

Обзор сегмента «Транспорт» рынка недвижимости (гаражи и машино-места) в Самарской области в 1 квартале 2025 г. с использованием цен сделок и предложений к продаже

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 01.01.2025 по 31.03.2025 **1 526** 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 **1 452** предложений.
- По состоянию на 01.04.2025 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **1 058** предложений по продаже зданий и помещений (без анализа наличия дублей).
 - Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **191** записях о сделках купли-продажи гаражей и машиномест, отраженных в ЕГРН в период с 01.01.2025 по 31.03.2025.

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);

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

- 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 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: 1 квартал 2025г.		За период: 01.01.2023г. - 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	624	78	7833	3131
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	65	7	951	364
• г.о. Самара Кировский р-н	53	4	911	153
• г.о. Самара Красноглинский р-н	23	2	449	95
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	36	3	332	72
• г.о. Самара Ленинский р-н	72	13	899	422
• г.о. Самара Октябрьский р-н	166	19	1891	821
• г.о. Самара Промышленный р-н	127	16	1574	599
• г.о. Самара Самарский р-н	30	5	311	111
• г.о. Самара Советский р-н	52	9	515	494
г.о. Жигулевск	27	6	317	210
г.о. Кинель	24	0	265	83
г.о. Новокуйбышевск	32	2	461	192
г.о. Октябрьск	11	0	163	76
г.о. Отрадный	29	1	268	114
г.о. Похвистнево	22	3	316	66
г.о. Сызрань	52	6	739	343
г.о. Тольятти	553	75	5743	1398
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	411	60	4118	1093
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	77	1	735	70
• г.о. Тольятти, Центральный район	65	14	890	235
г.о. Чапаевск	25	2	321	223
р-н Алексеевский	-	-	-	3
р-н Безенчукский	13	4	171	70
р-н Богатовский	-	-	3	2
р-н Большеглушицкий	-	-	-	-
р-н Большечерниговский	-	-	-	-
р-н Борский	-	-	-	4
р-н Волжский	13	4	187	56
р-н Елховский	-	-	-	-
р-н Иса克林ский	1	-	9	2
р-н Камышлинский	-	-	--	-
р-н Кинельский	2	1	25	6
р-н Кинель-Черкасский	2	-	36	7
р-н Клявлинский	1	-	5	3
р-н Кошкинский	-	-	-	2
р-н Красноармейский	-	-	1	3
р-н Красноярский	6	6	88	35
р-н Нефтегорский	6	2	122	48

Наименование муниципального образования	За период: 1 квартал 2025г.		За период: 01.01.2023г. - 31.03.2025г.	
	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.
р-н Пестравский	-	-	-	-
р-н Похвистневский	1	-	9	-
р-н Приволжский	-	-	8	2
р-н Сергиевский	2	-	40	7
р-н Ставропольский	2	1	16	10
р-н Сызранский	3	-	30	30
р-н Хворостянский	-	-	1	-
р-н Челно-Вершинский	-	-	-	-
р-н Шенталинский	-	-	-	-
р-н Шигонский	1	-	16	25
Общий итог	1452	191	17193	6153

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 распределения сделок по диапазонам площадей объектов

В структуре продаж по размеру площади объектов гаражей наибольшую долю занимают объекты размером от 20 до 40 кв. м (46%) и объекты размером менее 20 кв. м (42%). Продажи объектов от 40 до 60 кв. м занимают 5% от всего объема.

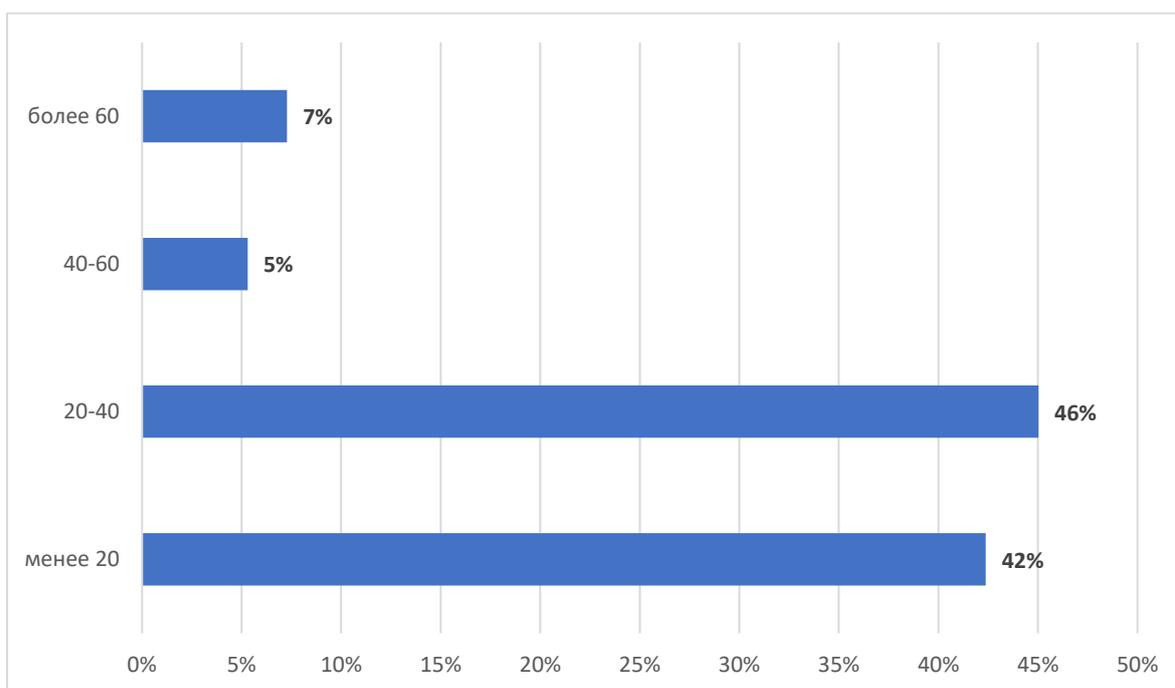


Рис. 1. Распределение сделок по гаражам в Самарской области по диапазонам площадей объектов, % от общего количества сделок

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

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 52 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 9 шт.,
- ✓ помещений – 43 шт.

