

Обзор сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» в Самарской области в 4 квартале 2024 г. с использованием цен сделок.

В соответствии с Приложением 2 Методических указаний¹ к сегменту рынка «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» могут относиться следующие объекты недвижимости (здания и помещения):

- из функциональной Группы 2. «Дома малоэтажной жилой застройки» (Дома индивидуальные, Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах), Дачные дома)

Классифицирующие признаки, позволяющие выделить соответствующий сегмент рынка

Существует общепринятая классификация объектов недвижимости, относящейся к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости. Согласно данной классификации все здания и помещения рынка малоэтажной жилой застройки делятся на сегменты:

1. **Частные дома.** Индивидуальные жилые дома на соответствующих земельных участках постройки XX века (ориентировочно до 2000-х годов, как правило, имеющие существенный физический износ) и построенные после 2000 года, площадь основного строения (без учета веранд и дополнительных построек) в большинстве случаев находится в диапазоне до 100 кв.м., строительство велось индивидуальными застройщиками или массово.

2. **Коттеджи.** Дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах.

3. **Дачные дома.** Земельный участок с имеющимися на нем капитальными (зарегистрированными или не зарегистрированными) строениями (сезонного или постоянного проживания) и посадками, предназначенный для отдыха, проживания или выращивания садово-огородных культур.

Обзор сегмента рынка земельных участков "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка".

Подсегменты:

- индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ, садоводство);

По всему сегменту Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период с 01.10.2024г. по 31.12.2024г. **6 363** объявления о предложениях к продаже из открытых источников (www.avito.ru, содержат около 90% рыночной информации по рынку объектов недвижимости), в результате удаления некорректной и дублирующей информации верифицировано к анализу **5 736** предложений к продаже ОКС.
- По состоянию на 01.01.2025 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **10 073** предложения купли-продажи данного сегмента (без анализа дублей).
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **508** записях о сделках купли-продажи объектов малоэтажной жилой застройки, отраженных в ЕГРН в период с 01.10.2024 по 31.10.2024. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (86 записей) верифицировано к анализу **421** записей о сделках, в том числе зарегистрированных как объектов соответствующих подсегментов: объекты индивидуального жилищного строительства – 374 шт., объекты личного подсобного хозяйства – 47 шт.

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 лот

¹ [Приказ от 04.08.2021 г. № П/0336 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"](#)

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

Наименование муниципального образования	За период: 4 квартал 2024г.		За период: 01.01.2023г. - 31.12.2024г.	
	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.
г.о. Самара	638	56	4 580	949
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	33	2	194	75
• г.о. Самара Кировский р-н	165	15	1221	266
• г.о. Самара Красноглинский р-н	210	17	1612	198
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	88	11	627	132
• г.о. Самара Ленинский р-н	-	-	18	-
• г.о. Самара Октябрьский р-н	44	2	233	59
• г.о. Самара Промышленный р-н	55	4	417	145
• г.о. Самара Самарский р-н	6	-	60	54
• г.о. Самара Советский р-н	37	5	198	60
г.о. Жигулевск	118	1	136	192
г.о. Кинель	275	3	464	307
г.о. Новокуйбышевск	2	3	716	127
г.о. Октябрьск	146	19	484	200
г.о. Отрадный	58	2	287	42
г.о. Похвистнево	54	3	212	108
г.о. Сызрань	28	6	1248	425
г.о. Тольятти	170	11	1 292	171
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	4	-	44	-
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	71	5	566	78
• г.о. Тольятти, Центральный район	95	6	682	93
г.о. Чапаевск	90	9	633	169
р-н Алексеевский	18	5	164	66
р-н Безенчукский	66	6	590	169
р-н Богатовский	50	-	366	316
р-н Большеглушицкий	53	2	330	93
р-н Большечерниговский	28	1	169	51
р-н Борский	76	5	536	159
р-н Волжский	818	57	5236	573
р-н Елховский	19	1	142	48
р-н Исаклинский	12	4	134	42
р-н Камышлинский	12	4	59	78
р-н Кинельский	176	10	1125	286
р-н Кинель-Черкасский	119	1	876	269
р-н Клявлинский	14	2	89	44
р-н Кошкинский	26	12	179	96
р-н Красноармейский	73	1	497	609
р-н Красноярский	883	42	5668	74
р-н Нефтегорский	36	4	218	61
р-н Пестравский	48	1	276	94
р-н Похвистневский	44	7	378	116
р-н Приволжский	45	2	268	91
р-н Сергиевский	76	14	569	182
р-н Ставропольский	904	98	6009	1349
р-н Сызранский	173	2	1201	271
р-н Хворостянский	34	5	284	88
р-н Челно-Вершинский	10	3	103	45
р-н Шенталинский	13	6	111	51
р-н Шигонский	97	7	644	150
Общий итог	5 736	421	36 507	7 891

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 малоэтажной жилой недвижимости составляет 18,2%.

