

*trends suggests the precarious state of entrepreneurship in the region. Measures taken to stimulate entrepreneurial activity in the Tver Region, including government support for entrepreneurship, are outlined.*

**Keywords:** *demographics of companies, investment climate, investment attractiveness, business entity, dynamics, government support, entrepreneurship.*

Об авторах:

БОРОДУЛИН Алексей Николаевич – кандидат технических наук, доцент, зав. кафедрой бухгалтерского учета и финансов, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: bor74@mail.ru

МУТОВКИНА Наталия Юрьевна – кандидат технических наук, доцент кафедры бухгалтерского учета и финансов, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: letter-boxNM@yandex.ru

About the authors:

BORODULIN Alexey Nikolaevich – Candidate of Technical Sciences, Head of the Department of Accounting and Finance, Tver State Technical University, Tver. E-mail: bor74@mail.ru

MUTOVKINA Nataliya Yur'evna – Candidate of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Accounting and Finance, Tver State Technical University, Tver. E-mail: letter-boxNM@yandex.ru

УДК 339.13

## **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТВЕРСКОЙ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТЕЙ**

**В.В. Карцева, П.О. Павлова**

© Карцева В.В., Павлова П.О., 2026

**Аннотация.** *В статье на основе данных интернет-сервиса «Авито» проведен анализ рынка жилой недвижимости Тверской и Московской областей. Рассмотрены социально-экономические факторы развития регионов. На основе полученных данных разработаны диаграммы. В заключение сформулированы выводы сравнительного анализа рынков жилой недвижимости данных регионов.*

**Ключевые слова:** *рынок недвижимости, недвижимость, «Авито», Тверская область, Московская область, предложения, соотношение.*

Рынок недвижимости активно реагирует на все социально-экономические, политические и демографические изменения. Исследование рынка недвижимости позволяет оценить влияние различных факторов на социально-экономическое положение страны. В настоящей работе проанализированы рынки недвижимости в Тверской и Московской областях для выявления их различий и схожих черт.

В рамках исследования были использованы данные интернет-сервиса «Авито» [1].

Рынок недвижимости Тверской области преимущественно состоит из предложений жилой недвижимости, что составляет 62 % от всего рынка недвижимого имущества. На рис. 1 представлено соотношение предложений различных видов недвижимости на рынке жилой недвижимости в Тверской области. Можно отметить, что в Тверском регионе в равной степени популярны как квартиры, так и индивидуальные жилые дома. Популярность предложений в отношении индивидуальных жилых домов и дач может быть связана с предоставлением льготной ипотеки на этот вид недвижимости. Количество предложений продажи домов сравнялось с количеством предложений продажи квартир.

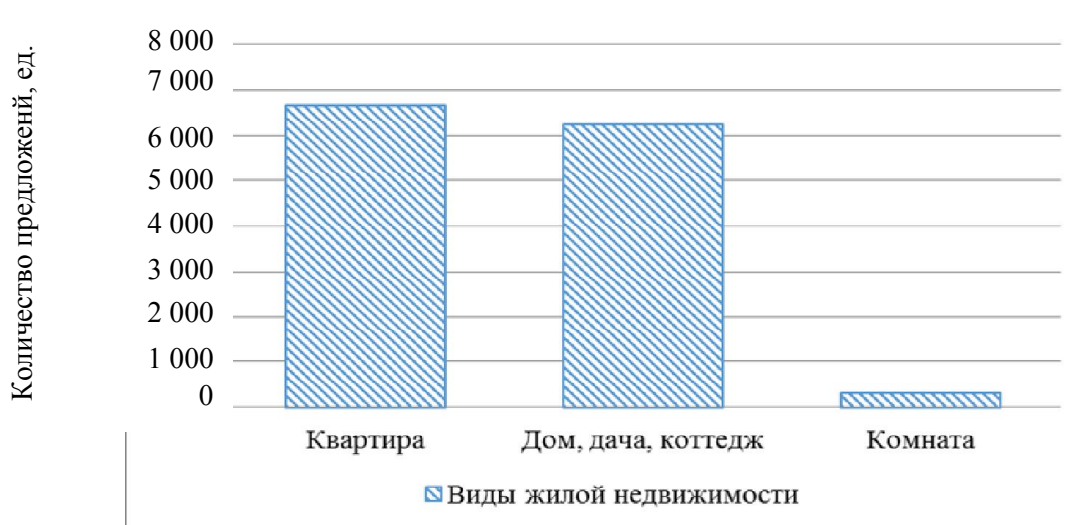


Рис. 1. Предложения на рынке недвижимости Тверской области в разрезе видов недвижимости