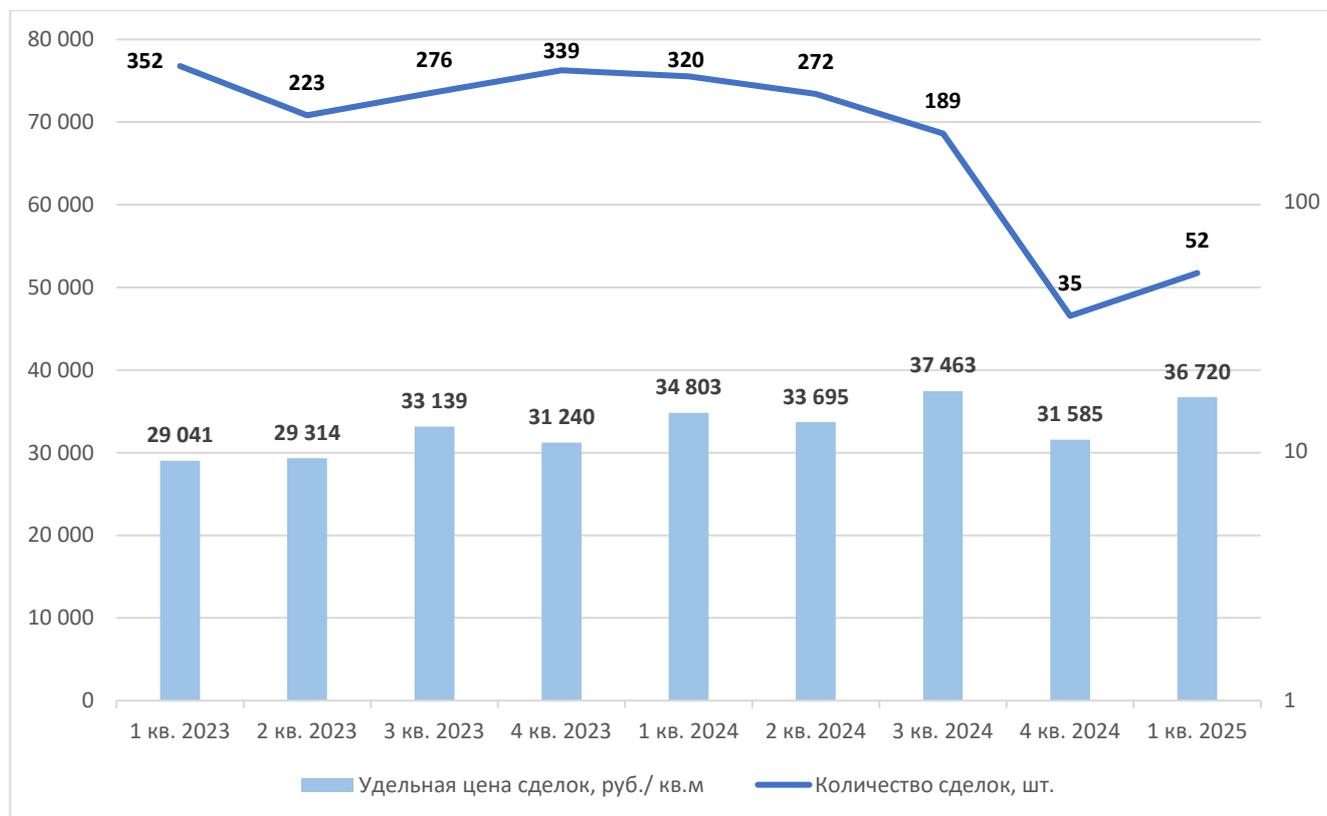


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок по гаражам в г.о. Самара в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