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.Самара проанализировано и верифицировано 56 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ ИЖС – 53 шт.,
- ✓ ЛПХ – 3 шт.

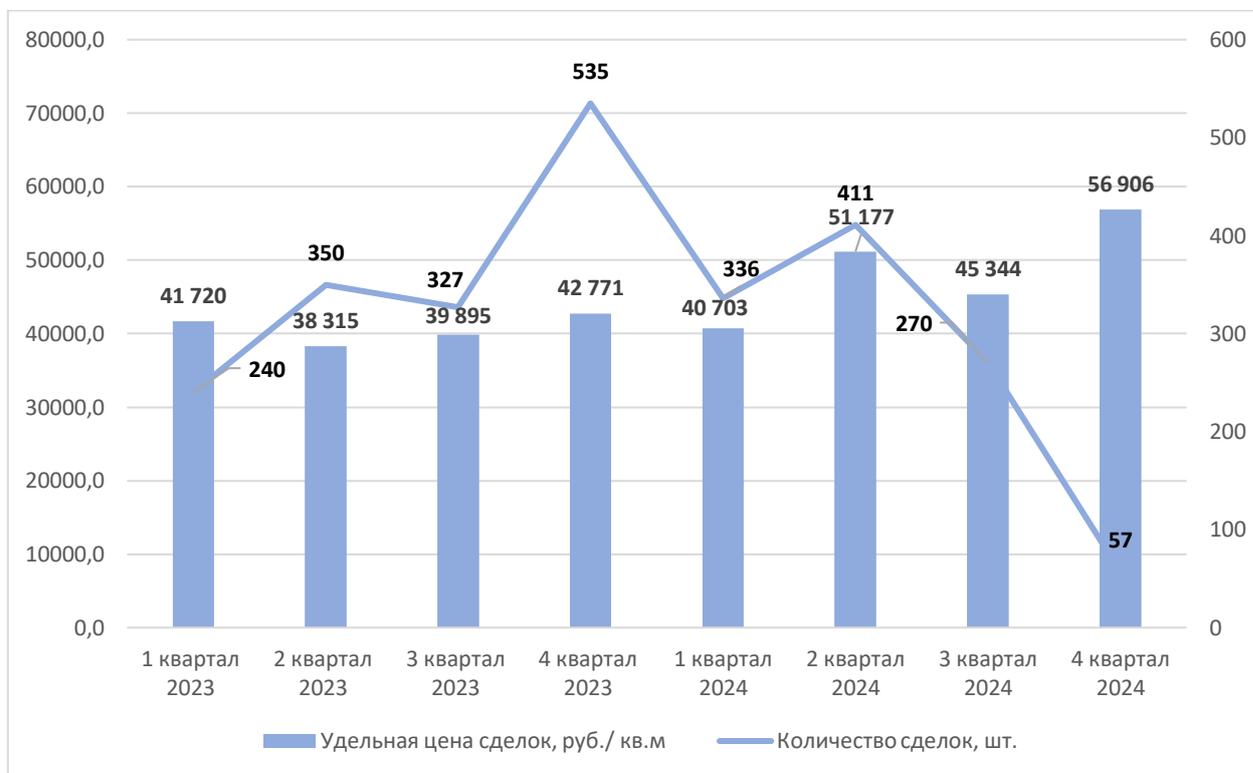


Рис. 1. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов малоэтажной жилой застройки в г. Самара в период 01.01.2023-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК "Роскадастр")

