

Обзор первичного рынка недвижимости – договоров долевого участия в строительстве жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в Самарской области за период 2018-2024 с использованием цен сделок

Согласно положениям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства).

Типичным видом договоров долевого участия на рынке являются договора, заключенные в отношении строящихся жилых помещений, машино-мест (паркингов), а также иных нежилых помещений в строящихся многоквартирных домах.

По первичному рынку недвижимости Учреждением:

- По состоянию на 01.01.2025 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано 4 756 предложений по продаже квартир в новостройках в Самарской области (без анализа наличия дублей). Согласно каталогу новостроек на сайте www.avito.ru, в Самарской области осуществляются продажи объектов в 82-х жилых строящихся комплексах. Выделить из предложений к продаже объекты первичного рынка в сегменте коммерческой недвижимости и машино-мест затруднительно ввиду отсутствия классификации на сайте, и определить принадлежность к первичному рынку возможно лишь по тексту объявления.
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **129 208** записи регистрации сделок в отношении договоров долевого участия в строящихся объектах недвижимости на территории Самарской области, отраженных в ЕГРН в период с 01.01.2018г. по 31.12.2024г. В результате исключения записей с некорректной и дублирующей информацией, записей с отсутствующими данными о проектной площади, записей с несколькими объектами различного назначения, не позволяющих выделить цену сделки в отношении каждого объекта, верифицировано к анализу **77 842** записи о сделках в отношении строящихся жилых помещений, **4993** записи о сделках в отношении строящихся машино-мест (паркингов), **1313** записей о сделках в отношении строящихся нежилых помещений.

Таблица 1. Сводные данные по количеству сделок на первичном рынке жилой недвижимости в разрезе муниципальных образований Самарской области

МР/ГО/НП/Район	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Итого:
г.о. Самара	8 472	7 265	8 669	8 154	4 845	9 508	7 333	54 246
Железнодорожный район	850	367	115	148	99	281	547	2 407
Кировский район	356	787	565	1 120	428	1 325	965	5 546
Красноглинский район	1 160	337	818	998	430	755	729	5 227
Куйбышевский район	785	556	1 506	1 574	1 261	1 416	1 751	8 849
Ленинский район	443	590	410	661	224	1 061	741	4 130
Октябрьский район	3 473	2 690	2 559	1 726	1 135	3 242	1 599	16 424
Промышленный район	937	1 215	920	815	620	895	697	6 099
Самарский район	122	139	65	50	13	79	49	517
Советский район	346	584	1 711	1 062	635	454	255	5 047
г.о. Тольятти	1 150	1 467	1 170	1 103	845	1 369	1 310	8 414
Автозаводской район	862	1 229	1 038	985	688	1 303	1 305	7 410
Комсомольский район	27	26		46	131	31	5	266
Центральный район	261	212	132	72	26	35		738
г.о. Кинель			2	6		7	20	35
г.о. Новокуйбышевск	76	102	255	126	16	81	74	730
г.о. Сызрань	5	1						6
г.о. Чапаевск	7			5		19	6	37
р-н Волжский	2 475	2 034	1 310	2 539	2 072	2 353	1 502	14 285
р-н Ставропольский	28	8	50			1	2	89
Общий итог	12 214	10 877	11 456	11 935	7 781	13 338	10 250	77 851

Таблица 2. Сводные данные по количеству сделок на первичном рынке машино-мест (паркингов) в разрезе муниципальных образований Самарской области

МР / ГО / НП / Район	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Итого
г.Самара, Железнодорожный р-н	2						54	56
г.Самара, Кировский р-н	6	2	10	18	15	66	112	229
г.Самара, Куйбышевский р-н				5	9	19	1	34
г.Самара, Ленинский р-н	24	87	135	80	87	356	50	819
г.Самара, Октябрьский р-н	83	277	338	405	303	649	705	2 760
г.Самара, Промышленный р-н	37	77	4	44	152	46	104	464
г.Самара, Самарский р-н	15	29	44	12	4	3	51	158
г.Самара, Советский р-н		1	32	141	141	14	24	353
Общий итог	167	473	563	705	711	1 153	1 101	4 873