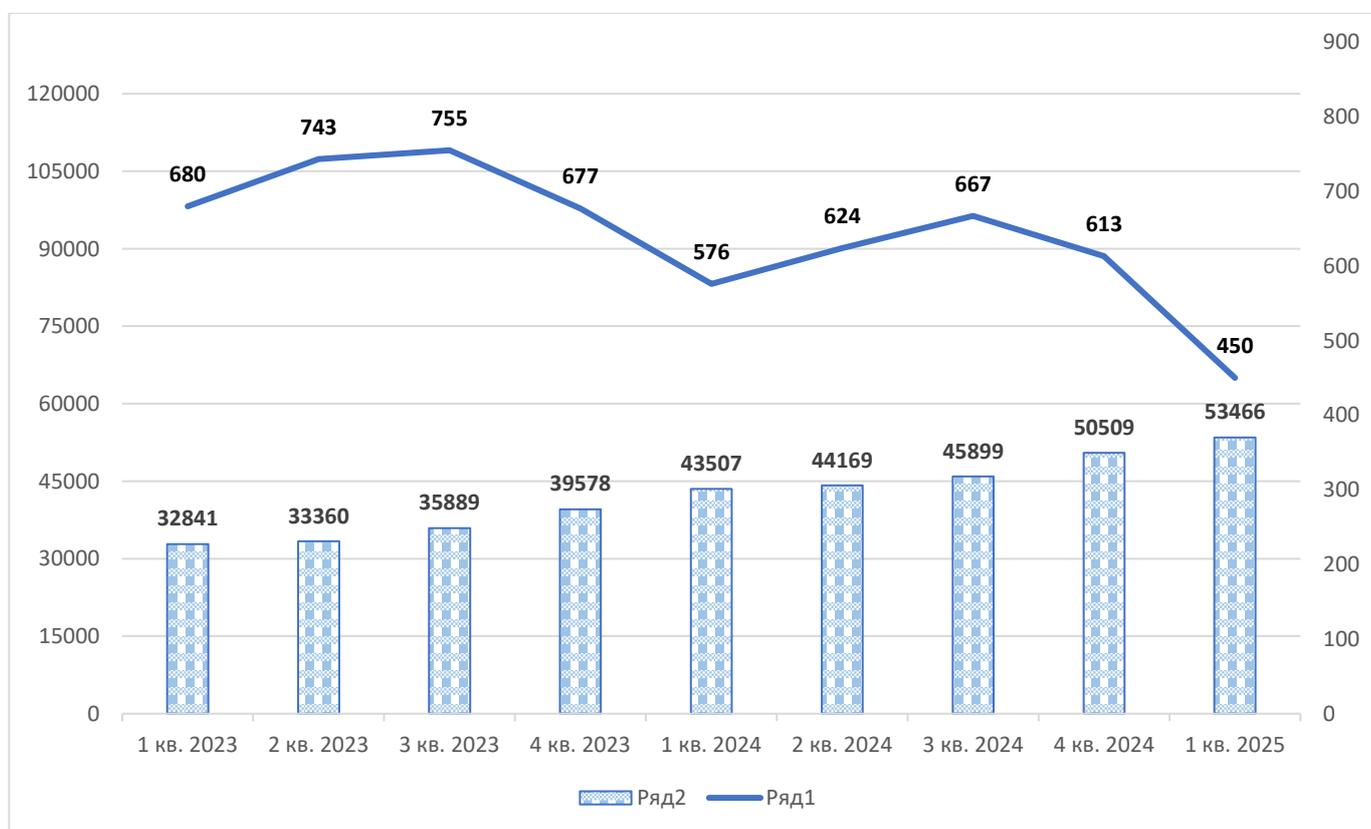


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже гаражей в г.о. Самара в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.

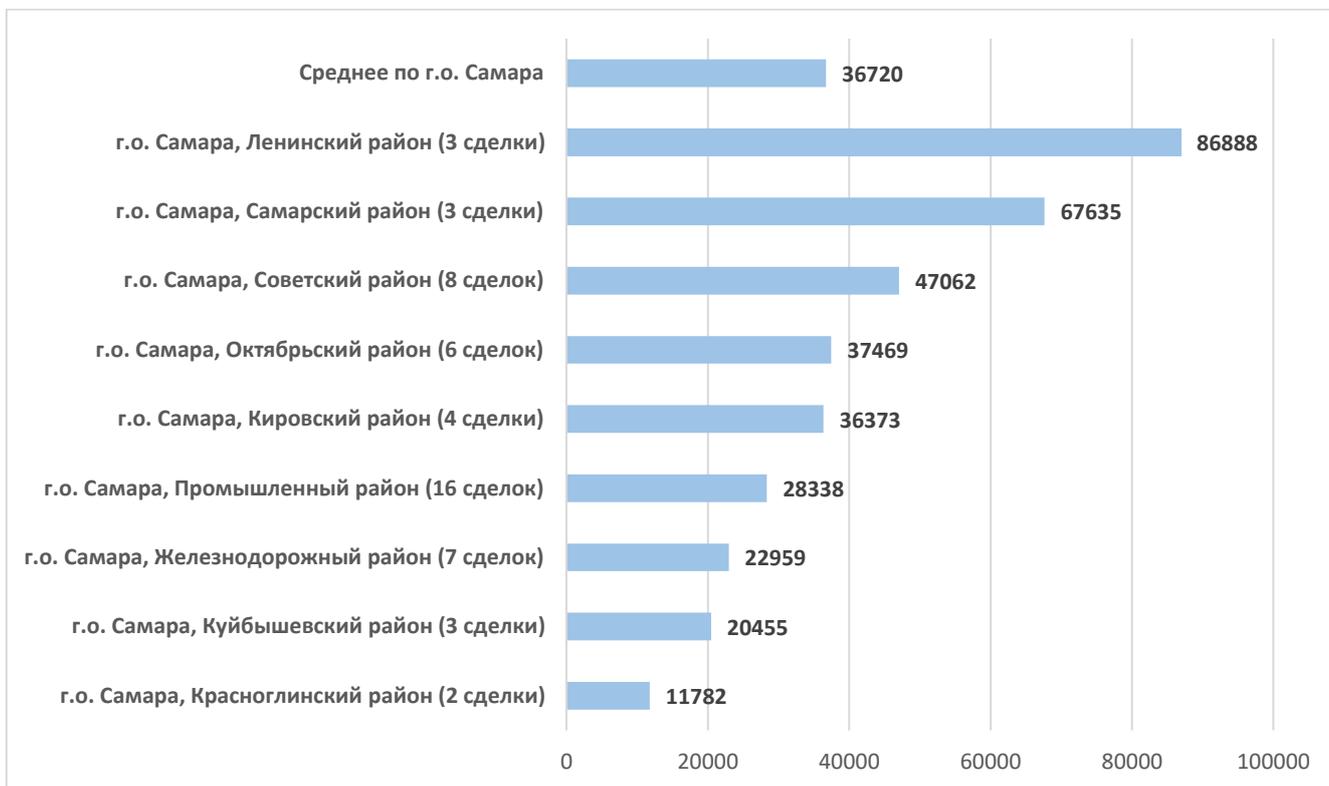


Рис. 3. Средние удельные цены сделок по гаражам в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 1 квартала 2025 г., руб./кв.м.

