

Обзор сегмента «Транспорт» рынка недвижимости (гаражи и машино-места) в Самарской области в 4 квартале 2024 г. с использованием цен сделок

В соответствии с Приложением 2 Методических указаний¹ к сегменту рынка «Транспорт» могут относиться следующие объекты недвижимости (здания и помещения):

- из функциональной Группы 3. «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

Классифицирующие признаки, позволяющие выделить соответствующий сегмент рынка

Для хранения легковых автомобилей предусматриваются следующие основные типы объектов: индивидуальные гаражи, многоэтажные и одноэтажные гаражные комплексы (ГСК), паркинги, подземный паркинг (машино-места), подземные гаражи.

- Индивидуальные типовые гаражи – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые, небольшие, одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин. В основном такие гаражи имеют стандартные размеры – 18 м², но встречаются и других размеров, в том числе гаражи на два автомобиля.

Часто застройка осуществлялась из подручных средств и материалов, это обеспечило широкое разнообразие конструктивных особенностей отдельных построек, поэтому для анализа ценовой ситуации на рынке гаражей принимались только капитальные строения (металлические и деревянные гаражи не учитывались), также отброшены объекты, по своим характеристикам значительно отличающиеся от основной массы предлагаемых объектов (двухэтажные гаражи, оснащенные профессиональным техническим оборудованием, и т.д.)

- Паркинг – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое, замкнутое, охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными обозначенными разметкой местами, или боксами. На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения. Паркинги находятся в основном в местах, удобно расположенных относительно жилой застройки, близко к потребителю и обладают целым рядом преимуществ перед обычными гаражами: экономия площади застройки, внешняя привлекательность и т. д.

Наличие по соседству альтернативных парковок не оказывает существенного влияния на цены мест в паркингах, поскольку последние ориентированы на других потребителей. Основная масса автолюбителей, желающих иметь гараж в конкретном районе и с заданными характеристиками, не может приобрести место в паркинге из-за высокой стоимости. Паркинги ориентированы в основном на будущих жильцов новых жилых домов, имеющих более высокий уровень дохода, чем основная масса автовладельцев.

Машино-места – компактно выделенные места, обозначенные разметкой (боксами) в помещении для парковки и хранения автомобилей. Встроенно-пристроенные гаражи — помещения для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными для этих целей обозначенными разметкой местами или боксами. В отличие от паркингов – это часть здания с иным общим функциональным назначением. Все подобные сооружения устраиваются в цокольных (подвальных) этажах и имеют один уровень, реже встречаются гаражи на первом этаже. Строят также полузаглубленные (подземные) паркинги во дворах будущих зданий.

По всему сегменту Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период 01.10.2024 по 31.12.2024 **2 006** объявлений о предложениях по продаже из открытых источников (www.avito.ru, <http://volgainfo.net> - содержат около 90% рыночной информации по рынку объектов недвижимости), в результате удаления некорректной и дублирующей информации верифицировано к анализу **1 915** предложений.
- По состоянию на 01.01.2025 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **2 930** предложений по продаже зданий и помещений (без анализа наличия дублей).
 - Получены из ППК «Роскадастр» сведения о 1705 записях о сделках купли-продажи гаражей и машиномест, отраженных в ЕГРН в период с 01.10.2024 по 31.12.2024.

Признаки, не позволяющие однозначно интерпретировать запись о сделке как корректный объект рынка:

- некорректная цена объекта, значительно выходящая за пределы диапазона рынка, или некорректная площадь (ошибка в данных ЕГРН);
- указание для ряда объектов, проданных как единый лот, единой цены сделки без разбивки цен по объектам в составе лота.

¹ Приказ от 04.08.2021 г. № П/0336 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"

Сегментация по уровню активности рынка

Уровень торговой активности сделок определяется как отношение количества сделок купли-продажи ОКС в анализируемом сегменте в каждом муниципальном районе или городском округе (далее по тексту - МР/ГО) к общему количеству зарегистрированных в ЕГРН на дату оценки объектов недвижимости, принадлежащих к этому же сегменту и в этом же МР/ГО.

Исходя из данного критерия все МР/ГО Самарской области отнесены к определенному типу рынка в зависимости от уровня его активности:

- МР/ГО с активным рынком гаражей - г.о. Самара, г.о. Тольятти, г.о. Новокуйбышевск, г.о. Сызрань; г.о. Жигулевск, г.о. Чапаевск;
- МР/ГО с неактивным рынком гаражей – остальные МР/ГО.

Таблица 1. Сводные данные по количеству предложений и сделок сегмента «Транспорт» в разрезе муниципальных образований Самарской области

Наименование муниципального образования	За период: 4 квартал 2024г.		За период: 01.01.2023г. - 12.12.2024г.	
	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.
г.о. Самара	886	69	7209	3053
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	96	10	886	357
• г.о. Самара Кировский р-н	70	7	858	149
• г.о. Самара Красноглинский р-н	42	4	426	93
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	36	1	296	69
• г.о. Самара Ленинский р-н	105	14	827	409
• г.о. Самара Октябрьский р-н	250	17	1725	802
• г.о. Самара Промышленный р-н	181	8	1447	583
• г.о. Самара Самарский р-н	39	1	281	106
• г.о. Самара Советский р-н	67	7	463	485
г.о. Жигулевск	36	1	290	204
г.о. Кинель	34	3	241	83
г.о. Новокуйбышевск	53		429	190
г.о. Октябрьск	14	1	152	76
г.о. Отрадный	35	1	239	113
г.о. Похвистнево	26	4	294	63
г.о. Сызрань	77	2	687	337
г.о. Тольятти	629	61	5190	1323
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	473	52	3707	1033
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	77	4	658	69
• г.о. Тольятти, Центральный район	79	5	825	221
г.о. Чапаевск	27	17	296	221
р-н Алексеевский				3
р-н Безенчукский	21		158	66
р-н Богатовский			3	2
р-н Большеглушицкий				
р-н Большечерниговский				
р-н Борский				4
р-н Волжский	31	2	174	52
р-н Елховский				
р-н Исаклинский	1		8	2
р-н Камышлинский				
р-н Кинельский	3		23	5
р-н Кинель-Черкасский	5		34	7
р-н Клявлинский	1		4	3
р-н Кошкинский				2
р-н Красноармейский			1	3
р-н Красноярский	12	2	82	29
р-н Нефтегорский	8	5	116	46
р-н Пестравский				
р-н Похвистневский	1		8	

Наименование муниципального образования	За период: 4 квартал 2024г.		За период: 01.01.2023г. - 12.12.2024г.	
	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.
р-н Приволжский	1		8	2
р-н Сергиевский	8	1	37	7
р-н Ставропольский	2		15	9
р-н Сызранский	3		27	30
р-н Хворостянский			1	
р-н Челно-Вершинский				
р-н Шенталинский				
р-н Шигонский	1	1	15	25
Общий итог	1915	170	15741	5960

Цены сделок в отношении помещений, как правило, содержат стоимость прав на земельный участок.