Таблица 3. Сводные данные по количеству сделок на первичном рынке нежилой недвижимости в разрезе муниципальных образований Самарской области

МР/ГО/НП/Район	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Итого
г.о. Жигулевск, г. Жигулевск						1		1
г.о. Кинель, г. Кинель	4				1			5
г.о. Новокуйбышевск, г. Новокуйбышевск				5	3	1	12	21
г.о. Самара, Железнодорожный район	12	2	4	1	2	14	20	55
г.о. Самара, Кировский район	2	13	3	10	12	22	25	87
г.о. Самара, Красноглинский район					4	2	3	9
г.о. Самара, Куйбышевский район	16	1		15	12	32	26	102
г.о. Самара, Ленинский район	19	86	18	13	29	4	47	216
г.о. Самара, Октябрьский район	32	36	17	36	89	83	60	353
г.о. Самара, Промышленный район	11	16	20	26	26	24	39	162
г.о. Самара, Самарский район		10	5	2	6	7	4	34
г.о. Самара, Советский район	4	9	21	14	17	11	16	92
г.о. Сызрань, г. Сызрань			1	3	1	1	1	7
г.о. Тольятти, Автозаводской район	28	5	3	6	30	24	19	115
г.о. Тольятти, Комсомольский район				1		1	1	3
г.о. Тольятти, Центральный район	1			3	1	2	4	11
г.о. Чапаевск, г. Чапаевск					1	1	1	3
р-н Волжский, п. Придорожный					1	1		2
р-н Волжский, пгт Стройкерамика				4	4		5	13
р-н Волжский, с. Лопатино	1				1	1	1	4
р-н Волжский, с. Николаевка							2	2
Общий итог	130	178	92	139	240	232	286	1 297

Анализ информации первичного рынка в сегменте жилых помещений в Самарской области

Таблица 4. Сводные данные по удельным ценам на первичном рынке жилой недвижимости в разрезе муниципальных образований Самарской области за период 2018-2024 гг., руб./кв.м

МР/ГО/НП/Район	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
г.о. Самара	53 036	60 069	57 886	65 367	85 617	102 305	113 296
Железнодорожный район	48 691	48 686	51 082	69 761	111 485	134 241	136 736
Кировский район	56 361	66 171	51 565	59 767	78 931	80 633	98 364
Красноглинский район	43 653	50 088	48 572	59 372	79 975	85 957	100 861
Куйбышевский район	41 470	64 399	42 366	54 032	75 938	81 734	92 840
Ленинский район	65 789	59 215	71 010	78 458	108 131	100 976	122 787
Октябрьский район	57 784	63 211	68 745	78 634	102 746	124 283	150 339
Промышленный район	51 394	57 251	57 707	69 501	85 315	97 443	84 938
Самарский район	74 273	78 008	83 376	91 367	111 255	101 313	143 795
Советский район	50 954	48 618	58 287	58 987	70 345	93 046	107 310
г.о. Тольятти	42 729	43 779	46 489	56 950	72 786	93 946	117 274
Автозаводской район	44 345	45 348	46 902	58 871	77 913	95 725	117 582
Комсомольский район	40 846	34 779		29 341	39 417	46 556	37 039
Центральный район	37 586	35 784	43 240	48 321	105 248	69 674	
г.о. Кинель			30 000	32 339		78 939	83 961
г.о. Новокуйбышевск	45 426	44 706	45 648	45 486	78 314	83 495	92 439
г.о. Сызрань	35 572	34 000					
г.о. Чапаевск	29 164			32 876		50 189	61 817
р-н Волжский	42 244	44 667	47 553	54 960	73 669	85 773	99 360
р-н Ставропольский	32 710	31 597	33 168			52 645	168 000

