

## Обзор земельного рынка Тверской области на конец 2008 года

Как и общероссийский рынок, земельный рынок Тверской области официально существует с начала 1993 года, когда на основании Федерального закона от 23.12.1992 № 4196-1 "О праве граждан РФ на получение в частную собственность и на продажу земельных участков..." стало возможным осуществление сделок с земельными участками. В Земельном кодексе существует понятие категорий земель, каждая из которых обладает своим правовым статусом. Жилье может быть построено только на участке соответствующей категории, имеющем соответствующее разрешенное использование.

При этом, реально до начала 2001 года земельного рынка в России по большому счету не было. Все участки можно было брать исключительно в аренду или под реализацию конкретных проектов. К тому же в стране отсутствовала четкая структура земельных владений. В 2001 году был принят Земельный кодекс, однако настоящим прорывом в земельном законодательстве оказался другой документ — федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», открывший в 2002 году инвесторам двери на огромный рынок. Гигантские территории, принадлежавшие прежде колхозам и совхозам, многие из которых давно балансировали на грани банкротства, оказались доступны для коммерческих сделок.

С декабря 2003 года вступил в силу закон Тверской области №79-ЗО "О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области". Кроме того, в апреле 2008 г. принят новый закон, закон Тверской области «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области» от 9 апреля 2008 г. №49-ЗО. На данный момент это основные законодательные акты Тверской области в сфере оборота земель. По федеральному и региональному законам запрещена продажа земли иностранным физическим и юридическим лицам, лицам без гражданства и предприятиям, в которых доля иностранного капитала превышает 50% (им разрешается только длительная аренда сроком до 49 лет).

Регулирование оборота земель в регионах передано местным властям, которые, в частности, самостоятельно устанавливают, сколько земли может находиться в собственности одного лица. Главная проблема земельного рынка не только Тверской области, но и России в целом – сильная коррумпированность чиновников на земельном рынке. В 2007 году руководством области была сформулирована цель – формирование цивилизованного рынка земли, для достижения которой планируется расширить практику аукционного распределения земельных участков.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории (Земельный кодекс РФ, ст. 7):

- 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.

Земельный фонд Тверской области составляет 8 420, 1 га. Структура земельного фонда Тверской обл. представлена в таблице ниже.

---

Обзор рынка земель Тверской области на конец 2008 года

## Земельный фонд Тверской области

Таблица 1

Характеристика земель	Площадь, тыс. га
Общая площадь -	8 420,1
в том числе:	
1. Леса и кустарники	4 971,4
2. Сельскохозяйственные угодья	2 434,6
в т.ч. пашня	1 515,0
3. Болота	462,5
4. Водные объекты	248,9
5. Земли под дорогами	116,1
6. Земли застройки	84,8
7. Прочие земли	101,8

В свете последних тенденций на рынке земли Тверская область приобретает все больший вес и престижность. В первую очередь, это обусловлено тем, что Тверская область соединяет два наиболее развитых экономических района: Центральный и Северо-Западный, и расположена между Москвой и Санкт-Петербургом. Такое уникальное географическое положение во многом определяет повышающийся каждый год спрос на земельные участки области. Кроме того, отличительной особенностью области с точки зрения земельного рынка является то, что пять её южных районов расположены либо вдоль реки Волга, либо в непосредственной близости от неё и, к тому же, на границе с Московской областью с хорошим транспортным сообщением. На территории ещё одного района находится широко известное озеро Селигер. Всё это определяет повышенный интерес жителей Москвы и Санкт-Петербурга к земельным участкам Тверской области.

На территории Тверской области располагаются бассейны многих крупных рек и водохранилищ (Волга, Тверца, Шоша, Тьма, Медведица, Молога, озера Селигера, Ивановское водохранилище, и другие крупные водоемы), а инвестирование в землю у воды является самым выгодным вложением средств.

Несмотря на растущую популярность, Тверской земельный рынок, как в прочем, и по всей России, еще очень молод и слабо развит. Лишь в последние годы с принятием Земельного Кодекса ситуация на рынке стала изменяться в лучшую сторону. В целом, рынок земли в Тверской области в настоящее время проходит этап становления и достаточно бурного роста, однако он все еще только в начальной стадии своего развития.