В цены сделок с участием зданий стоимость прав на земельный участок, как правило, не включена.

В рамках обзора рынка проводится анализ цен на единые объекты недвижимости. С целью приведения цен к единому показателю (цена на единый объект недвижимости) в рамках анализа динамики цен, к ценам сделок на здания добавляется расчетная доля стоимости земли, определенная для каждого сегмента на основании данных по сделкам. Доля земельного участка определяется следующим образом: выбирается сделка на одну и ту же дату, в которой участвует и здание, и земельный участок, на котором расположено здание, и далее определяется доля стоимости земли в составе единого объекта путем соотношения цены сделки по земле к сумме цен сделок на здание и земельный участок, составляющие единый объект недвижимости.

В связи с этим в анализе рынка все показатели цен сделок с участием зданий на диаграммах приведены с учетом доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Согласно проведенным Учреждением комплексным исследованиям информации о сделках, средняя доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта гаража составляет 24,01%.

Анализ рыночной информации по г.о. Самара (гаражи)

За рассматриваемый период по г. Самара проанализировано и верифицировано 35 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 4 шт.,
- ✓ помещений – 31 шт.

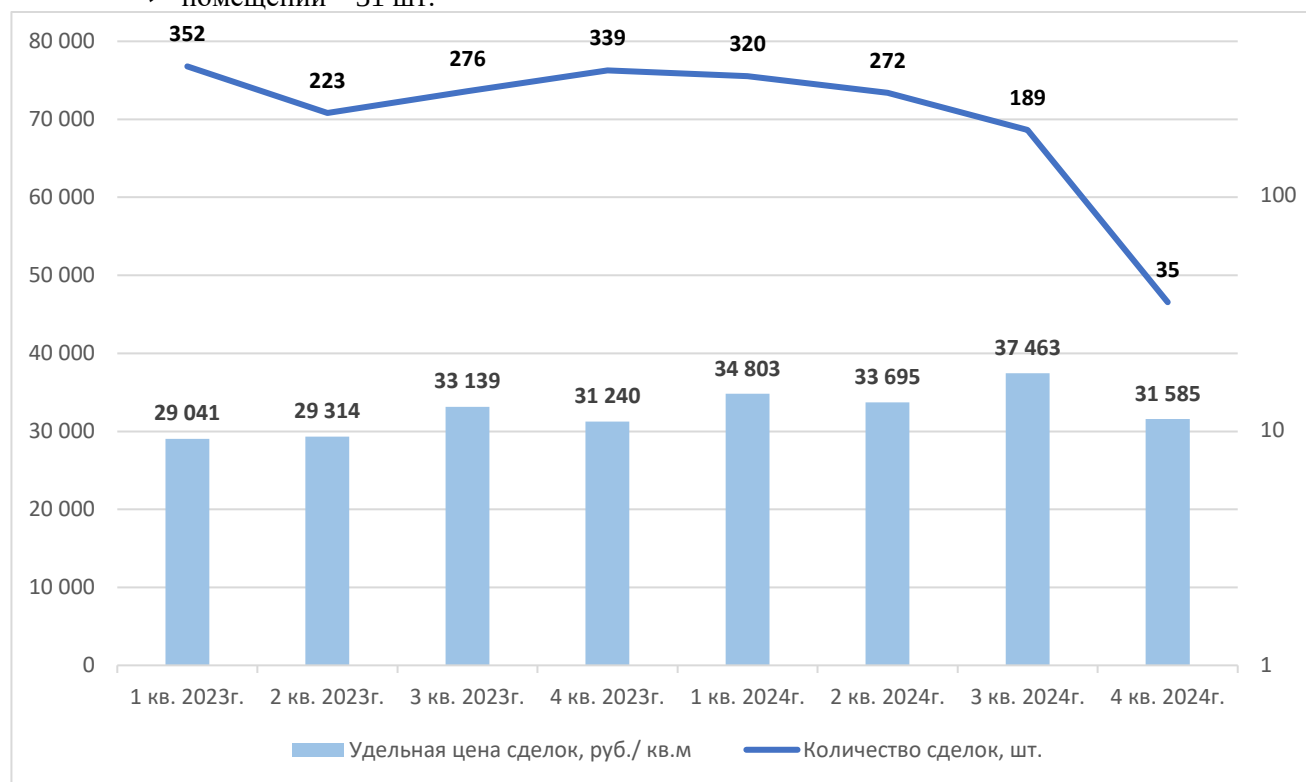


Рис. 1. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов гаражей в г. Самара в период 01.01.2023-31.12.2024 гг.
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