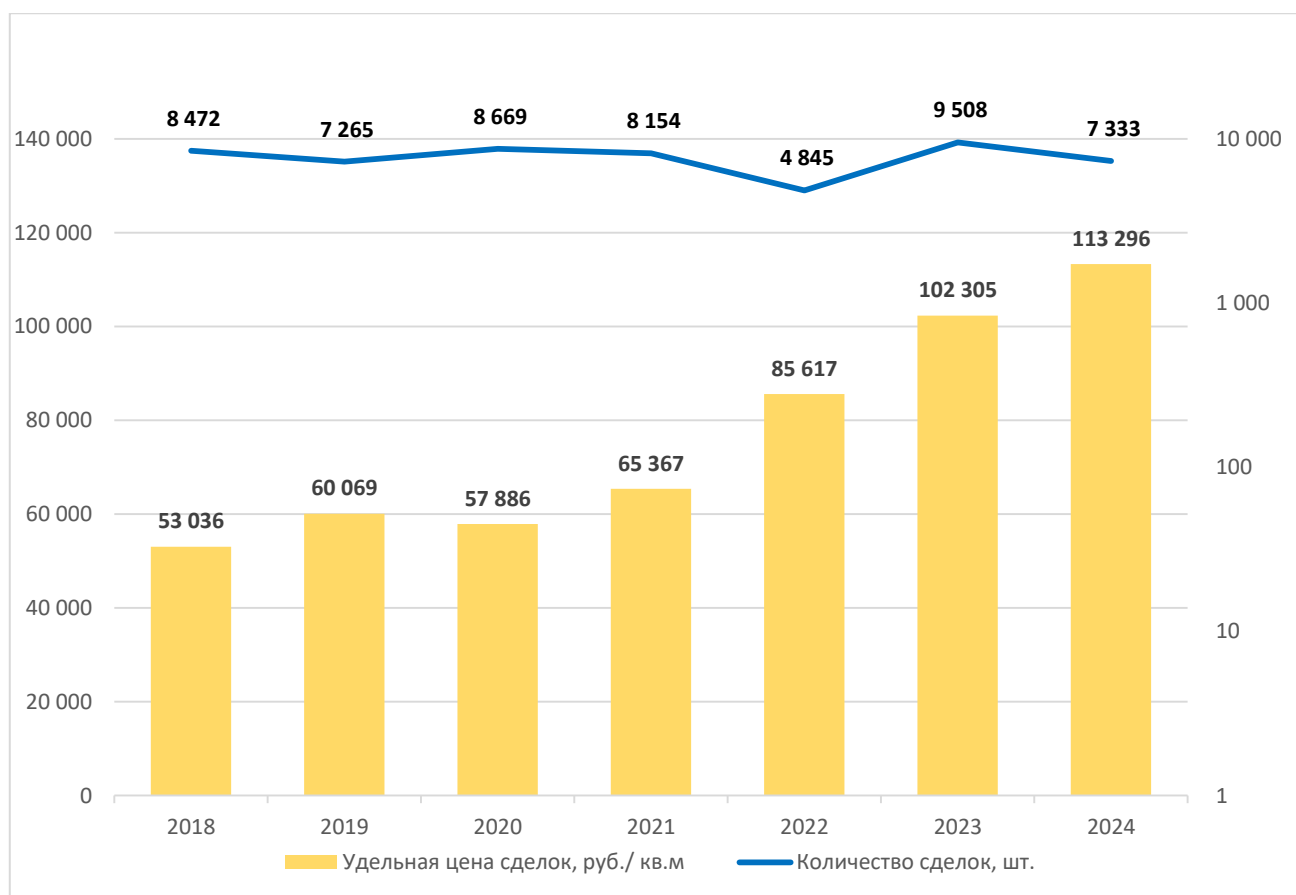


Рис. 1. Динамика средней удельной цены и количества сделок на первичном рынке жилой недвижимости в г.о. Самара в период 01.01.2018-31.12.2024гг.

