

Обзор рынка недвижимости (земельные участки сегментов «Предпринимательство», «Производственная деятельность» и «Сельскохозяйственное использование») в Самарской области в 2024-2025 гг. (5 кварталов) с использованием цен сделок и предложений к продаже

Анализ рыночной информации осуществляется в отношении следующих развитых сегментов рынка объектов недвижимости (земельных участков):

- 1) Предпринимательство;
- 2) Производственная деятельность, в т.ч. подсегменты:
 - Сельхозпереработка;
- 3) Сельскохозяйственное использование (далее - Сельхозугодья).

Источники рыночной информации при проведении обзора сегментов рынка земельных участков

По всем сегментам земельных участков (далее – ЗУ), кроме сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период 01.01.2024г. по 31.03.2025г. **4 255** 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 **4 133** предложения.
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **3 523** записях о сделках купли-продажи земельных участков, отраженных в ЕГРН в период с 01.01.2024 по 31.03.2025. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (517 записей) верифицировано к анализу **3 006** записей о сделках.

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.

Сегментация по уровню активности рынка

Уровень торговой активности сделок – определяется как отношение количества сделок купли-продажи ЗУ 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;
- МР/ГО с неактивным рынком.

Сводные данные по количеству предложений и сделок купли-продажи земельных участков в разрезе муниципальных образований Самарской области приведены далее.

Таблица 1. Сводные данные по количеству предложений и сделок купли-продажи земельных участков (кроме сегмента "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка") в разрезе муниципальных образований Самарской области

Наименование муниципального образования	За период: 01.01.2024-31.03.2025		За период: 01.01.2022г. - 31.03.2025г.	
	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.
г.о. Самара	347	543	928	2083
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	21	57	46	235
• г.о. Самара Кировский р-н	98	77	287	342
• г.о. Самара Красноглинский р-н	72	80	203	299
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	31	61	85	234
• г.о. Самара Ленинский р-н	10	16	16	63
• г.о. Самара Октябрьский р-н	40	67	102	235
• г.о. Самара Промышленный р-н	37	107	95	426
• г.о. Самара Самарский р-н	9	11	27	42
• г.о. Самара Советский р-н	29	67	67	207
г.о. Жигулевск	28	80	60	320
г.о. Кинель	103	81	280	268
г.о. Новокуйбышевск	61	107	174	432
г.о. Октябрьск	19	39	29	131
г.о. Отрадный	20	69	45	321
г.о. Похвистнево	9	34	23	221
г.о. Сызрань	53	159	200	598
г.о. Тольятти	380	192	749	545
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	167	69	344	217
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	89	52	190	147
• г.о. Тольятти, Центральный район	124	71	215	181
г.о. Чапаевск	29	85	67	266
р-н Алексеевский	6	26	13	61
р-н Безенчукский	111	93	229	350
р-н Богатовский	55	8	130	57
р-н Большеглушицкий	18	53	46	209
р-н Большечерниговский	35	104	78	288
р-н Борский	38	19	78	101
р-н Волжский	866	174	2140	546
р-н Елховский	35	20	73	77
р-н Исаклинский	15	45	39	109
р-н Камышлинский	7	12	19	30
р-н Кинельский	202	52	494	216
р-н Кинель-Черкасский	72	67	154	276
р-н Клявлинский	5	17	13	52
р-н Кошкинский	25	38	38	74
р-н Красноармейский	39	43	102	148
р-н Красноярский	420	132	1040	465
р-н Нефтегорский	17	65	28	246
р-н Пестравский	16	30	50	136
р-н Похвистневский	22	28	53	86
р-н Приволжский	72	31	165	142
р-н Сергиевский	39	63	93	166
р-н Ставропольский	594	202	1516	537
р-н Сызранский	127	50	258	197
р-н Хворостянский	49	76	80	242
р-н Челно-Вершинский	1	14	9	25
р-н Шенталинский	14	31	54	82
р-н Шигонский	184	124	391	340
Общий итог	4 133	3 006	9 938	10 443

Согласно Методическим указаниям¹ (далее – Указания) для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе

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

сегментации объектов недвижимости. Группировка объектов недвижимости должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и быть основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости.

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов в соответствии с приложением N 1 к Указаниям.

Все земельные участки группируются с присвоением кода согласно следующему правилу:

AA:BBB.CC...DD, где:

AA:BBB - сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) - обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний в соответствии с приложением N 1 к Указаниям;

CC - номер подгруппы по порядку третьего уровня;

DD - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (AA:BBB) обязательны к указанию для всех земельных участков.

В результате анализа информации о предложениях и сделках купли-продажи земельных участков, их количественных и качественных характеристиках, а также под руководством идеи сопоставления подсегментов рынка с оценочными группами, полученным в результате анализа и группировки перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, работниками ГБУ СО «ЦКО» составлена классификация всех земельных участков, относящихся к тому или иному сегменту рынка.

Сводные данные по количеству сделок купли-продажи земельных участков в разрезе видов разрешенного использования участков приведены далее.

Таблица 2. Сводные данные по количеству сделок купли-продажи ЗУ в разрезе видов разрешенного использования участков в 2024-2025 гг. (5 кварталов)

Классификация земельных участков	1. г.о. Самара		2. г.о. Тольятти		3. Остальные гор. округа		4. Муниц. районы с активным рынком (Волжский, Красноярский и Ставропольский районы)		5. Остальные муницип. районы		Всего сделок, шт.	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м
	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м		
1.01. Рыбоводство							2	5,42	3	2,20	5	3,49
1.02. Сельхозугодья							162	6,80	662	2,75	824	3,55
1.03. Многолетние сады							1	25,65			1	25,65
13.33. Малоэтажная многоквартирная застройка	2	7 610,87					27	696,19	1	2 645,86	30	1 222,15
2.29. Многоэтажная жилая застройка	24	11 283,31	11	2 795,31	6	1 228,91	3	1 490,49			44	7 122,57
3.04. Общественное использование	10	7 766,67	6	1 639,96	3	751,08	1	181,73	4	804,60	24	3 881,66
3.06. Спортивные объекты			1	3 368,62			4	790,14	1	155,42	6	1 114,10
3.34. Бытовое обслуживание	5	5 209,24			5	1 048,43	3	16 323,95	8	1 359,98	21	4 340,00
4.07. Коммерческое использование	26	5 510,02	26	3 357,48	48	2 268,59	32	1 415,62	80	967,00	212	2 179,75
5.08. Гостиницы	3	18 734,66	3	7 511,37	1	911,02	1	614,00	1	580,43	9	8 982,62
5.09. Отдых (рекреация)	23	12 104,28	16	2 570,45	1	625,00	8	1 440,58	64	619,28	112	3 315,26
6.10. АЗС			1	1 593,00	1	2 300,84	1	576,04	1	875,00	4	1 336,22
6.11. Производственное использование	88	1 976,23	81	1 264,14	58	690,40	45	580,53	43	361,79	315	1 136,59
6.12. Сервис придорожный	1	6 730,77	6	1 775,90	8	1 645,21	7	1 482,82	8	639,60	30	1 534,81
6.13. Энергетика, транспорт	1	2 653,90									1	2 653,90

Классификация земельных участков	1. г.о. Самара		2. г.о. Тольятти		3. Остальные гор. округа		4. Муниц. районы с активным рынком (Волжский, Красноярский и Ставропольский районы)		5. Остальные муницип. районы		Всего сделок, шт.	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м
	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м		
6.14. Недропользование, обеспечение правопорядка	1	259,80							6	274,55	7	272,44
6.15. Обеспечение производства (коммунальное, вспомогательное)	16	2 900,20	6	828,24	10	613,92	20	899,61	11	369,05	63	1 262,91
6.16. Сельхозпереработка							82	141,79	66	87,85	148	117,74
6.18. Дороги, инженерные коммуникации и прочие линейные объекты	8	3 624,11	10	1 383,47			25	646,85	8	123,07	51	1 176,14
7.19. Стоянки	4	16 687,59	4	656,55	1	874,56	5	1 148,31	6	3 009,55	20	4 702,50
7.20. Гаражи индивидуальные	323	15 385,63	19	8 191,87	510	2 923,78	57	4 922,80	124	1 521,80	1 033	6 859,28
7.22. Гаражи производственные			1	334,39			1	232,00	2	568,50	4	425,85
7.31. ГСК, паркинги	7	5 483,04	1	2 666,46	2	737,47	1	741,15	7	326,22	18	2 530,41
9.21. Парки, благоустройство	1	175,92					20	376,17	3	69,11	24	329,44
Общий итог	543		192		654		508		1 109		3 006	

Анализ сделок в сегменте «Предпринимательство»

Сегментация по уровню активности рынка

Исходя из уровня торговой активности сделок в сегменте «Предпринимательство» все МР/ГО Самарской области отнесены к определенному типу рынка в зависимости от уровня его активности:

- ГО с активным рынком - г.о. Самара, г.о. Тольятти, г.о. Кинель, г.о. Сызрань;
- МР с активным рынком - Волжский, Красноярский и Ставропольский районы;
- МР/ГО с неактивным рынком – остальные МР/ГО.

Анализ распределения сделок по диапазонам площади продажи ЗУ

В структуре продаж по размеру площади земельных участков коммерческого назначения наибольшую долю занимают участки малой площади до 500 кв. м (49%). Наименьшую долю занимают продажи участков больших площадей от 2 500 до 5 000 кв. м (4%) и участки от 5000 кв. м - 6% от общего числа сделок по всем участкам коммерческого назначения.

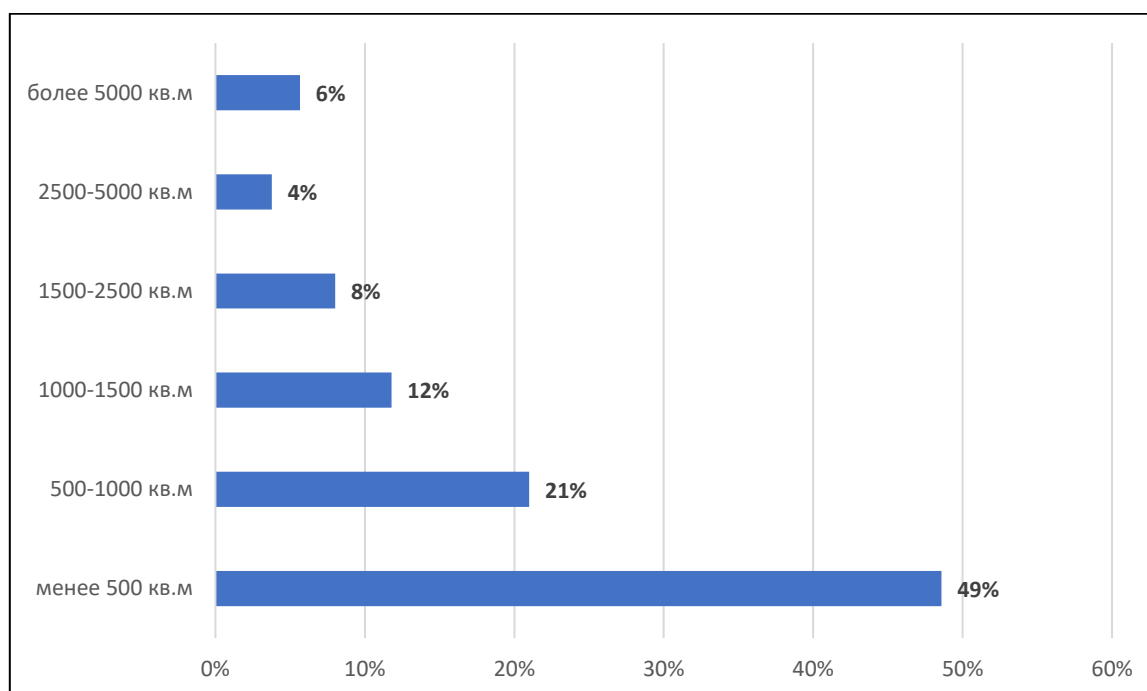


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков коммерческого назначения в Самарской области по диапазонам площади продажи объекта, % от общего количества сделок коммерческих участков

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 26 сделок купли-продажи.

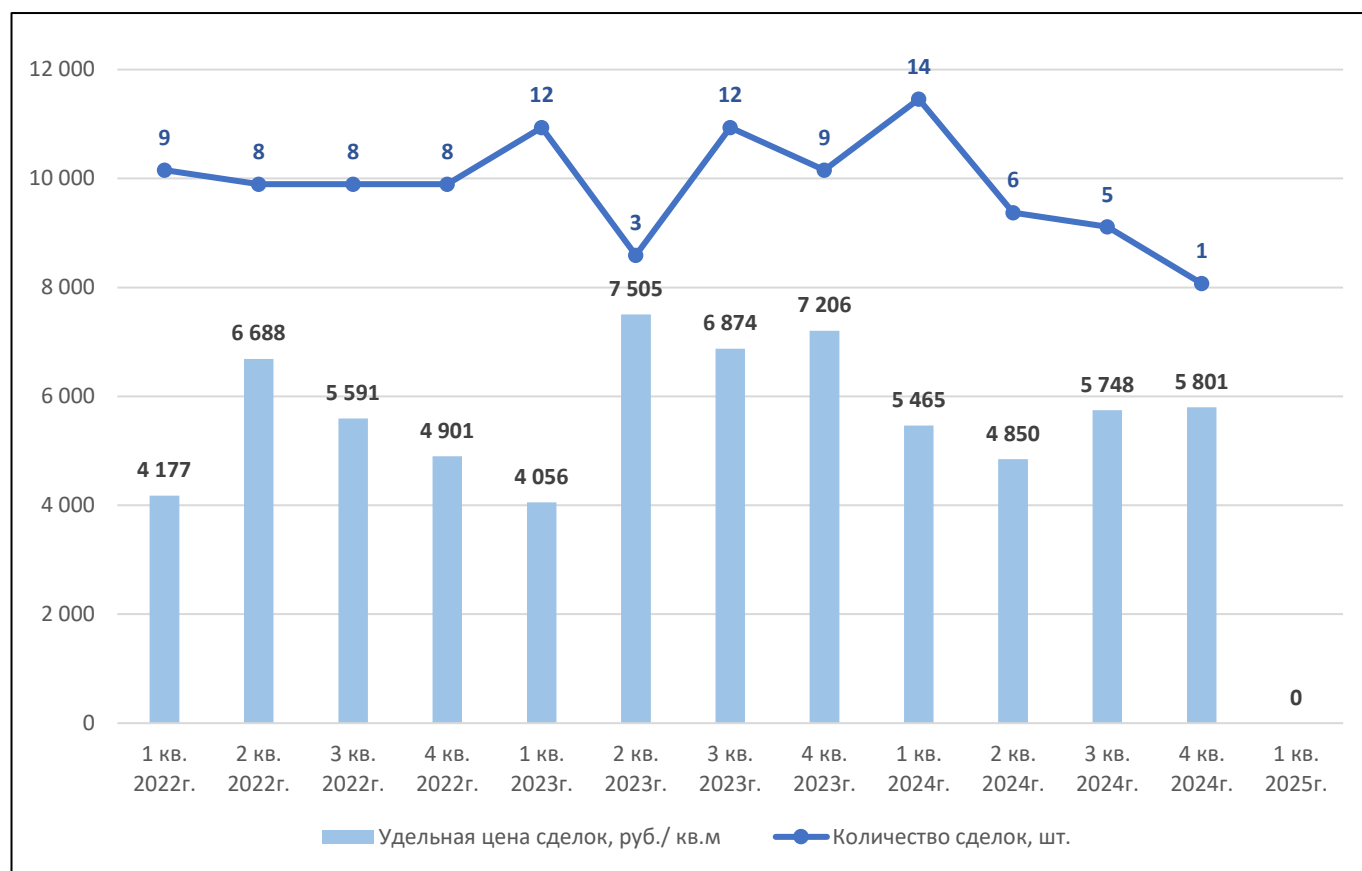


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Самара в период 01.01.2022-31.03.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

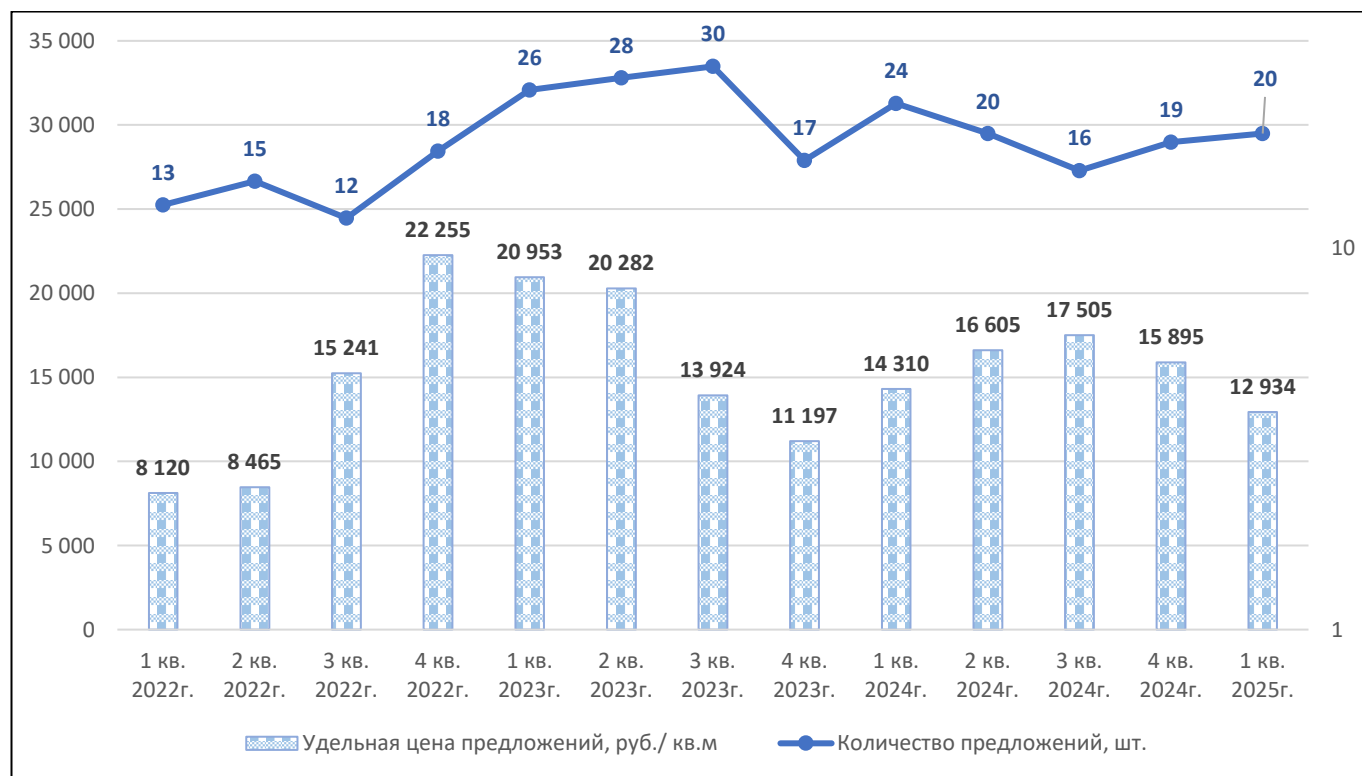


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Самара в период 01.01.2022-31.03.2025гг.

