

## Обзор сегмента рынка «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»

### Анализ рыночной информации по Самарской области

По состоянию на 01.01.2023 г. в Самарской области по данным ЕГРН насчитывалось 1 410 933 жилых помещений.

За период 01.01.2019-30.06.2023 гг. по данным ППК «Роскадастр» имеется информация о 175 188 сделках купли-продажи квартир.

Среднегодовой оборот сделок составил 2,76 %.

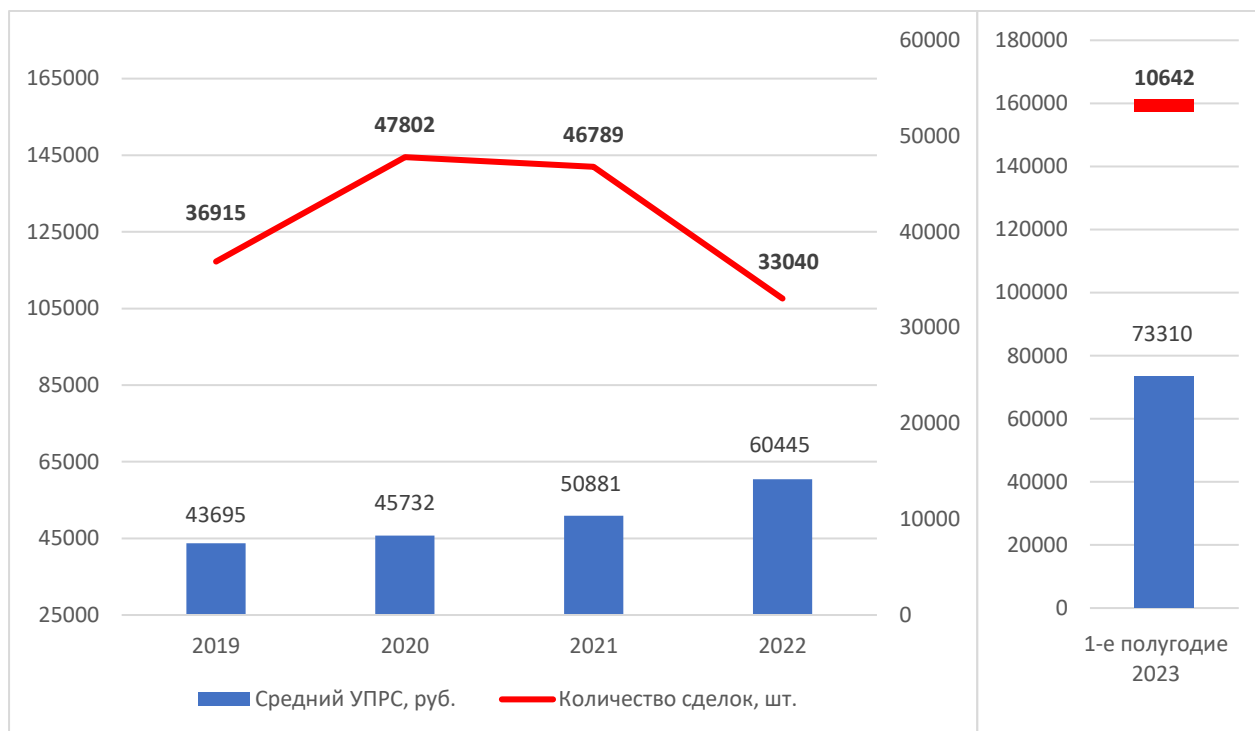


Рис.1. Динамика количества сделок и средней цены сделок по объектам жилой недвижимости (квартиры) в Самарской области в 2019-2023 гг.

По состоянию на 01.07.2023 г. на сайте [www.avito.ru](http://www.avito.ru) к продаже предлагается 8414 объектов недвижимости из сегмента «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)».

По сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» в Самарской области собрана и проанализирована за период с 01.01.2023 по 30.06.2023 следующая информация:

- предложения к продаже объектов жилой недвижимости (квартир) с сайтов [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <http://volgainfo.net>, в результате верификации информации и удаления некорректных и повторяющихся данных сформирована база данных объектов рынка по предложениям к продаже в количестве 19 566 объектов;
- полученные от ППК «Роскадастр» данные о 10642 сделках по продаже объектов недвижимости, внесенных в ЕГРН за период с 01.01.2023 по 30.06.2023.

Сводные данные по количеству сделок (предложений) в разрезе муниципальных образований Самарской области приведены далее.