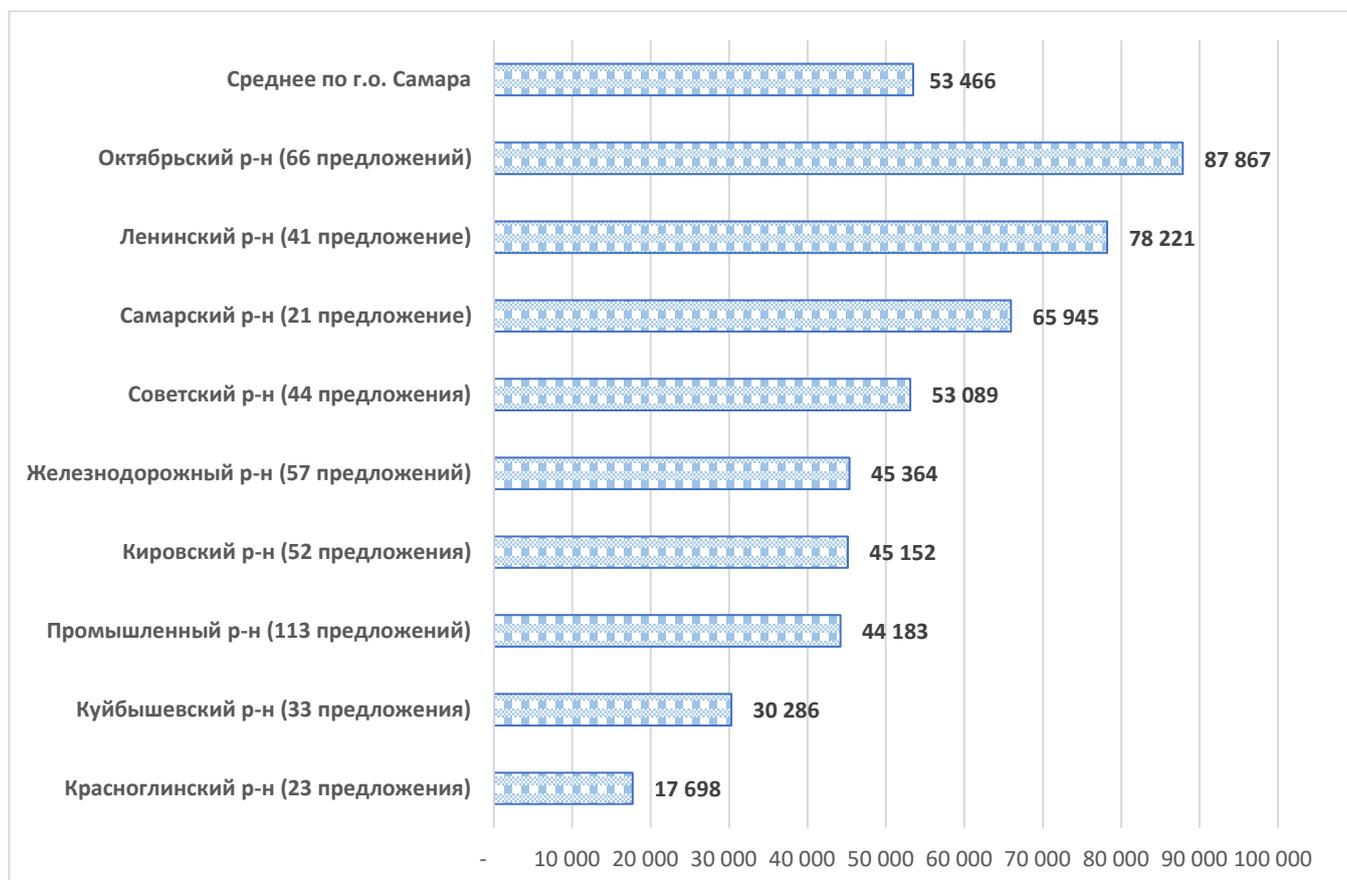


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений к продаже гаражей в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 1 квартала 2025 г., руб./кв.м.

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

За рассматриваемый период по г.о. Тольятти проанализировано и верифицировано 61 сделки купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 8 шт.,

✓ помещений – 53 шт.