На рис. 2 в виде диаграммы представлено соотношение предложений квартир с различным количеством комнат. Очевидно, что на первом месте по числу предложений находится продажа двухкомнатных квартир (40 %), на втором – однокомнатных (31 %), на третьем – трехкомнатных (22 %).



Рис. 2. Предложения на квартирном рынке Тверской области в разрезе количества комнат

Квартиры-студии и квартиры с количеством комнат более четырех в разрезе рынка предложений квартир занимают около 3–4 %.

Двухкомнатные квартиры в целом более предпочтительны для граждан, так как они имеют среднюю площадь, среднюю цену, а также комфортны для проживания нуклеарной семьи.



Рис. 3. Предложения на рынке недвижимости Тверской области в разрезе типов квартир

На рис. 3 продемонстрировано соотношение предложений по вторичному жилью и новостройкам. В настоящее время предложений в отношении вторичных квартир сильно больше, чем предложений по новостройкам (72 % против 28 % соответственно). Такое соотношение можно объяснить существующими социально-экономическими условиями внутри страны: ключевая ставка, установленная Центробанком, «бьет» рекордные значения и составляет 21 % по состоянию на 06.06.2025 [2]. Ставки по ипотеке также растут, следовательно, данная процедура приобретения жилья стала доступна далеко не всем.

Важно рассмотреть также и аренду жилья. Так, на рис. 4 представлено соотношение предложений долгосрочной аренды по различным видам жилой недвижимости. Отметим, что наиболее популярным предло-

жением является аренда квартир. Данный факт очевиден в связи с тем, что в настоящее время покупка жилья стала недоступна для многих граждан, поэтому они отдают предпочтение именно арендованному жилью.

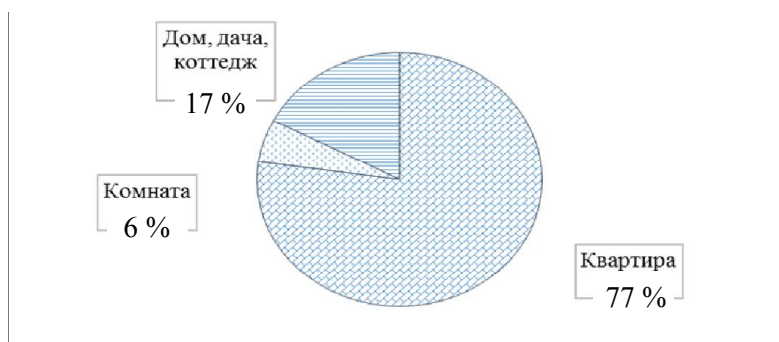


Рис. 4. Предложения на рынке недвижимости в отношении долгосрочной аренды жилой недвижимости в Тверской области

Стали чаще встречаться предложения об аренде однокомнатных (50 %) и двухкомнатных (29 %) квартир.

В отношении посуточной аренды жилья соотношение предложений схоже: около 60 % – сдача квартир; 38 % – сдача домов, дач; 1 % – сдача комнат.

Необходимо рассмотреть рынок недвижимости Московской области по схожим критериям. Важно отметить, что в ходе анализа рынка недвижимости Московской области рынок недвижимости города Москвы не учитывался, так как Москва является отдельным субъектом РФ.

Итак, рынок недвижимости Московской области в большей степени тоже состоит из предложений жилой недвижимости (69 % от общего числа).

В разрезе видов недвижимости соотношение предложений продемонстрировано на рис. 5.