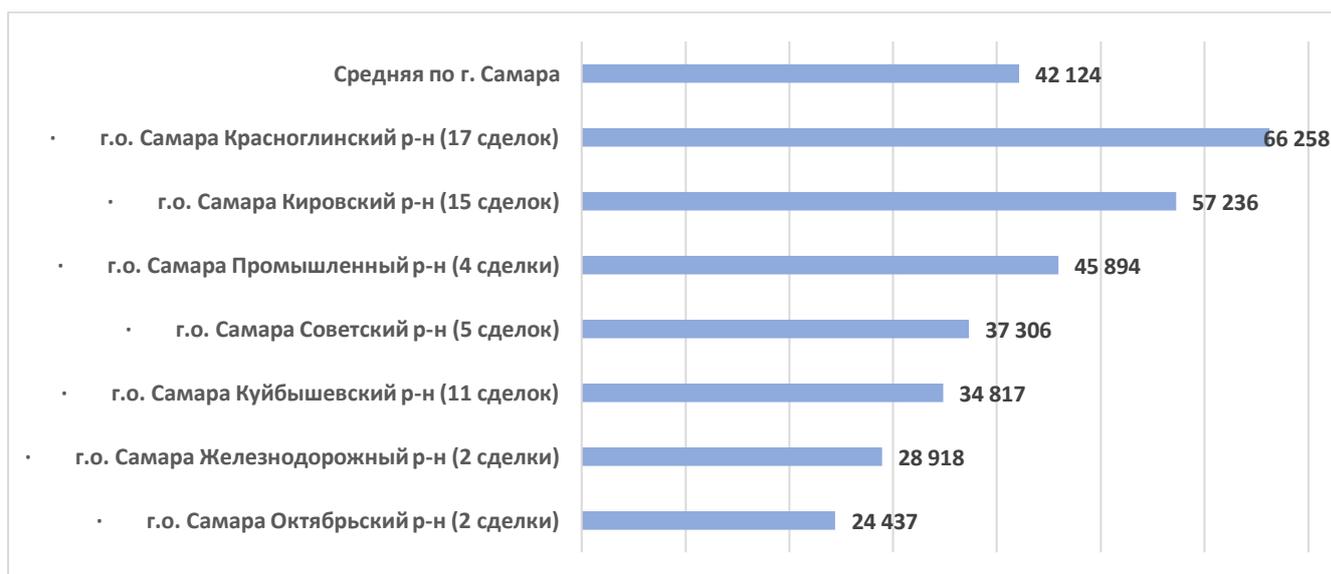


Рис. 2. Средние удельные цены сделок объектов малоэтажной жилой застройки в г. Самара по состоянию на конец 4 квартала 2024 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.Тольятти проанализировано и верифицировано 11 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ ИЖС – 8 шт.,
- ✓ ЛПХ – 3 шт.