**Таблица. 1. Сводные данные по количеству предложений и сделок в сегменте «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» в разрезе муниципальных образований Самарской области**

Наименование муниципального образования	Количество предложений к продаже, шт.	Количество сделок по продаже, шт.
<b>г.о. Самара, в том числе</b>	<b>10596</b>	<b>5074</b>
г.о. Самара Железнодорожный р-н	776	447
г.о. Самара Кировский р-н	1917	933
г.о. Самара Красноглинский р-н	1236	296
г.о. Самара Куйбышевский р-н	824	321
г.о. Самара Ленинский р-н	551	269
г.о. Самара Октябрьский р-н	1642	935
г.о. Самара Промышленный р-н	2066	1123
г.о. Самара Самарский р-н	361	63

Наименование муниципального образования	Количество предложений к продаже, шт.	Количество сделок по продаже, шт.
г.о. Самара Советский р-н	1223	687
г.о. Жигулевск	301	214
г.о. Кинель	243	107
г.о. Новокуйбышевск	720	381
г.о. Октябрьск	120	64
г.о. Отрадный	273	152
г.о. Похвистнево	132	60
г.о. Сызрань	783	475
<b>г.о. Тольятти, в том числе</b>	<b>3232</b>	<b>2951</b>
г.о. Тольятти Автозаводский р-н	1834	1870
г.о. Тольятти Комсомольский р-н	482	374
г.о. Тольятти Центральный р-н	916	707
г.о. Чапаевск	516	247
р-н Алексеевский	12	-
р-н Безенчукский	184	75
р-н Богатовский	11	-
р-н Большеглушицкий	20	-
р-н Большечерниговский	9	-
р-н Борский	32	-
р-н Волжский	1162	512
р-н Елховский	13	-
р-н Иса克林ский	4	-
р-н Камышлинский	7	-
р-н Кинельский	103	2
р-н Кинель-Черкасский	116	6
р-н Клявлинский	14	1
р-н Кошкинский	12	-
р-н Красноармейский	38	-
р-н Красноярский	182	94
р-н Нефтегорский	107	72
р-н Пестравский	27	-
р-н Похвистневский	32	4
р-н Приволжский	50	-
р-н Сергиевский	81	22
р-н Ставропольский	229	87
р-н Сызранский	75	29
р-н Хворостянский	29	-
р-н Челно-Вершинский	28	-
р-н Шенталинский	14	-
р-н Шигонский	59	13
<b>Итого по виду объектов</b>	<b>19566</b>	<b>10642</b>

### Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За 1 полугодие 2023 г. по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 5074 сделок по продаже.

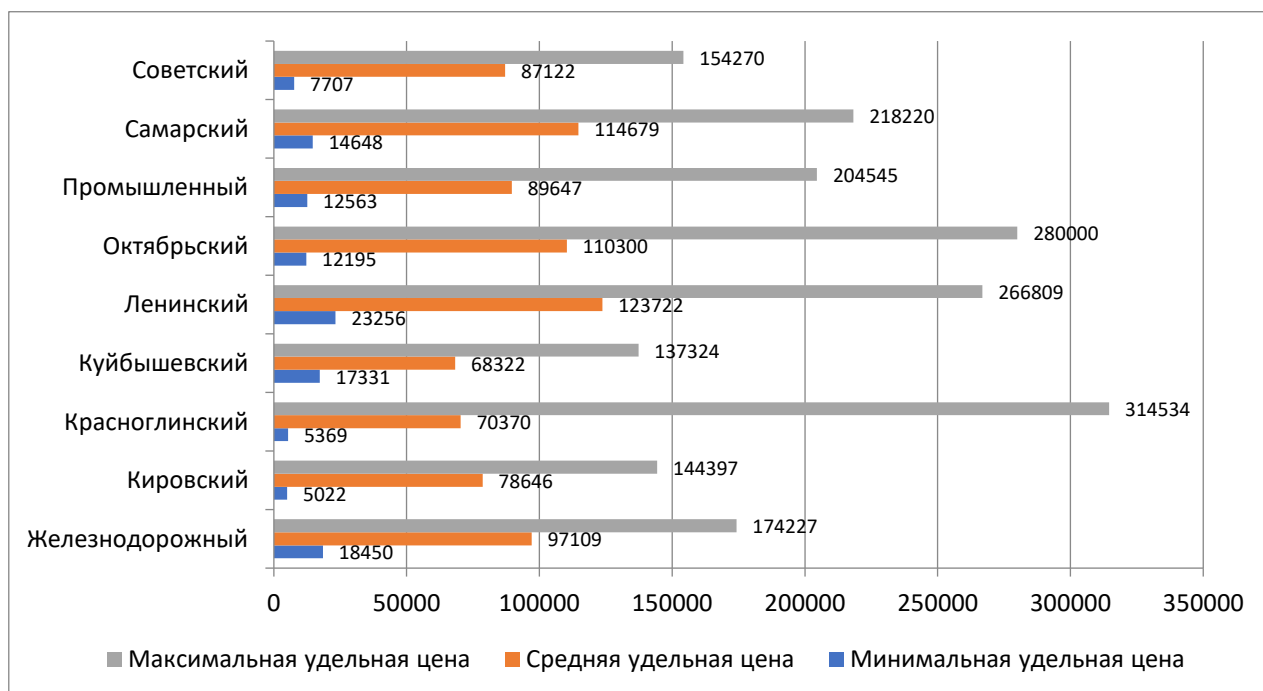


Рис. 2. Средние, минимальные и максимальные цены сделок объектов жилой недвижимости (квартир) в зависимости от района г. Самара

Минимальная удельная цена сделки по продаже составила:

- в Кировском районе – 5 022 руб./ кв. м (квартира по адресу пр-кт Карла Маркса, д.384),
- в Красноглинском районе – 5 369 руб./ кв. м (квартира по адресу п. Управленческий, ул. Ногина, д. 7),

Максимальная удельная цена сделки о продаже составила:

- в Красноглинском районе – 314 534 руб./ кв. м (квартира по адресу п. Мехзавод, 1-й квартал, д. 52, расположенная на 1-м этаже кирпичного многоквартирного жилого дома 2017 года постройки),
- в Октябрьском районе – 280 000 руб./ кв. м (квартира по адресу ул. Мусоргского, д. 1а, расположенная на 8-м этаже кирпичного многоквартирного жилого дома 2021 года постройки),
- в Ленинском районе – 266 809 руб./ кв. м (квартира по адресу ул. Садовая, д. 337, расположенная на 13-м этаже многоквартирного кирпичного жилого дома 2012 года постройки),

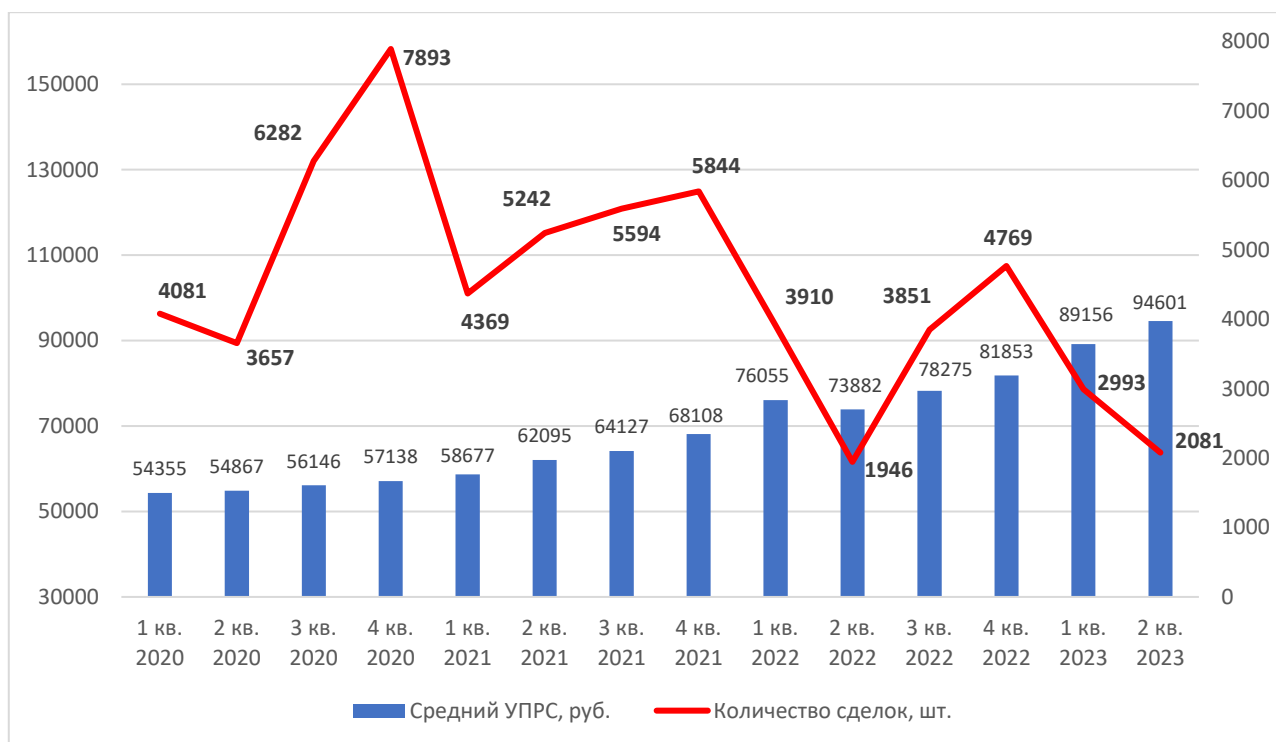


Рис. 3. Динамика количества сделок и средней цены сделок по объектам жилой недвижимости (квартиры) в г.о. Самара в 2020-2023 гг.

### Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За 1 полугодие 2023 г. по г. Тольятти проанализировано и верифицировано 2951 сделок о продаже.