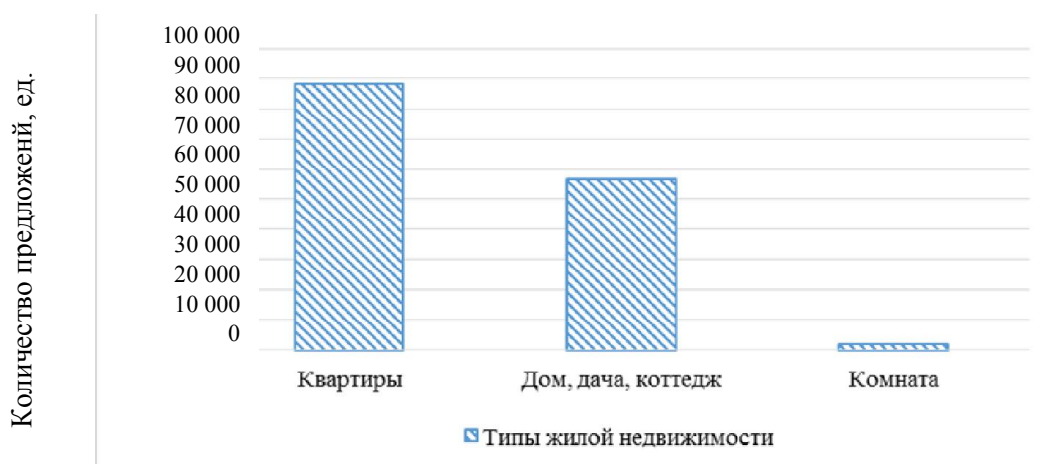


Рис. 5. Предложения на рынке недвижимости Московской области в разрезе видов недвижимости

Если сравнивать с показателями рынка недвижимости Тверской области, то можно выделить следующие отличия. На рынке жилой недвижимости Московской области предложения о продаже квартир составляют 60 %, о продаже домов/дач – 39 %; в Тверской области – 50 % и 47 % соответственно.

Можно заметить, что в границах Московской области рынок жилой недвижимости в основном состоит из предложений о продаже квартир, а не домов/дач/коттеджей, в то время как в границах Тверской области предложения о продаже квартир и домов/дач находятся почти в равном процентном соотношении.

Данное различие можно объяснить тем, что в настоящее время в Тверской области объем строительства многоквартирного и индивидуального жилья стремится к равнозначности. Кроме того, нельзя не учесть тот факт, что многоэтажное многоквартирное строительство в Тверской области в основном осуществляется в границах города Твери. В районах строительство многоэтажных многоквартирных домов либо не осуществляется вовсе, либо осуществляется, но точечно и нерегулярно. В Московской области гораздо активнее осуществляется многоэтажное многоквартирное строительство, так как население растет за счет непосредственной близости к столице. Точка зрения, описанная выше, подтверждается соотношением нового и вторичного жилья в границах Московской области (рис. 6).

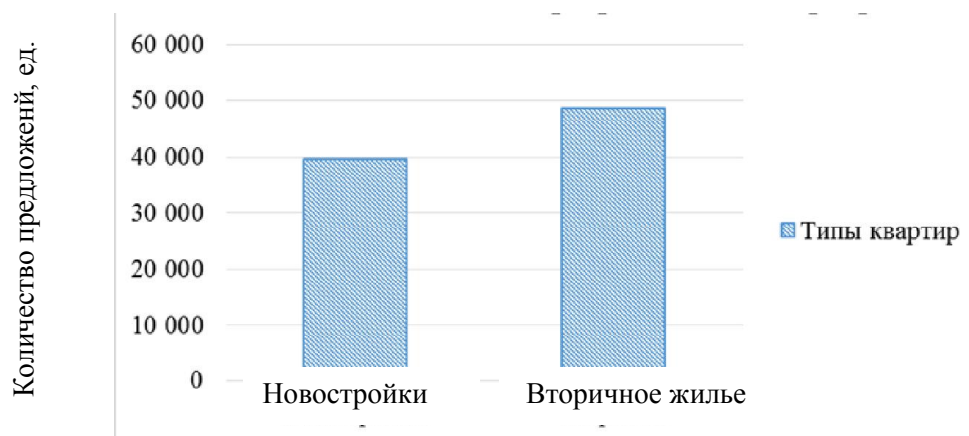


Рис. 6. Предложения на рынке недвижимости Московской области в разрезе типов квартир

Важно обратить внимание, что в Московской области соотношение нового и вторичного жилья почти равно, в то время как в Тверской области вторичного жилья сильно больше (около 70 %).