Рынок земли можно разделить на несколько основных сегментов:

1. земельные участки для индивидуального жилищного строительства (земельные участки в сельских населенных пунктах, земельные участки для строительства коттеджей, участки в дачных кооперативах и товариществах);
2. земельные участки промышленных предприятий;
3. земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Первый сегмент всегда был достаточно развитым, особенно по землям вблизи крупных городов. При этом, ввиду соседства Тверской и Московской областей, основной рынок земли формируется вокруг областного центра и в районах, граничащих с развитой Московской областью.

Второй сегмент в основном представлен участками предприятий-банкротов, здания которых находятся в неудовлетворительном состоянии, и которые представляют интерес в первую очередь как площадка, имеющая подъездные пути, инженерные сети и прочую инфраструктуру для организации нового производства или складского хозяйства. В настоящее время на рынке достаточно много предложений по продаже недвижимого имущества предприятий-банкротов, в основном расположенных в районных центрах Тверской области.

Рынок земель сельхозназначения развивается наиболее динамично. В 2003-2005 гг. на территории Тверской области проводилась активная скупка земельных долей у работников сельхозпредприятий. Многие доли впоследствии были выделены в самостоятельные участки и выставлены на продажу. Участки сельхозназначения продаются для использования в нескольких целях:

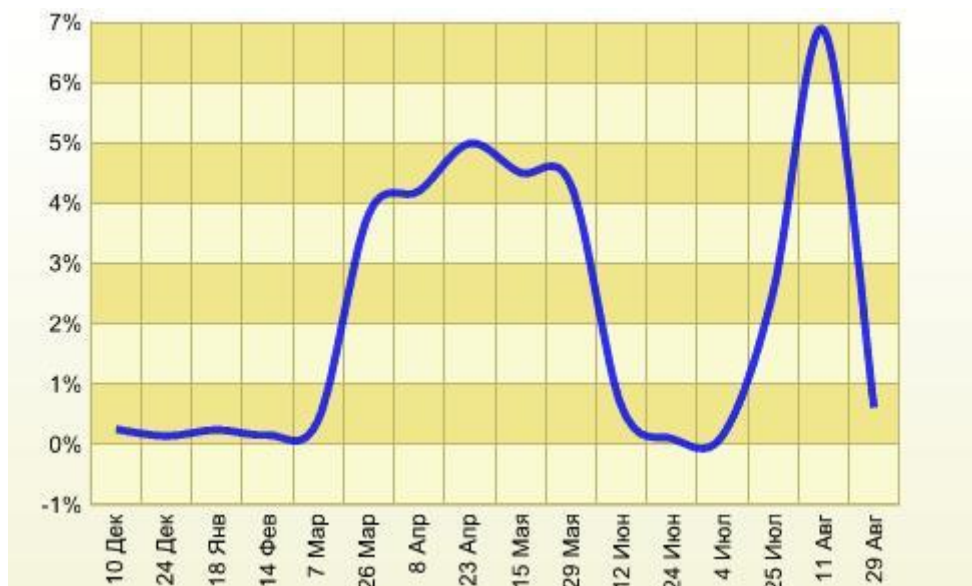
- 1) расположенные в живописных местах и в непосредственной близости от крупных водоемов предлагаются под строительство баз отдыха, дачных поселков, частных усадеб; наименее удаленные от Твери и на границах с Московской областью – под строительство коттеджных поселков с центральной инфраструктурой;
- 2) расположенные вблизи крупных автодорог и транспортных развязок – под организацию складских и производственных предприятий; расположенные непосредственно вдоль крупных автодорог – под использование для ведения «придорожного бизнеса» (строительство АЗС, мотелей, кафе, стоянок и т.п.);
- 3) для ведения сельскохозяйственного производства.

Наибольшее количество предложений сосредоточено в группе земель сельскохозяйственного назначения, предлагаемых не для сельскохозяйственного использования (с последующим изменением назначения или переводом в другие категории).