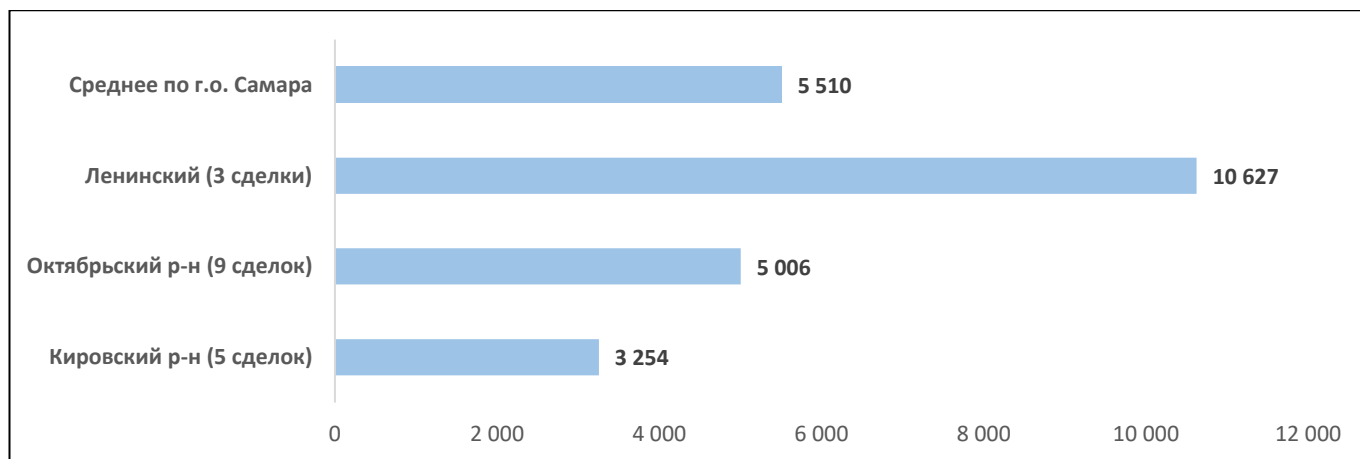


Рис. 3. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Самара (для внутригородских районов с количеством сделок от 3 шт.) в 2024-2025 гг., руб./кв. м

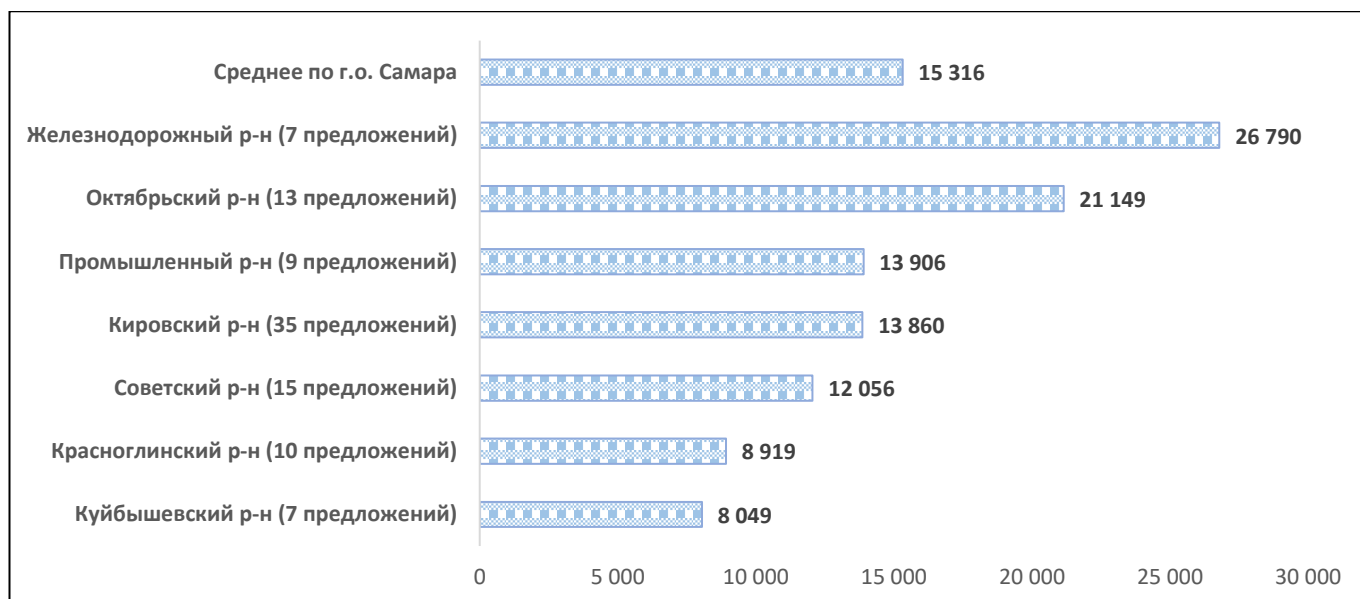


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Самара (для внутригородских районов с количеством предложений от 5 шт.) в 2024-2025 гг., руб./кв. м

Наблюдается диссонанс в Кировском и Октябрьском районах между ценами предложений и ценами сделок, обусловленный, вероятно, попыткой операторов рынка использовать относительный дефицит выставляемых на рынок в указанных районах коммерческих объектов в целях завышения цен предложений.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.о. Тольятти проанализировано и верифицировано 26 сделок купли-продажи ЗУ.

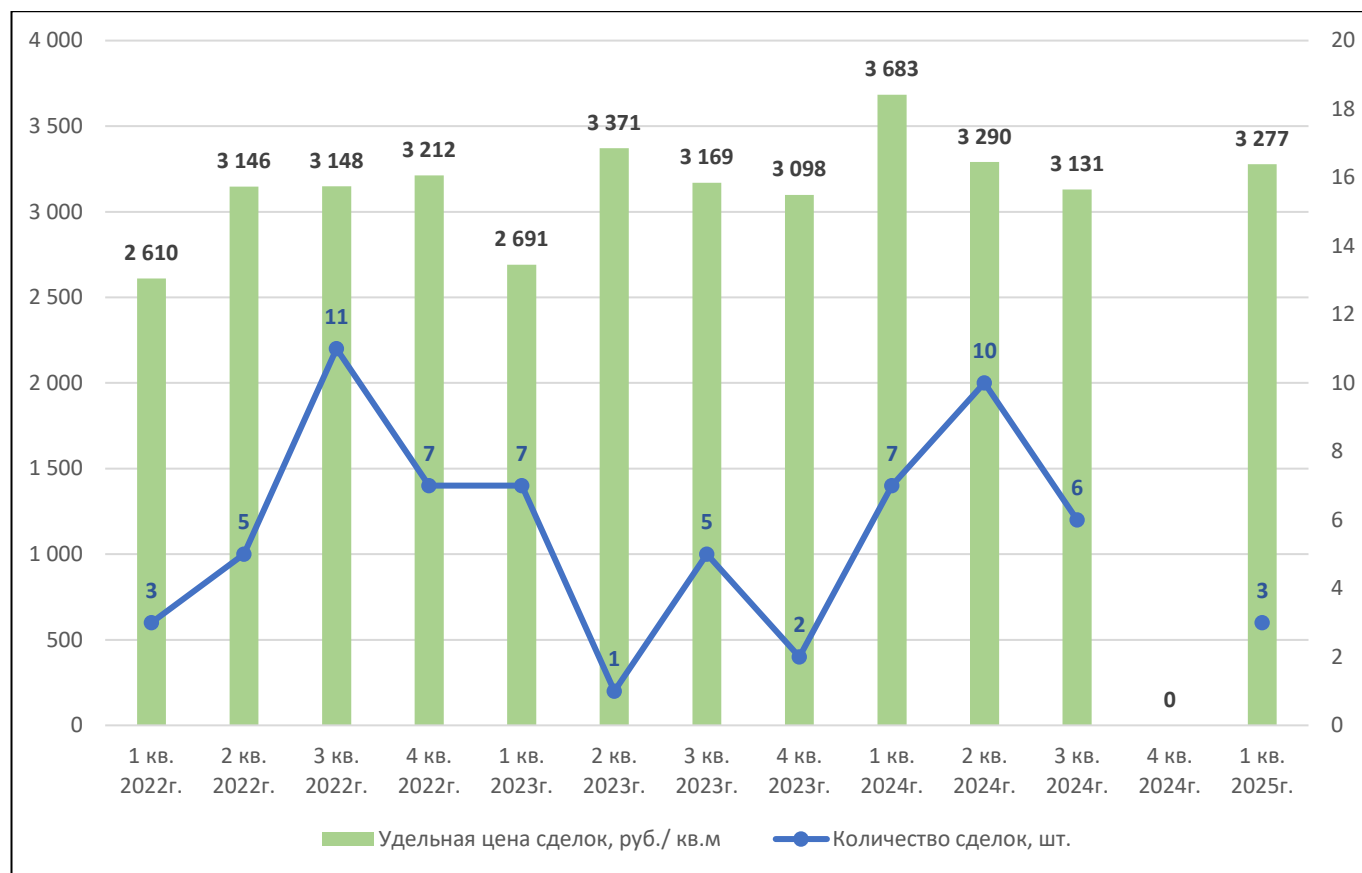


Рис. 4. Динамика средней удельной цены сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ИПК «Роскадастр»

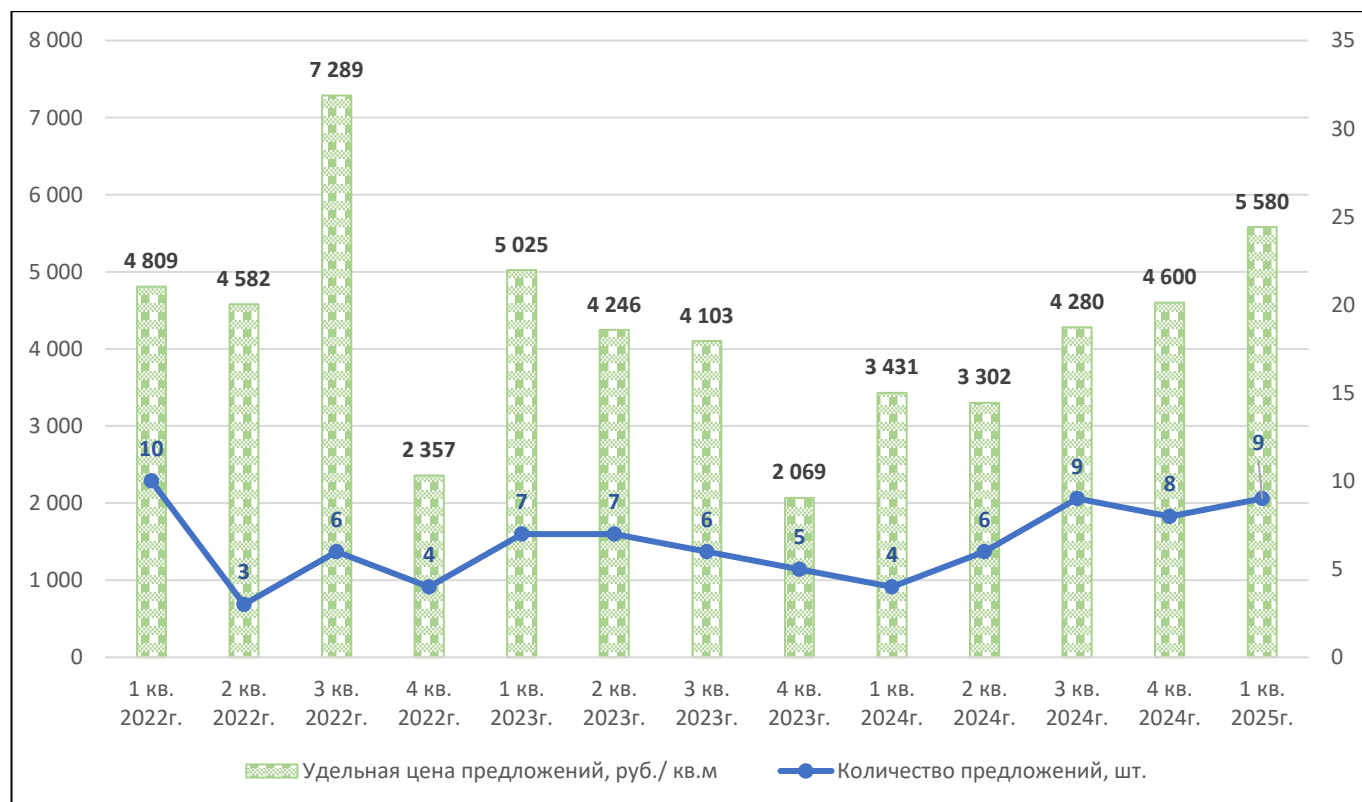


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены предложений ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

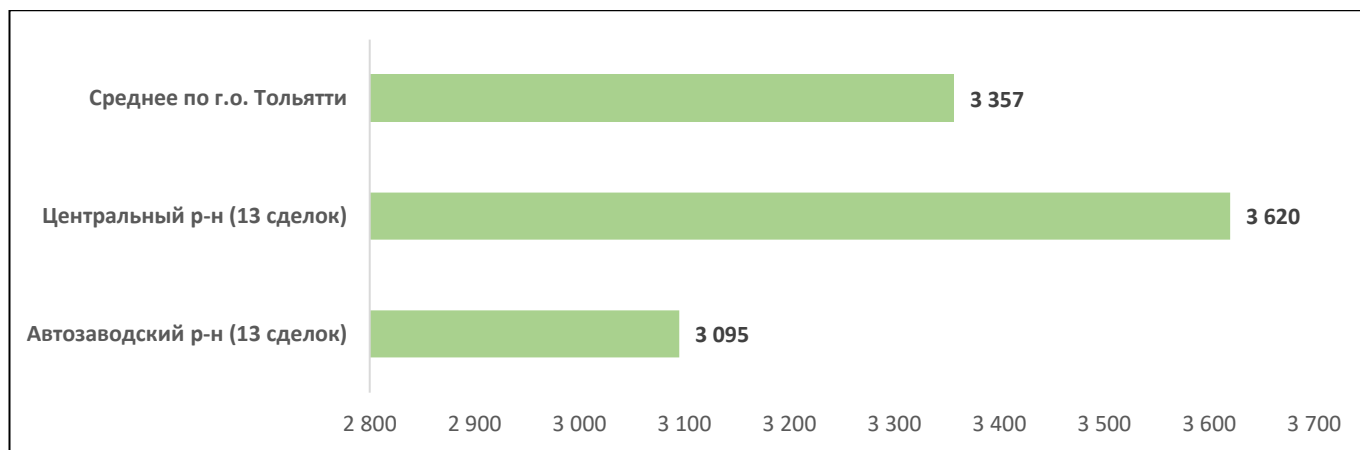


Рис. 5. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Тольятти в 2024-2025 гг., руб./кв. м.

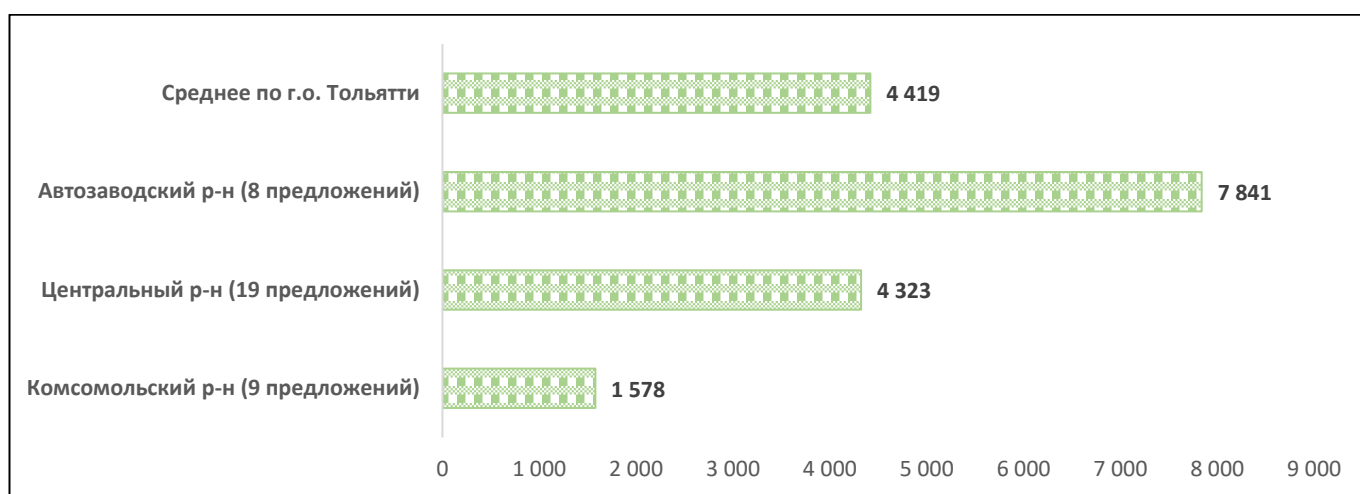


Рис. 5а Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Тольятти в 2024-2025 гг., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с активным рынком (г.о. Кинель, г.о. Сызрань, Волжский, Красноярский и Ставропольский муниципальные районы)

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 61 сделка купли-продажи ЗУ.

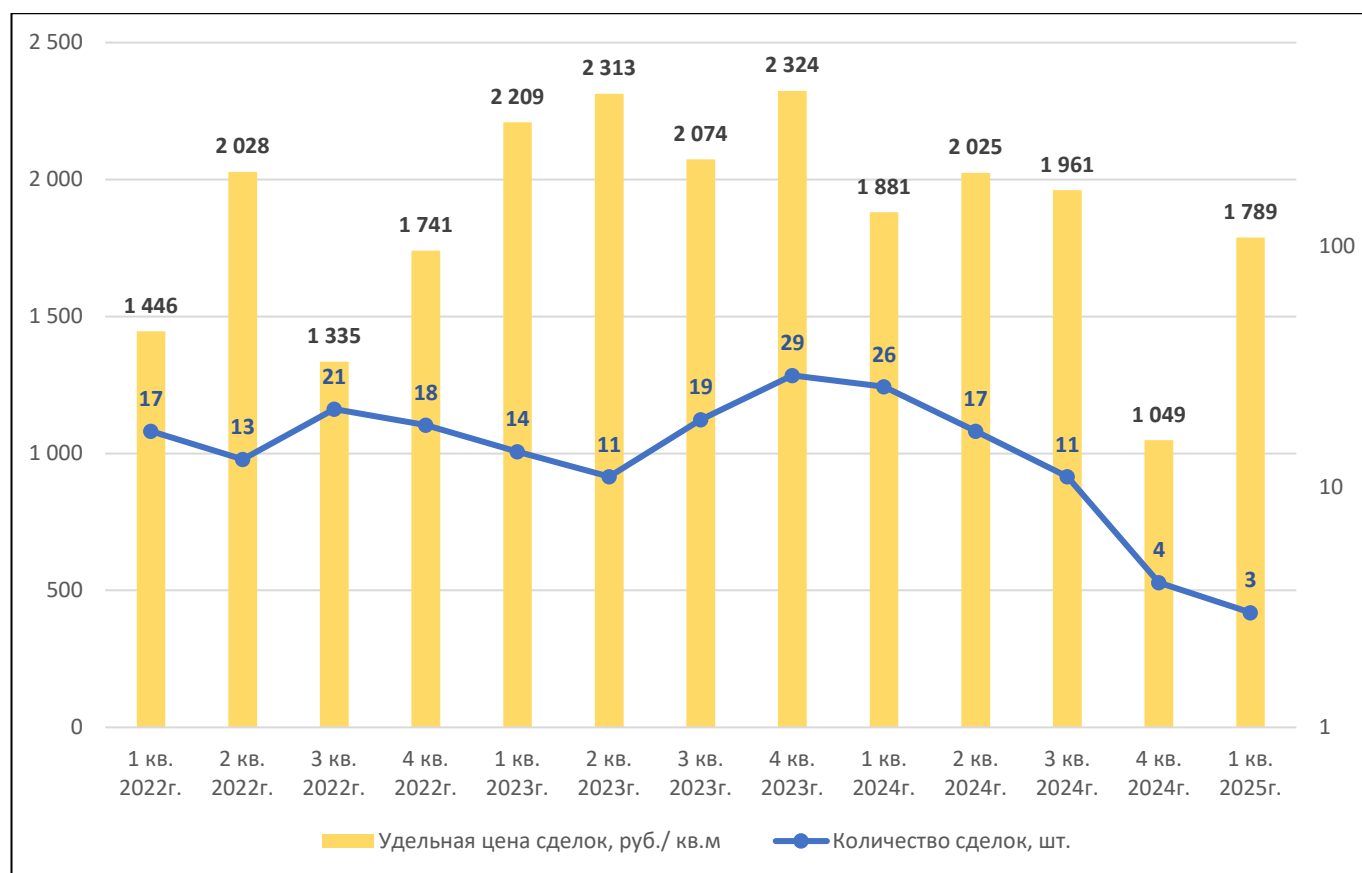


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ТО Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

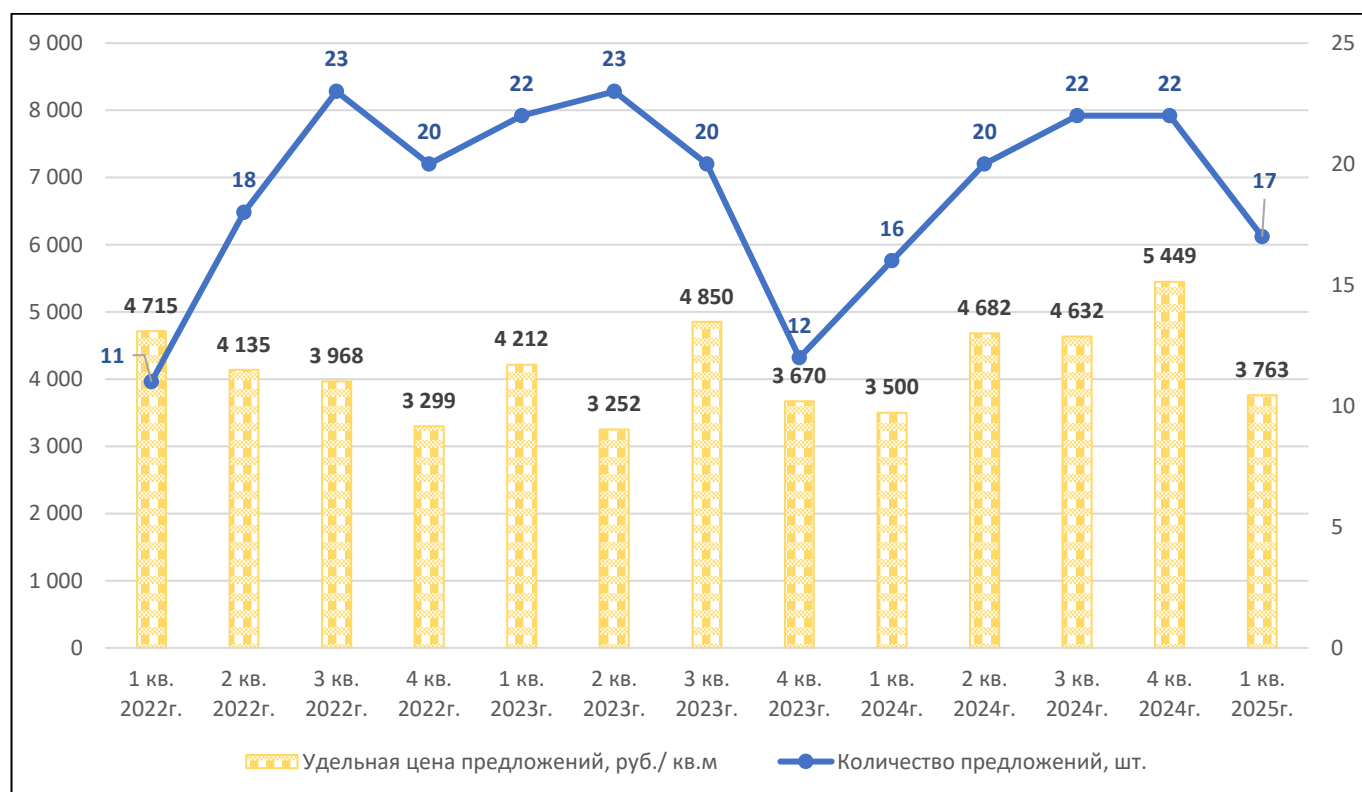


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ТО Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

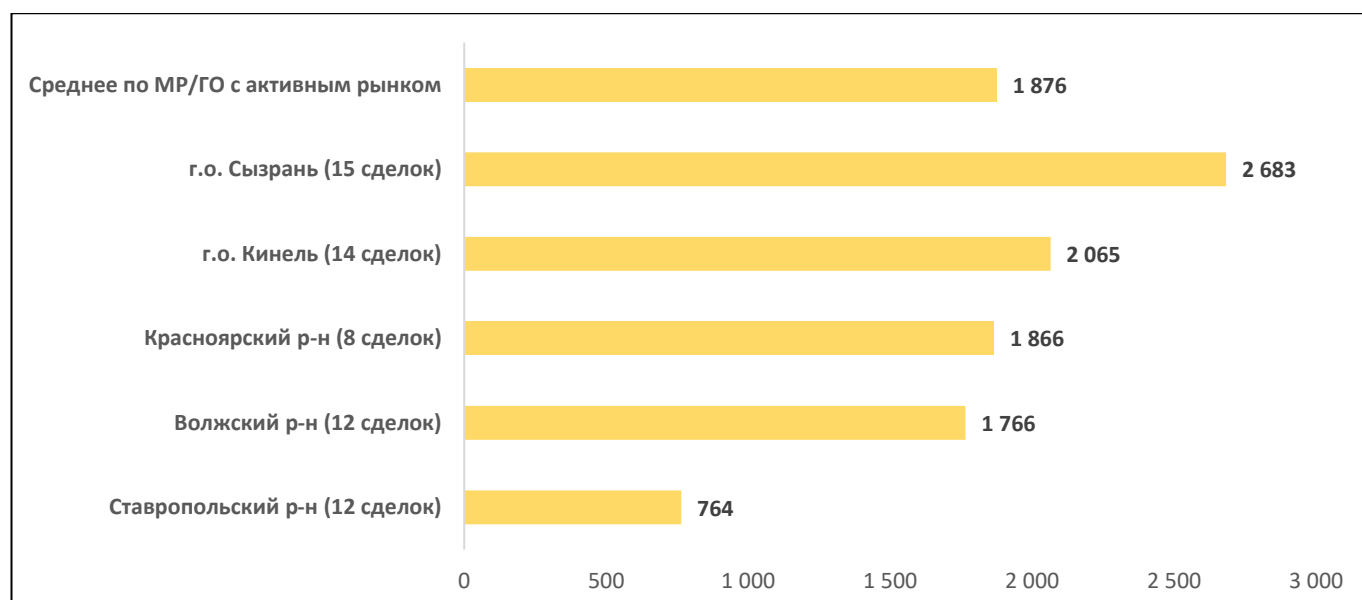


Рис. 7. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в 2024-2025 гг., руб./кв.м.