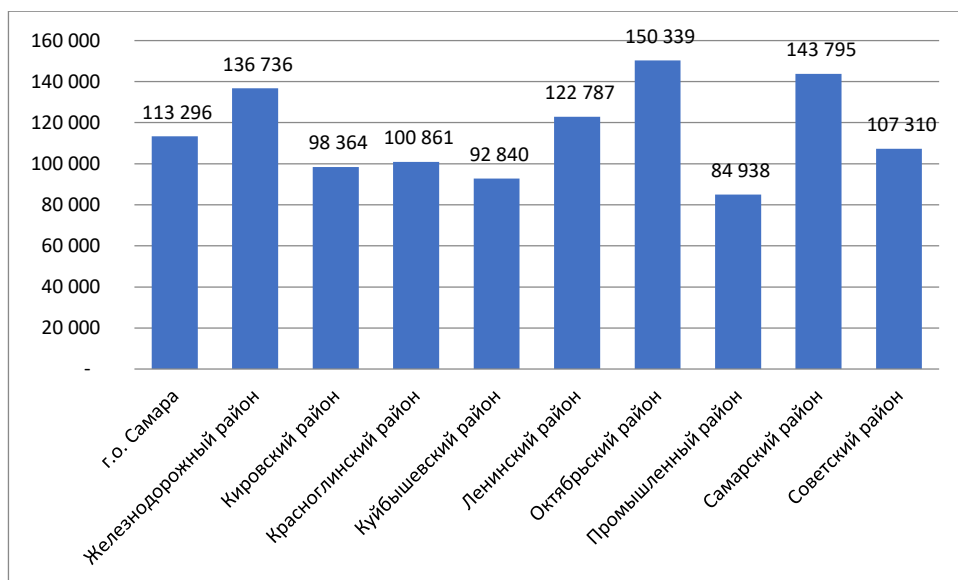


Рис. 2. Средние удельные цены сделок на первичном рынке жилой недвижимости в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 4 квартала 2024 г., руб./кв. м.