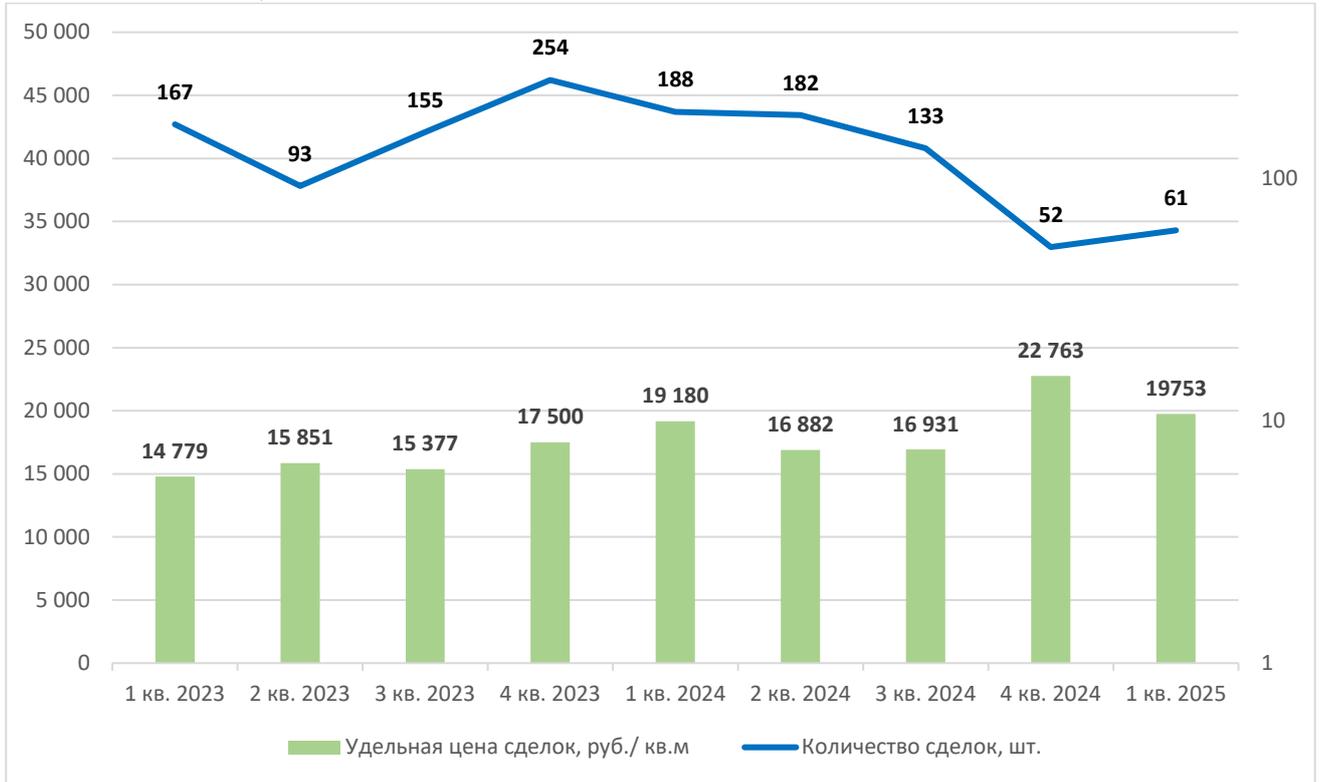


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок по гаражам в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-31.03.2025 гг. Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

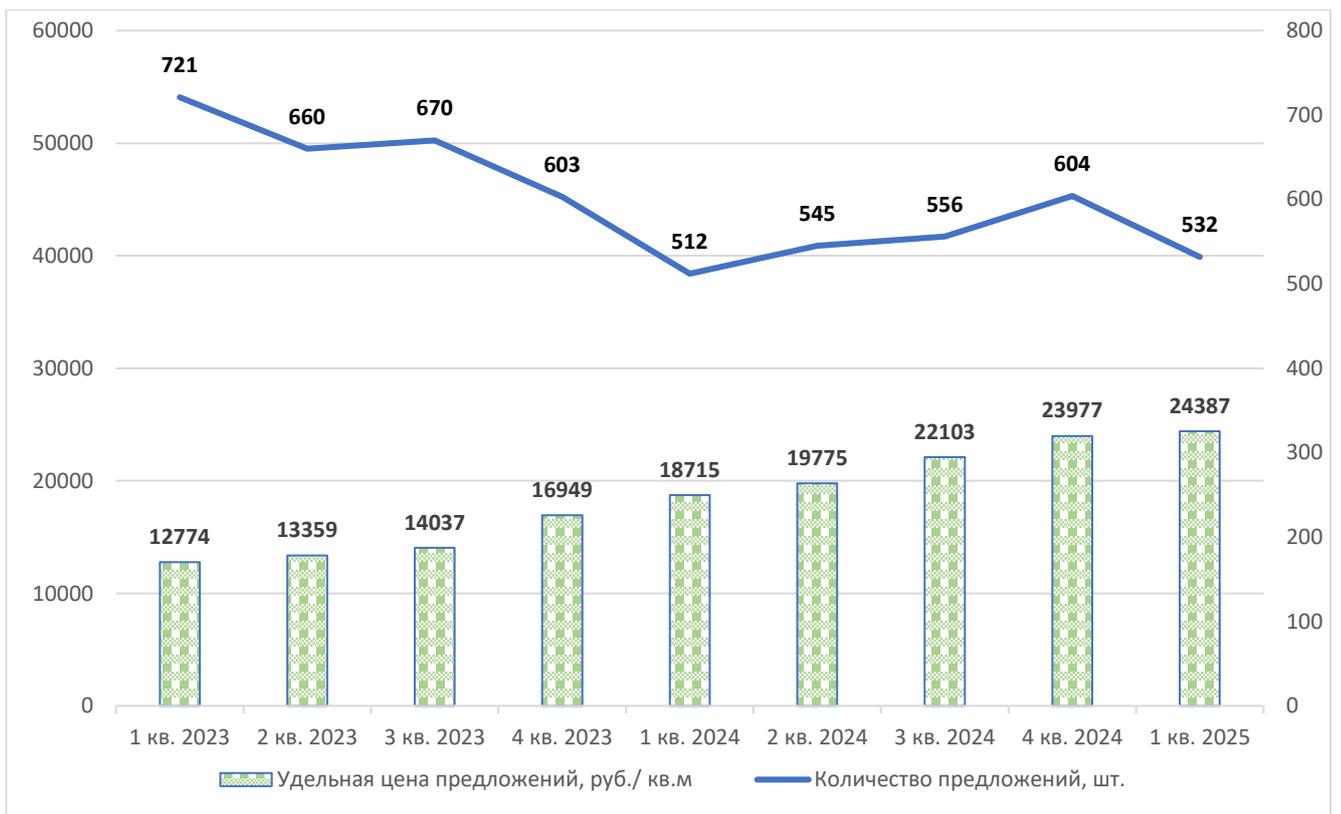


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже гаражей в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.