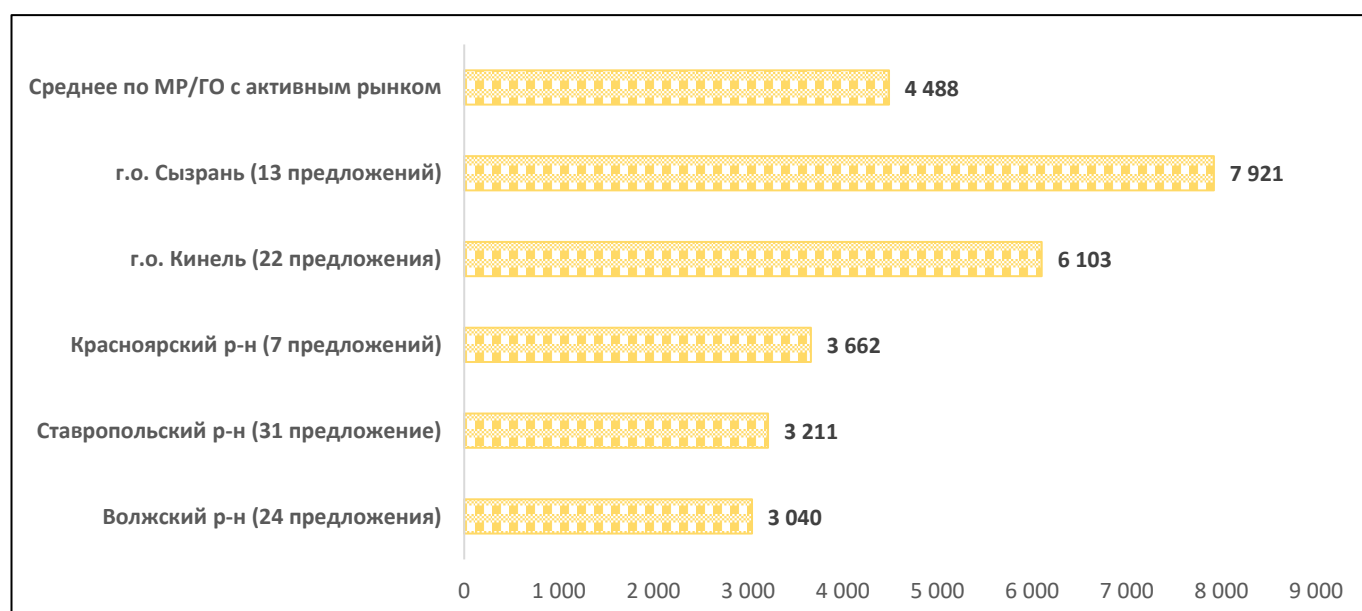


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в 2024-2025 гг., руб./кв.м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 99 сделок купли-продажи ЗУ.

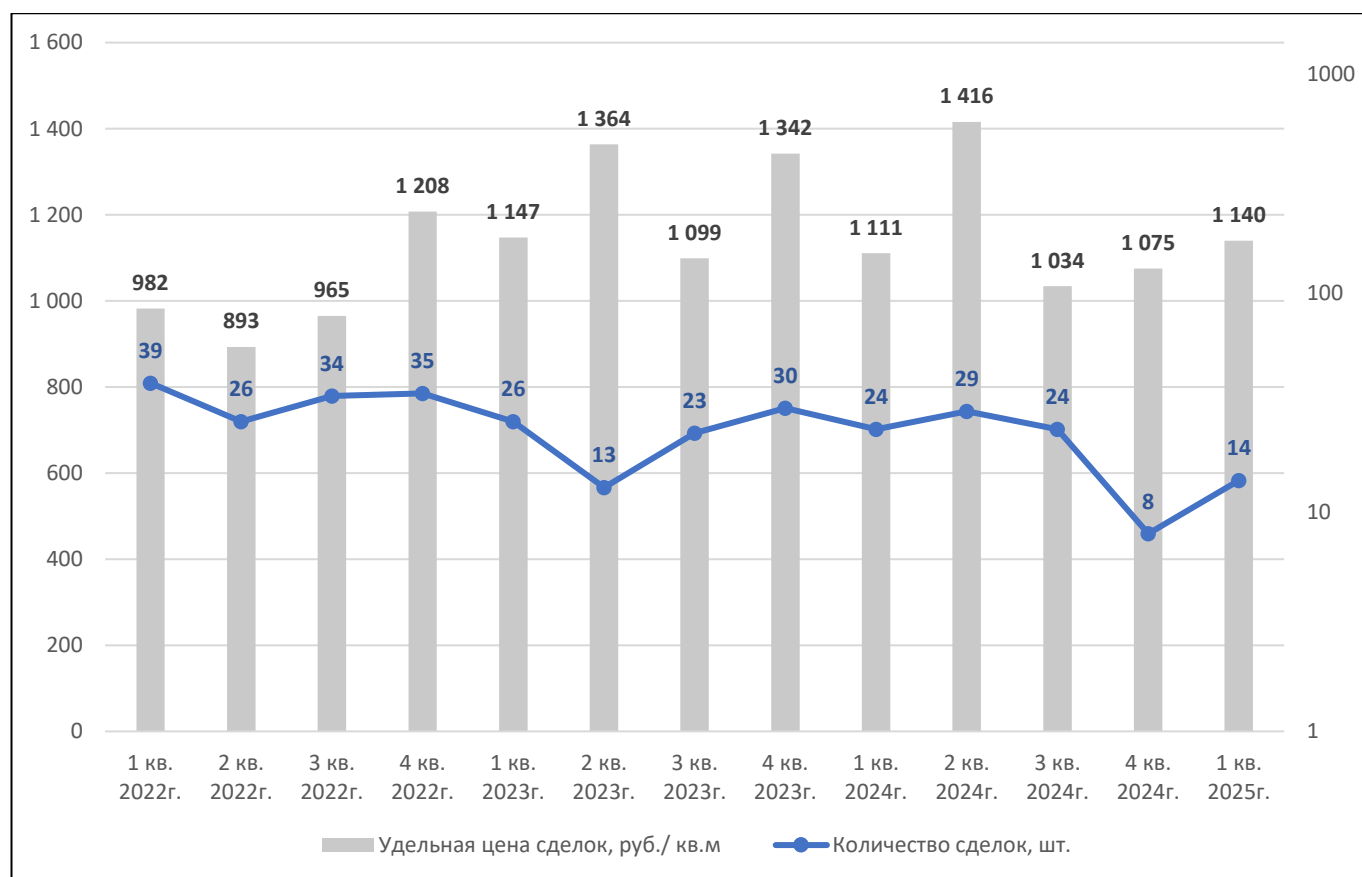


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

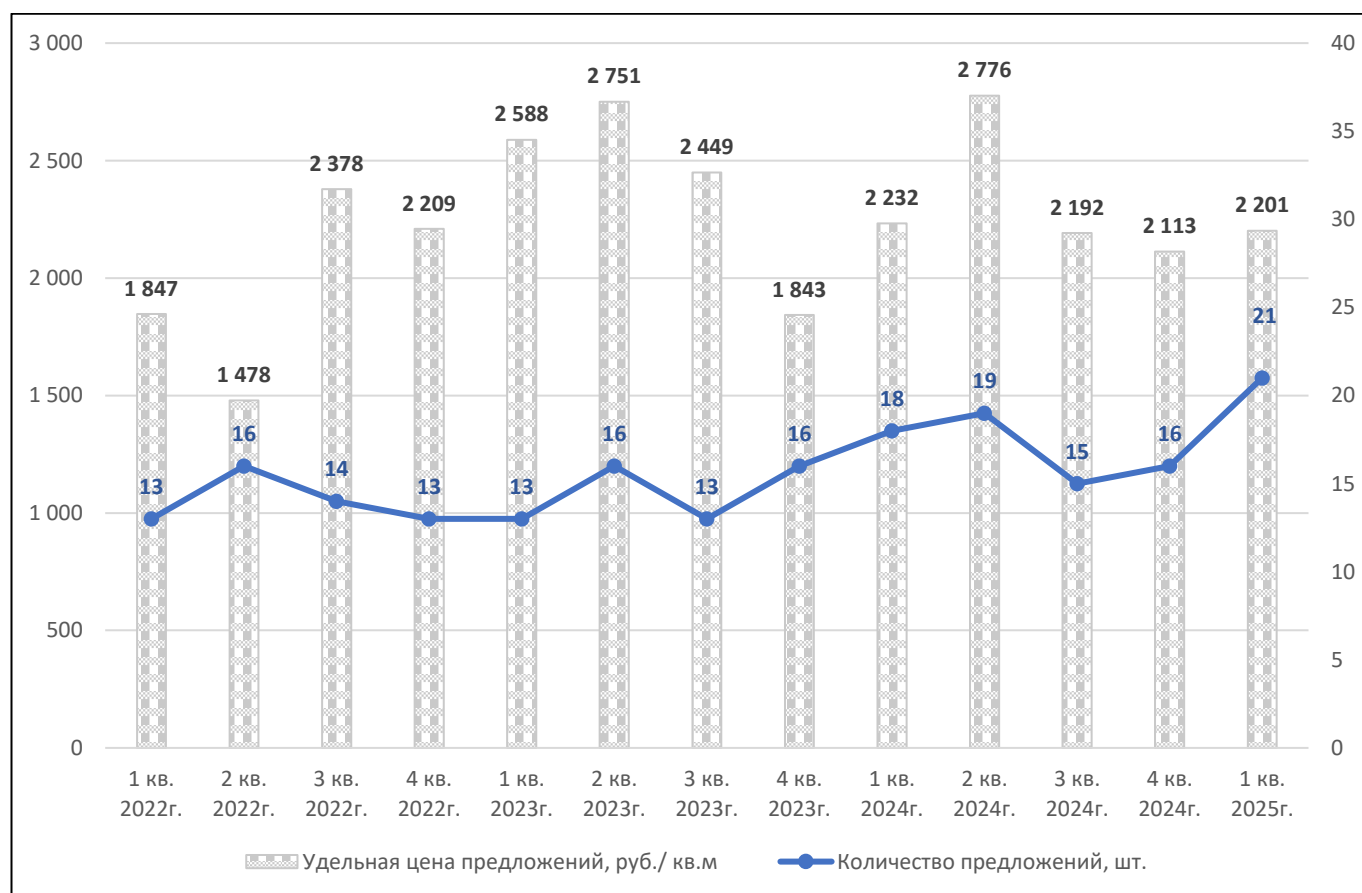


Рис. 8а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

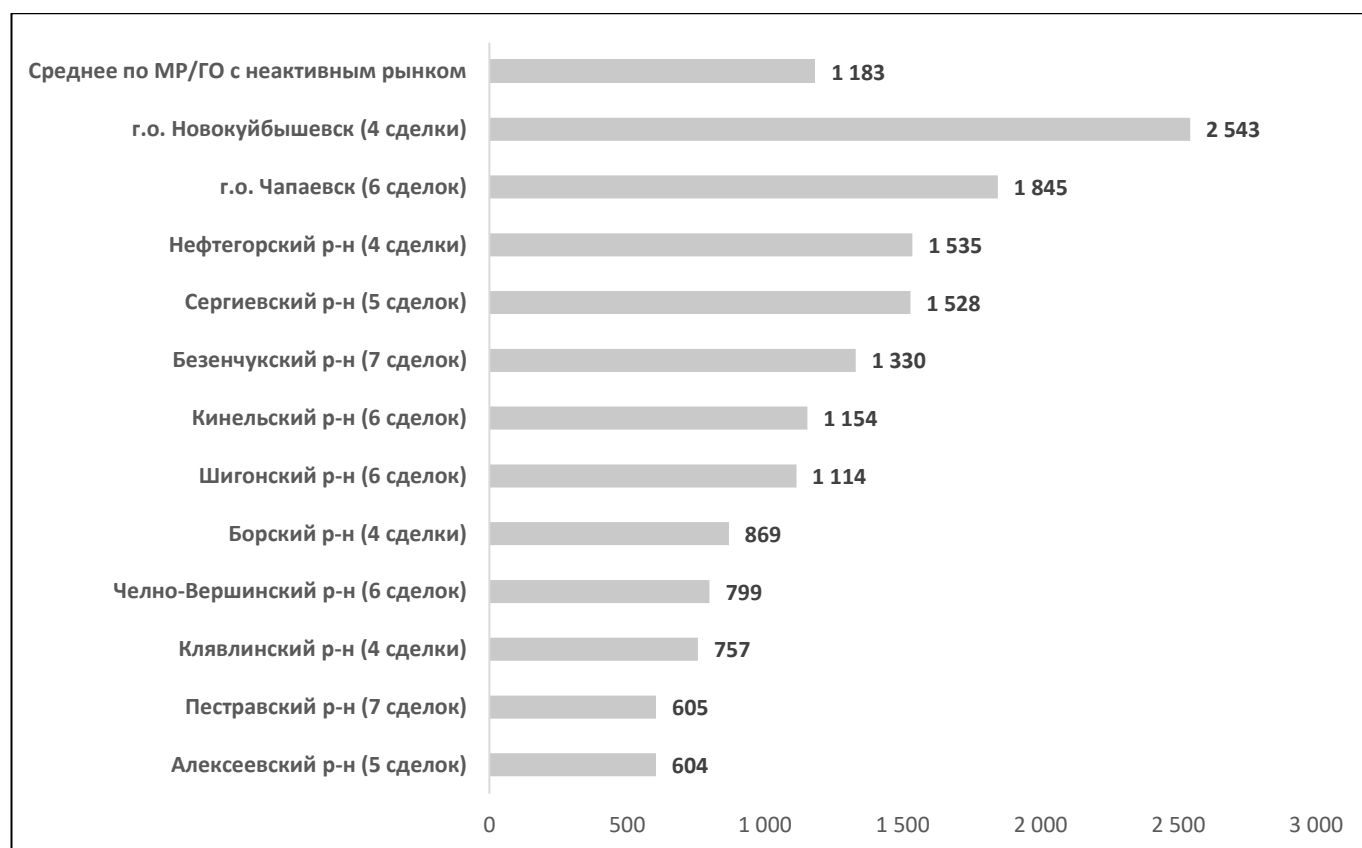


Рис. 9. Средние удельные цены сделок 3У в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в 2024-2025 гг. (для МР/ГО с количеством сделок от 4 шт.), руб./кв. м

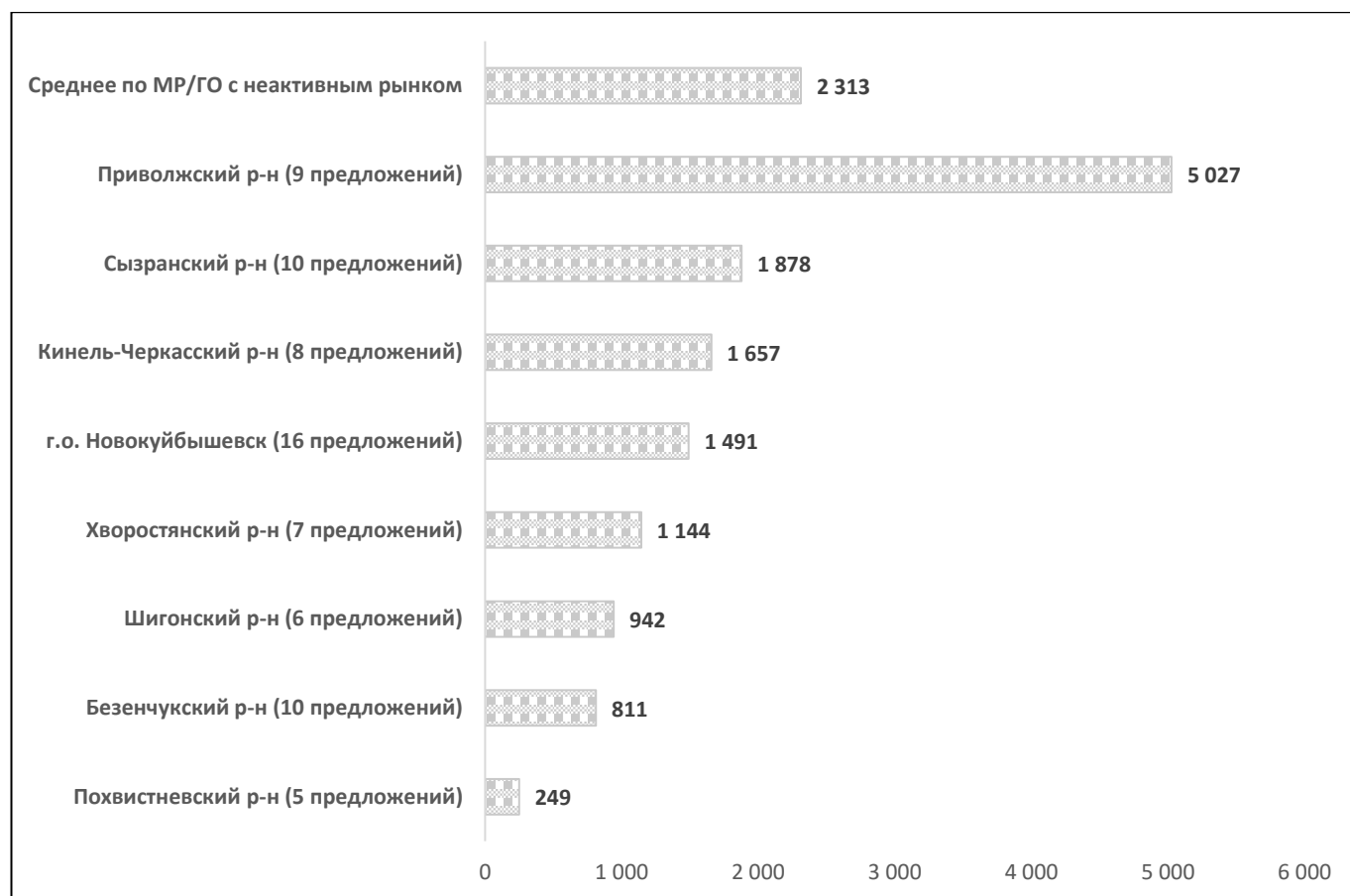


Рис. 9а. Средние удельные цены предложений 3У в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в 2024-2025 гг. (для МР/ГО с количеством сделок от 4 шт.), руб./кв. м

Анализ сделок в сегменте «Производственная деятельность»

Сегментация по уровню активности рынка

Исходя из уровня торговой активности сделок в сегменте «Производственная деятельность» все МР/ГО Самарской области отнесены к определенному типу рынка в зависимости от уровня его активности:

- ГО с активным рынком - г.о. Самара, г.о. Тольятти, г.о. Новокуйбышевск, г.о. Отрадный, г.о. Сызрань;
- МР с активным рынком - Волжский, Красноярский и Ставропольский районы;
- МР/ГО с неактивным рынком – остальные МР/ГО.