Далее необходимо рассмотреть соотношение предложений в разрезе квартир с различным количеством комнат (рис. 7).

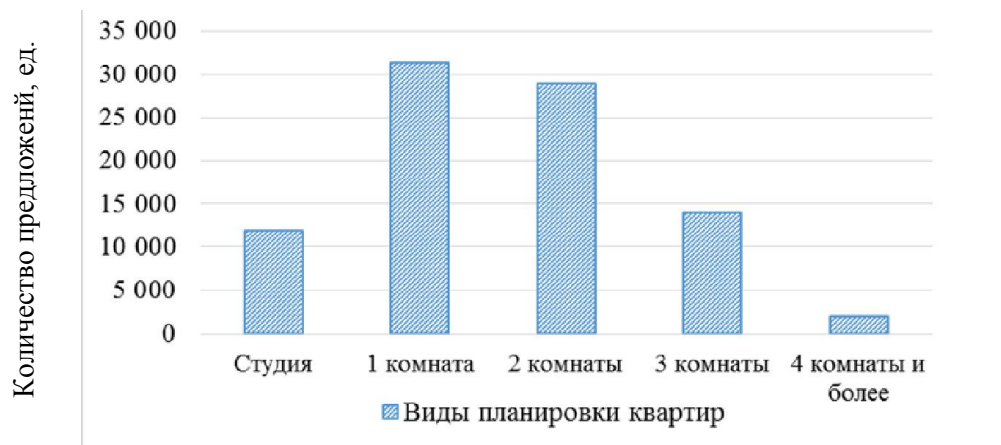


Рис. 7. Предложения на рынке недвижимости Московской области в разрезе количества комнат

Так, на первом месте расположились однокомнатные квартиры (36 %), на втором – двухкомнатные (33 %), на третьем – трехкомнатные (16 %), далее идут студии (13 %) и квартиры с количеством комнат более четырех (2 %).

Если сравнивать подобное соотношение с положением дел на рынке жилой недвижимости Тверской области, то стоит выделить основное отличие: в границах Тверского региона продажа квартир-студий менее популярна, чем в Московской области (4 % против 13 % соответственно). Предполагаем, что это может быть связано с более высокими ценами на недвижимость. Так, в Московской области квадратный метр стоит дороже, следовательно, более доступным видом жилья является квартира-студия. В связи с более высоким спросом на квартиры-студии застройщики Московской области чаще предлагают квартиры именно этой планировки.

Интересно рассмотреть и предложения рынка в отношении аренды жилой недвижимости (рис. 8).



Рис. 8. Предложения в отношении долгосрочной аренды жилой недвижимости в Московской области

Как можно заметить, сравнивая диаграммы (см. рис. 4 и 8), соотношение предложений о долгосрочной аренде примерно схожее. В Московской области чуть больше, чем в Тверской, сдают в долгосрочную аренду дома/дачи/коттеджи. Возможно, это объясняется тем, что покупка дома в границах Московского региона в меньшей степени доступна для населения.

Кроме сведений из интернет-сервиса «Авито», важно изучить и статистические данные.

Согласно сведениям Тверьстата, в первом квартале 2025 года стоимость 1 м<sup>2</sup> первичного жилья составила чуть больше 100 000 руб., вторичного – чуть меньше 90 000 руб. [3]. Для сравнения: в Московской области, согласно данным интернет-сервиса «Росриэлт», стоимость 1 м<sup>2</sup> выше примерно в 2 раза [4].

Необходимо подвести итоги исследования.

В целом рынки недвижимости Московской и Тверской областей схожи, так как большую часть занимают предложения жилой недвижимости. Кроме того, существуют серьезные различия, обусловленные социально-экономическим и географическим положением регионов, а именно:

1. В разрезе видов недвижимости в Московском регионе преобладают предложения о продаже квартир, а не какого-либо иного жилого имущества. В то же время в Тверской области количество предложений о продаже квартир и домов/дач/коттеджей почти сравнялось, что объясняется различным социально-экономическим положением регионов.

2. В Тверской области на рынке жилой недвижимости предложений о продаже новостроек сильно меньше, чем предложений о продаже квартир вторичного жилого фонда, тогда как в Московской области данные категории жилья востребованы в равной степени.