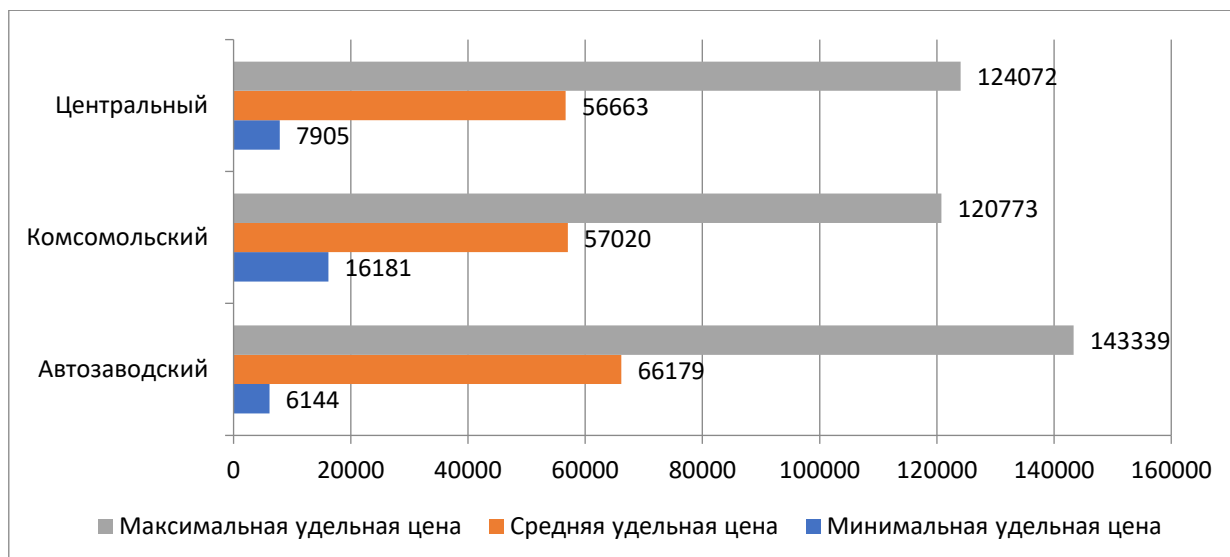


Рис.4. Средние, минимальные и максимальные цены сделок объектов жилой недвижимости (квартир) в зависимости от района г.о. Тольятти в 1 полугодии 2023 г., руб./кв. м.

Минимальная удельная цена сделки о продаже составила:

- в Автозаводском районе – 6 144 руб./ кв. м (квартира по адресу ул. 40 лет Победы, д. 84, расположенная на 9-м этаже панельного многоквартирного жилого дома 1985 года постройки),
- в Центральном районе – 7 905 руб./ кв. м (квартира по адресу б-р 50 лет Октября, д.6, расположенная на 2-м этаже кирпичного многоквартирного жилого дома 1968 года постройки),

Максимальная удельная цена сделки о продаже составила:

- в Автозаводском районе – 143 339 руб./ кв. м (квартира по адресу ул. Спортивная, 17А, расположенная на 10-м этаже панельного многоквартирного жилого дома 1968 года постройки),
- в Центральном районе – 124 072 руб./ кв. м (квартира по адресу Комсомольское шоссе, 25а, расположенная на 6-м этаже кирпичного многоквартирного жилого дома 2011 года постройки),
- в Комсомольском районе – 120 773 руб./ кв. м (квартира по адресу ул. Матросова, д. 4а, расположенная на 5-м этаже кирпичного многоквартирного жилого дома 2018 года постройки),

