**Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения.**

Рынок земельных участков занимает особое место в структуре рынка недвижимости. Земельный рынок носит латентный (скрытый) характер. Условия большинства реальных сделок с земельными участками скрываются сторонами, что создает определённые трудности при анализе их стоимости. Ориентиром реальной стоимости земельных участков могут служить лишь результаты сделок, заключенных на открытых торгах, а также цены предложений и спроса, публикуемые в открытых источниках информации.

**Ценообразование на рынке земельных участков сельхозназначения**

Анализ рынка земельных участков показал, что важнейшими характеристиками земельного участка, влияющими на его ценность, являются местоположение участка, вид его разрешенного использования, размеры участка и наличие коммуникаций.

Также влияние на ценность земельного участка оказывают его природно-технологические свойства: контурность, рельеф, геология, почвы, залесённость. В зависимости от этих качеств затраты на освоение и использование земельного участка по разрешенному использованию будут неодинаковы.

Структура предложений на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения выглядит следующим образом:

Рисунок



Наибольшая доля предложений приходится на Заокский и Веневские районы (18,4% и 16,1%), меньше на, Ясногорский Ленинский, Алексинский, Одоевский и Дубенский районы (12,2%, 6,8%, 6,0%, 7,2% и 4,3% соответственно). Остальные районы занимают небольшую долю в общей структуре предложений (0,2%-3,9%).

Анализ проведен на основе информации о предложении на продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения в открытых источниках: сеть INTERNET, сайты риэлторских агентств и специализированные сайты земельных компаний: [www.twinservice.ru](http://www.twinservice.ru), [www.tulahouse.ru](http://www.tulahouse.ru), [www.ulia-n.ru](http://www.ulia-n.ru), <http://megapolis-tula.ru>, rizolit71.ru, <http://ctbn.ru>, [www.invest-nedvijimost.ru](http://www.invest-nedvijimost.ru), [www.c21gold.ru](http://www.c21gold.ru), [www.ruterra.ru](http://www.ruterra.ru), [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), <http://base.zem.ru>, <http://nedvizhimost.tula.slando.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://tula.olx.ru>, [www.zemlya-tula.ru](http://www.zemlya-tula.ru), <http://www.zem.ru>, [www.rfcom.ru](http://www.rfcom.ru), <http://elta-zem.ru> и другие.

Рассматривались участки различного размера -3 размерные категории: до 100Га, 100-1000Га и более 1000Га сельхозназначения (всего более 730) с видами разрешенного использования:

- ведение сельского хозяйства/сельхозпроизводство

- крестьянско-фермерское хозяйство

- личное подсобное хозяйство

- садоводство и огородничество

- дачное строительство

- прочее

Структура распределения участков по данным критериям представлена ниже Рисунок



Традиционно, как и в 2010г. наибольшая доля в числе предложений приходится на земельные участки площадью до 100 га (77%). Доля предложений участков от 100 до 1000 га -18%, а более 1000 га -5%. ( в 2010г -80%, 14% и 6% соответственно).

Самая существенная часть предложений приходится на северную часть области, это связано с развитостью социальной и транспортной инфраструктуры, близостью к Москве (границе с Московской областью) и более высокой плотностью населения. В настоящее время в этой части области идет активное строительство коттеджных поселков Московскими застройщиками. Сельскохозяйственные земли здесь достаточно плодородны (частично черноземы, суглинки, лесные и смешанные почвы) и предназначены для ведения сельхозпроизводства, личных и фермерских хозяйств, а также для дачного строительства. Размеры предлагаемых участков, как правило, не превышают 100Га – в основном, выделены из сельскохозяйственных паев. Юг области представлен черноземными почвами, большими по размерам участками – земли бывших колхозов и действующих СПК для ведения сельского хозяйства

Рисунок



На рынке предложений сохраняется общая тенденция. Существенно большая часть участков предназначена для ведения сельского хозяйства и сельхозпроизводства – 72%. Остальные земли по виду разрешенного использования распределяются достаточно ровно: Подсобные и фермерские хозяйства 7% и 6%. 5%- для садоводства и огородничества и дачного строительства (9%) – в садоводческих и дачных товариществах. Участки здесь небольшие менее 1 Га (5-50 соток) свободные и со строениями различного типа, используются как для сезонного проживания, так и для круглогодичного. Тем не менее, на рынке присутствуют предложения земель с разрешенным использованием под дачное строительство больших массивов от 1 до 50Га. Таким образом, предлагаются участки под коттеджное строительство поселков в качестве инвестиционных проектов (с подрядом и без) - путем изменения вида разрешенного использования на крестьянско-фермерское хозяйство с правом застройки до 30%. Стоимость таких участков (на единицу площади) существенно выше стоимости участков для ведения хозяйств и в сложившихся традиционных садовых товариществах.

В рамках данного анализа участки из состава сельхозземель с потенциальной возможностью дальнейшего использованием под коттеджное и дачное строительство а также под строительство объектов придорожного бизнеса (вдоль основных автодорог М2 и М4) при определении средней стоимости 1 Га не рассматривались ввиду существенного различия в их стоимости по сравнению с участками для ведения хозяйств и сельхозпроизводства.

Ниже на диаграмме приведена средняя стоимость 1 Га земли сельскохозяйственного назначения.

Рисунок



Средняя цена на земельные участки сельхозназначения размером до 100 га по районам Тульской области колеблется от 19000 руб/га до 360000 руб/га. Как и в прошлом году, максимальные цены наблюдается в Алексинском, Ленинском и Заокском районах. Минимальная цена наблюдается в Тепло-Огаревском районе и составляет 19000 руб/га.

Рисунок



Средняя цена на земельные участки сельхозназначения размером от 100 до 1000 га по районам Тульской области колеблется от 22500 руб/га до 205000 руб/га. Максимальная цена, за 1 га наблюдается в Алексинском и Заокском районах. Минимальная цена наблюдается в Чернском и Каменском районах и составляет 22500 руб/га.

Средняя цена на земельные участки сельхозназначения размером более 1000 га по районам Тульской области колеблется от 14700 руб/га до 73600 руб/га. Максимальная цена, превышающая 50000 рублей за 1 га наблюдается в Веневском, Киреевском и Ясногорском районах. Минимальная цена наблюдается в Воловском районе и составляет 14700 руб/га.

Рисунок



В целом, за последние 3 года, сохранились общие структурные особенности рынка сельхозземель в области и принципы ценообразования. Традиционно большое количество предложений приходится на участки до 100Га под различный тип деятельности и расположенные в северной и центральной частях Тульской области. Это связано с миграцией рынка подмосковных земель в близлежащие области. Непосредственная граница с Московской областью, стабильная экологическая ситуация, плодородие земель и наличие современных федеральных магистралей М2 и М4, проходящих по Тульской области, делает ее (область) весьма привлекательной для инвестиций в организацию сельхозпроизводства, крестьянско-фермерских хозяйств и строительство современных коттеджных поселков. Так, например, количество предложений в области по сравнению с прошлым годом. выросло в 2,2 раза.

Также, зачастую, продавцы сельхозземель закладывают в цену предложения ожидания от потенциально возможного перевода земель в другую категорию (земли промышленности) с последующим использованием их для ведения различного бизнеса – логистические комплексы, объекты придорожной инфраструктуры, АЗС и прочее.

В остальных рассматриваемых сегментах сохраняются пропорции и порядок цен прошлого года, сроки экспозиции, как правило, превышают 4-6 месяцев. Не редки случаи одновременного предложения одних и тех же объектов на рынке различными «продавцами» на многочисленных (региональных и федеральных) Интернет - площадках по различным ценам.