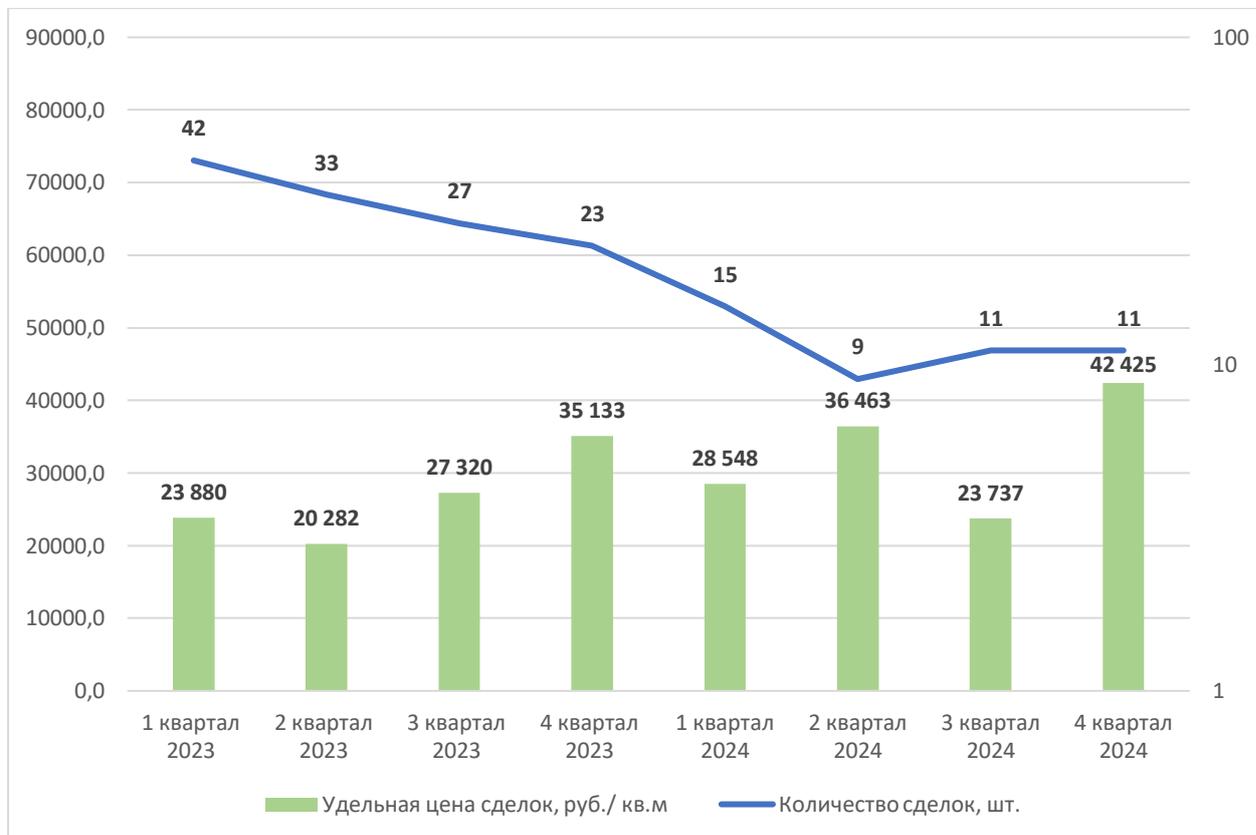


Рис. 3. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов малоэтажной жилой застройки в г. Тольятти в период 01.01.2023-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК "Роскадастр")

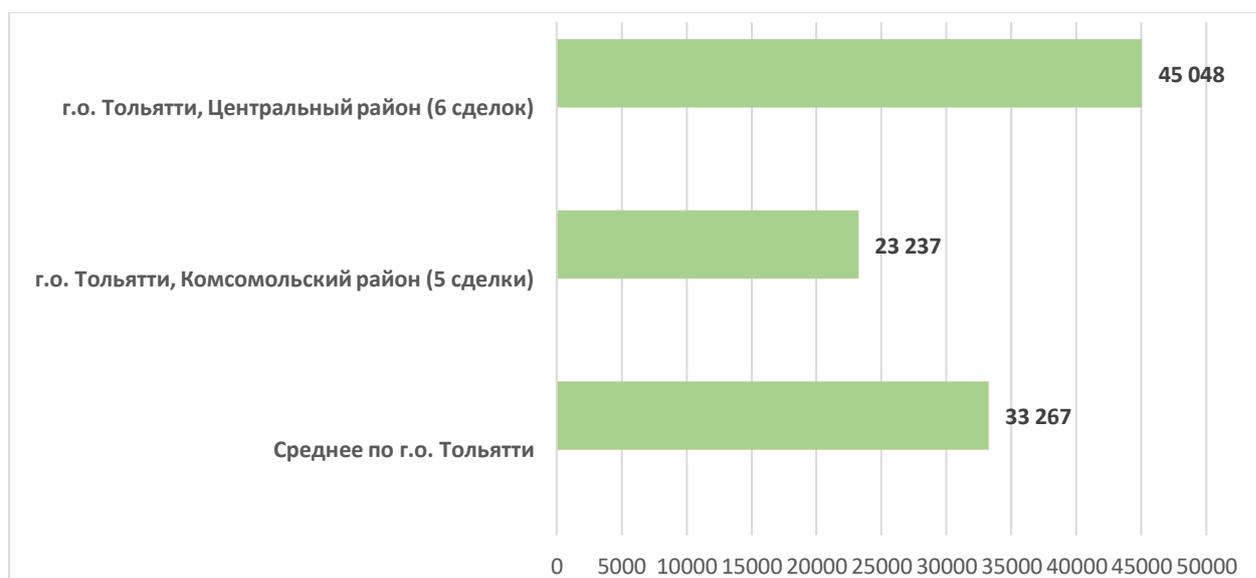


Рис. 4. Средние удельные цены сделок объектов малоэтажной жилой застройки в г. Тольятти по состоянию на конец 4 квартала 2024 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по городским округам Самарской области (кроме г.о. Самара и г.о. Тольятти)

За рассматриваемый период по остальным ГО проанализирована и верифицирована 52 сделки купли-продажи, в том числе:

- ✓ ИЖС – 46 шт.,
- ✓ ЛПХ – 6 шт.