Анализ распределения сделок по диапазонам площади продажи ЗУ

В структуре продаж по размеру площади земельных участков производственно-складского назначения наибольшие доли занимают участки малой площади до 1000 кв. м (29%) и участки средней площади от 5000 до 25 000 кв. м (24%). Сделки по участкам большой площади (более 10 га) единичны, на их долю приходится около 3% от общего числа сделок по всем участкам данного сегмента.

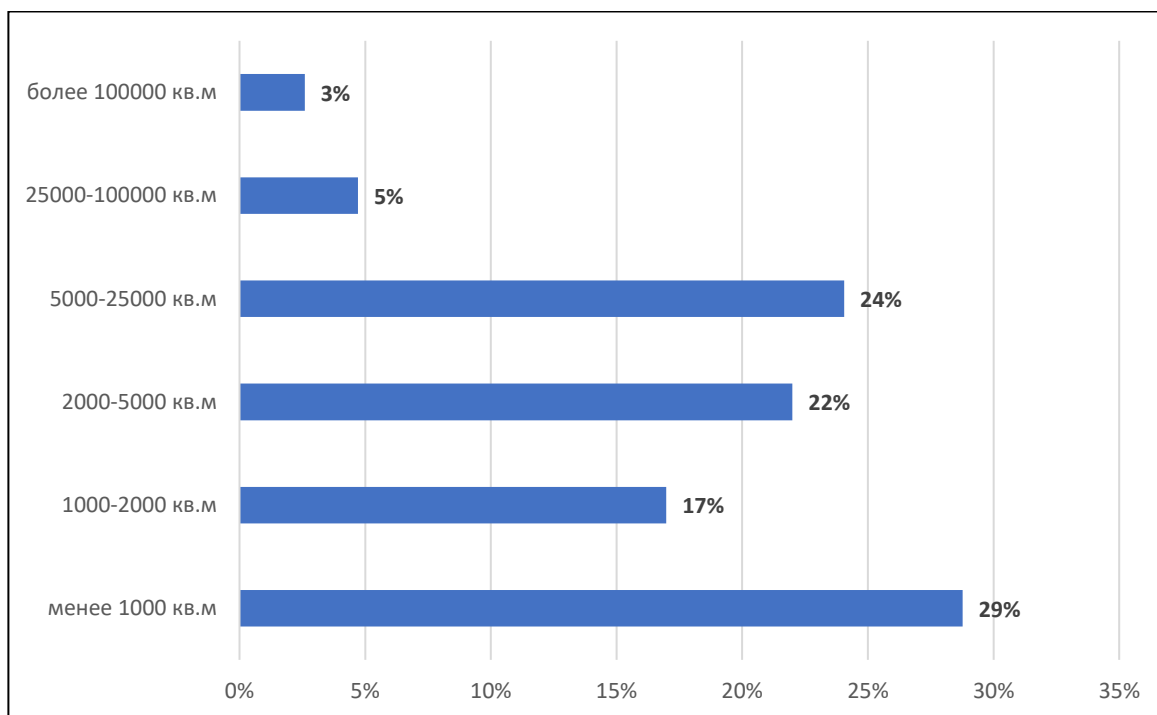


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по диапазонам площади продажи объекта, % от общего количества сделок производственно-складских участков

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 107 сделок купли-продажи.

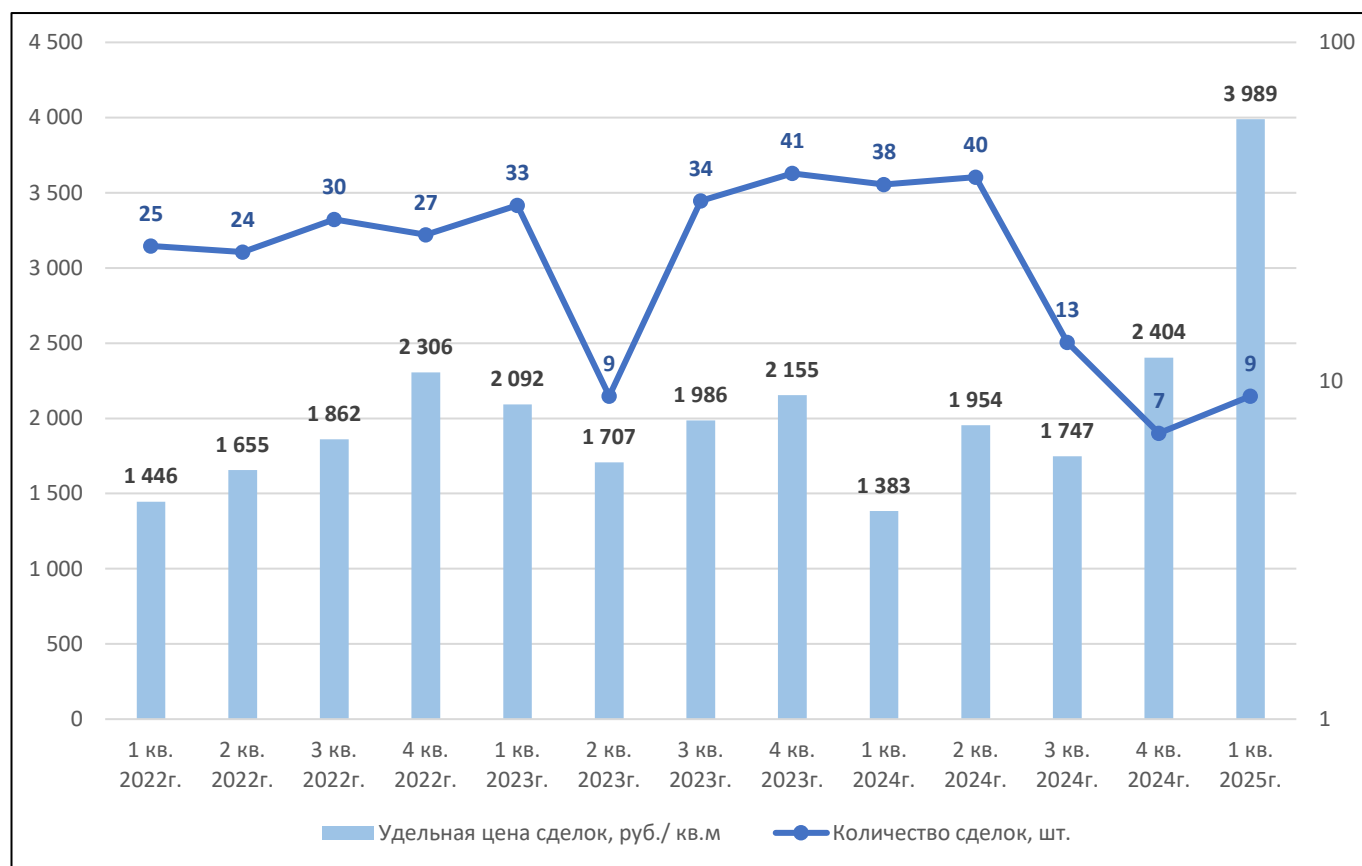


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Самара в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

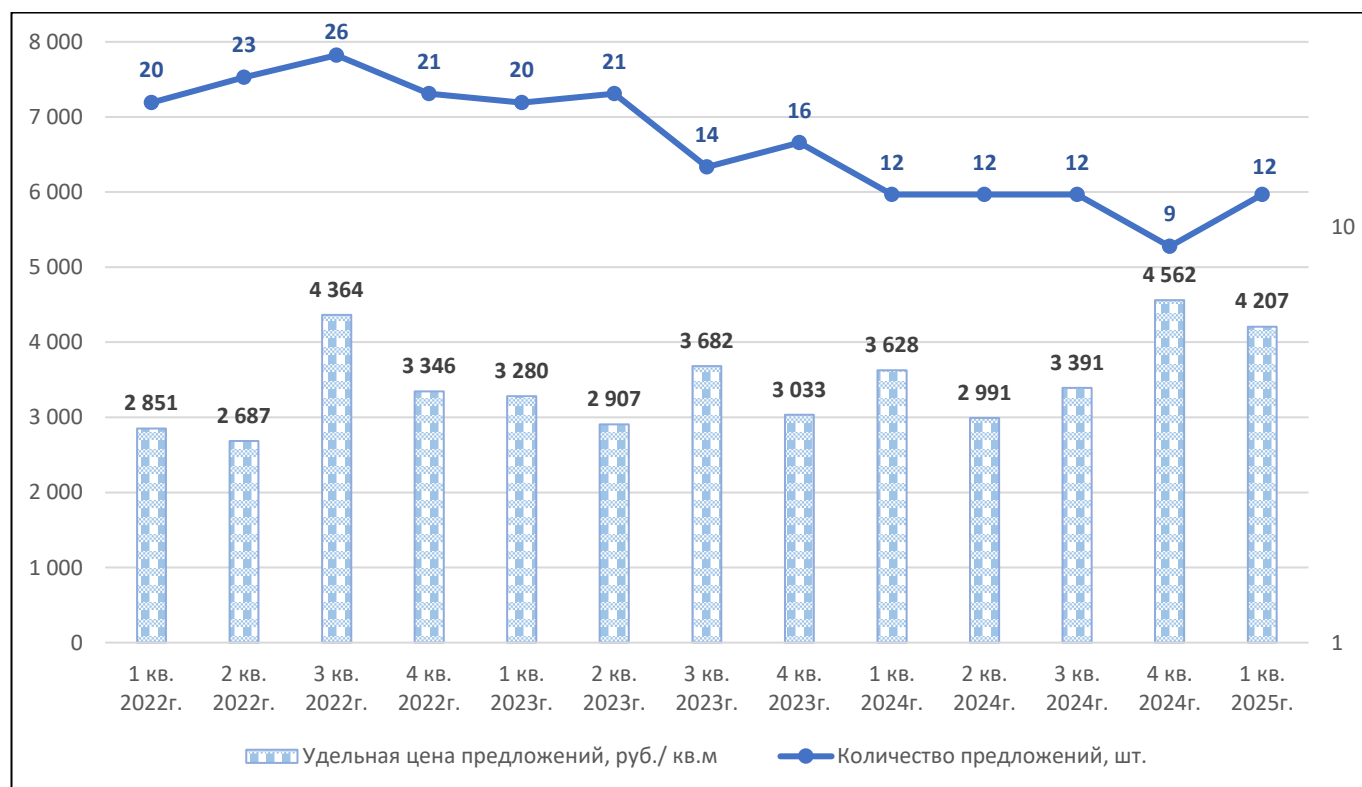


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Самара в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

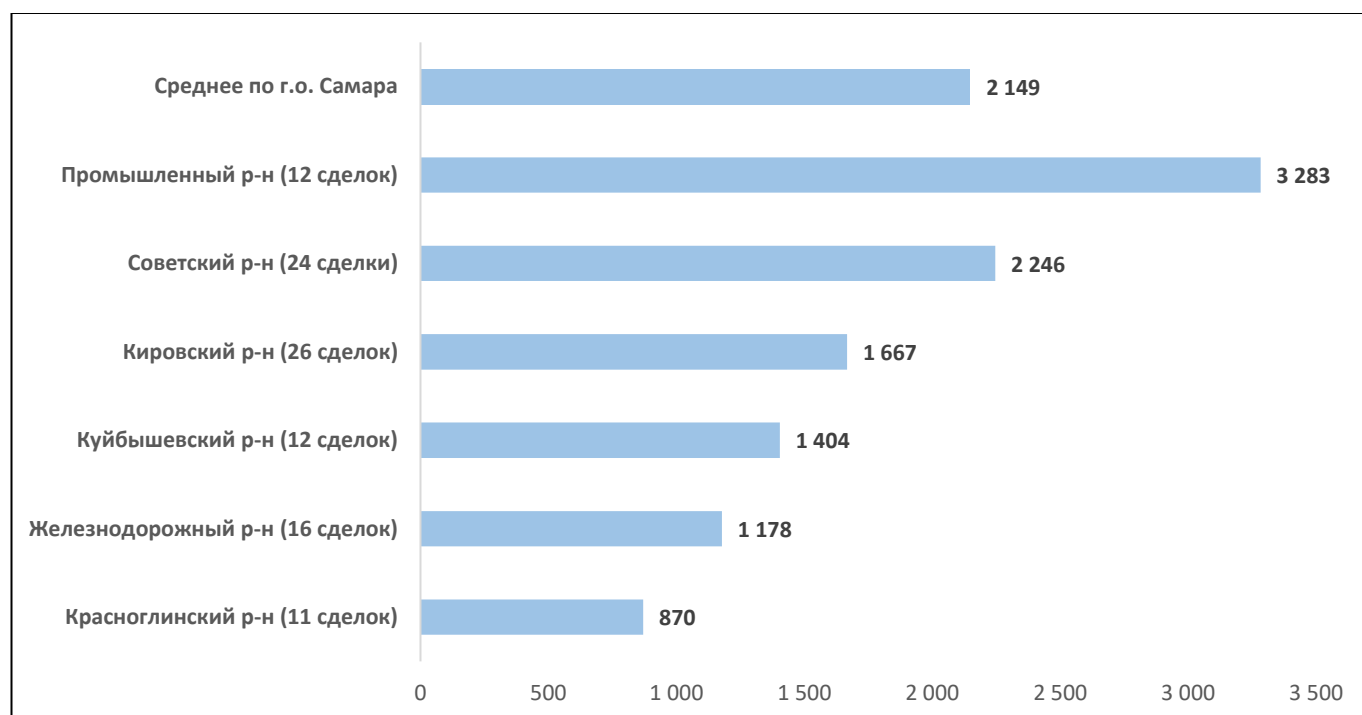


Рис. 3. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Самара в 2024-2025 гг. (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

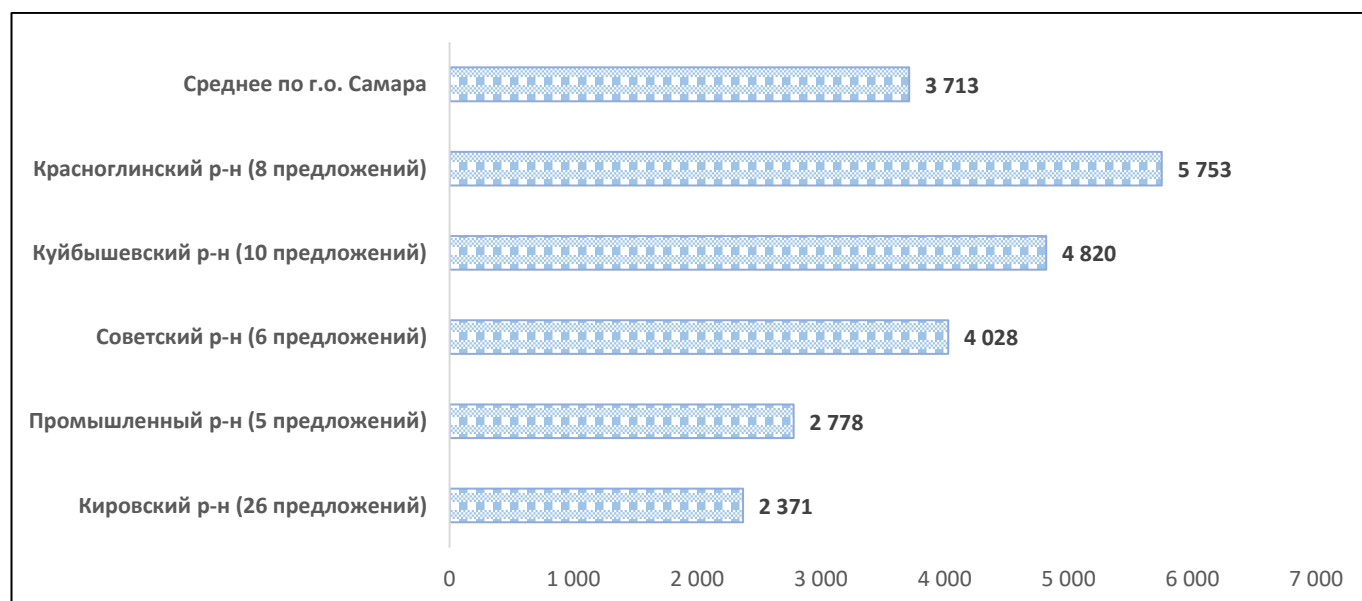


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Самара в 2024-2025 гг. (для внутригородских районов с количеством предложений от 5 шт.), руб./кв. м.

Наблюдается диссонанс в Красноглинском, Куйбышевском и Советском районах между ценами предложений и ценами сделок, обусловленный, вероятно, попыткой операторов рынка использовать относительный дефицит выставяемых на рынок в указанных районах коммерческих объектов в целях завышения цен предложений.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.Тольятти проанализировано и верифицировано 95 сделок купли-продажи ЗУ.