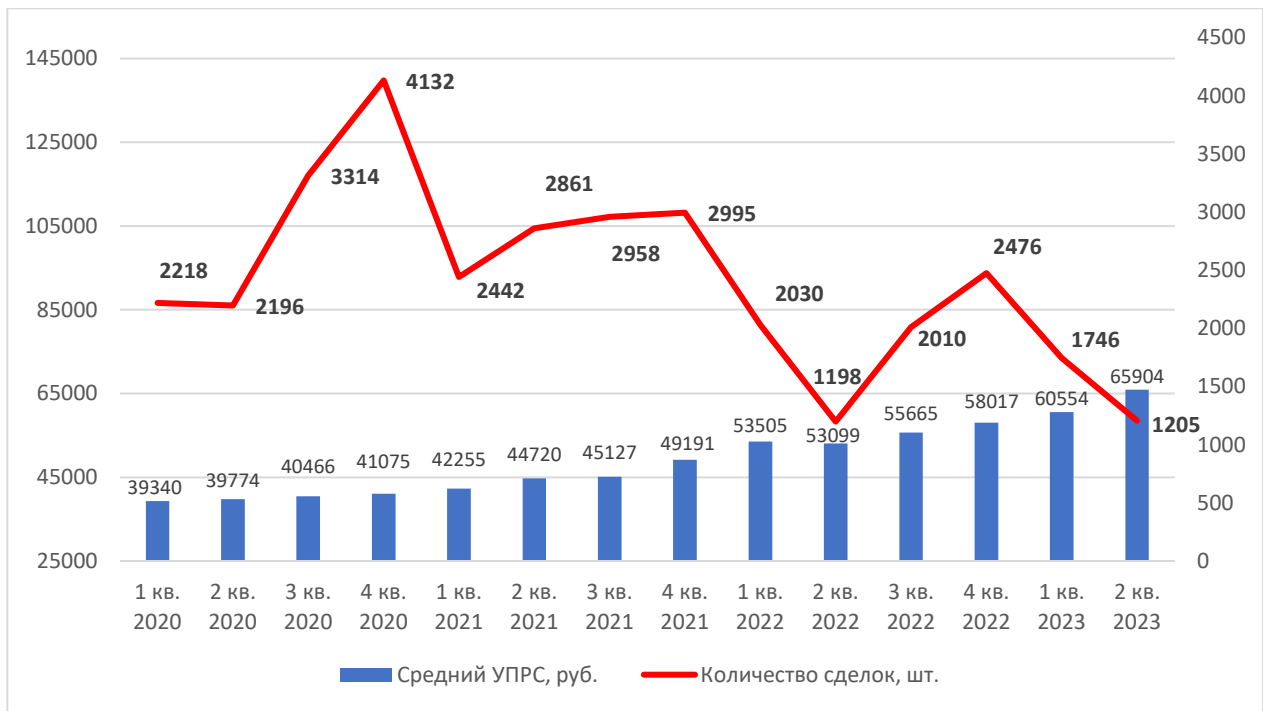


Рис.5. Динамика количества сделок и средней цены сделок по объектам жилой недвижимости (квартиры) в г.о. Тольятти в 2020-2023 гг.

### Анализ рыночной информации по Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти)

За 1 полугодие 2023 г. в Самарской области проанализировано и верифицировано 2617 сделок по продаже.

#### Городские округа

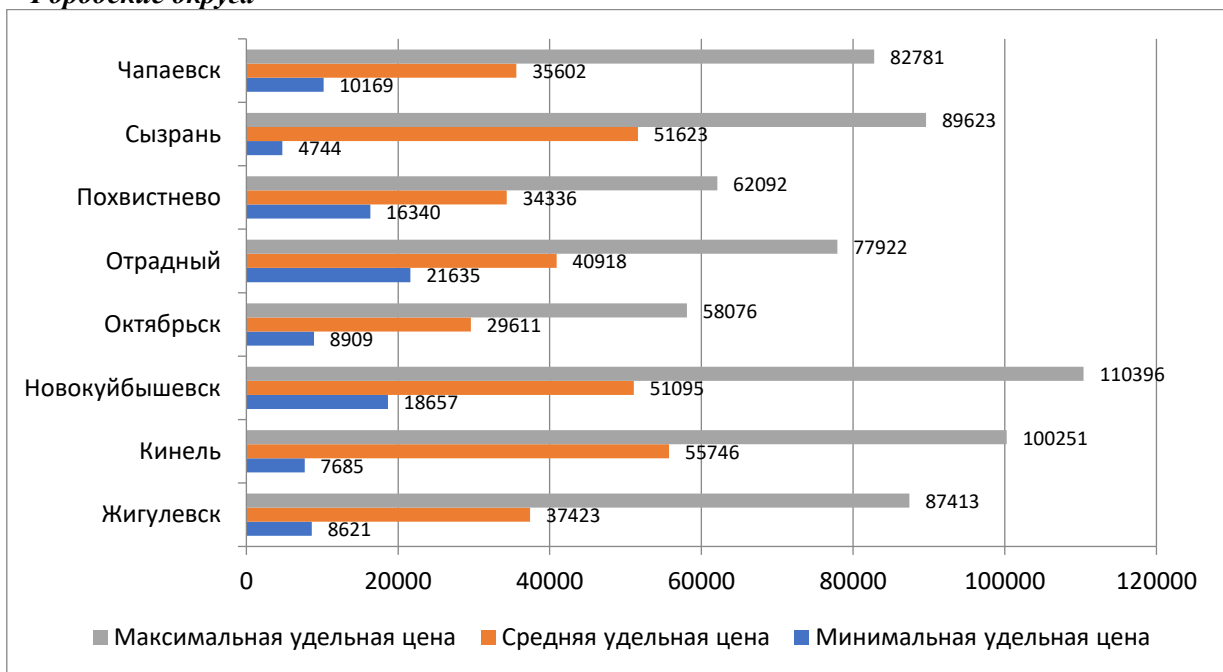


Рис.6. Средние, минимальные и максимальные цены сделок по объектам жилой недвижимости (квартиры) в городских округах Самарской области в 1 полугодии 2023 г., руб./кв. м.

Минимальная удельная цена сделки о продаже составила:

- в г.о. Сызрань – 4 744 руб./ кв. м (квартира по адресу ул. Пензенская, д. 42, расположенная на 6-м этаже многоквартирного жилого дома 2000 года постройки),
- в г.о. Кинель – 7 685 руб./ кв. м (квартира по адресу пгт. Алексеевка, ул. Невская, д. 27, расположенная на 5-м этаже многоквартирного жилого дома 1968 года постройки),

Максимальная удельная цена сделки о продаже составила:

- в г.о. Новокуйбышевск – 110 396 руб./ кв. м (квартира по адресу ул. Горького, д. 17, расположенная на 11-м этаже многоквартирного жилого дома 2005 года постройки),
- в г.о. Кинель – 100 251 руб./ кв. м (квартира по адресу пгт. Усть-Кинельский, ул. Спортивная, д. 12Д, расположенная на 5-м этаже многоквартирного жилого дома 2015 года постройки),
- в г.о. Сызрань – 89 623 руб./ кв. м (квартира по адресу пр-т 50 лет Октября, д. 35А, расположенная на 1-м этаже многоквартирного жилого дома 2022 года постройки),