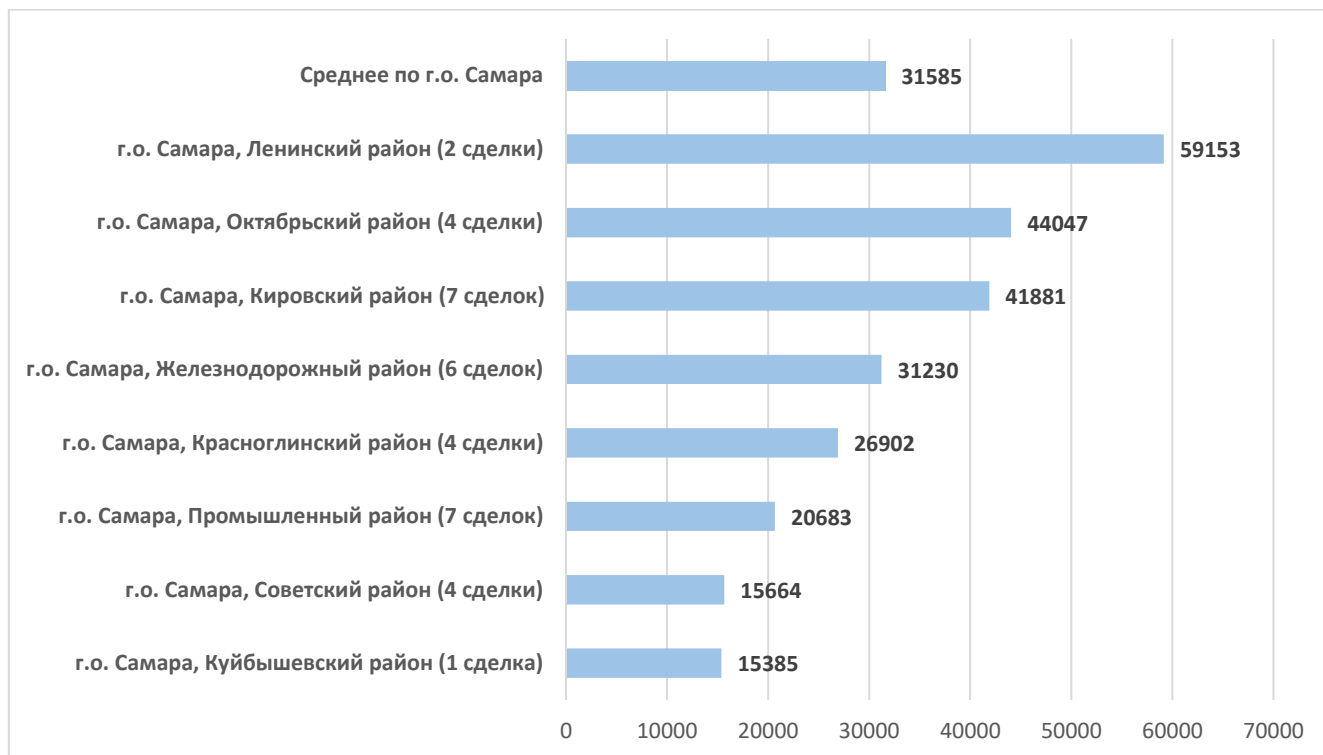


Рис. 2. Средние удельные цены сделок объектов гаражей в зависимости от района г. Самара по состоянию на конец 4 квартала 2024 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти (гаражи)

За рассматриваемый период по г. Тольятти проанализировано и верифицировано 52 сделки купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 3 шт.,
- ✓ помещений – 49 шт.

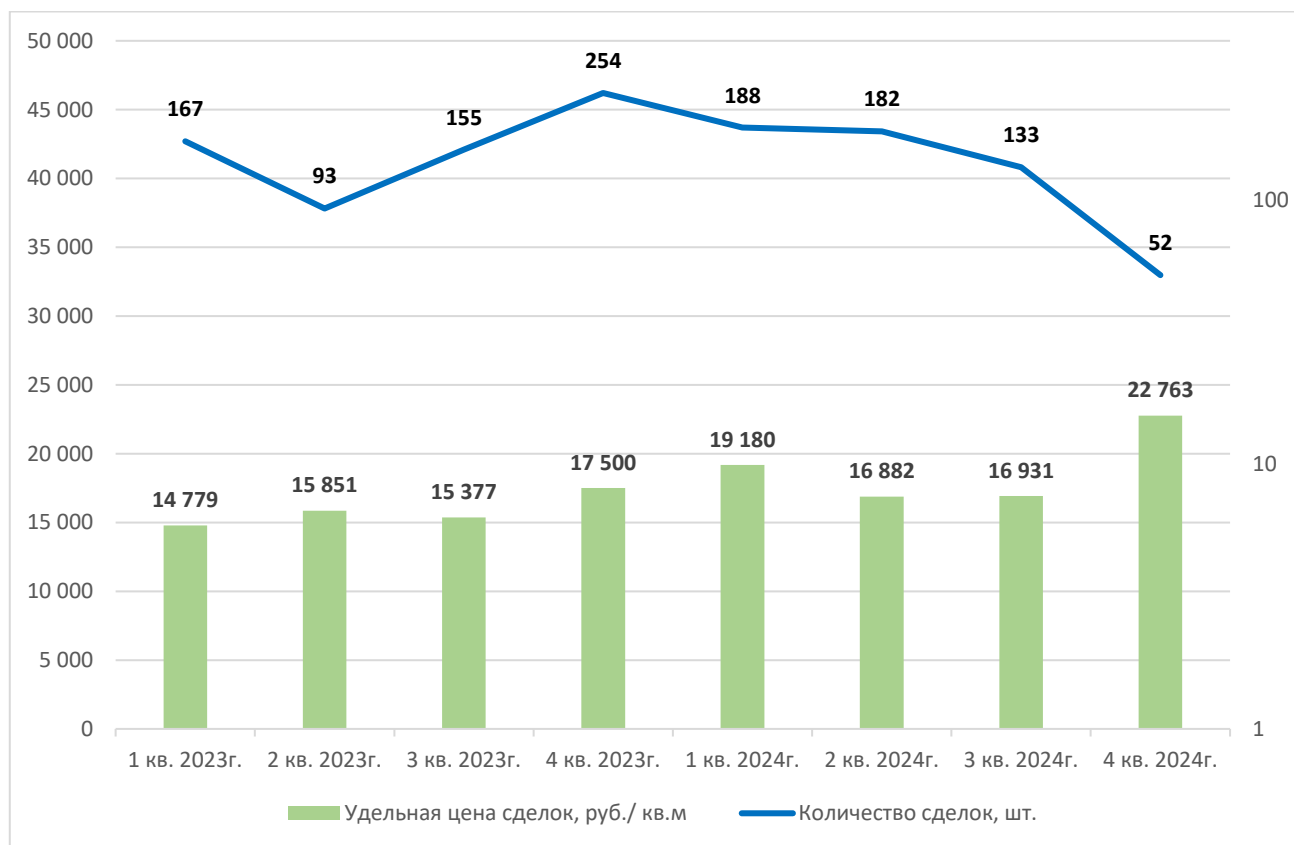


Рис. 3. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов гаражей в г. Тольятти в период 01.01.2023-31.12.2024 гг.
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