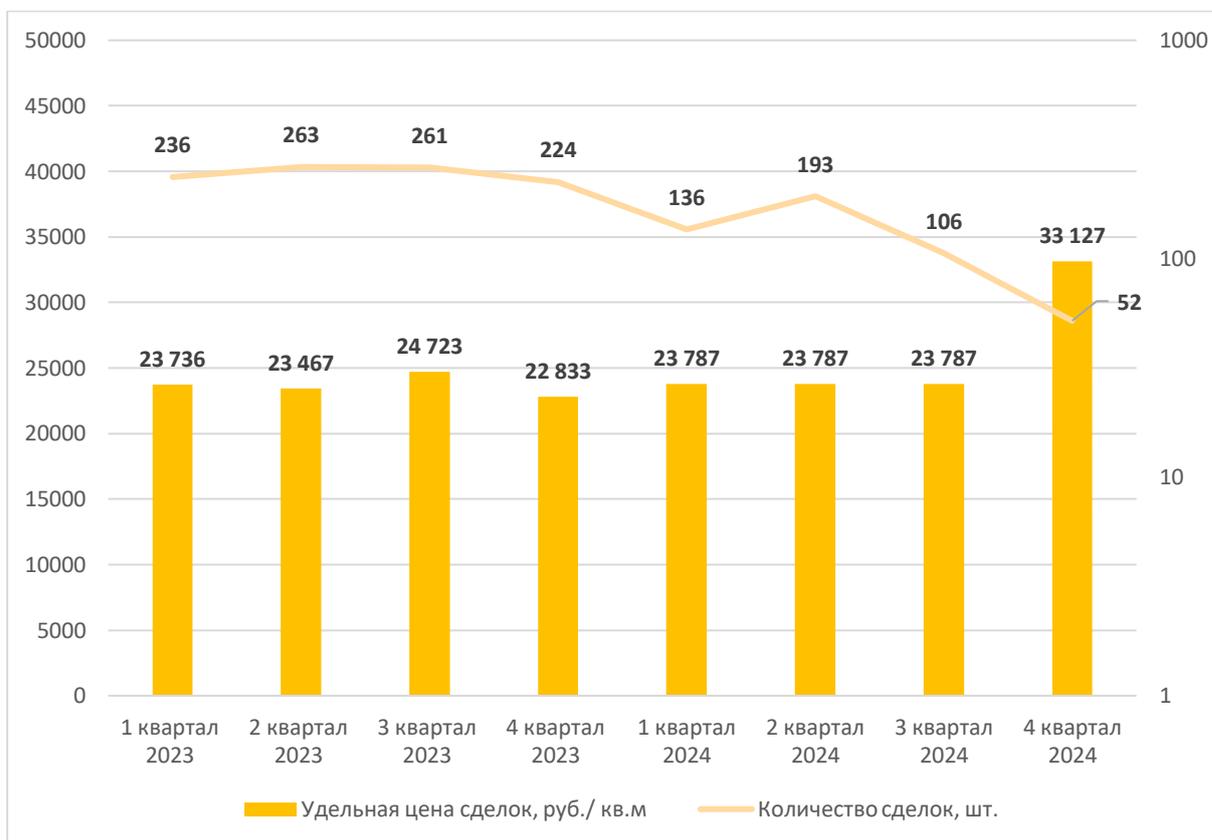


Рис. 5. Динамика средней удельной цены сделок и количества сделок объектов малоэтажной жилой застройки в ГО Самарской области (кроме г.Самара и г.Тольятти в период 01.01.2023-31.12.2024 гг

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК "Роскадастр")