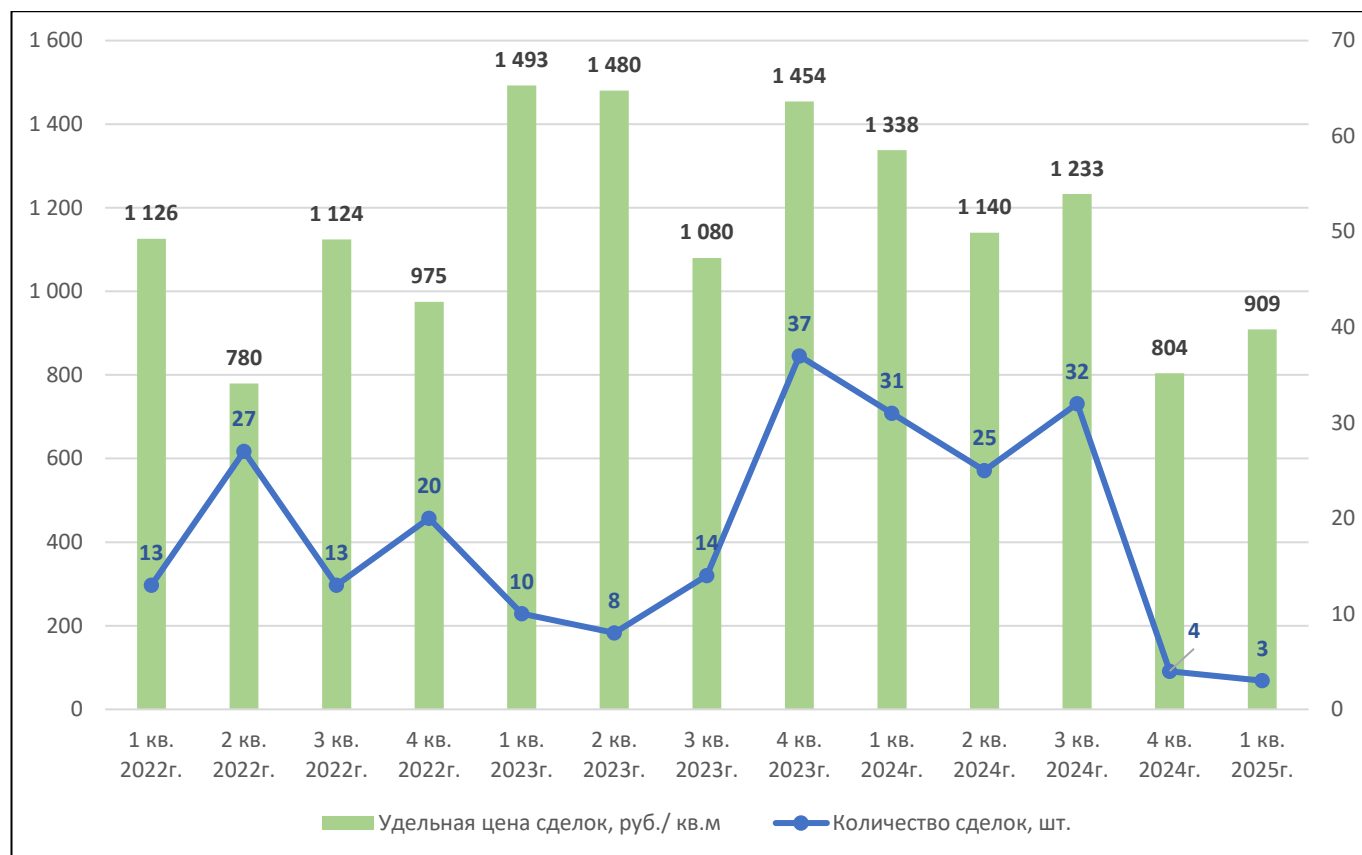


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

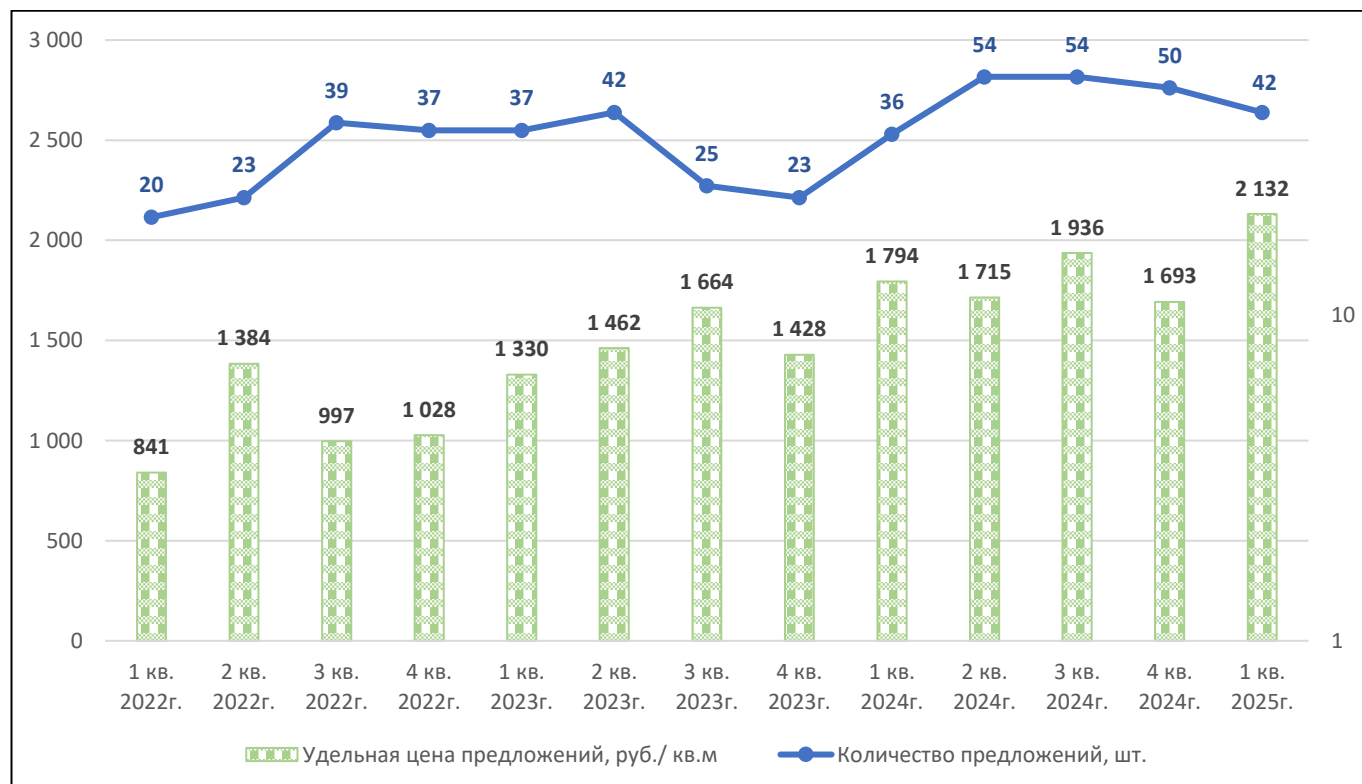


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

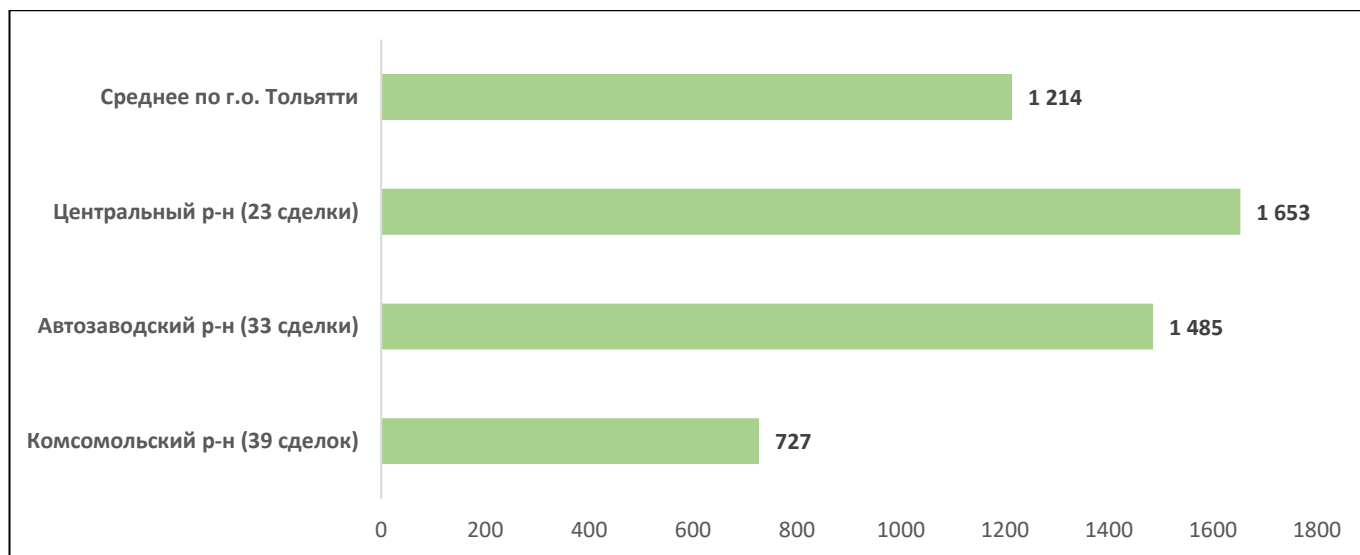


Рис. 5. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Тольятти в 2024-2025 гг., руб./кв. м.

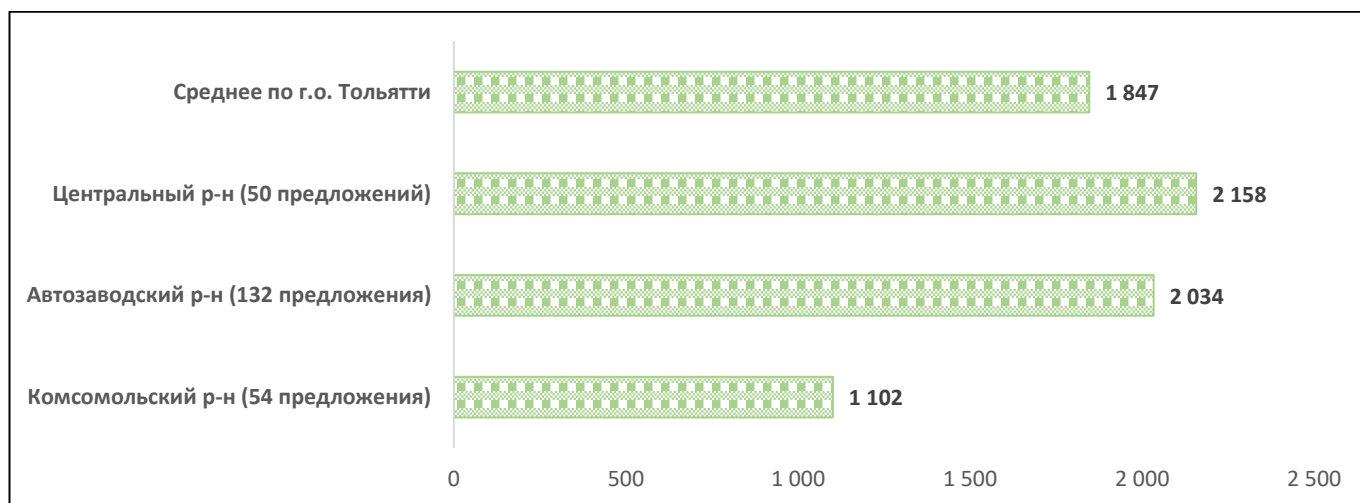


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Тольятти в 2024-2025 гг., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по городским округам с активным рынком (Новокуйбышевск, Отрадный и Сызрань)

За рассматриваемый период по городским округам с активным рынком проанализировано и верифицировано 47 сделок купли-продажи ЗУ.

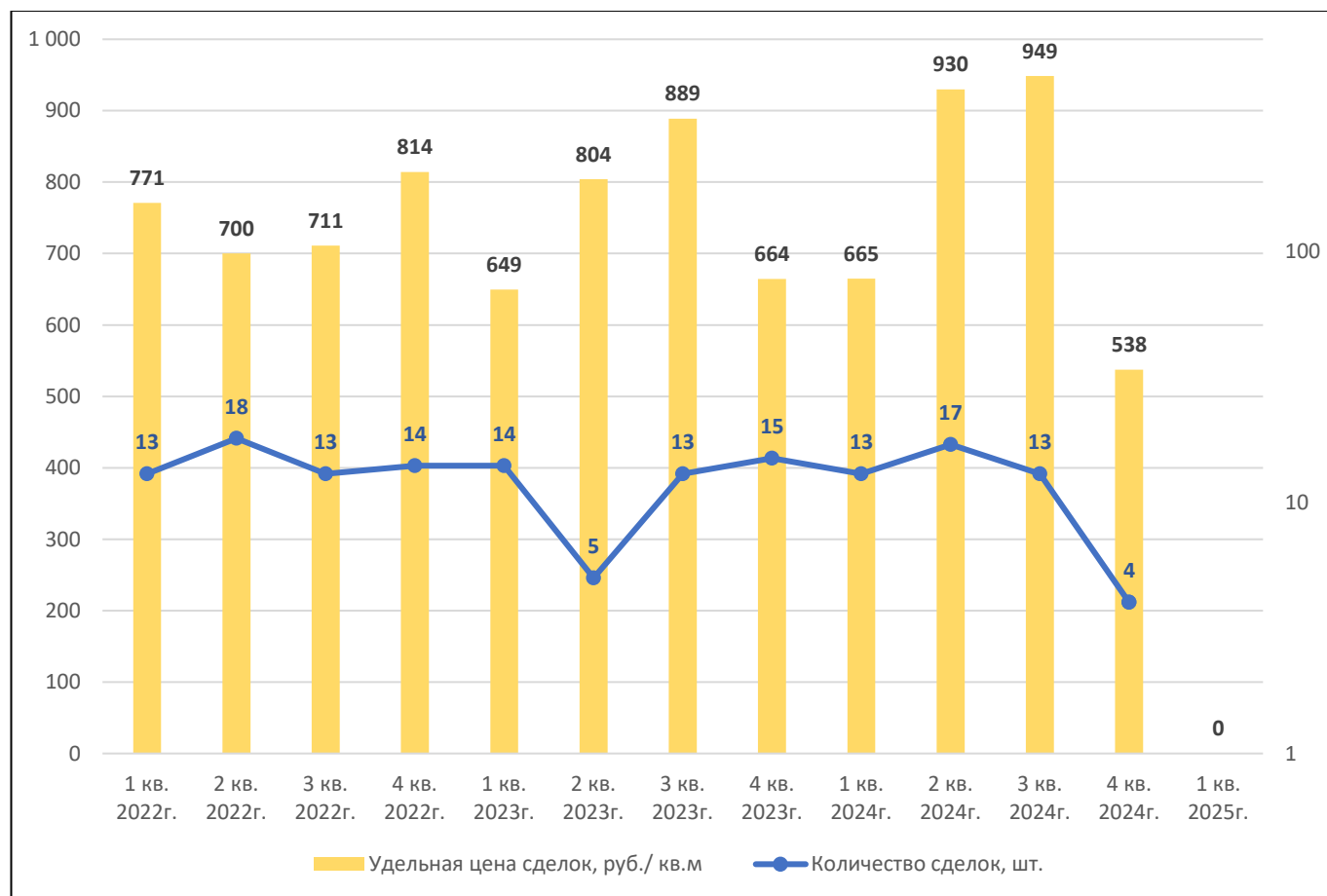


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в городских округах Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

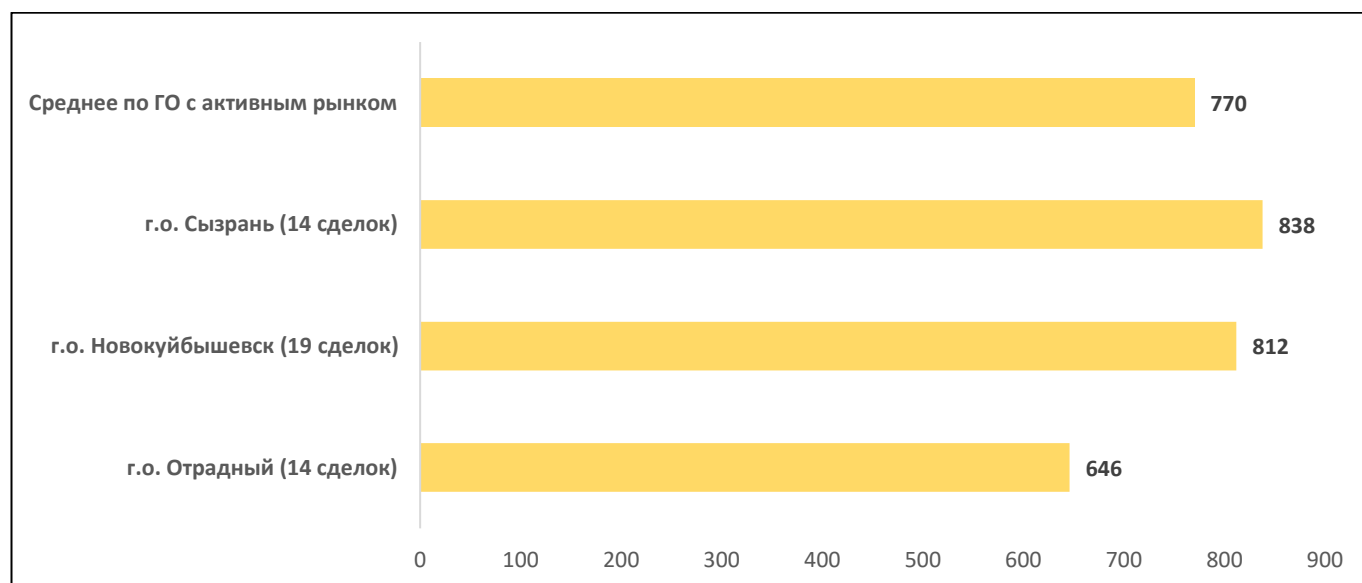


Рис. 7. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в городских округах Самарской области с активным рынком в 2024-2025 гг., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР с активным рынком (Волжский, Красноярский и Ставропольский муниципальные районы)

За рассматриваемый период по муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 74 сделки купли-продажи ЗУ.

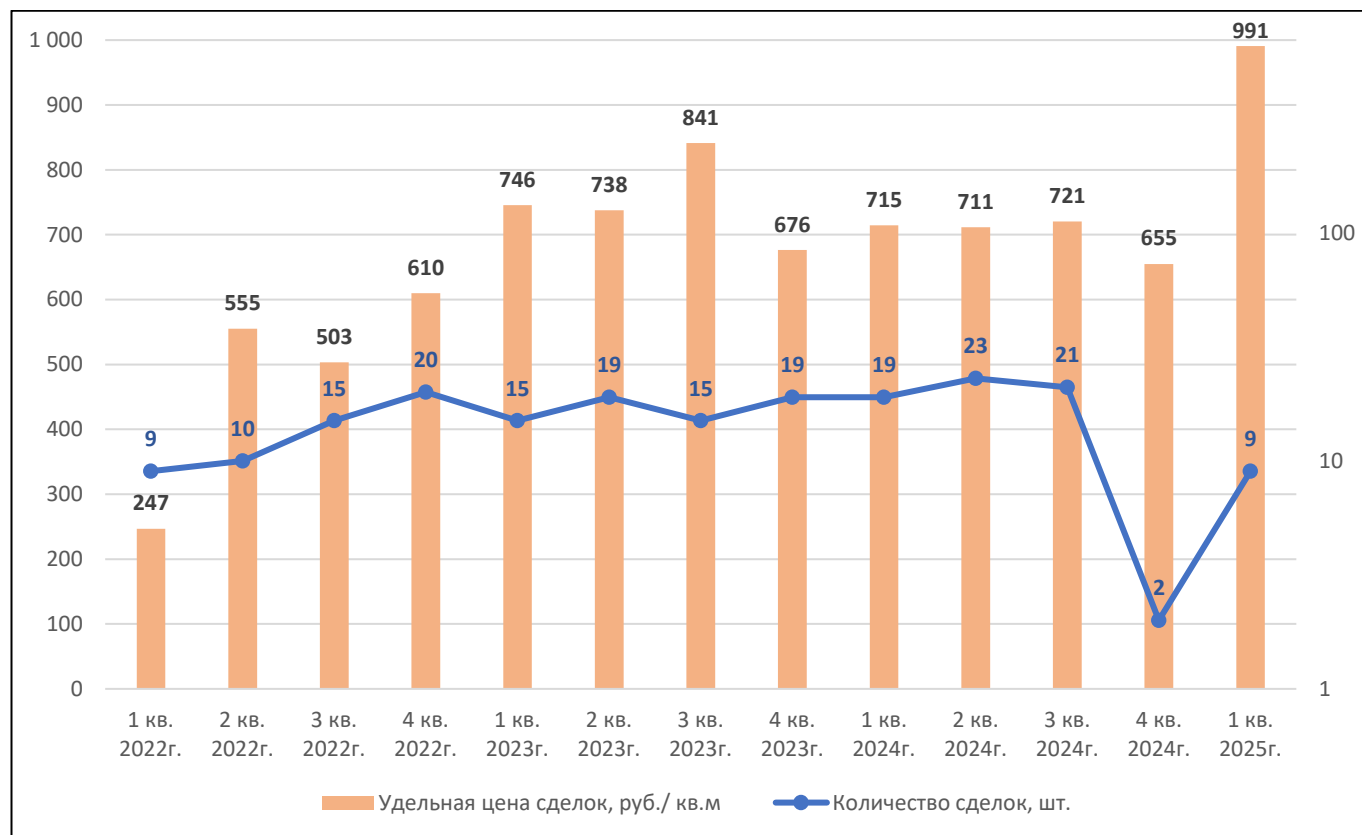


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в муниципальных районах Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

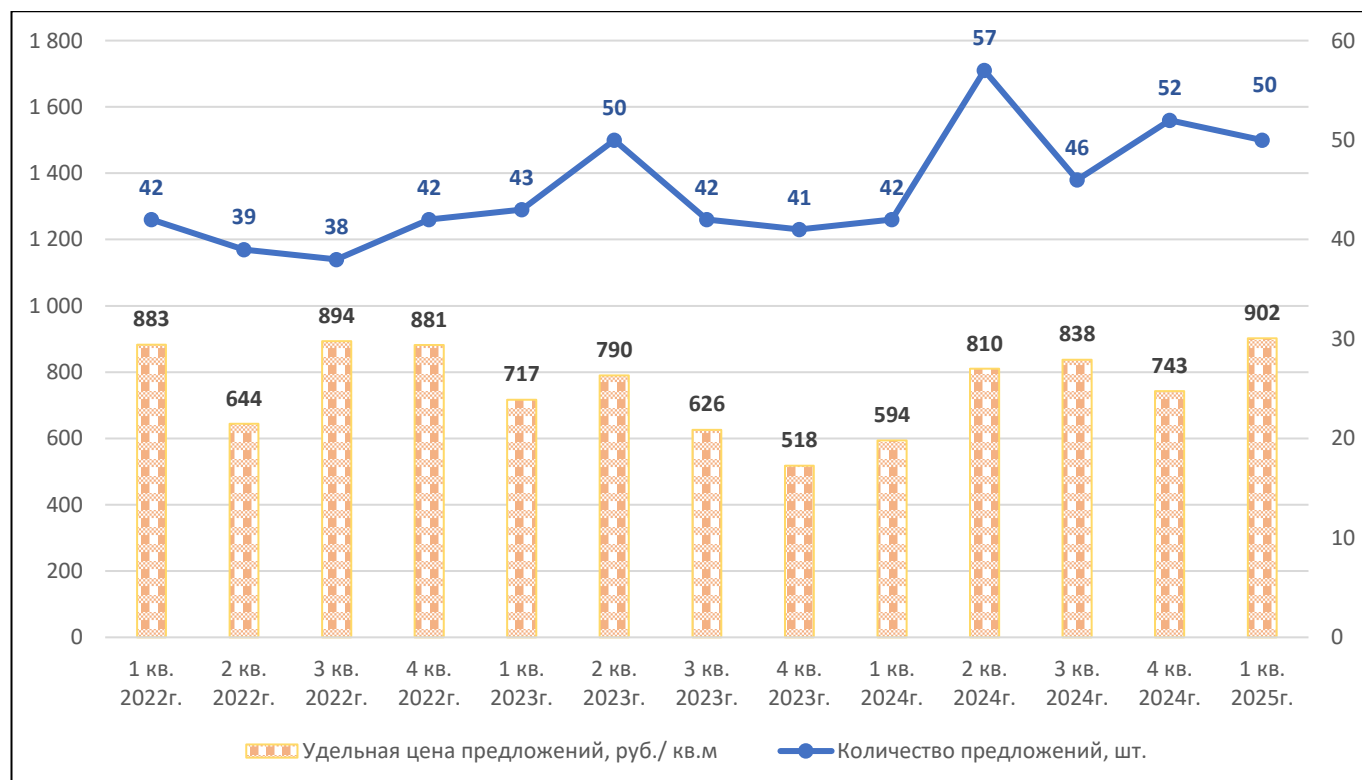


Рис. 8а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в городских округах/муниципальных районах Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

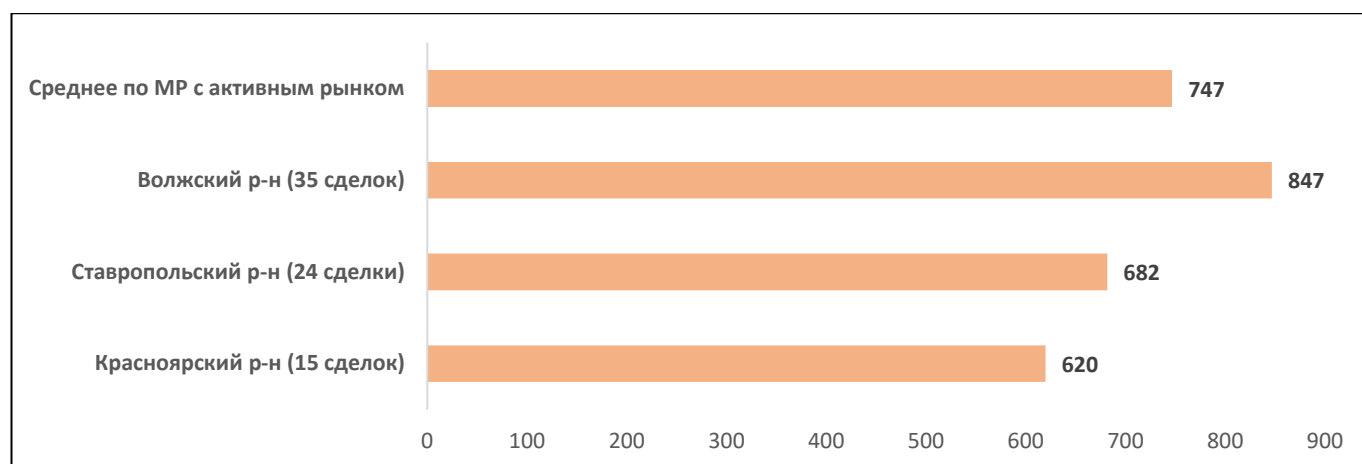


Рис. 9. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в муниципальных районах Самарской области с активным рынком в 2024-2025 гг., руб./кв. м.