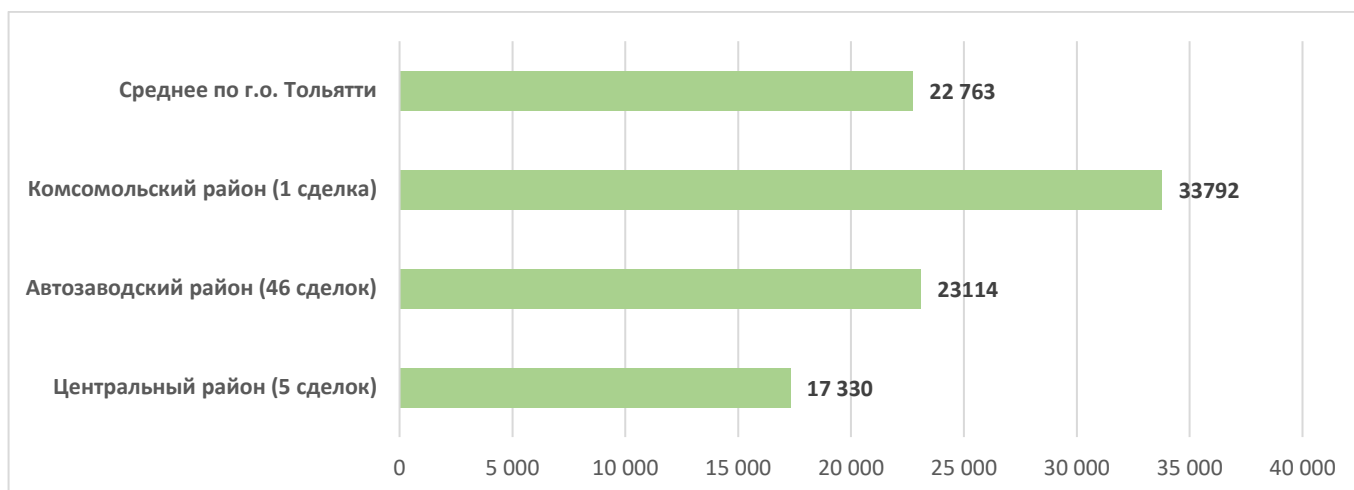


Рис. 4. Средние удельные цены сделок объектов гаражей в зависимости от района г. Тольятти по состоянию на конец 4 квартала 2024 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с активным рынком гаражей (г.о. Жигулевск, г.о. Новокуйбышевск, г.о. Сызрань, г.о. Чапаевск)

За рассматриваемый период по МР/ГО с активным рынком (без учета г. Самара и г. Тольятти) проанализировано и верифицировано 20 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 20 шт.,
- ✓ помещений – 0 шт.

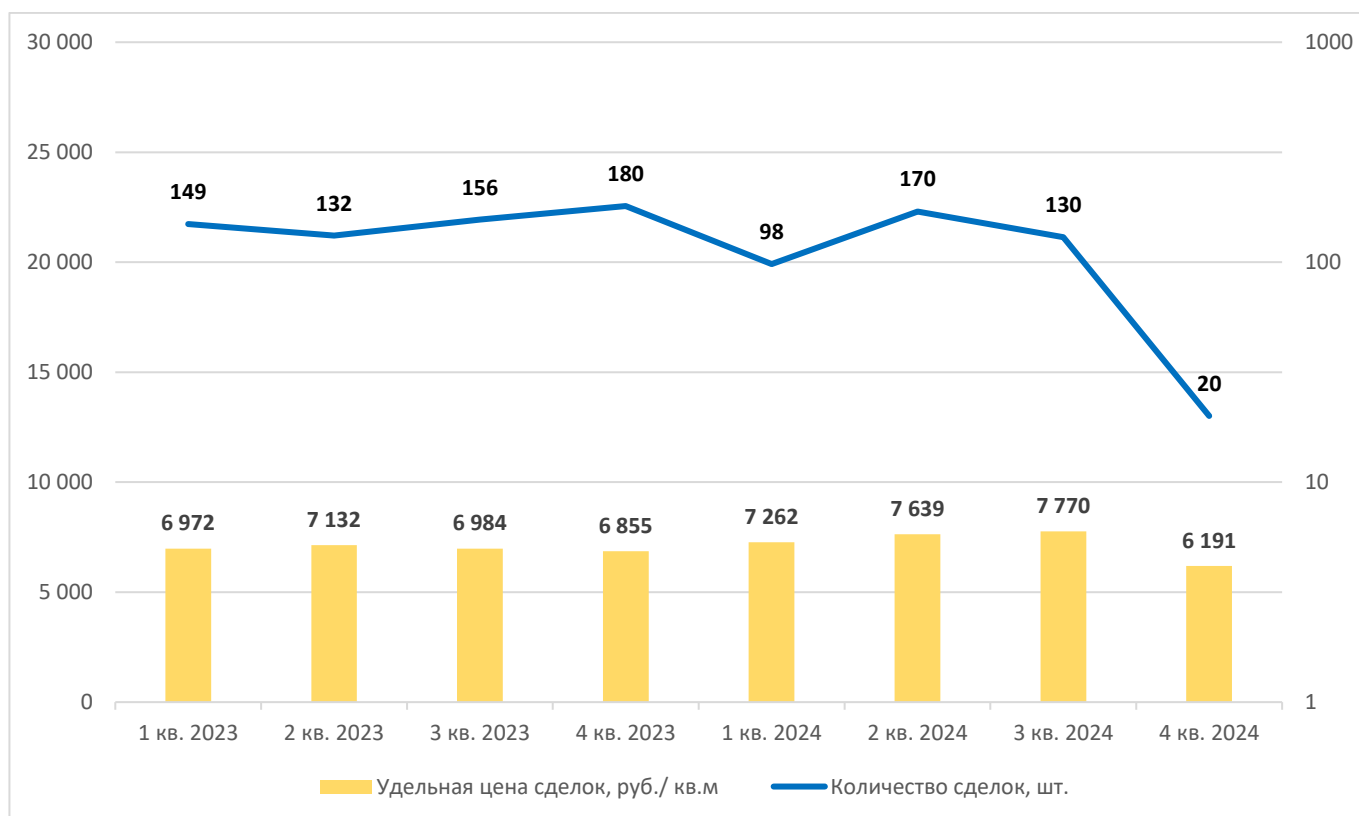


Рис. 5. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов гаражей в МР/ГО с активным рынком в период 01.01.2023-31.12.2024 гг.
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