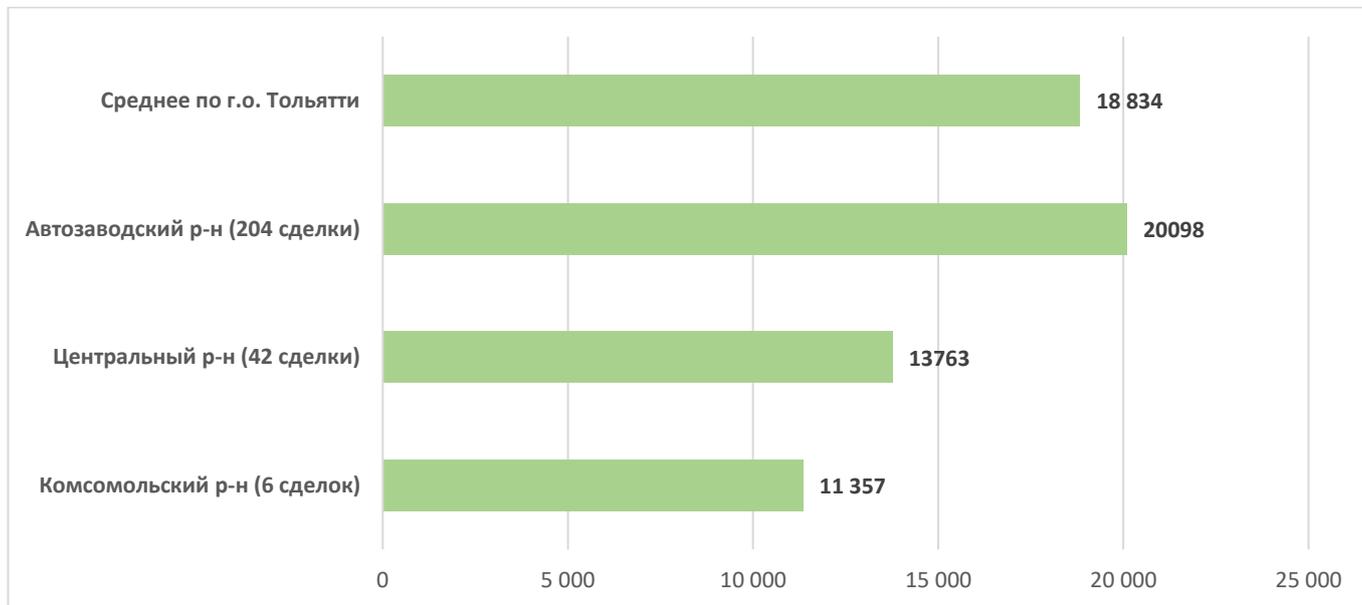


Рис. 5. Средние удельные цены сделок по гаражам в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м.
 Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

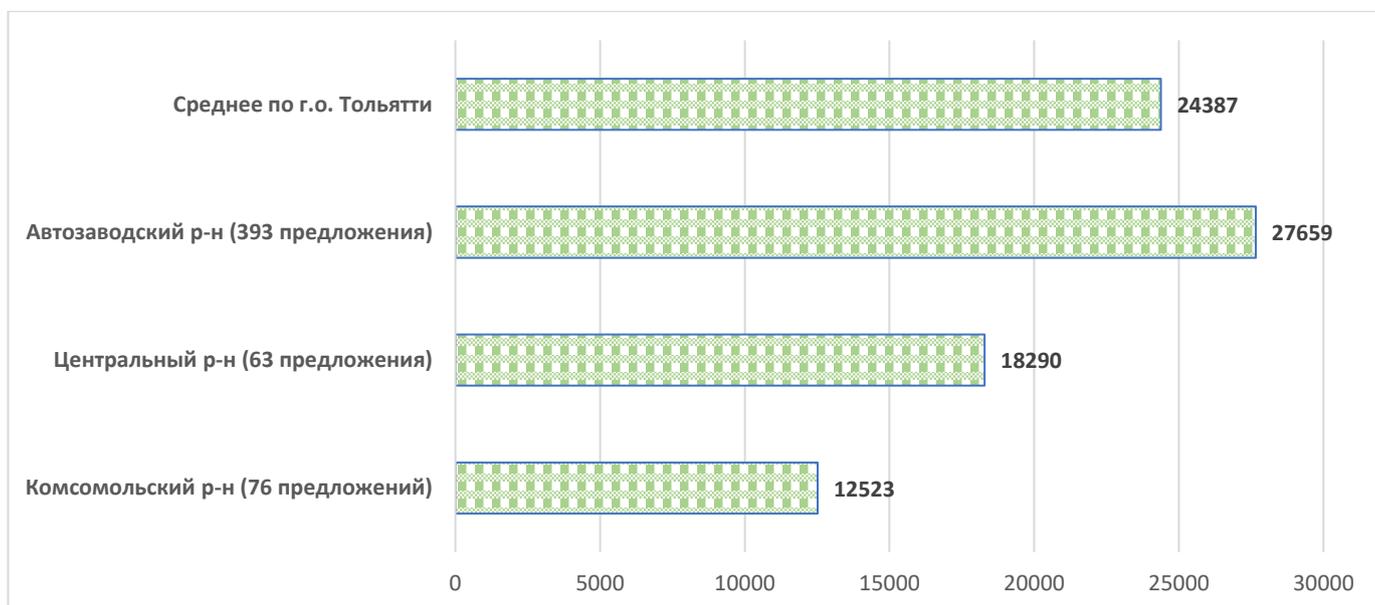


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений к продаже гаражей в зависимости от района г.о. Тольятти в 1 квартале 2025 г., руб./кв. м.