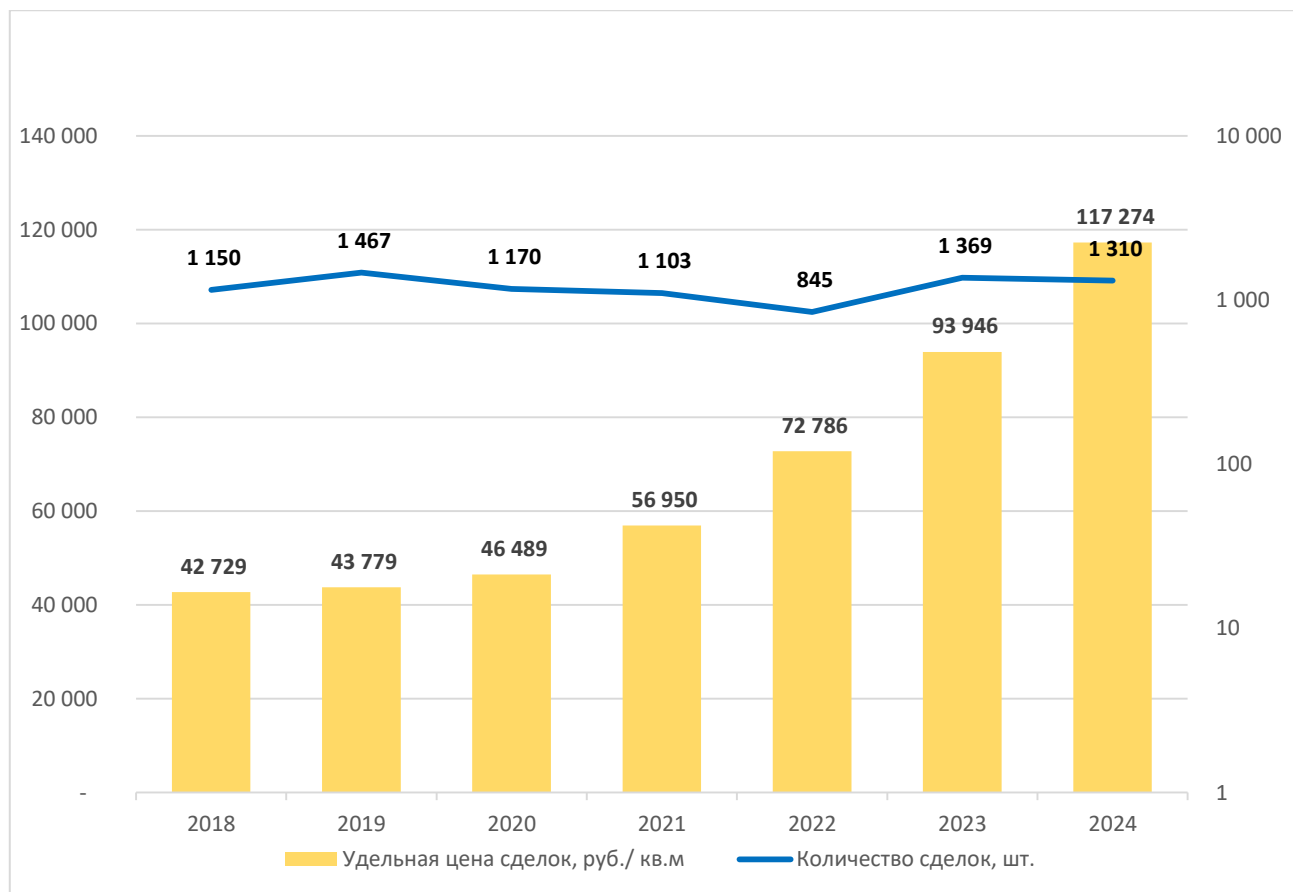


Рис. 3. Динамика средней удельной цены и количества сделок на первичном рынке жилой недвижимости в г.о. Тольятти в период 01.01.2018-31.12.2024гг.