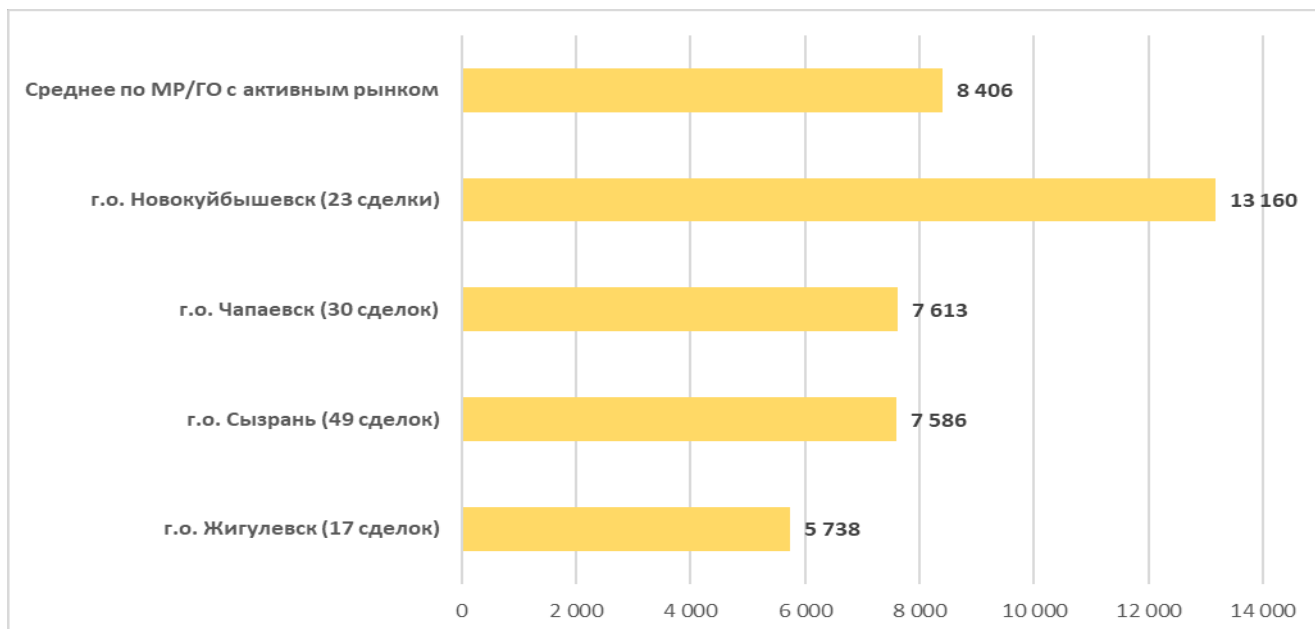


Рис. 6. Средние удельные цены сделок объектов гаражей в МР/ГО с активным рынком по состоянию на конец квартала 2024 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком гаражей

За рассматриваемый период по МР/ГО с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 65 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 49 шт.,
- ✓ помещений – 16 шт.

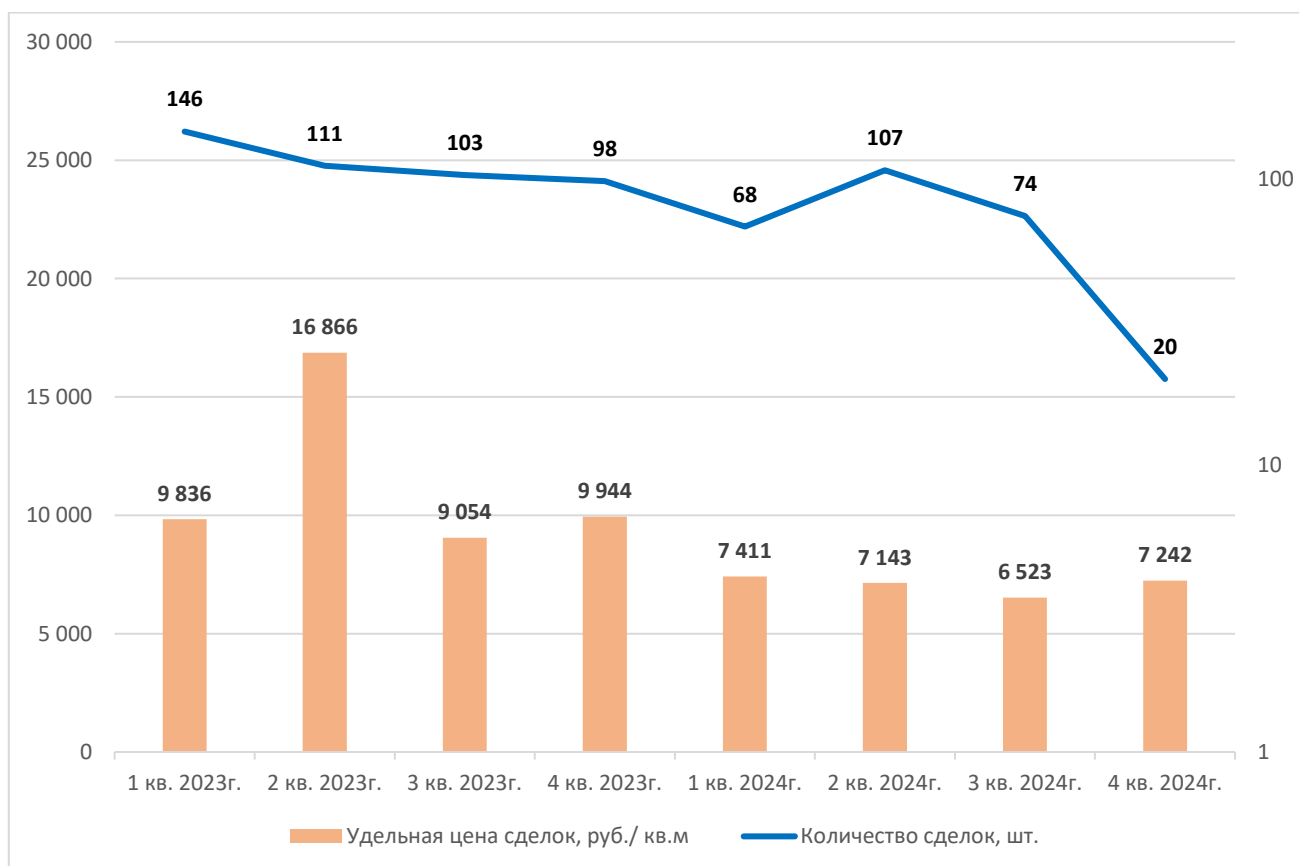


Рис. 7. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов гаражей в МР/ГО с неактивным рынком в период 01.01.2023-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