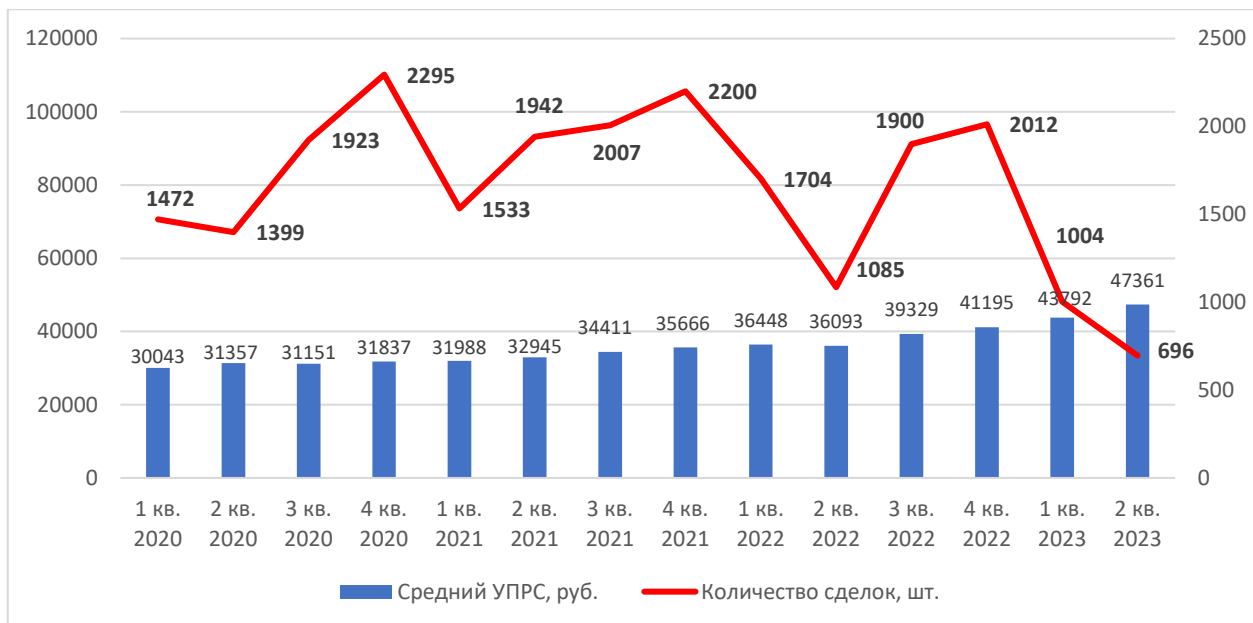


Рис.7. Динамика количества сделок и средней цены сделок по объектам жилой недвижимости (квартиры) в городских округах Самарской области в 2020-2023 гг.