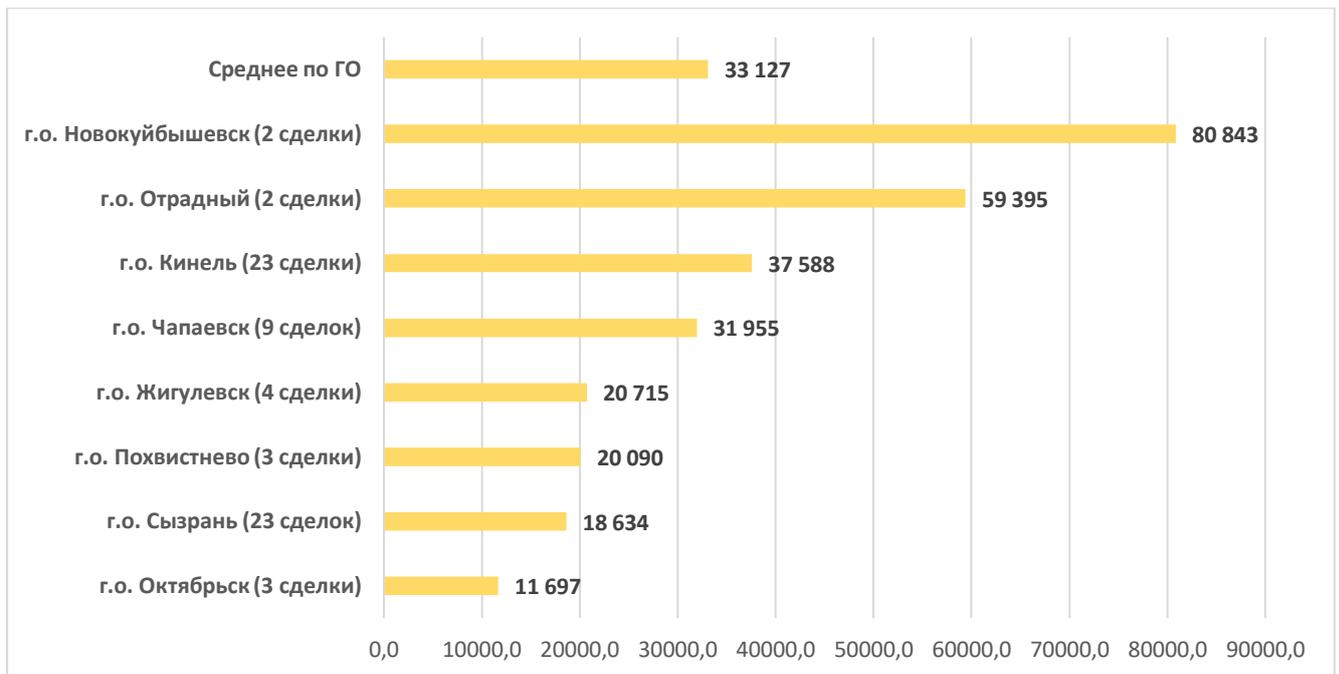


Рис. 6. Средние удельные цены сделок объектов малоэтажной жилой застройки в ГО Самарской области (кроме г. Самара и г. Тольятти) по состоянию на конец 4 квартала 2024 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по муниципальным районам Самарской области

За рассматриваемый период по муниципальным районам проанализировано и верифицировано 301 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ ИЖС – 266 шт.,
- ✓ ЛПХ – 35 шт.