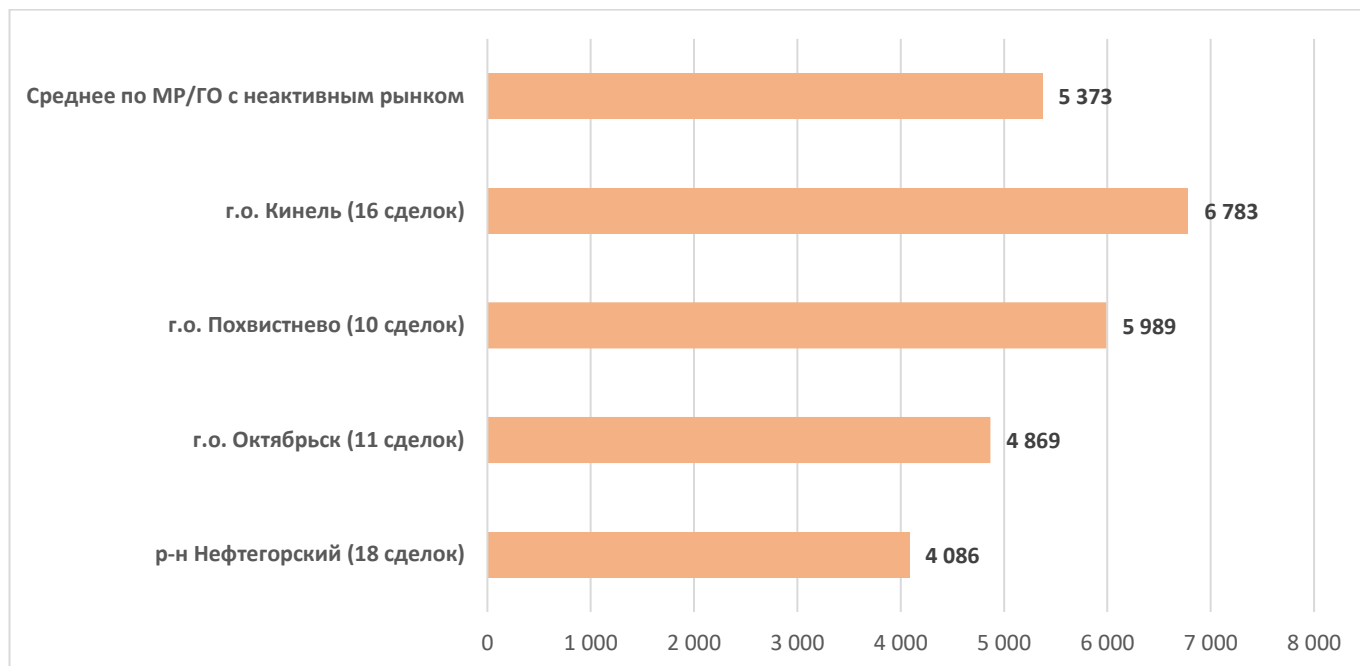


Рис. 8. Средние удельные цены сделок объектов гаражей в МР/ГО с неактивным рынком по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м. (для МР/ГО с количеством сделок более 5 шт.)

В остальных МР/ГО Самарской области в каждом муниципальном образовании количество сделок менее 5 шт., что не позволяет сделать корректные выводы о средней цене сделок в анализируемом периоде в этих муниципальных образованиях.

Анализ рыночной информации по г.о. Самара (машино-места)

За рассматриваемый период по г. Самара проанализировано и верифицировано 62 сделки купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 0 шт.,
- ✓ помещений – 34 шт.

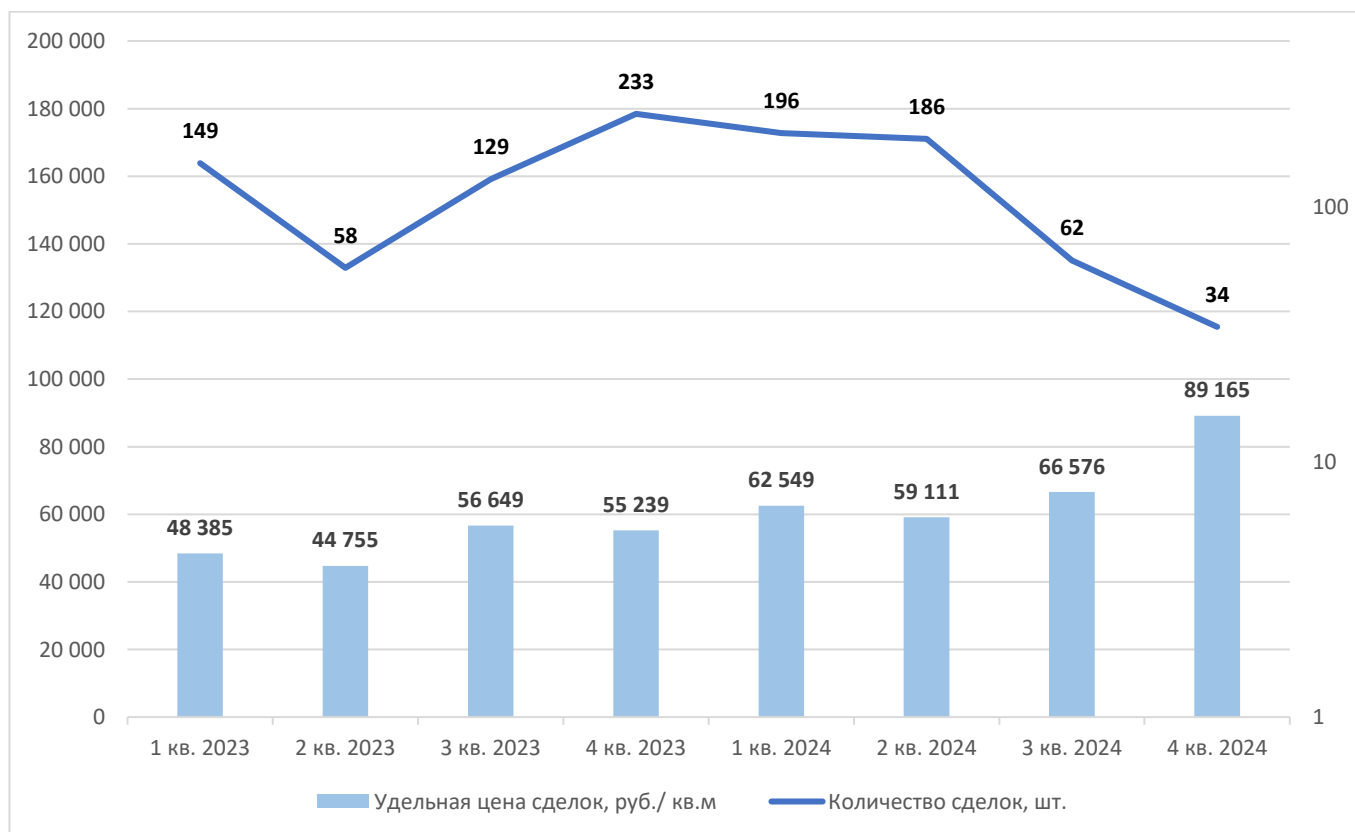


Рис. 9. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов машино-места в г. Самара в период 01.01.2023-31.12.2024 гг.
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

