162-169)).

Фадеева О. П., Нефедкин В. И. Локальные рынки земли: от виртуальных к реальным // ЭКО. 2017. № 6. С. 83–101. DOI: 10.30680/ECO0131-7652-2017-6-83-101.

Vajura T. Updated Indicators Regarding the Land Market in Republic of Moldova // Theoretical and scientific journal. 2015. N 1. P. 44–48.

Beltran Tapia F. J. Social and environmental filters to market incentives: the persistence of common land in nineteenth-century Spain // Journal of Agrarian Change. 2015. Vol. 15, N 2. P. 239–260. <https://doi.org/10.1111/joac.12056>.

Cheshire P. Urban land markets and policy failures. Land Use Futures discussion papers, Foresight, Department for Business Innovation and Skills, London, UK. 2009. URL: <http://eprints.lse.ac.uk/30837/> (дата обращения: 04.09.2018).

Cimpoies D. Piata de Vanzare-cumparare ca Mijloc de Consolidare a Terenurilor Agricole // Stiinta agricola. 2010. N 2. P. 93–100.

Deiningner K., Savastano S., Carletto C. Land Fragmentation, Cropland Abandonment, and Land Market Operation in Albania, World Development. Elsevier, 2012. Vol. 40 (10). P. 2108–2122.

Glebocki B., Perdal R. Transactions in land in the suburban zone of Bydgoszcz over the years 2007-2010 // Quaestiones geographicae. 2013. N 32 (4). P. 103–116. <https://doi.org/10.2478/quageo-2013-0037>.

Korpencka L., Muharremi O. Land Market in Albania: unresolved property ownership rights / Perspectives of Innovations, Economics & Business, 2010. Vol. 6 (3). P. 41–44.

Market failure and land concentration, Working paper, Levy Economics Institute, N 575, Levy Economics Institute of Bard College, Annandale-on-Hudson, N. Y., 2009. P. 40. https://doi.org/10.1057/9781137110886_5.

Zitti M., Ferrara C., Perini L., Carlucci M., Salvati L. Long-Term Urban Growth and Land Use Efficiency in Southern Europe: Implications for Sustainable Land Management // Sustainability. 2015. N 7 (3). P. 3359-3385. <https://doi.org/10.3390/su7033359>.

Intermunicipal Differentiation of the Intensity of Land Turnover in the Baikal Region

M. V. Rogova

V. B. Sochava Institute of Geography SB RAS, Irkutsk

Abstract. The paper focuses on the study of development and spatial differentiation of the land market of the Baikal region (Irkutsk region, the Republic of Buryatia and the Zabaikalye Territory) at the municipal level. The key features of intermunicipal differentiation of transaction areas of residential lands and their mapping features are revealed. The differences in the mar-

ket turnover of residential and agricultural lands are highlighted. Correlations between the values of the migration increase/decrease in the population of municipalities and their indicators of the number and transaction area by categories of residential and agricultural purposes were established. Five groups of municipalities were distinguished, differing in the intensity of land turnover and migration processes correlated with it (according to the economic and geographical position): 1. the most intensive land turnover in regional centers and municipalities in the area of agglomeration growth; 2. less intensive land turnover in separate cities and districts on the main transport highways, as well as more remote surroundings of regional centers; 3. moderately intensive land turnover in at the coast of Lake Baikal, and border areas; 4. reduced intensity of land circulation in semi-peripheral and peripheral areas remote from regional centers; 5. the lowest intensity of land turnover in peripheral remote northern and partly mountainous areas.

Keywords: land market, intensity of land turnover, center-periphery, population migration, municipalities, correlation links.

For citation: Rogova M.V. Intermunicipal Differentiation of the Intensity of Land Turnover in the Baikal Region. *The Bulletin of Irkutsk State University. Series Earth Sciences*, 2019, vol. 28, pp. 108-119. <https://doi.org/10.26516/2073-3402.2019.28.108> (in Russian)

References

Ekimovskaya O.A., Beshentsev A.N. Ekonomiko-geograficheskiye osobennosti razvitiya khozyaystv naseleniya Respubliki Buryatiya [Economic and geographical features of the development of households of the population of the Republic of Buryatia]. *Geografiya i prirodnyye resursy* [Geography and natural resources], 2012, no. 2, pp. 95-103. (in Russian)

Zvyagintsev V.I., Neuvazhaeva M.A. Pereselentsy iz goroda v sel'skuyu mestnost': fenomen «obratnoy migratsii» v sovremennoy Rossii [Migrants from the city to the countryside: the phenomenon of “reverse migration” in modern Russia]. *Mir Rossii* [World of Russia], 2015, no. 1, pp. 101-135. (in Russian)

Kirillov P.L., Makhrova A.G. Suburbanizatsiya v moskovskom stolichnom regione: sovremennoye i perspektivnoye sostoyaniye [Suburbanization in the Moscow metropolitan area: current and prospective state]. *Regional'nyye issledovaniya* [Regional Studies], 2009, no. 4-5 (25), pp. 42-54. (in Russian)