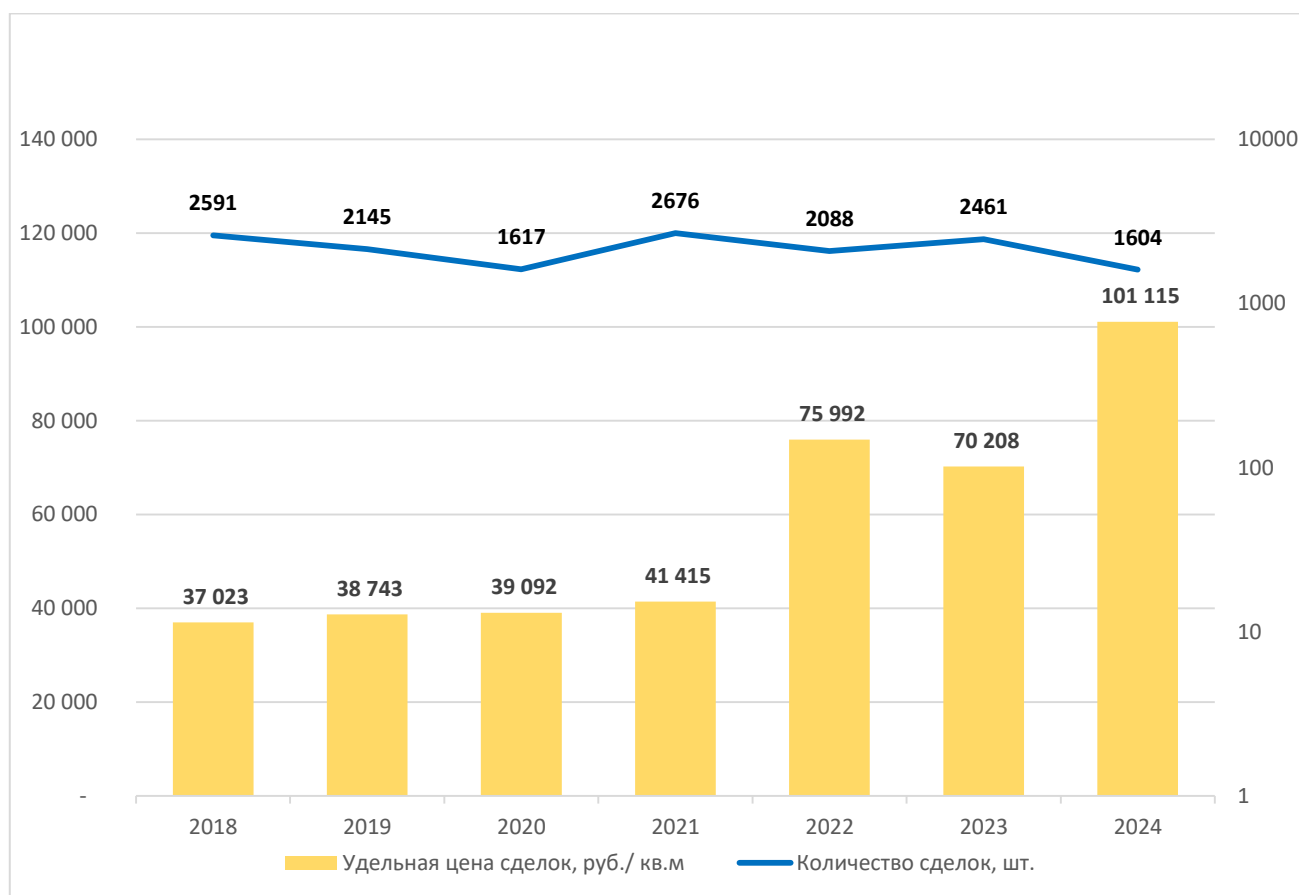


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок на первичном рынке жилой недвижимости в муниципальных районах и городских округах Самарской области (за исключением г.о. Самара и г.о. Тольятти) в период 01.01.2018-31.12.2024гг.

Анализ информации первичного рынка в сегменте машино-мест (паркингов) в Самарской области

Таблица 5. Сводные данные по удельным ценам на первичном рынке машино-мест (паркингов) в разрезе муниципальных образований Самарской области за период 2018-2024 гг., руб./кв.м

МР/ГО/НП/Район	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
г.Новокуйбышевск			45 113	45 113			
г.Самара, Железнодорожный р-н	39 250						121 877
г.Самара, Кировский р-н	36 541	31 307	31 580	33 796	53 714	51 252	51 275
г.Самара, Куйбышевский р-н				42 568	54 279	47 071	40 486
г.Самара, Ленинский р-н	58 127	49 563	52 971	42 938	62 755	53 910	80 440
г.Самара, Октябрьский р-н	38 052	46 883	54 395	55 258	53 471	63 386	79 979
г.Самара, Промышленный р-н	43 258	42 154	26 316	31 683	35 226	35 699	78 389
г.Самара, Самарский р-н	58 380	68 144	68 733	78 126	69 482	81 708	87 927
г.Самара, Советский р-н		37 736	40 853	38 261	37 327	39 865	52 600
г.Тольятти, Автозаводский р-н		53 682		65 053		71 579	78 481