3. В отношении арендованного жилья соотношение предложений на рынке жилой недвижимости что в Тверской, что в Московской областях схожее.

4. Квартиры-студии более популярны на рынке недвижимости Московской области. Данный тезис можно подтвердить тем, что цены на недвижимость в Подмоскovie значительно выше, чем в Тверской области, следовательно, для населения малогабаритное жилье в финансовом отношении является более доступным.

5. Существующие различия между рынками недвижимости данных регионов также связаны с тем, что в Московской области активно ведется жилищное строительство. В Тверском регионе, если сравнивать с Московской областью, жилое многоэтажное строительство осуществляется преимущественно в городе Твери, следовательно, на региональном рынке жилья больше предложений индивидуальных жилых домов.

6. В Московской области зонирование предложений осуществляется по станциям метро, что обусловлено наличием подземного общественного транспорта (метро), а в Тверской области (в областном центре) сортировка предложений ведется по районам города.

### **Библиографический список**

1. Интернет-сервис АВИТО. URL: <https://www.avito.ru/> (дата обращения: 06.06.2025).
2. Ключевая ставка Банка России // Банк России. URL: [https://cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/) (дата обращения: 06.06.2025).
3. Средние цены на рынке жилья Тверской области по видам жилых помещений в 1 квартале 2025 года // Тверьстат. URL: [https://69.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA\\_%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F\\_1%20%D0%BA%D0%B2\\_2025.pdf](https://69.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F_1%20%D0%BA%D0%B2_2025.pdf) (дата обращения: 10.06.2025).
4. Динамика цен на недвижимость в Московской области // РОС-РИЭЛТ. URL: <https://rosrealty.ru/moskovskaya-oblast/cena/?t=dinamika> (дата обращения: 10.06.2025).

## **COMPARATIVE ANALYSIS OF RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKETS IN TVER AND MOSCOW REGIONS**

**V.V. Kartseva, P.O. Pavlova**

***Abstract.** The article analyzes the residential real estate market in the Tver and Moscow regions based on data from the Avito Internet service. The socio-economic factors of regional development are analyzed. Diagrams have been developed based on the data obtained. In conclusion, the conclusions of a comparative analysis of the residential real estate markets of these regions are formulated.*

***Keywords:** real estate market, real estate, Avito, Tver region, Moscow region, offers, ratio.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: [vera.v.kartseva@gmail.com](mailto:vera.v.kartseva@gmail.com)

ПАВЛОВА Полина Олеговна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: [pawlowa.polya2010@yandex.ru](mailto:pawlowa.polya2010@yandex.ru)

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

PAVLOVA Polina Olegovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: pawlowa.polya2010@yandex.ru

УДК 349.414

## **ПРОБЛЕМА ИЗЪЯТИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ ЗА НЕИСПОЛЬЗОВАНИЕ**

**В.В. Карцева, О.Е. Пугачев**

© Карцева В.В., Пугачев О.Е., 2026

***Аннотация.** Проанализированы требования законодательства об использовании сельскохозяйственных земель. Рассмотрены способы обхода закона недобросовестными пользователями и решение данной проблемы.*

***Ключевые слова:** изъятие сельскохозяйственных земель, неиспользование земли, правовое регулирование.*

Россия располагает огромными площадями земель сельскохозяйственного назначения, однако значительная часть этих ресурсов используется неэффективно или полностью выведена из оборота. По данным Минсельхоза на 2024 год, площадь неиспользуемой пашни в России составляла порядка 13 млн га [1]. Эта ситуация создает серьезные риски для агропромышленного комплекса страны и требует применения жестких, но справедливых мер государственного регулирования, в частности механизма принудительного изъятия участков у недобросовестных собственников.

Законодательная база, регулирующая данный процесс, включает Земельный кодекс РФ [2] и Федеральный закон № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [3]. Основанием изъятия является доказанный факт неиспользования участка для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной деятельности в течение трех и более лет. Статья 284 Гражданского кодекса РФ [4] гласит: земельный участок может быть изъят у собственника, если он предназначен для ведения сельского хозяйства и не используется по целевому назначению в течение трех лет. Здесь