Nefyodova T.G. *Sel'skaya Rossiya na pereput'ye* [Rural Russia at a crossroads]. Moscow, New Publ., 2003, 403 p. (in Russian)

Nefyodova T.G. *Territorial'naya organizatsiya sel'skokhozyaystvennoy deyatel'nosti v yevropeyskoy chasti sovremennoy Rossii* [Territorial organization of agricultural activities in the European part of modern Russia. Doct. sci. diss. abstr.]. Moscow, 2004, 34 p. (in Russian)

Nefyodova T.G., Pokrovsky N.E., Treyvish A.I. Urbanizatsiya, dezurbanizatsiya i sel'sko-gorodskiy soobshchestvo v usloviyakh rosta gorizontally mobil'nosti [Urbanization, deurbanization and rural-urban communities in conditions of increasing horizontal mobility]. *Sotsiologicheskiye issledovaniya* [Sociological studies], 2015, no. 12, pp. 60-69. (in Russian)

Nikonova G.N., Dzhabrailova B.S. Razvitiye rynka zemel' sel'skokhozyaystvennogo naznacheniya v usloviyakh severo-zapada Rossiyskoy Federatsii [The development of agricultural land market in the North-West of the Russian Federation]. *Rossiyskiy elektronnyy nauchnyy zhurnal* [Russian electronic scientific journal], 2016, no. 3 (21), pp. 4-17. (in Russian)

Rogova M.V., Havina L.A. Territorial'nyye osobennosti razvitiya zemelnogo rynka [Territorial features of the land market development]. *Geografiya i prirodnyye resursy* [Geography and natural resources], 2017, no. 4, pp. 162-169. <https://doi.org/10.21782/GIPR0206-1619-2017-4> (162-169) (in Russian)

Fadeeva O.P., Nefedkin V.I. Lokalnyye rynki zemli: ot virtualnykh k realnym [Local land markets: from virtual to real]. *EKO* [ECO], 2017, no. 6, pp. 83-101. <https://doi.org/10.30680/ECO0131-7652-2017-6-83-101> (in Russian)

Bajura T. Updated Indicators Regarding the Land Market in Republic of Moldova. *Theoretical and scientific journal*, 2015, no. 1, pp. 44-48.

Beltran Tapia F.J. Social and environmental filters to market incentives: the persistence of common land in nineteenth-century Spain. *Journal of Agrarian Change*, 2015, vol. 15, no. 2, pp. 239-260. <https://doi.org/10.1111/joac.12056>.

Cheshire P. Urban land markets and policy failures. *Land Use Futures discussion papers*, Foresight, Department for Business Innovation and Skills, London, UK Publ., 2009. Available at: <http://eprints.lse.ac.uk/30837/> (date of access: 04.09.2018).

Cimpoies D. Piata de Vanzare-cumparare ca Mijloc de Consolidare a Terenurilor Agricole. *Stiinta Agricola*, 2010, no. 2, pp. 93-100.

Deininger K., Savastano S., Carletto C. Land Fragmentation, Cropland Abandonment, and Land Market Operation in Albania. *World Development*, Elsevier, 2012, vol. 40, no. 10, pp. 2108-2122.

Glebocki B., Perdal R. Transactions in land in the suburban zone of Bydgoszcz over the years 2007-2010. *Quaestiones geographicae*, 2013, no. 32(4), pp. 103-116. <https://doi.org/10.2478/quageo-2013-0037>.

Korpencka L., Muharremi O. Land Market in Albania: unresolved property ownership rights. *Perspectives of Innovations, Economics & Business*, 2010, vol. 6(3), pp. 41-44.

Market failure and land concentration. Working paper, Levy Economics Institute, no. 575, Levy Economics Institute of Bard College, Annandale-on-Hudson, NY, 2009, 40 p. https://doi.org/10.1057/9781137110886_5.

Zitti M., Ferrara C., Perini L., Carlucci M., Salvati L. Long-Term Urban Growth and Land Use Efficiency in Southern Europe: Implications for Sustainable Land Management. *Sustainability*, 2015, no. 7, no. 3, pp. 3359-3385. <https://doi.org/10.3390/su7033359>.

Рогова Марина Владимировна

младший научный сотрудник
Институт географии им. В. Б. Сочавы
СО РАН
664033, Россия, г. Иркутск,
ул. Улан-Баторская, 1
тел.: 8(3952)42-75-01
e-mail: rogova@irigs.irk.ru

Rogova Marina Vladimirovna

Junior Researcher
V. B. Sochava Institute of Geography SB RAS
1, Ulan-Batorskaya st., Irkutsk, 664033,
Russian Federation
tel.: 8(3952)42-75-01
e-mail: rogova@irigs.irk.ru