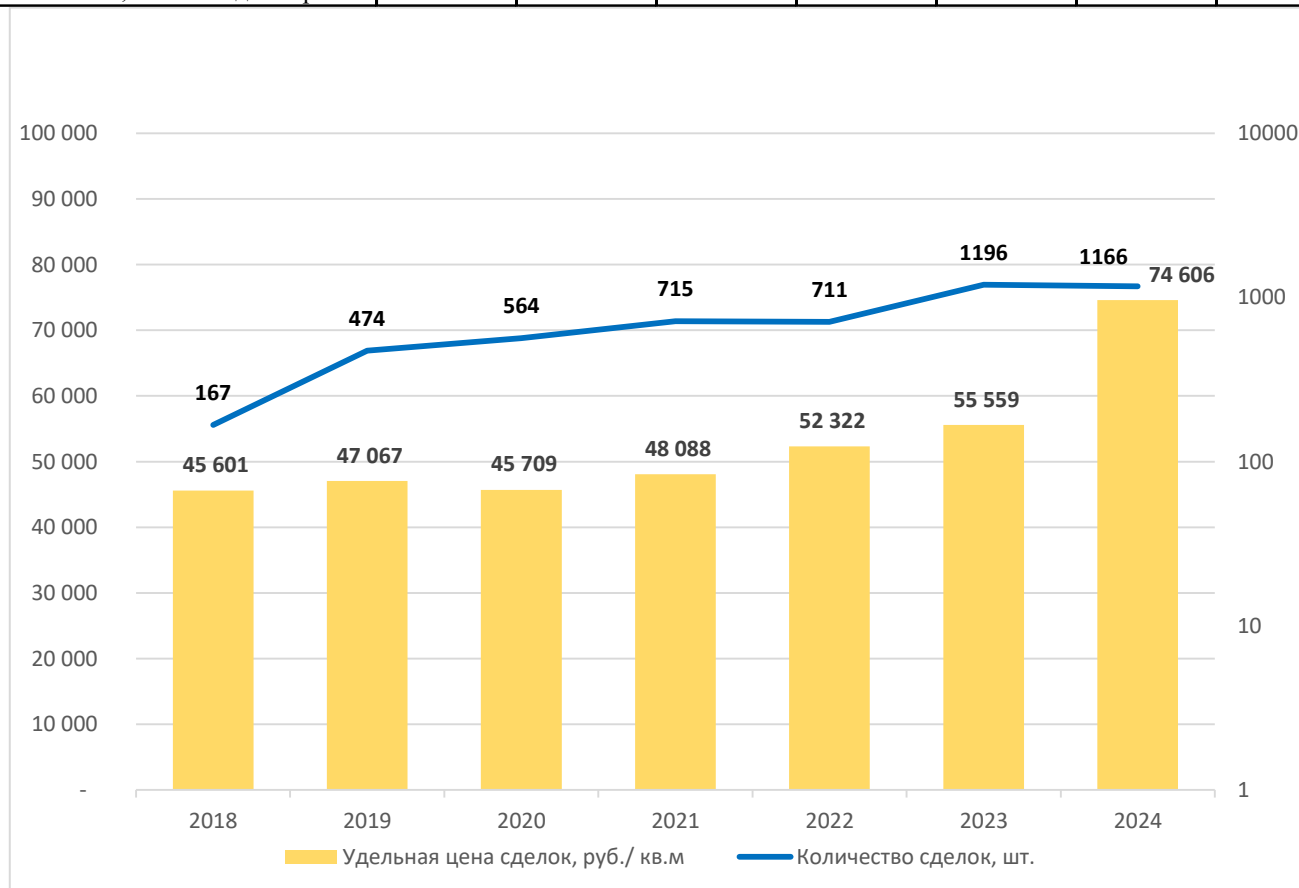


Рис. 5. Динамика средней удельной цены и количества сделок на первичном рынке машино-мест (паркингов) в Самарской области в период 01.01.2018-31.12.2024гг.