Уровень активности основных участников рынка земли можно проследить, изучив динамику Индекса «свободных территорий» Тверской области, который рассчитывается аналитиками Феделального портала «Индикаторы рынка земли». Данный индекс представляет собой процентное соотношение площади выставленных на продажу участков (принимаются во внимание участки, выставленные на продажу в открытых источниках) и общего объема земель, находящихся в собственности частных и юридических лиц на территории региона. В упрощенном виде показатели индекса можно трактовать как процент земель в частной собственности, которые готовы продать/купить на территории региона по данным публичных источников. Уровень Индекса свободных территорий по Тверской области повторяет тренды роста и фиксации активности на рынке земли центрального региона в целом. Подобные явления можно посмотреть на примере Свердловской, Нижегородской областей, республики Карелия и многих других регионов. В Тверской области уровень Индекса свободных территорий начал подниматься ещё с начала марта и вышел на сегодняшний уровень 4-5% к концу апреля, оставаясь стабильным до начала лета. Затем последовали достаточно резкие колебания, которые к концу лета ознаменовались значительным снижением индекса и приближением его к нулевому уровню. Вероятной причиной такого резкого падения может быть проявление симптомов кризиса в экономике, которые спровоцировали многих продавцов забрать объекты с рынка и занять выжидательную позицию. В ближайшем будущем прогнозируется значительный рост данного показателя в связи с появлением тенденции к вынужденной продаже участков.

## Индекс свободных территорий Тверской области

Диаграмма 1



Источник: [www.land-in.ru](http://www.land-in.ru)

Характеризуя текущее состояние земельного рынка Тверской области, следует отметить, что по сравнению с предыдущими годами заметно расширилась география земельного рынка: летом 2008 года земельные участки предлагались на продажу в 21 районе области. Лидерами по количеству предложений являются Калининский, Конаковский, Осташковский, Калязинский, Зубцовский и Андреапольский районы. При этом, в первых двух районах доля предложений на продажу земель под ИЖС и земель сельскохозяйственного назначения приблизительно равна, то в Калязинском, Осташковском и Андреапольском районах на продажу выставляются преимущественно участки сельскохозяйственного назначения. Участки по Кашинскому, Калининскому, Конаковскому и другим аналогичным районам предлагаются в основном в непосредственной близости от водоемов (водохранилищ) для строительства элитных усадеб, баз отдыха и т.п., т.е. участки имеют высокую рекреационную ценность. При этом, в связи с повышенным спросом и высокой рекреационной ценностью цены на участки в данных районах в несколько раз выше, чем цены на участки в других районах.

Анализ рынка осложняется тем, что земельный рынок в России в целом (и в Тверской области в частности) в настоящее время еще нельзя считать полностью сформировавшимся и цивилизованным. Связано это, прежде всего, с неэффективным использованием различных типов земель. Среди наиболее негативных процессов эксплуатации земельных ресурсов можно выделить:

- массовое запустение сельскохозяйственных земель;
- заброшенность территорий, имеющих природную и историко-культурную ценность;
- варварское отношение к окружающей среде.

Все эти тенденции наблюдаются на фоне скупки у населения земельных участков (в основном земельных паев сельскохозяйственного назначения) частными инвесторами самостоятельно или через специализированные тверские фирмы, зачастую без каких-либо четких представлений о возможном использовании этих земель кроме последующей перепродажи. О ценах этих сделок открытой информации нет. С другой стороны, достаточно активно идет реклама о выставленных на продажу ранее

выкупленных участков. Эти цены, естественно, в значительной степени отличаются от цен первичных сделок.

На текущий момент земельный рынок Тверской области отличается достаточно высоким уровнем закрытости и относительно невысокими объемами рынка по сравнению с подмосковным, что также препятствует поведению качественного анализа. Ниже приведена характеристика рынка, полученная по результатам исследования выставленных на продажу земельных участков, проведенного в июле 2008 года:

В ходе анализа первичной информации, опубликованной на сайтах и газетах в течение июля месяца, выявлено 510 предложений на продажу различных земельных участков. Среди них 283 участка сельскохозяйственного назначения и 220 участков, предназначенных для ИЖС. Кроме того, было выявлено 5 участков земли рекреационного назначения и 2 участка – земли промышленности. Ввиду малого количества двух последних типов участков основное внимание было уделено землям сельскохозяйственного назначения и для ИЖС.