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.о. Самара и г.о. Тольятти) проанализировано и верифицировано 16 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 15 шт.,
- ✓ помещений – 1 шт.

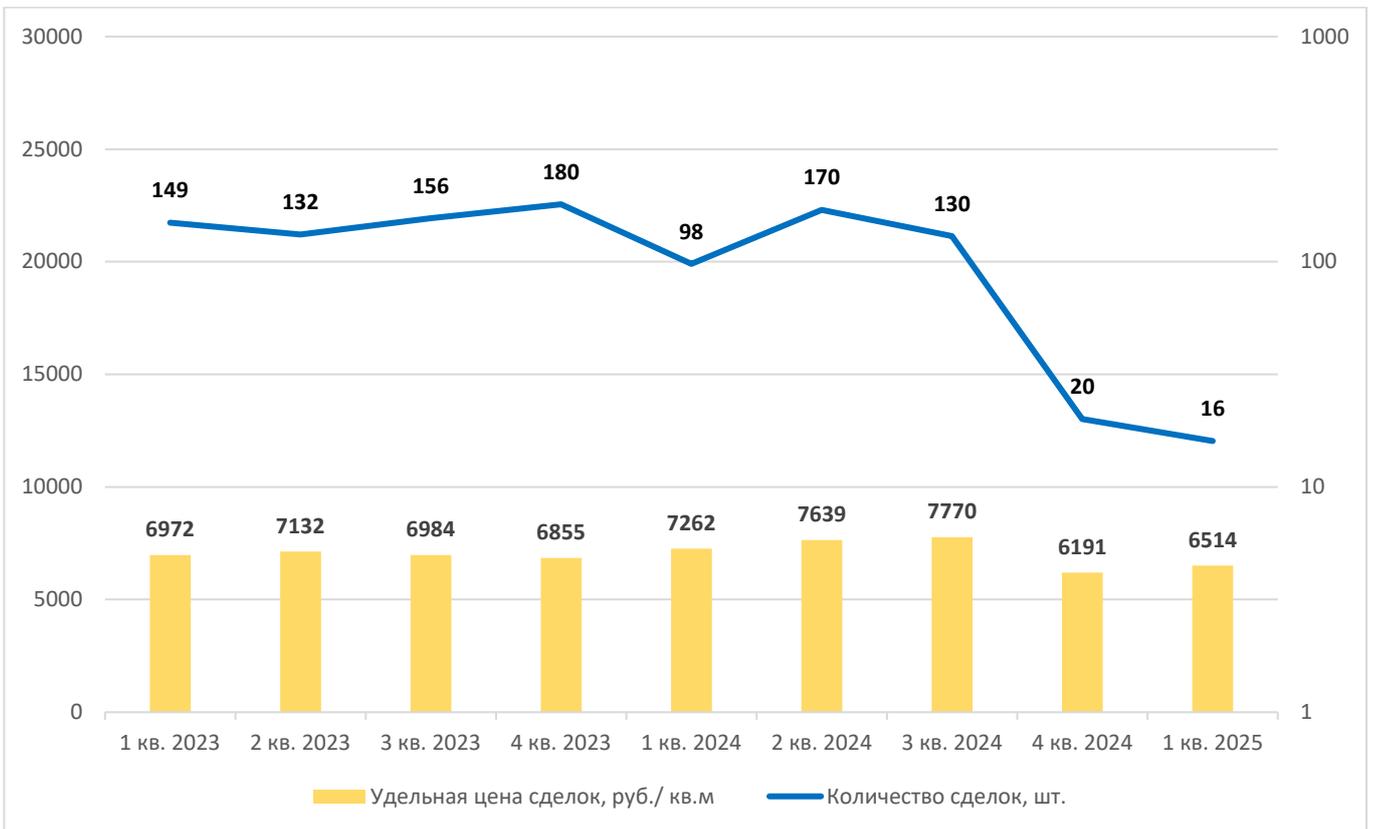


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок по гаражам в МР/ГО с активным рынком в период 01.01.2023-31.03.2025 гг. Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