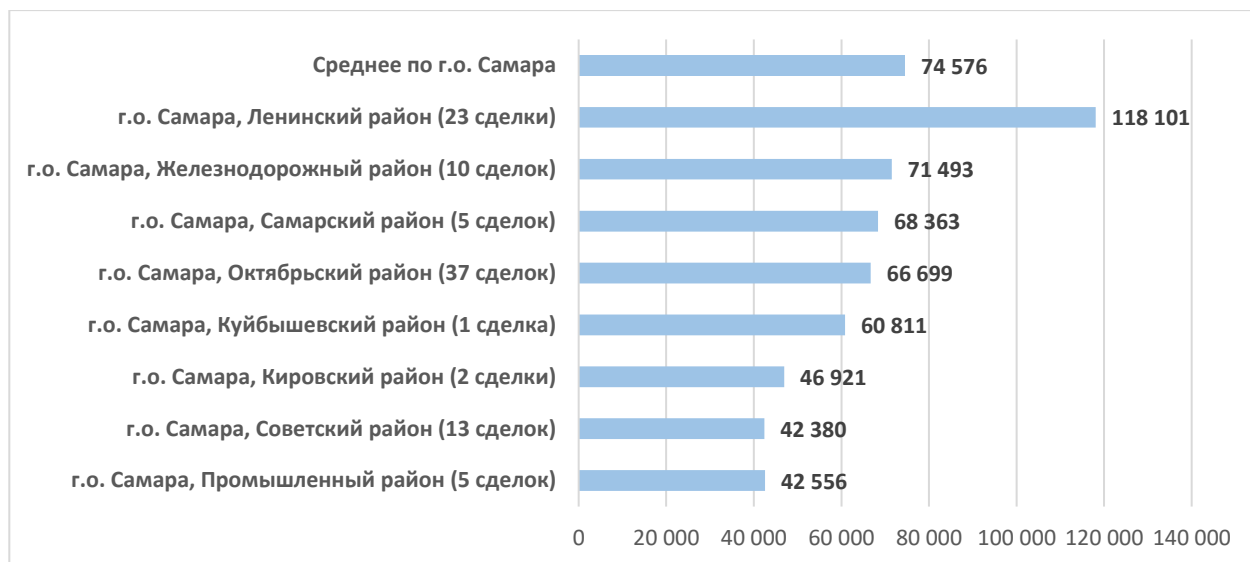


Рис. 10. Средние удельные цены сделок объектов машино-места в зависимости от района г. Самара по состоянию на конец 4 квартала 2024 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти (машино-места)

За рассматриваемый период по г. Тольятти проанализировано и верифицировано 9 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 0 шт.,
- ✓ помещений – 9 шт.

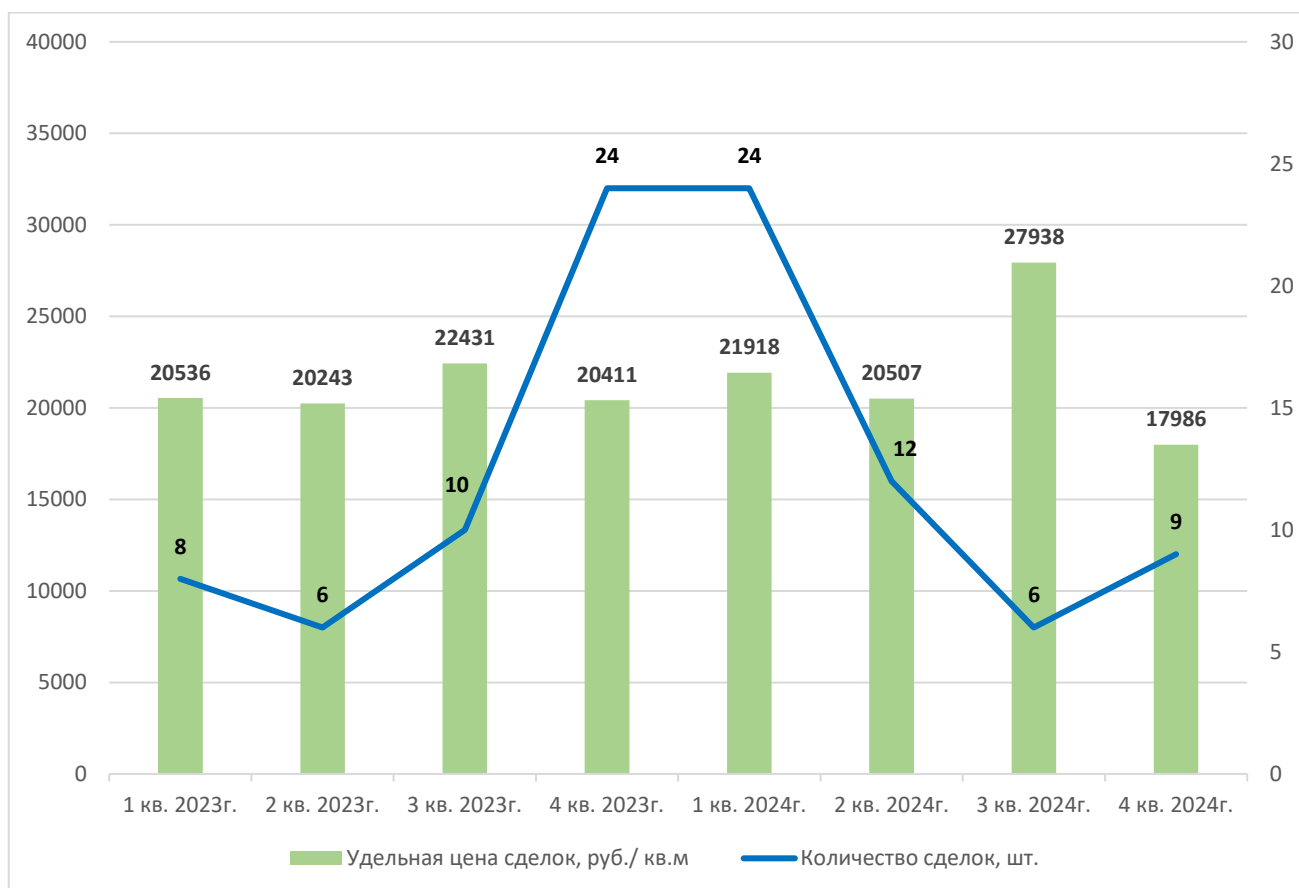


Рис. 11. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов машино-места в г. Тольятти в период 01.01.2023-12.09.2024 гг.
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