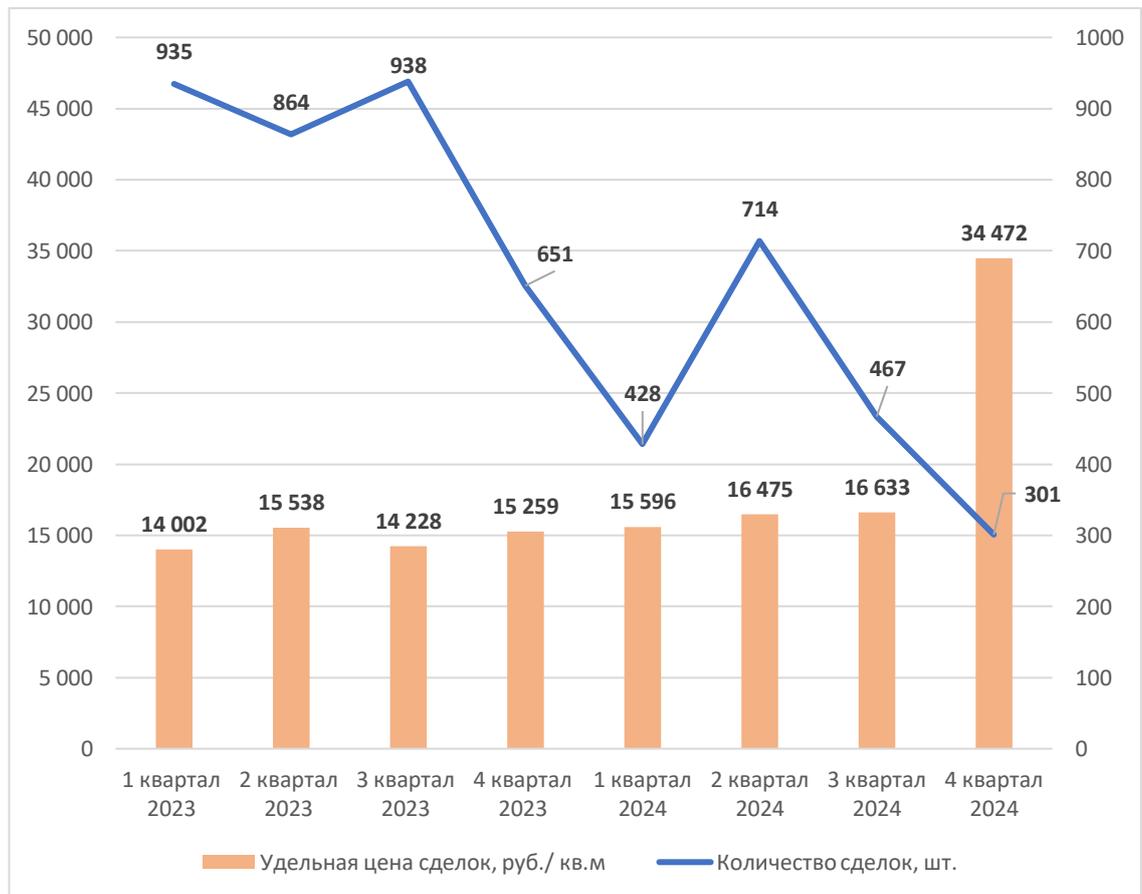


Рис. 7. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов малоэтажной жилой застройки в МР в период 01.01.2023-31.12.2024 гг

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК "Роскадастр")

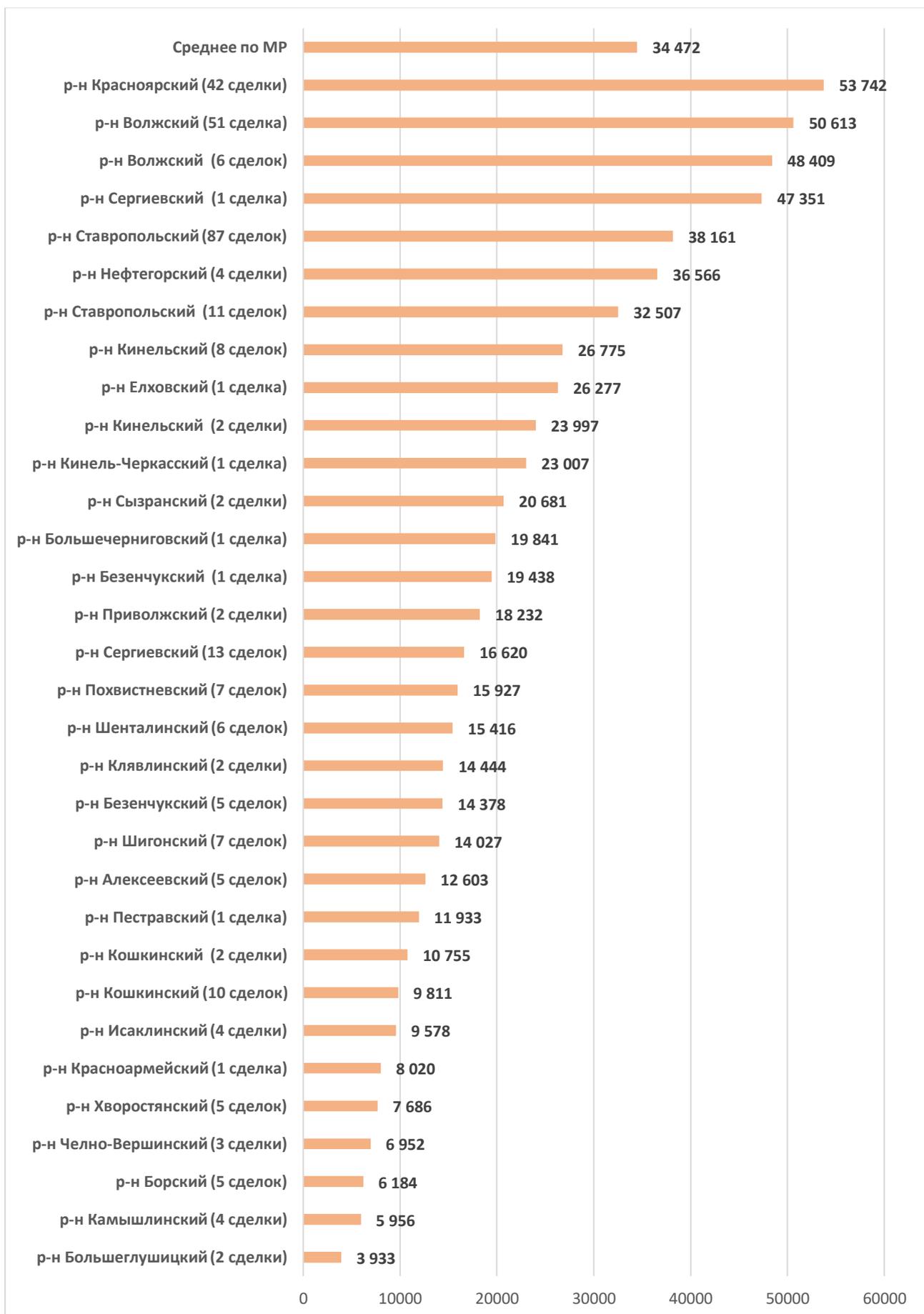


Рис. 8. Средние удельные цены сделок объектов малоэтажной жилой застройки в МР с неактивным рынком по состоянию на конец 4 квартала 2024 г., руб./кв. м.