## Муниципальные районы

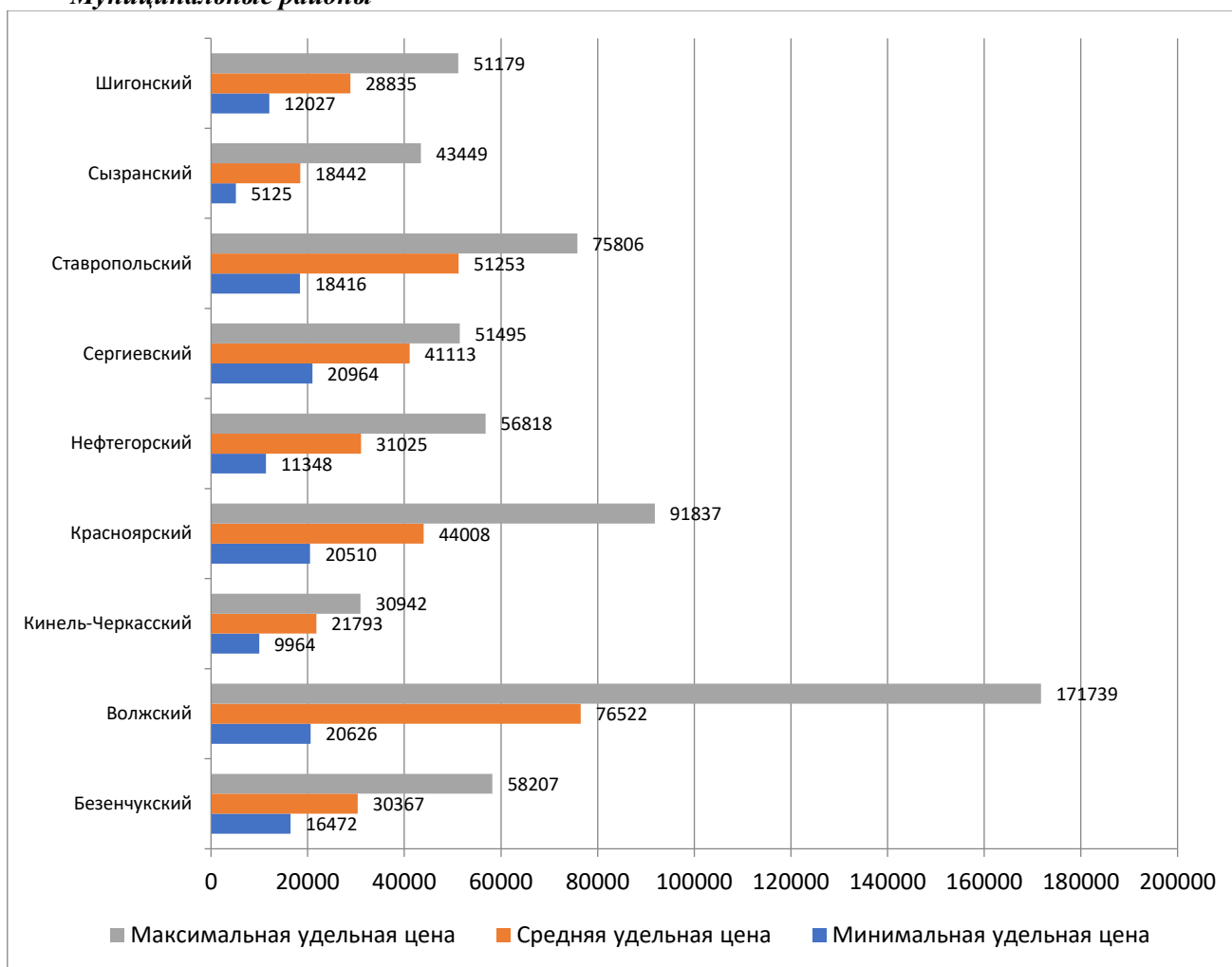


Рис.8. Средние, минимальные и максимальные цены сделок по объектам жилой недвижимости (квартиры) в муниципальных районах Самарской области в 1 полугодии 2023 г., руб./кв. м. (для муниципальных районов с количеством сделок 5 и более)

В остальных муниципальных районах Самарской области количество сделок менее 5 шт., что не позволяет сделать корректные выводы о средней цене сделок в этих районах.

Минимальная удельная цена сделки о продаже составила:

- в Сызранском районе – 5 125 руб./ кв. м (квартира по адресу пгт. Междуреченск, ул. ЖБК, д.9, расположенная на 3-м этаже многоквартирного жилого дома 1987 года постройки),
- в Кинель-Черкасском районе – 9 964 руб./ кв. м (квартира по адресу п. Подгорный, ул. 60 лет СССР, д. 23, расположенная на 8-м этаже многоквартирного жилого дома 2021 года постройки),

Максимальная удельная цена сделки о продаже составила:

- в Волжском районе – 171 739 руб./ кв. м (квартира по адресу пгт. Стройкерамика, ул. Анетты Басс, дом 7, расположенная на 2-м этаже многоквартирного жилого дома 2019 года постройки),
- в Красноярском районе – 91 837 руб./ кв. м (квартира по адресу пгт. Волжский, ул. Жилгородок, д. 45, расположенная на 5-м этаже многоквартирного жилого дома 2015 года постройки),
- в Ставропольском районе – 75 806 руб./ кв. м (квартира по адресу п. Прибрежный, ул. Парусная, д 26, расположенная на 8-м этаже многоквартирного жилого дома 2014 года постройки),