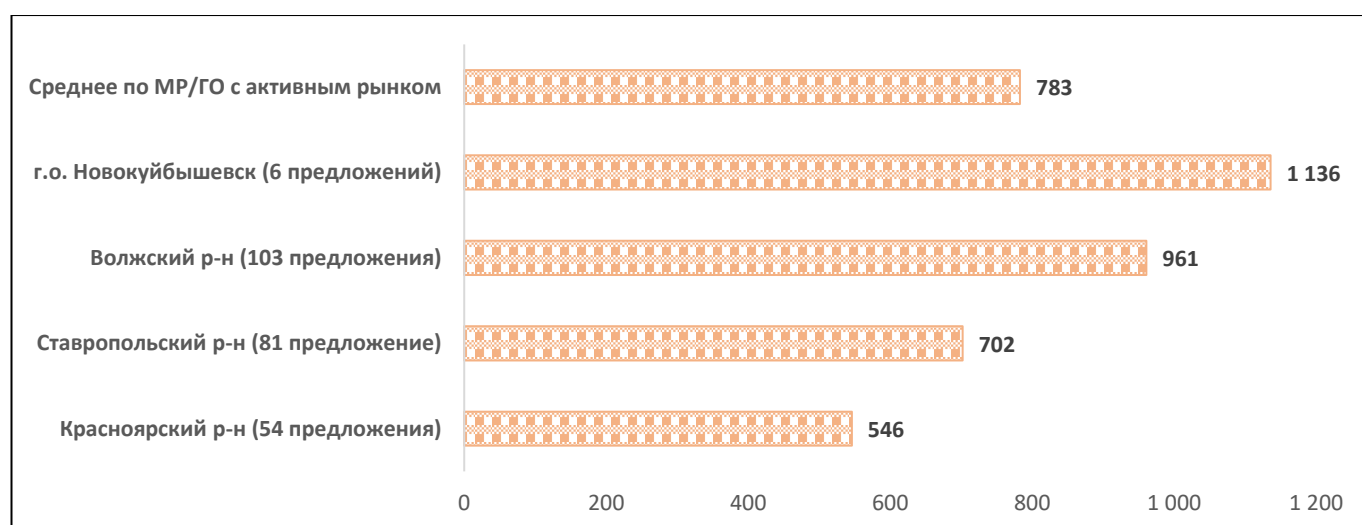


Рис. 9а. Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в городских округах/муниципальных районах Самарской области с активным рынком в 2024-2025 гг. (для МР/ГО с количеством предложений более 5 шт.), руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 101 сделка купли-продажи ЗУ.

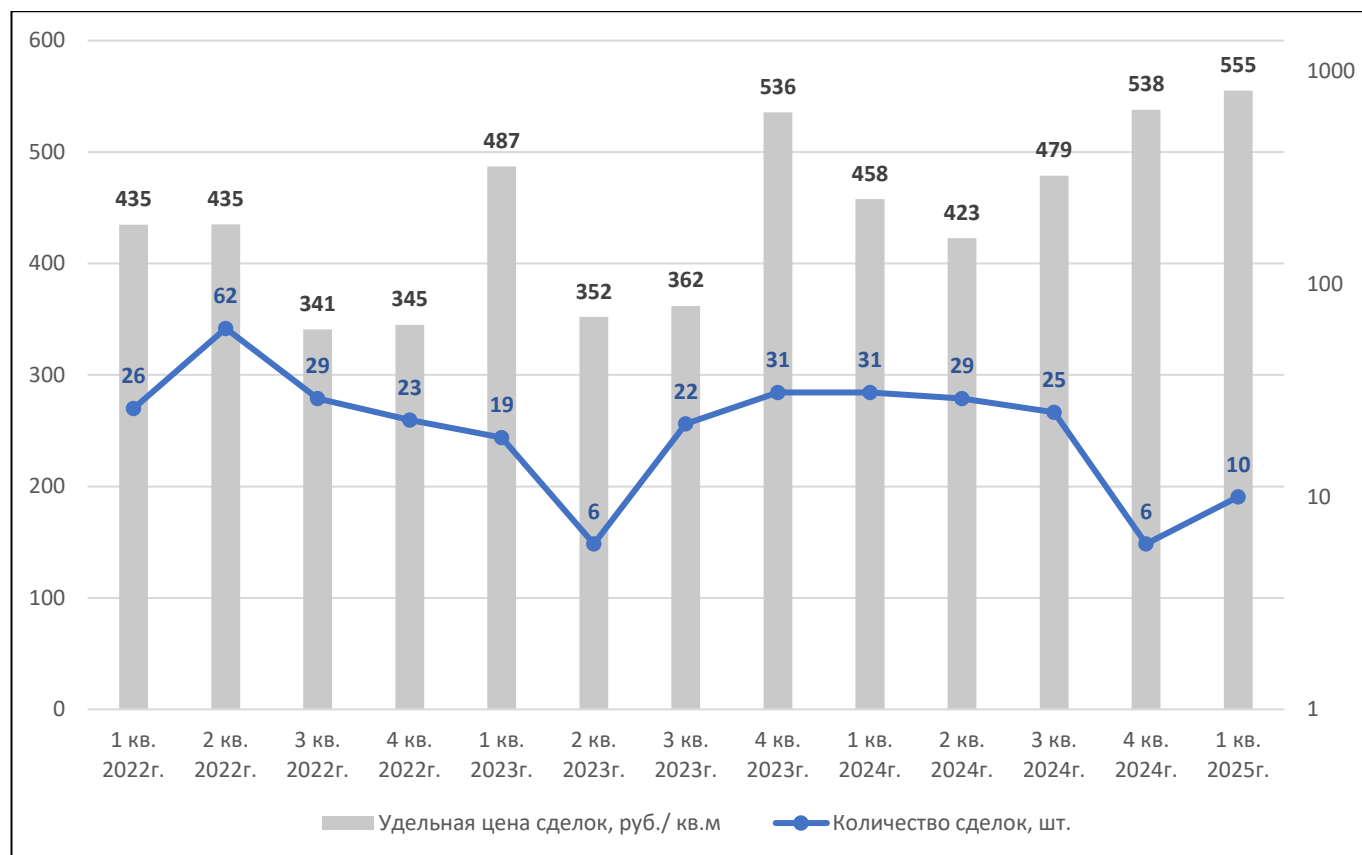


Рис. 10. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

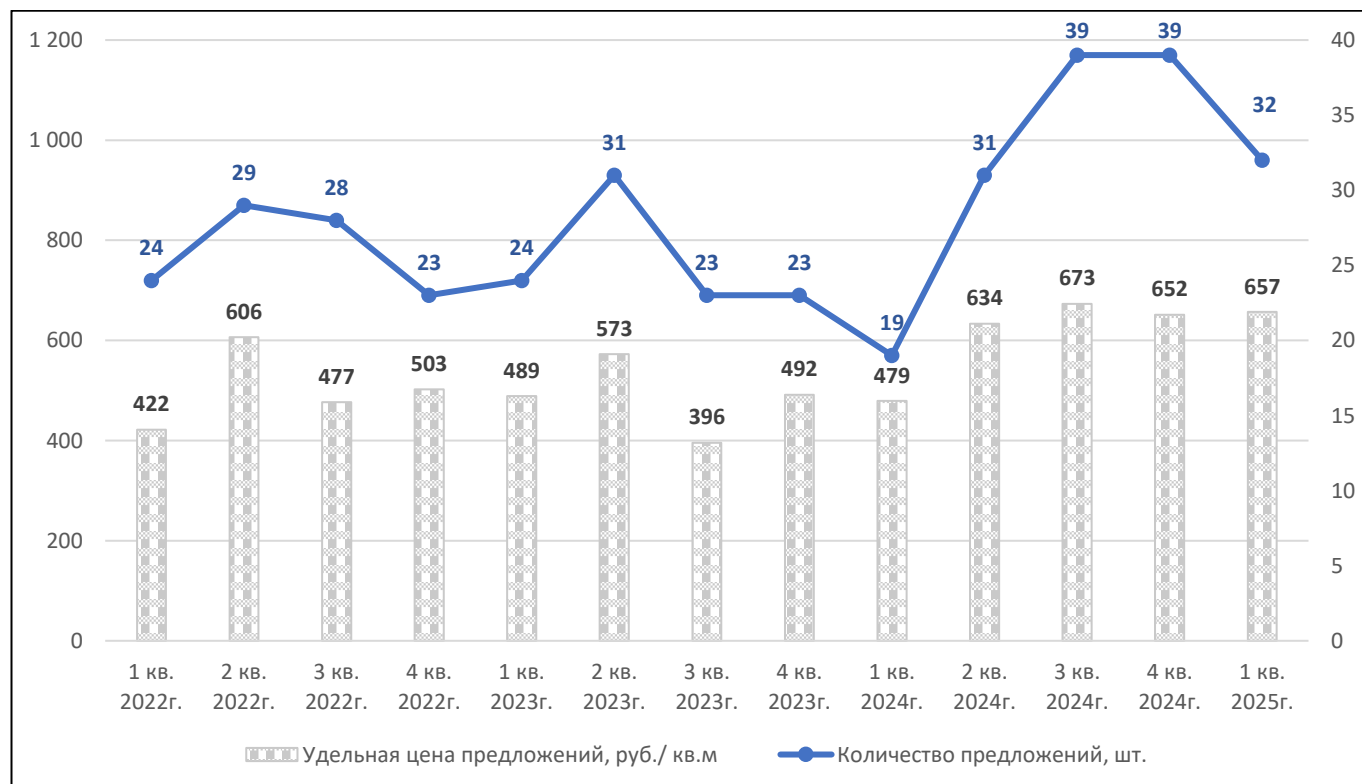


Рис. 10а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

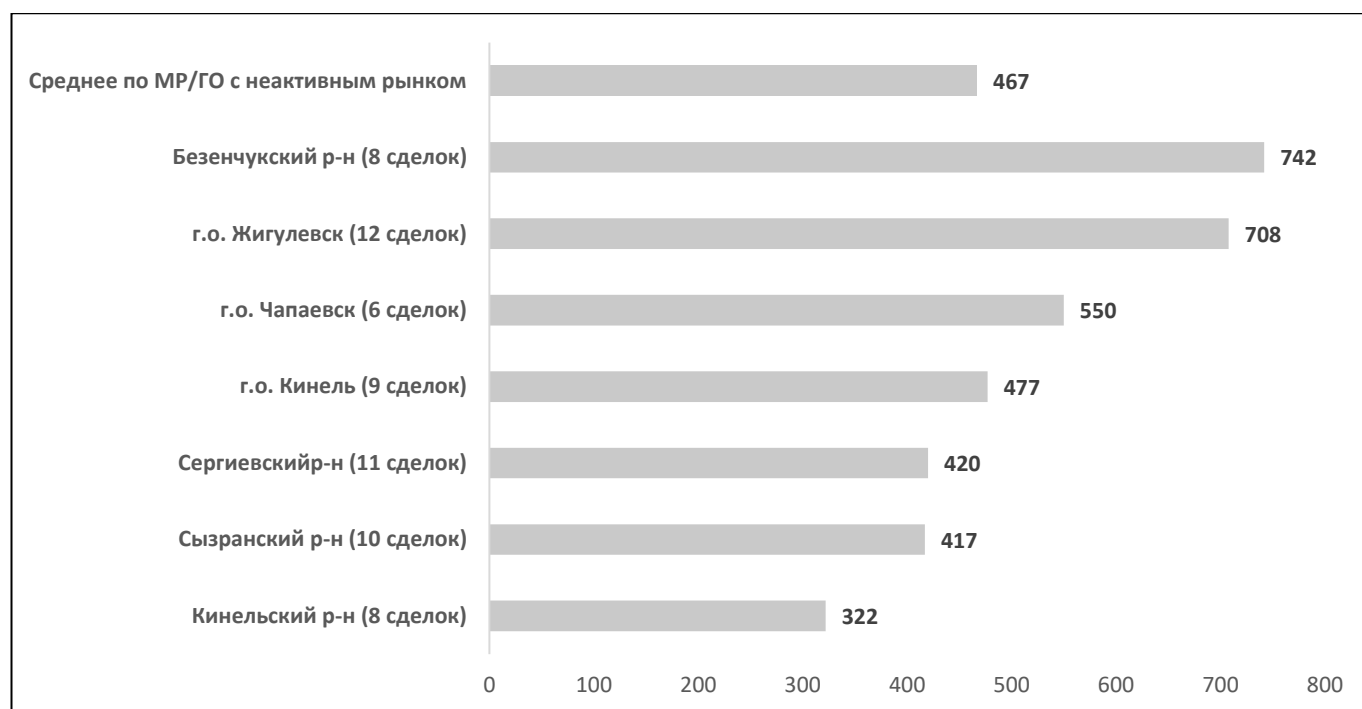


Рис. 11. Средние удельные цены сделок 3У в сегменте «Производственная деятельность» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в 2024-2025 гг. (для МР/ГО с количеством сделок более 5 шт.), руб./кв. м.

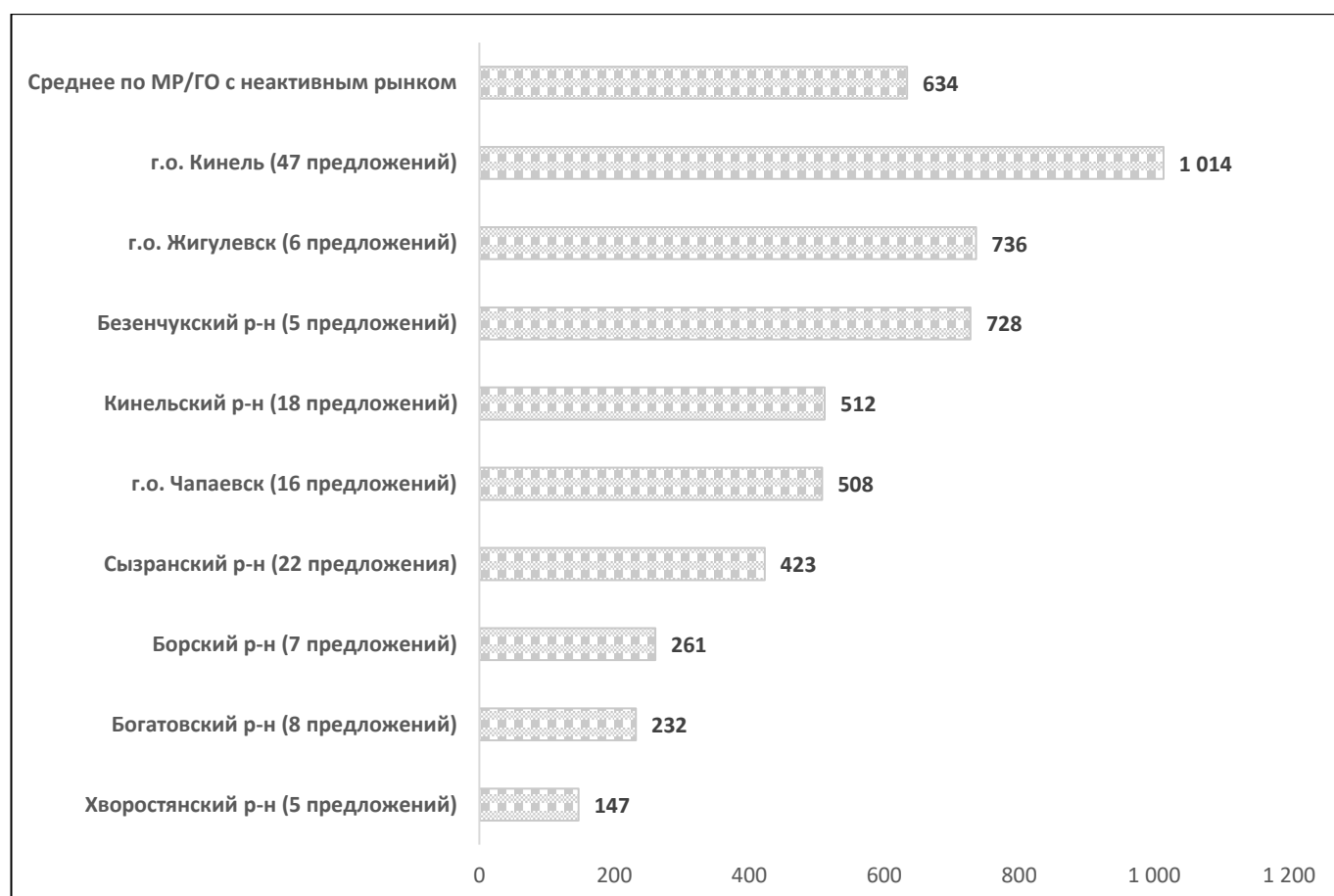


Рис. 11а. Средние удельные цены предложений 3У в сегменте «Производственная деятельность» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в 2024-2025 гг. (для МР/ГО с количеством предложений от 5 шт.), руб./кв. м.

Анализ сделок в подсегменте «Сельхозпереработка»

Исходя из уровня торговой активности сделок в подсегменте «Сельхозпереработка» все муниципальные районы Самарской области отнесены к определенному типу рынка в зависимости от уровня его активности:

- МР с активным рынком: Волжский и Ставропольский районы,
- МР с неактивным рынком – остальные муниципальные районы.

Анализ распределения сделок по диапазонам площади продажи ЗУ

Основная часть сделок в структуре продаж по размеру площади земельных участков данного подсегмента - участки малой площади до 0,5 га (37%). Сделки по участкам большой площади (более 5,0 га) единичны, на их долю приходится около 4% от общего числа сделок по всем участкам данного подсегмента.

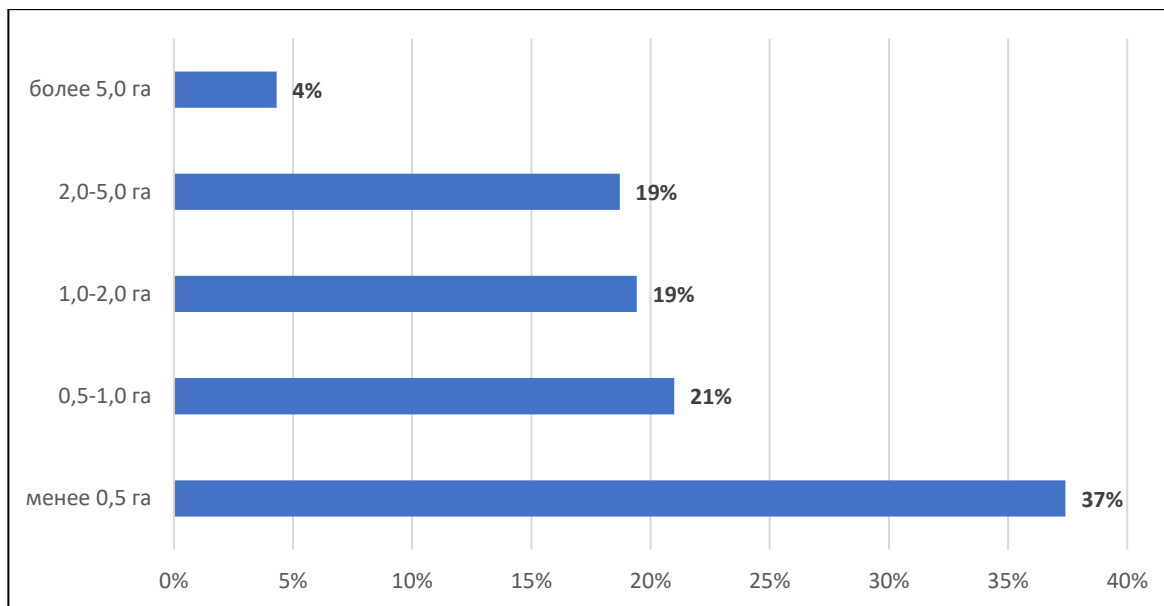


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков, используемых для сельхозпереработки, в Самарской области по диапазонам площади продажи объекта, % от общего количества сделок участков данного подсегмента

Анализ рыночной информации по МР с активным рынком

За рассматриваемый период по муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 67 сделок купли-продажи ЗУ.