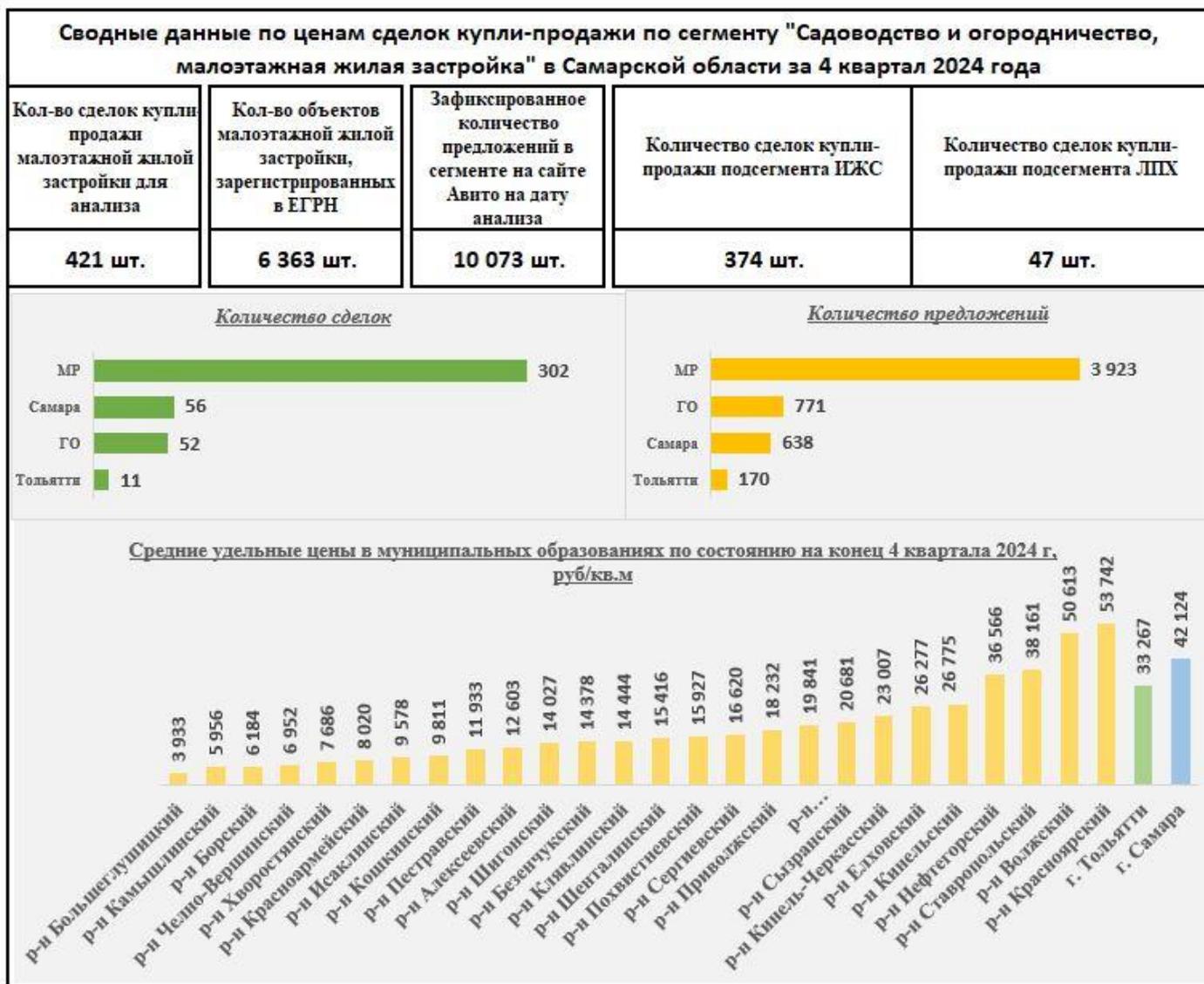


Рис. 9. Основные показатели рынка недвижимости Самарской области в сегменте «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» в 4 квартале 2024г
 Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК "Роскадастр")