Анализ информации первичного рынка в сегменте нежилых помещений в Самарской области

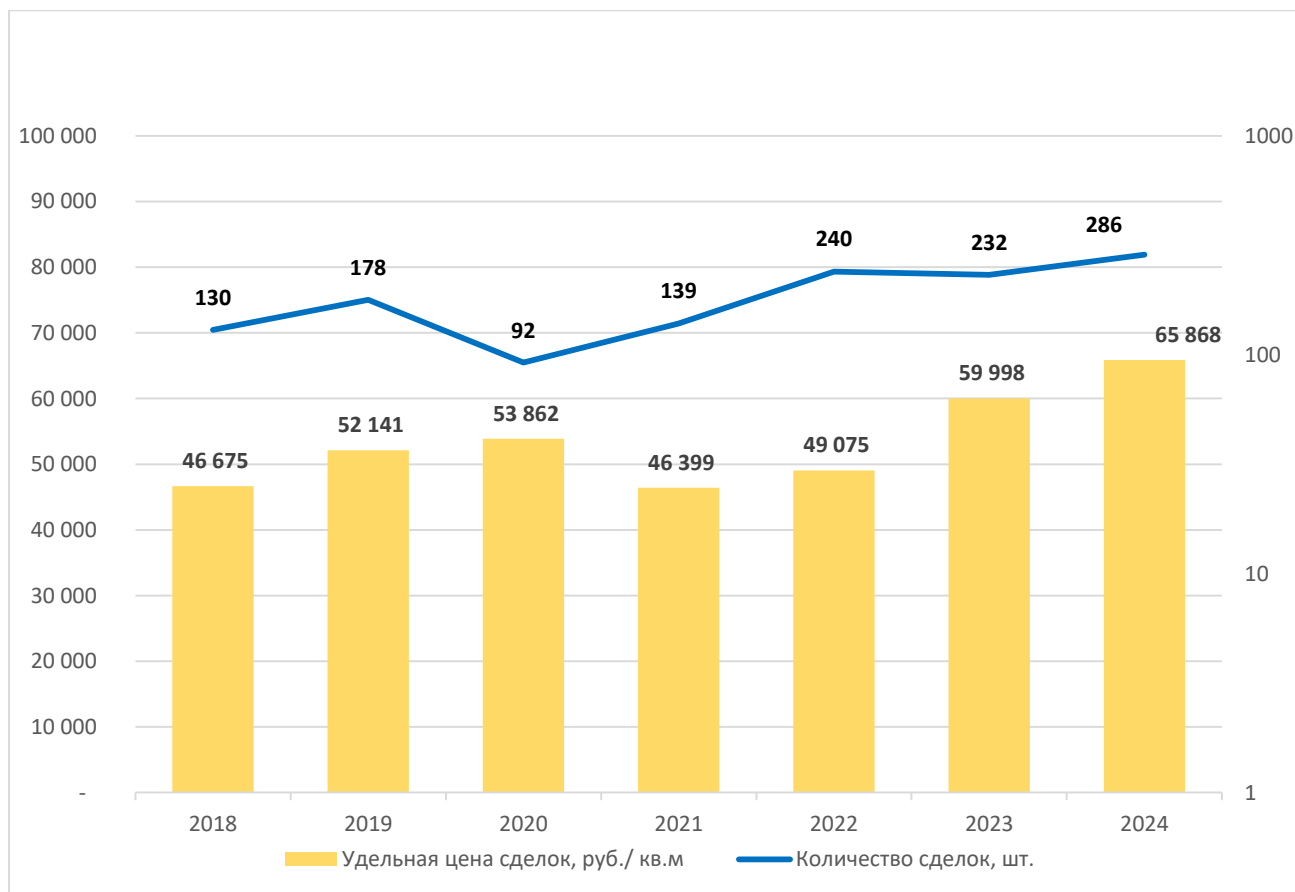


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок на первичном рынке нежилой недвижимости в Самарской области в период 01.01.2018-31.12.2024гг.