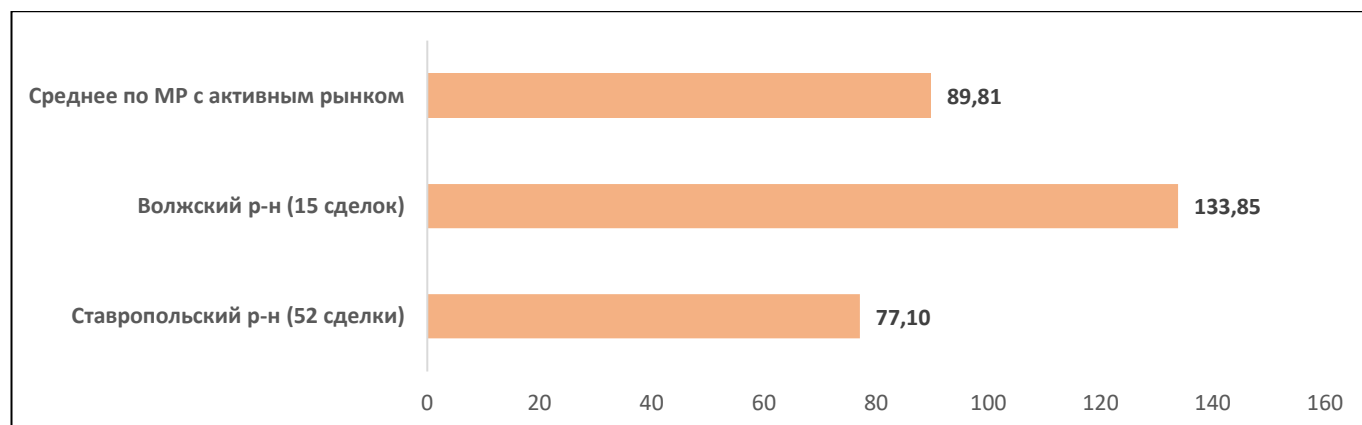


Рис. 2. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» в муниципальных районах Самарской области с активным рынком в 2024-2025 гг., руб./кв.м.

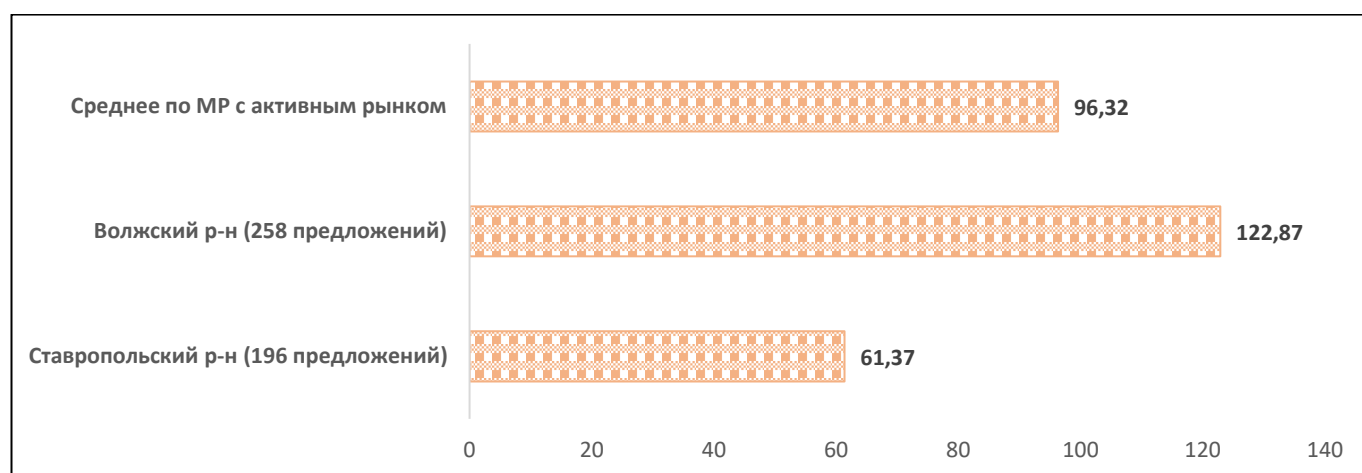


Рис. 2а. Средние удельные цены предложений ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» в муниципальных районах Самарской области с активным рынком в 2024-2025 гг., руб./кв.м.

Анализ рыночной информации по МР с неактивным рынком

За рассматриваемый период по муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 81 сделка купли-продажи ЗУ.

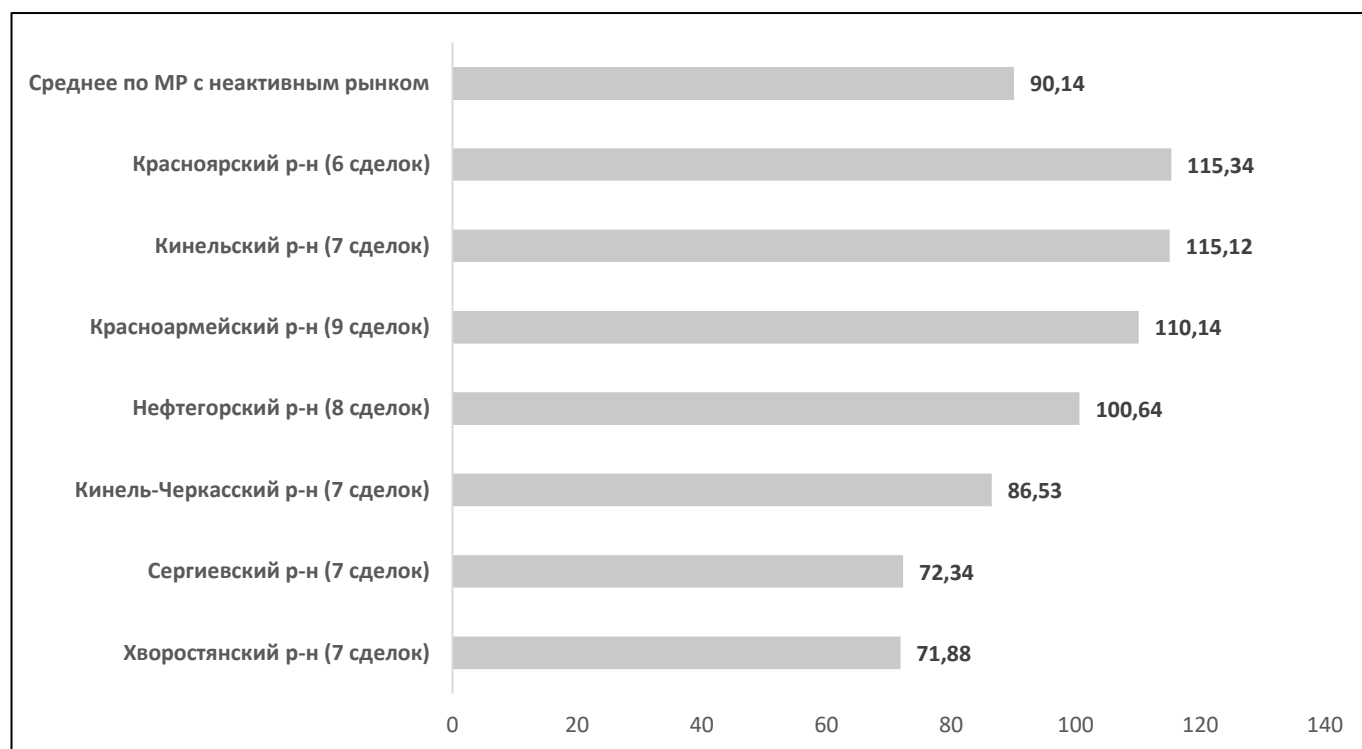


Рис. 3. Средние удельные цены **сделок** ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» в муниципальных районах Самарской области с неактивным рынком в 2024-2025 гг. (для муниципальных районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

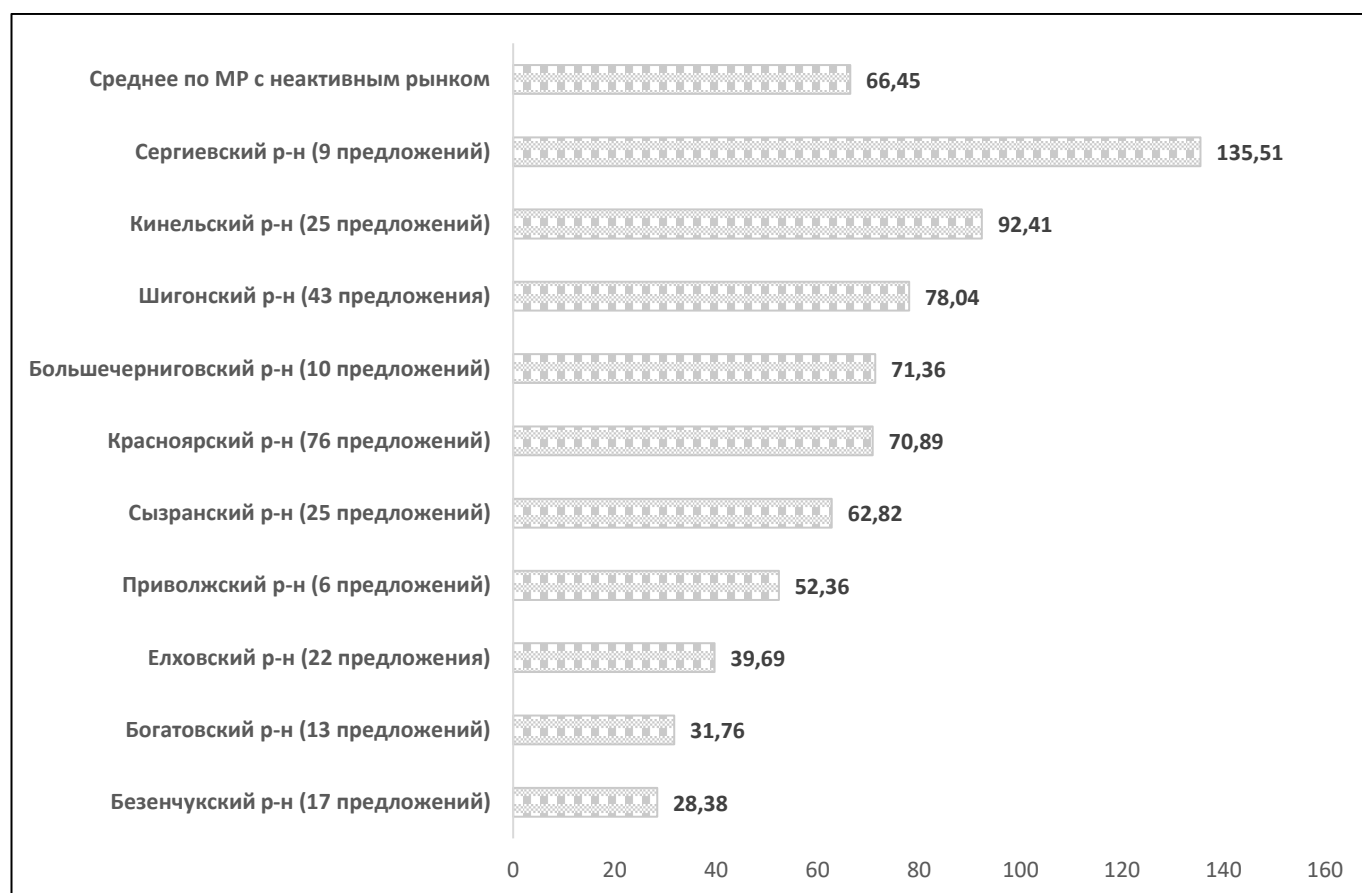


Рис. 3а. Средние удельные цены **предложений** ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» в муниципальных районах Самарской области с неактивным рынком в 2024-2025 гг. (для муниципальных районов с количеством предложений от 5 шт.), руб./кв. м.

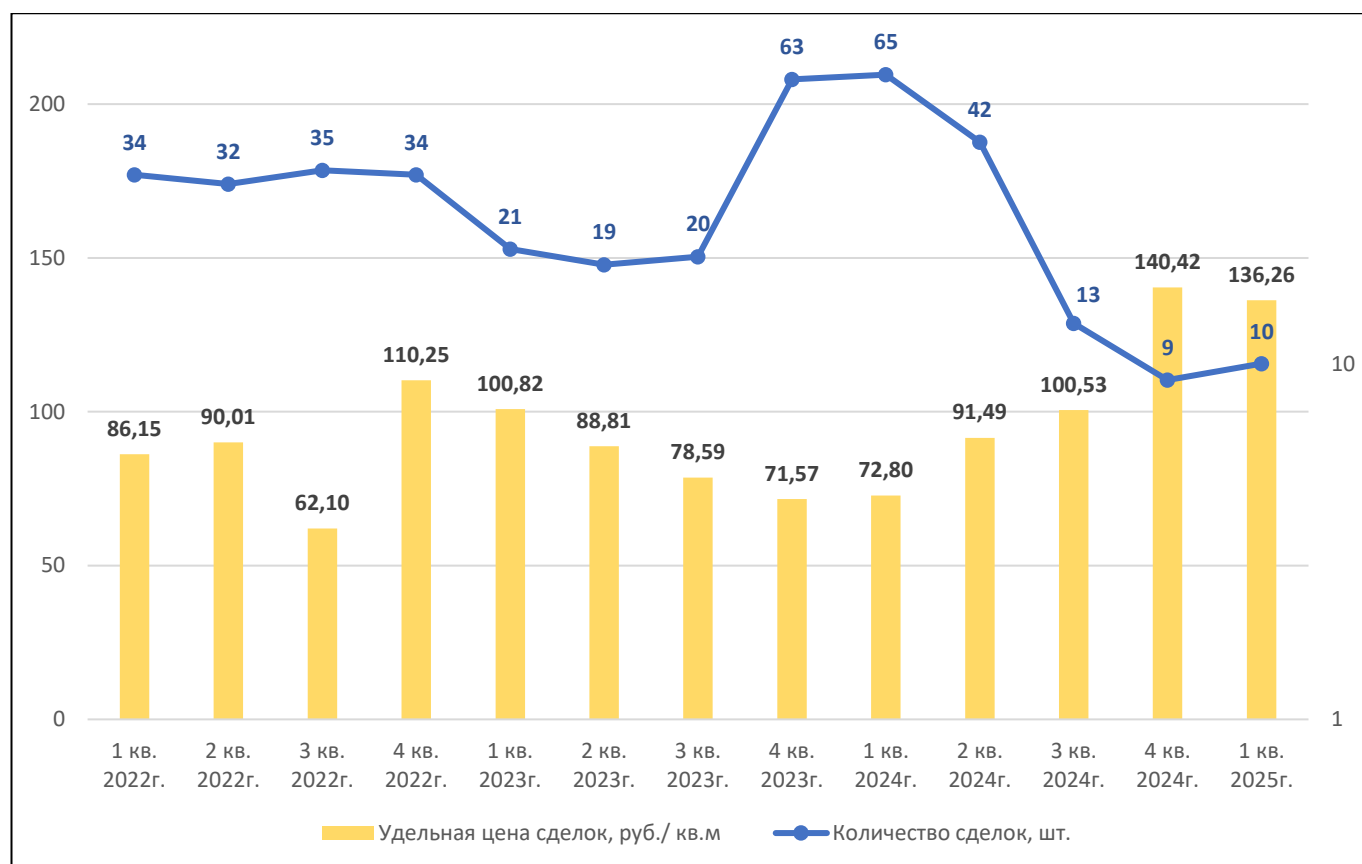


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» во всех муниципальных районах Самарской области в период 01.01.2022-31.03.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

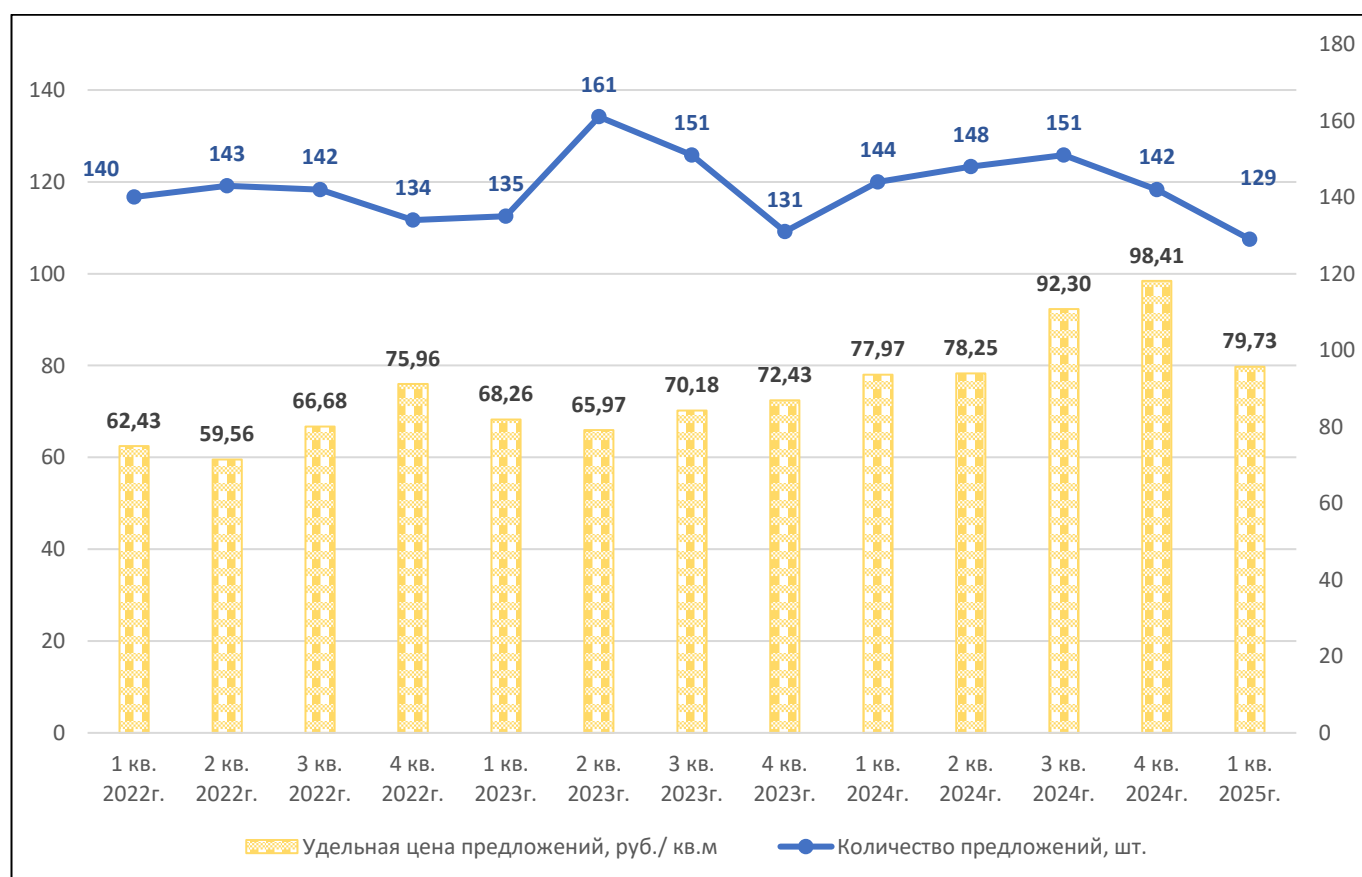


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» во всех муниципальных районах Самарской области в период 01.01.2022-31.03.2025гг.

Анализ сделок в сегменте «Сельскохозяйственное использование» (подсегмент «Сельхозугодья»)

За рассматриваемый период по всем муниципальным районам проанализировано и верифицировано 824 сделки купли-продажи ЗУ.

Анализ распределения сделок по диапазонам площади продажи ЗУ

Основную часть сделок в структуре продаж по размеру площади земельных участков сельскохозяйственного использования составляют участки площадью от 10 до 20 га (38%). Меньше всего сделок с участками малых и больших площадей: участки менее 5 га – 6% и участки более 200 га – 2% от общего числа сделок по всем участкам данного подсегмента.