## Цены

На соответствующих диаграммах представлены распределения числа предложений на продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения и для ИЖС в зависимости от удельной цены предложения на продажу.

Диаграмма 2







Как видно, более 35% всех выставленных на продажу участков сельскохозяйственного назначения имеют удельную стоимость до 5 000 рублей за сотку. Причём, минимальная удельная стоимость, зафиксированная в наблюдениях, оказалась равной 229 руб./сотка. А более 80% участков, как показывает приведённые данные, имеют удельную стоимость до 15 тыс. руб./сотка. При этом обращает на себя внимание, что всего 2% выставленных участков имеют цену более 70 тыс. руб./сотка.

Распределение числа предложений на продажу участков для ИЖС по ценовым интервалам существенно отличается от рассмотренного распределения для участков сельскохозяйственного назначения. Удельные стоимости участков для ИЖС находятся в более широком диапазоне ценовых интервалов. Так, в диапазоне цен до 5,0 тысяч рублей за сотку было выявлено менее 2,0% участков. Диаграмма 1 показывает, что около 27% участков выставлены на продажу с удельной стоимостью в интервале 20 - 40 тыс. руб./сотка, а 80% участков от общего их числа не выходит за пределы 100 тыс. руб./сотка. В 7% предложений на продажу удельная стоимость участков превышает 220 тыс. руб./сотка.

Более широкий диапазон изменения удельной стоимости земли для ИЖС по сравнению с участками сельскохозяйственного назначения обусловлен тем фактом, что на стоимость земли под ИЖС влияет значительно большее количество факторов, основные из которых перечислены ниже.

#### *Факторы стоимости земельных участков под ИЖС*

Стоимость земельных участков под ИЖС формируется в зависимости от степени приближенности данных участков к большим водоемам: Ивановское водохранилище, бассейн реки Волга (Калининский, Конаковский, Кашинский, Калязинский, Кимрский районы), бассейн озера Селигер (Осташковский район), от возможности присоединения к различным инженерным коммуникациям, от транспортного сообщения, от степени удаленности от Твери и Москвы.

Ниже перечислены основные ценообразующие факторы на рынке земли Тверской области:

1. *Местоположение.* Главным фактором, определяющим стоимость недвижимости и в особенности земельных участков, является местоположение. Так, например, земли поселений в деревне недалеко от озера и лесного массива могут стоить в 5-10 раз дешевле земель сельскохозяйственного назначения, находящихся по соседству, которые также граничат с озером и лесным массивом. Данный фактор включает в себя много составляющих, набор наиболее важных из которых может быть различен для земельных участков различного назначения.

- Удаленность от населенных пунктов, в том числе:
  - Удаленность от г. Москвы
  - Удаленность от областного центра
  - Удаленность от районного центра
  - Удаленность от ближайшего сельского поселения (деревни, села)
- Водные объекты, в том числе:
  - Тип водного объекта
  - Удаленность земельного участка от него
- Лесные массивы, в том числе:
  - Тип лесного массива
  - Удаленность от леса
- Транспортная доступность, в том числе:
  - Наличие подъездных автодорог, в т.ч. удаленность от основной автодороги с асфальтовым покрытием
  - Наличие сообщения общественным транспортом

2. *Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка. Наличие оформленной документации на участок.* Наличие полностью оформленной документации на земельный участок, к которой относятся свидетельство о регистрации прав, кадастровый план земельного участка, разрешения на строительство и согласованная проектная документация, значительно увеличивают стоимость земельного участка.

Выделяются преимущественно бывшие сельхозугодия без соответствующих коммуникаций. Чтобы получить право на застройку, нужно изменить целевое назначение и получить соответствующее разрешение, что требует дополнительных денег и времени. А следовательно, увеличивает стоимость участка на 25-50% (по некоторым данным перевод участков из категории сельхозземель в земли под строительство обходится около \$1000 за сотку).

3. *Степень освоения участка.* Стоимость земельного участка значительно повышается, если началось освоение территории участка. При этом, естественно, это происходит, если вид освоения (тип строительства) соответствует ожиданиям рынка. Если же на участке проведены улучшения, которые не востребованы и необходим снос или реконструкция, то это сильно сказывается на стоимости участка в сторону уменьшения.