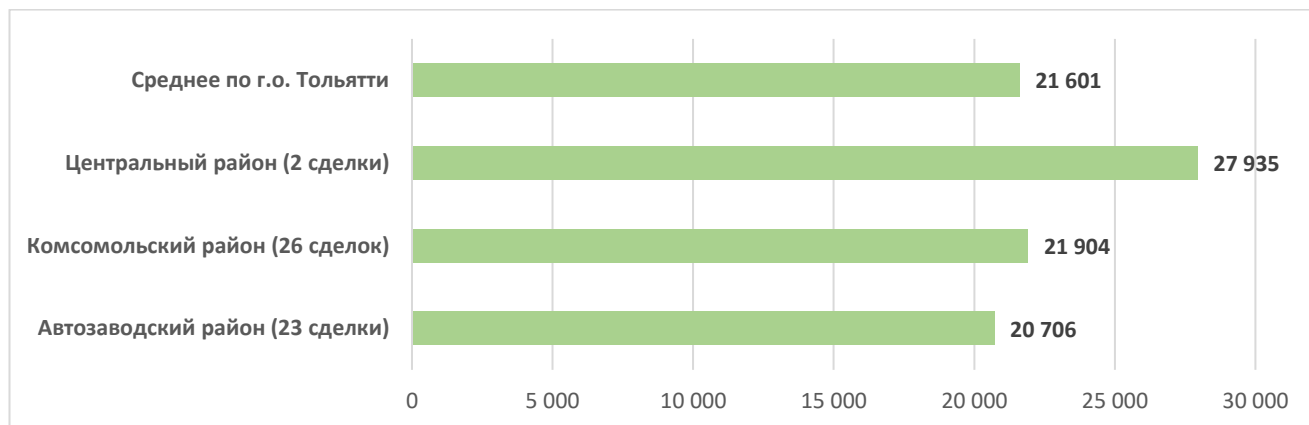


Рис. 12. Средние удельные цены сделок объектов машино-места в зависимости от района г. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

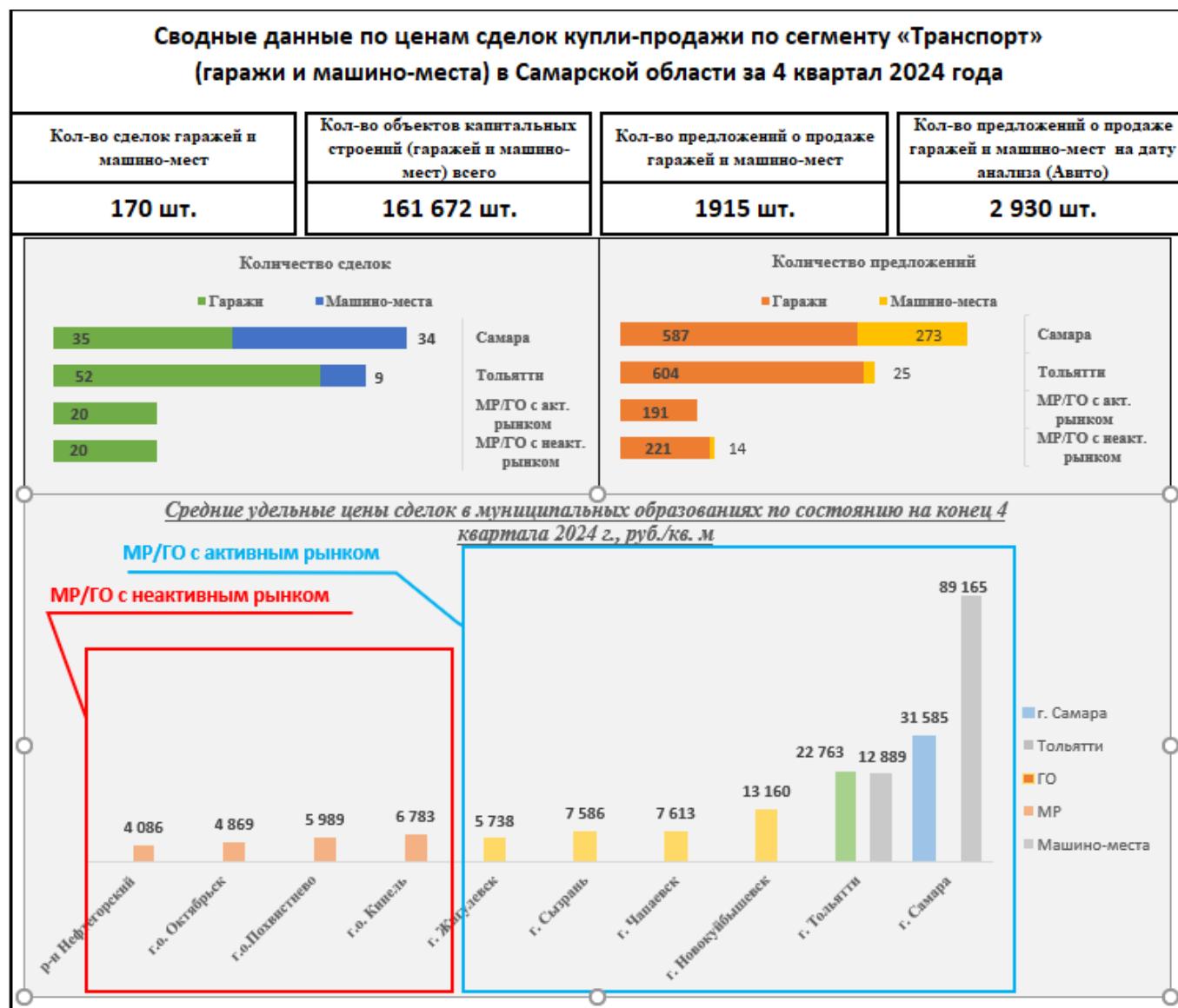


Рис. 13. Основные показатели рынка недвижимости Самарской области в сегменте «Транспорт» в 4 квартале. 2024 г.
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»