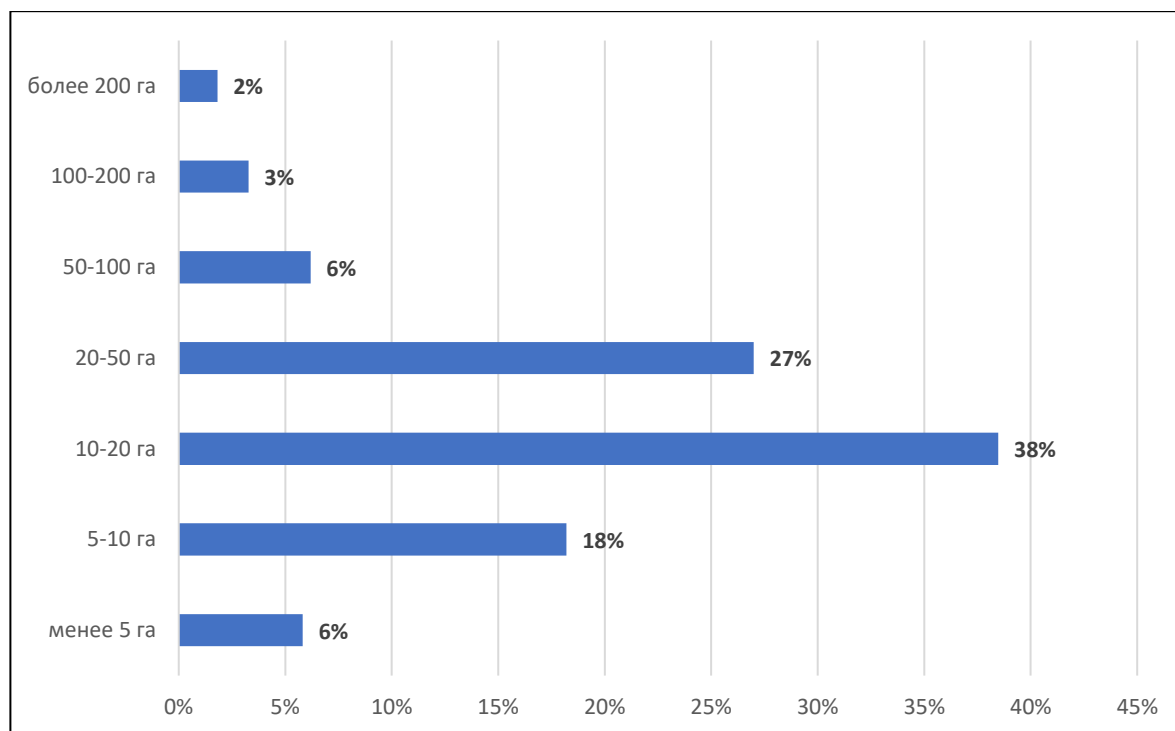


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков сельскохозяйственного использования в Самарской области по диапазонам площади продажи объекта, % от общего количества сделок участков данного подсегмента

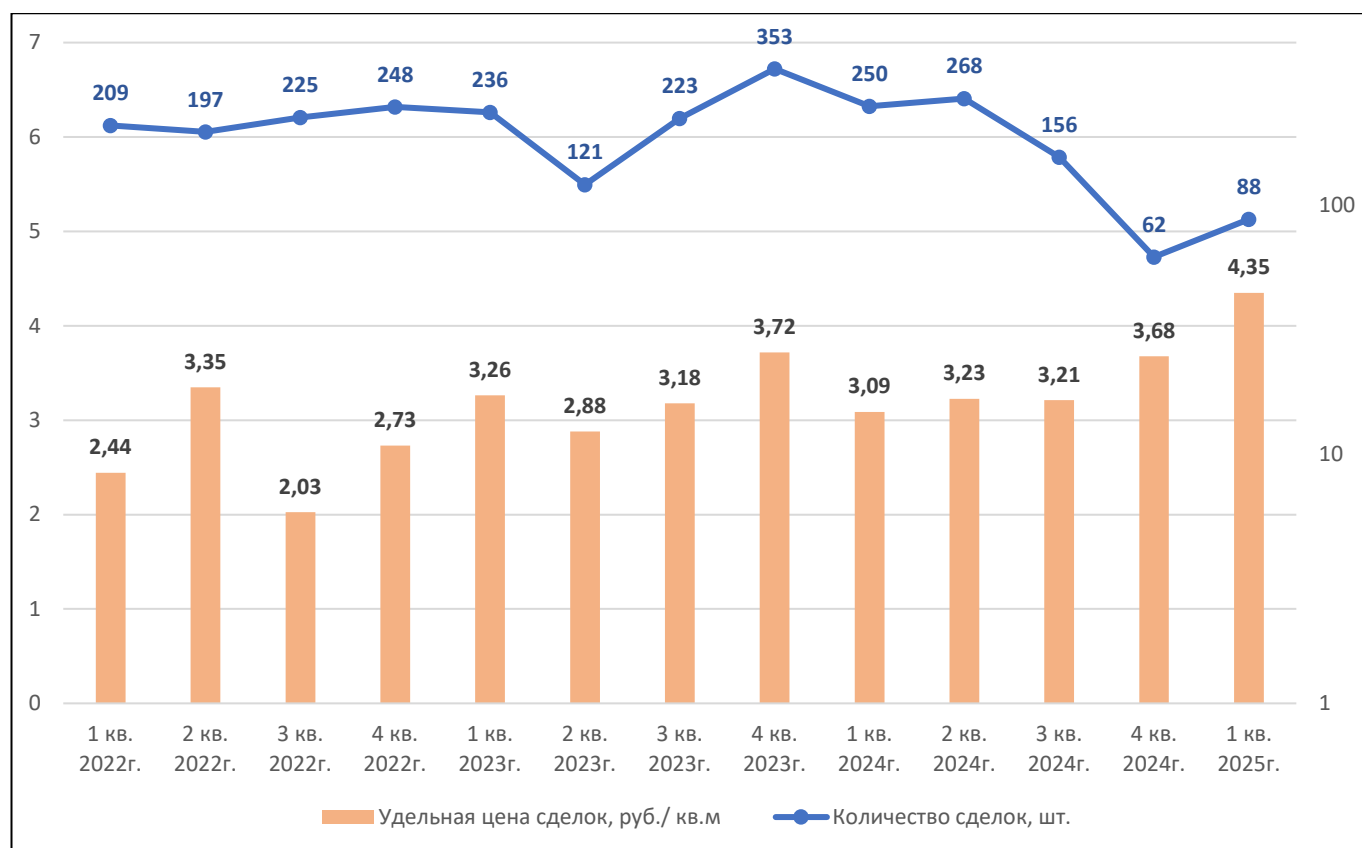


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в муниципальных районах Самарской области в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

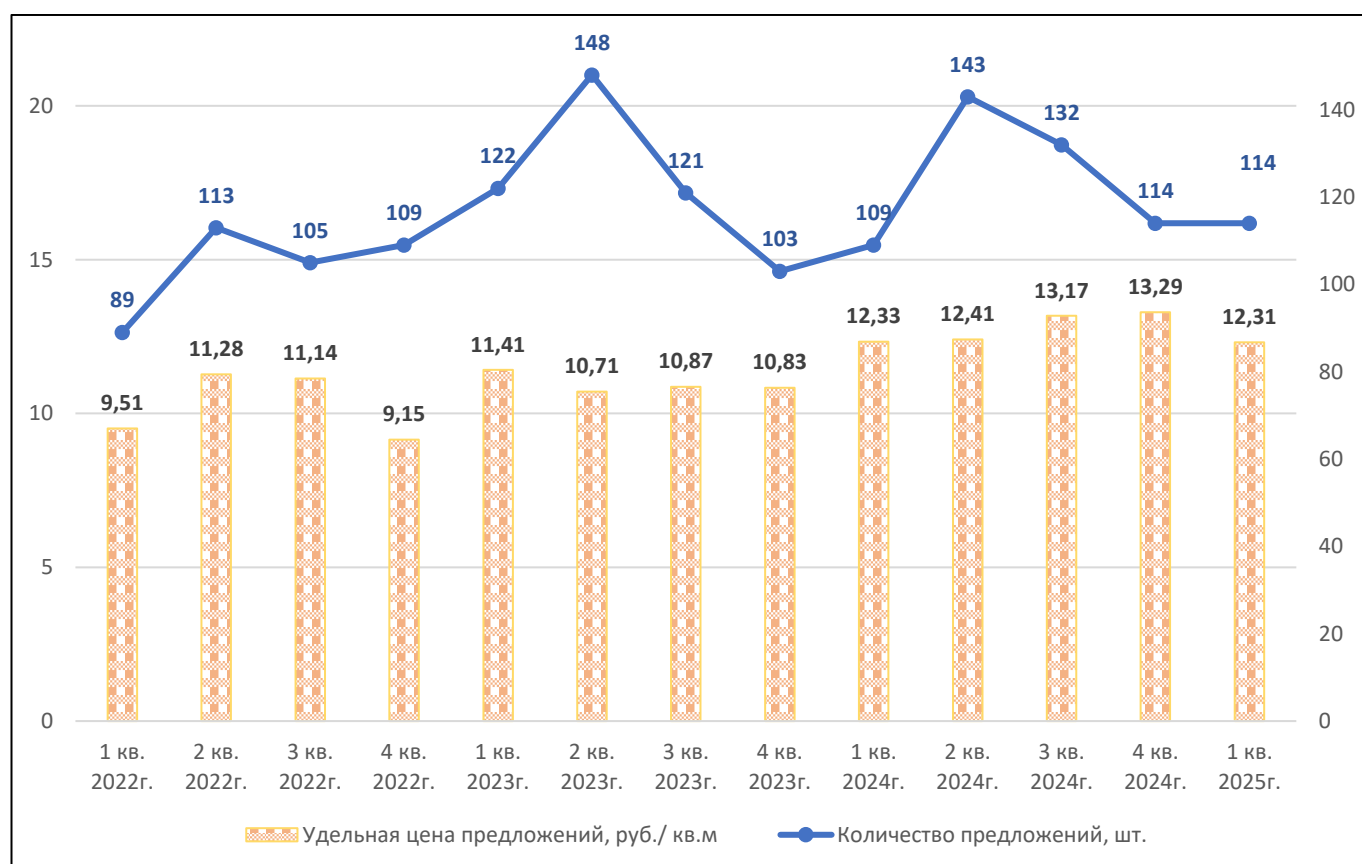


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в муниципальных районах Самарской области в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

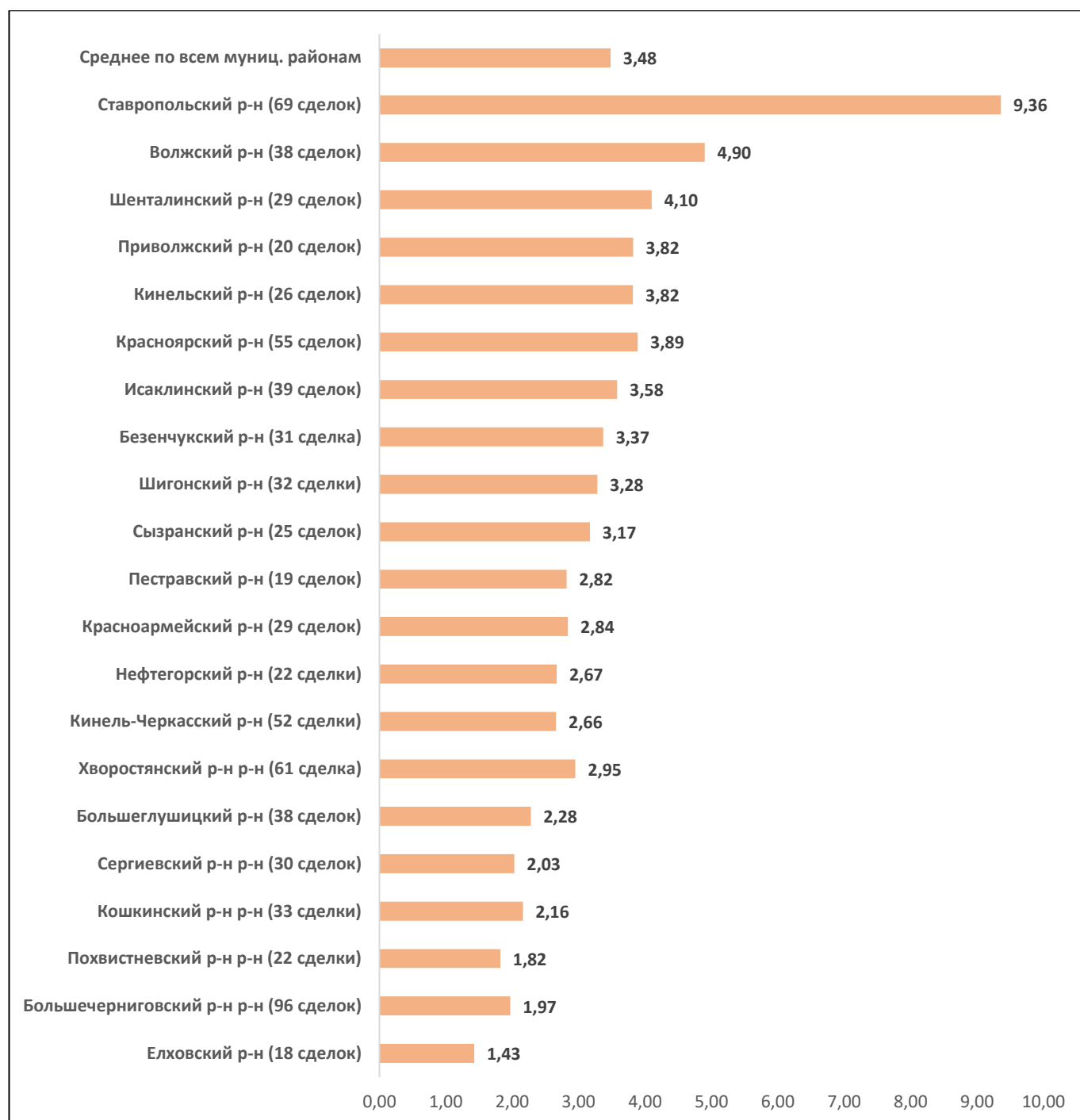


Рис. 3. Средние удельные цены сделок 3У в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в муниципальных районах Самарской области в 2024-2025 гг. (для муниципальных районов с количеством сделок от 10 шт.), руб./кв. м.

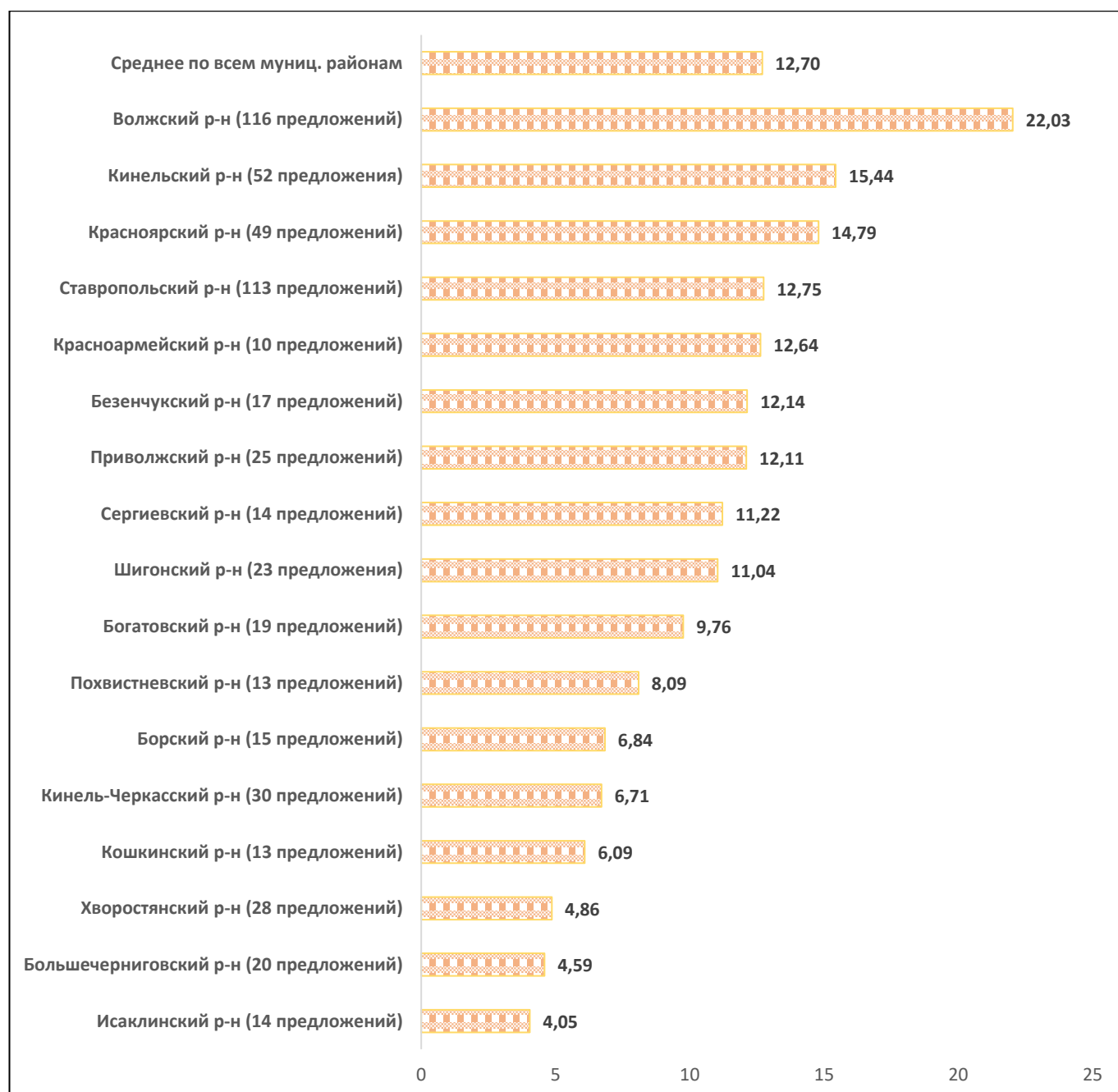
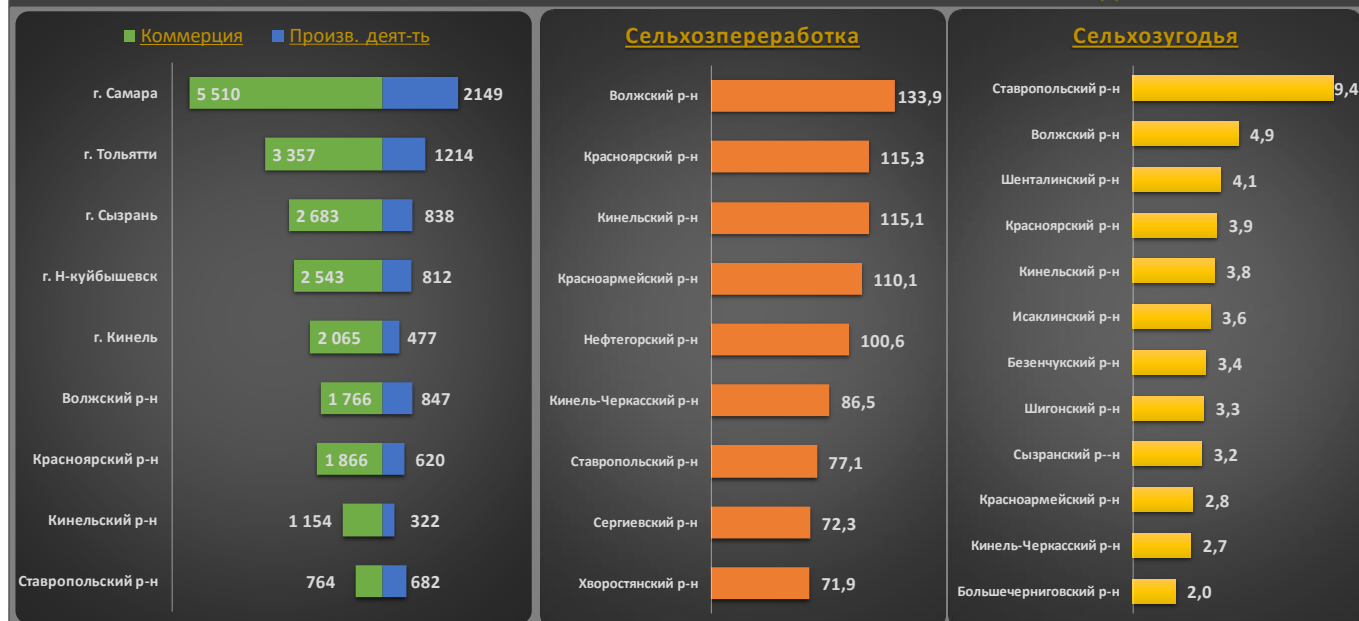


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в муниципальных районах Самарской области в 2024-2025 гг. (для муниципальных районов с количеством предложений от 10 шт.), руб./кв. м.

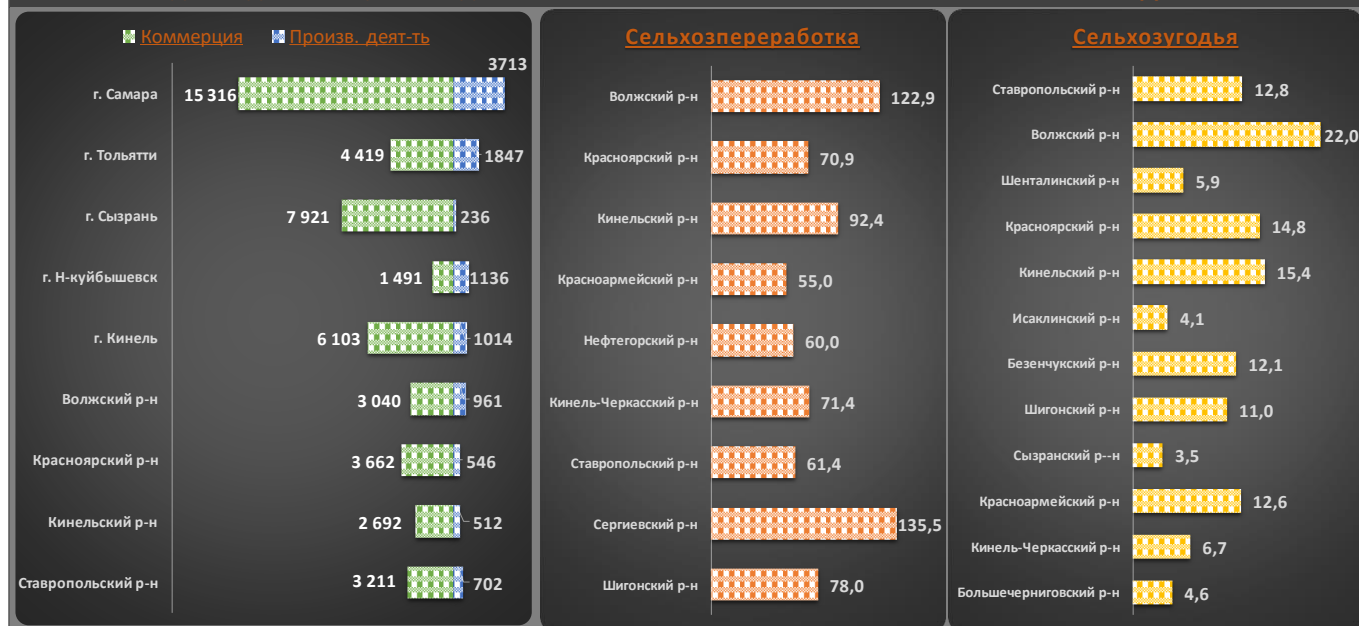
**Сводные данные по ценам сделок купли-продажи и предложений к продаже земельных участков сегментов
"Предпринимательство", "Производственная деятельность" и "Сельскохозяйственное использование" в
Самарской области за 2024 - 1 квартал 2025 гг.**



СРЕДНИЕ УДЕЛЬНЫЕ ЦЕНЫ СДЕЛОК В МР/ГО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ В 2024-1 кв. 2025 гг., руб./кв. м



СРЕДНИЕ УДЕЛЬНЫЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В МР/ГО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ В 2024-1 кв. 2025 гг., руб./кв. м



Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»