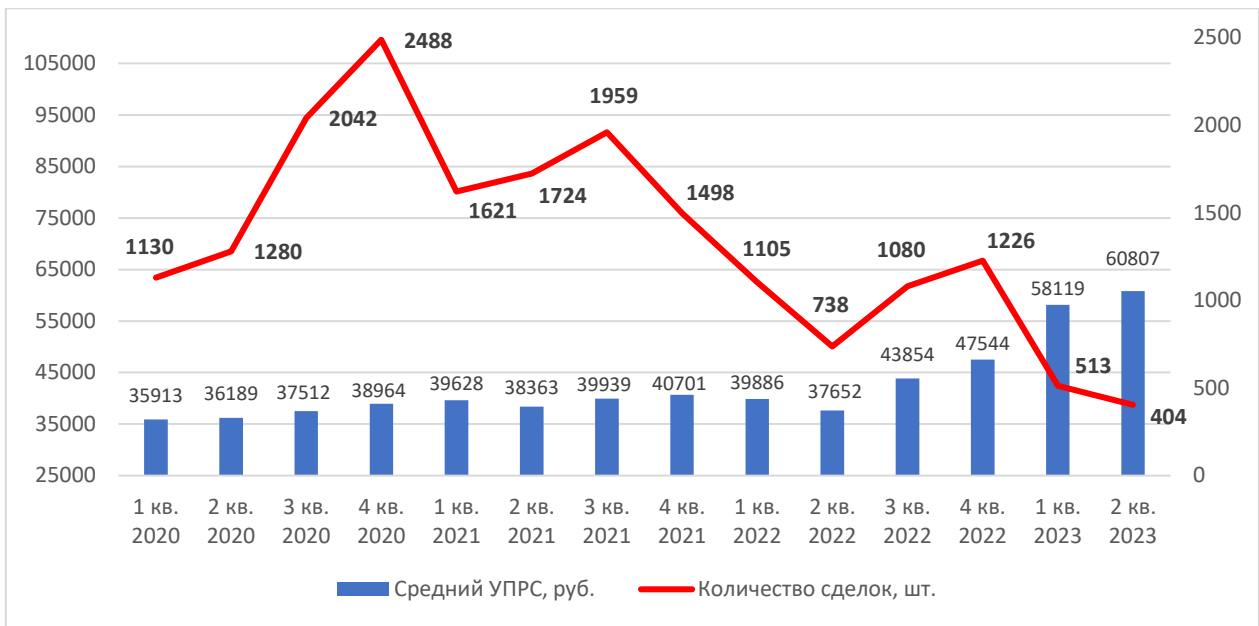


Рис.9. Динамика количества сделок и средней цены сделок по объектам жилой недвижимости (квартиры) в муниципальных районах Самарской области 2020-2023 гг.



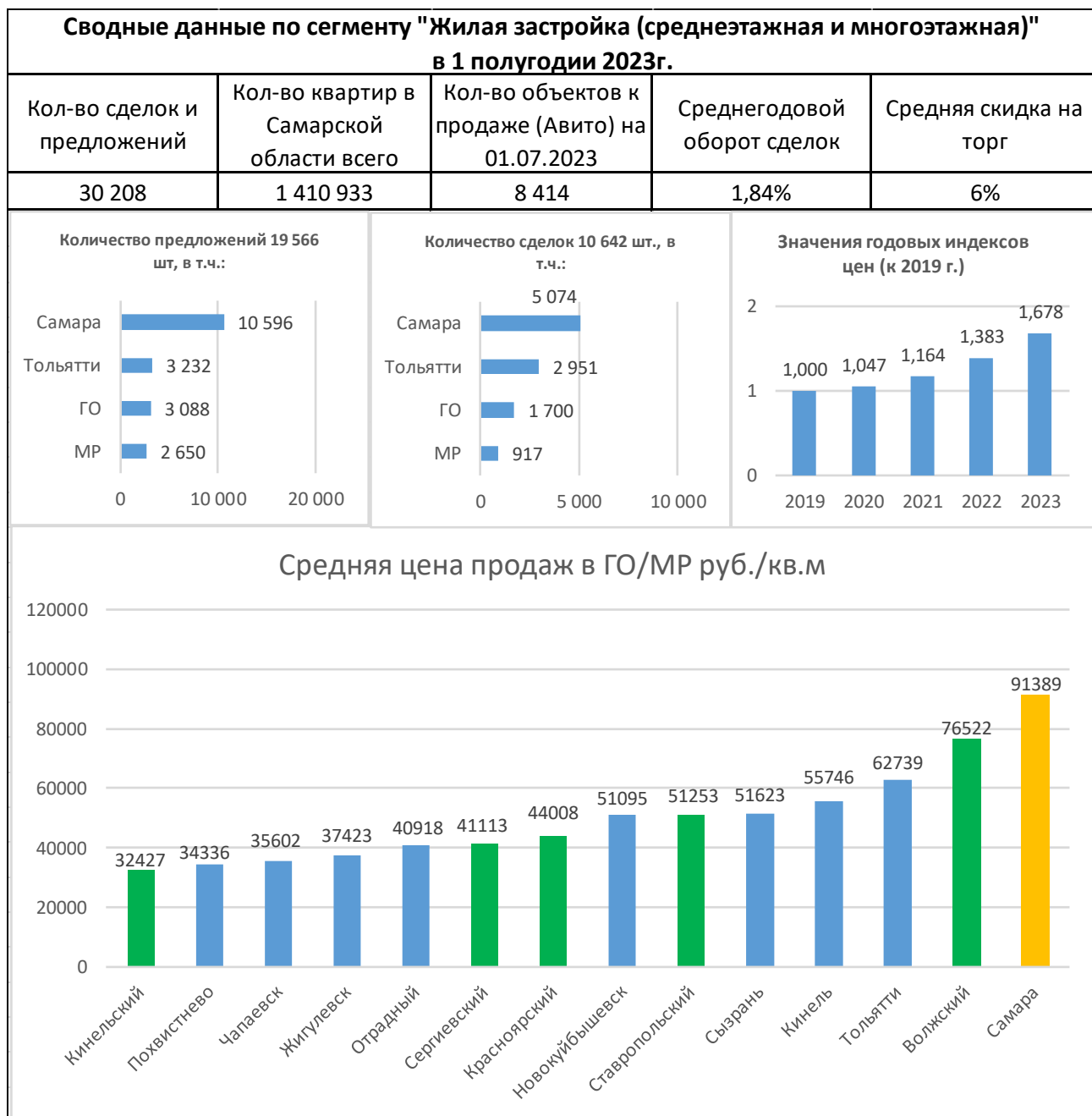


Рис.10. Основные показатели рынка Самарской области в сегменте «Жилая застройка (средне- и многоэтажная)» в 1 полугодии 2023 г.