4. *Размер участка*

## Структура предложения земельных участков

### Структура предложения в зависимости от площади участков

На следующей диаграмме представлена гистограмма распределения площадей продаваемых участков сельскохозяйственного назначения. Земельные участки сельскохозяйственного назначения имеют достаточно большие размеры, и их удобнее рассматривать в гектарах. Более половины предложений, касающихся земель этого назначения, имеют площадь в пределах до 10 га, а наибольшее количество предлагаемых к продаже участков сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне до 5 га и с дальнейшим увеличением площади количество участков монотонно убывает.

Диаграмма 4



Другая картина наблюдается в распределении площадей участков предназначенных для ИЖС. Около 70% этих участков по площади не превосходят и половины гектара и поэтому более целесообразно рассматривать их в сотках (см. Диаграмма 5).





Для участков, предназначенных под ИЖС, гистограмма распределения имеет куполообразный вид, а максимальное количество предлагаемых к продаже участков находится в диапазоне 11 – 20 соток.

#### Структура предложения по географическому принципу.

В таблице ниже представлены ценовые характеристики и емкость рынка в границах административных районов области. В этой таблице представлены по мере убывания емкости рынка – количества выставленных на продажу участков, первые одиннадцать районов, а также средние по их территориям удельные цены земли сельскохозяйственного назначения и для ИЖС.

#### **Количество предложений земельных участков по районам области и их цена**

Таблица 2

	Кол-во		Средняя удельная цена, руб./сотка	
	ИЖС	С/х	ИЖС	С/х
Калининский	39	43	187 515	10 433
Конаковский	30	28	159 284	33 432
Осташковский	13	36	68 165	7 942
Калязинский	19	29	96 747	14 714
Зубцовский	28	17	43 778	5 214
Андреапольский	12	26	10 720	6 702
Кимрский	10	20	120 918	14 158
Торжокский	5	24	55 900	4 113
Старицкий	13	15	46 376	6 602
Селижаровский	24	2	27 460	4 200
Кашинский	8	15	126 984	11 216

Остальные	19	28	-	-
-----------	----	----	---	---

Всего на областном рынке представлен 21 район. Это на одну административную единицу больше, чем в прошлом году.

Как всегда по числу участков лидируют районы, на территории которых расположены значительные водные объекты, а также граничащие с Московской областью и условно входящие в так называемое "дальнее Подмосковье".

Размах ценовой характеристики, по представленным районам шире для земель, предназначенных под ИЖС. В данном сегменте отношение максимальной средней удельной стоимости к минимальной превышает 6 раз. Для земель сельскохозяйственного назначения это отношение в два раза меньше.

Таково состояние земельного рынка Тверской области на сегодняшний день. Его сравнение с данными предыдущих лет показывает продолжающийся рост цен. Некоторая сложность состоит в том, что до 2007 года цены на земельные участки в Тверской области номинировались в основном в долларах, в 2007 году на рынке одновременно фигурировали цены и в долларах, и в рублях, а в 2008 году – в основном в рублях. Тем не менее, это не мешает увидеть ежегодный устойчивый рост средних цен на землю по области. В текущих рыночных условиях, в контексте финансового кризиса, который наиболее остро отразился на рынке недвижимости, в ближайшем будущем ожидается определенная коррекция цен, уже сейчас большинство продавцов готово идти на значительные скидки, достигающие порой 50% от первоначальной стоимости участка, но при этом, по прогнозам большинства экспертов, наиболее значительным будет падение цен на участки, которые были переоценены. Выгодно расположенные участки у воды, в свою очередь, полвергнутся менее существенному снижению цены.

#### Динамика средних удельных цен (за сотку) на земельные участки с/х назначения и для ИЖС

Таблица 3

	2005	2006	2007	2008
С/х назначения	200 \$	260 \$	460 \$ 11 730 руб.	12 360 руб.
ИЖС	740 \$	1 080 \$	3 620 \$ 92 300 руб.	95 005 руб.

Рост цен на землю свидетельствует о повышении спроса и, следовательно, о развитии рынка. Движению в этом направлении способствуют не только близость к Москве, но и программы, планы, мероприятия, проводимые органами власти всех уровней, направленные на развитие территории области.