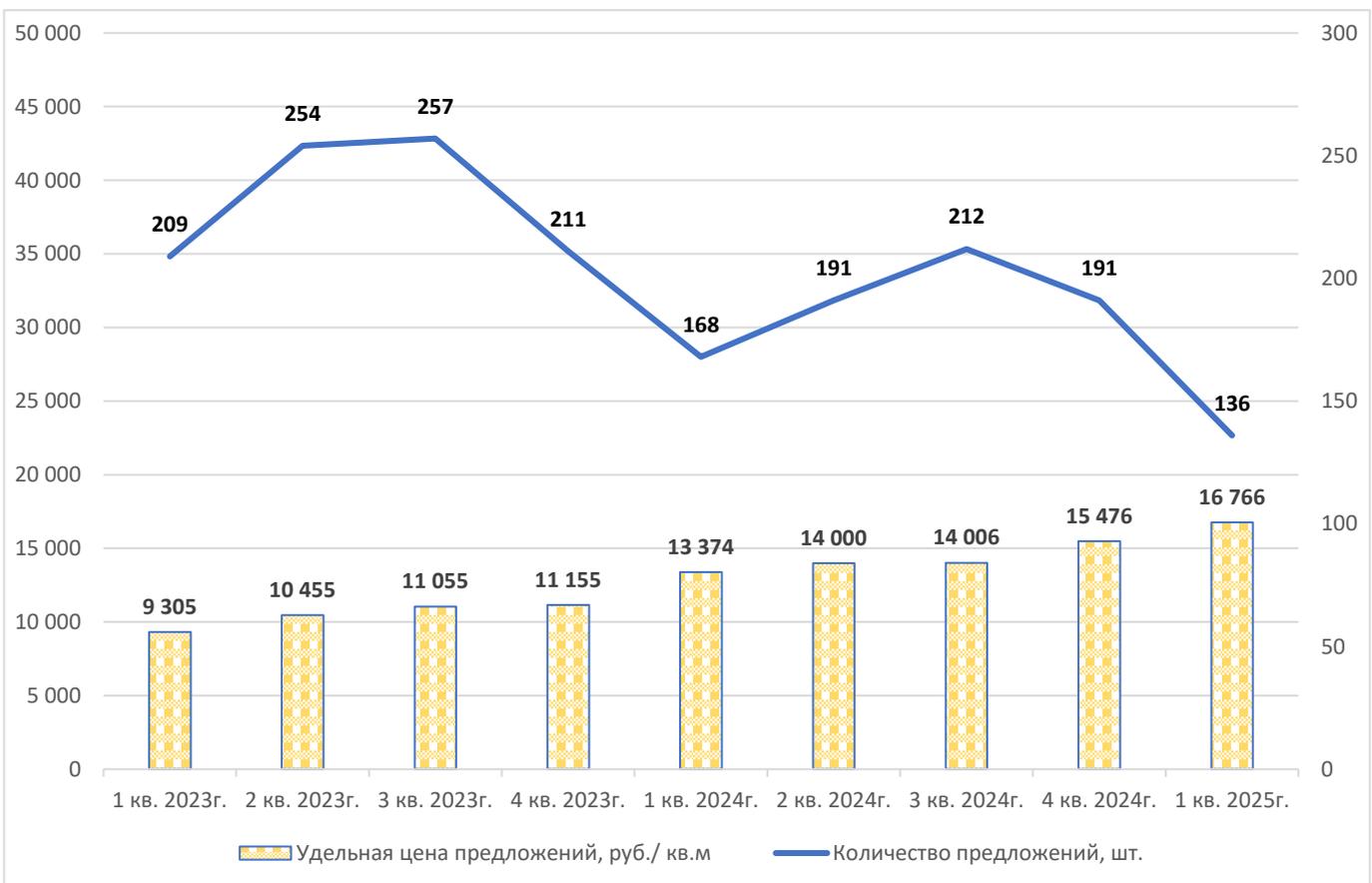


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже гаражей в МР/ГО с активным рынком в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.

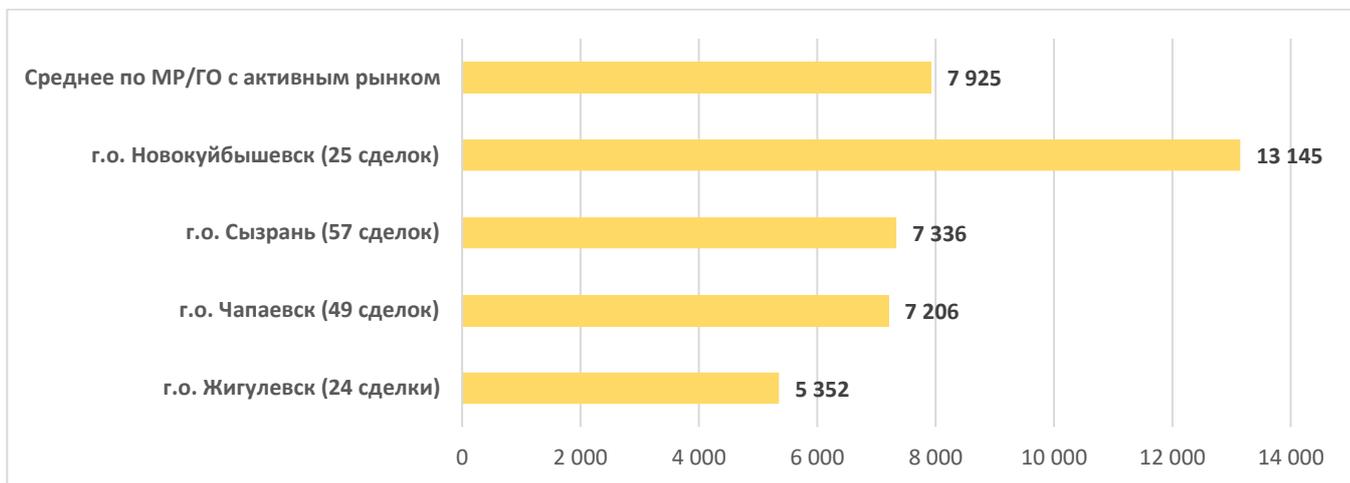


Рис. 7. Средние удельные цены сделок по гаражам в МР/ГО с активным рынком по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м.

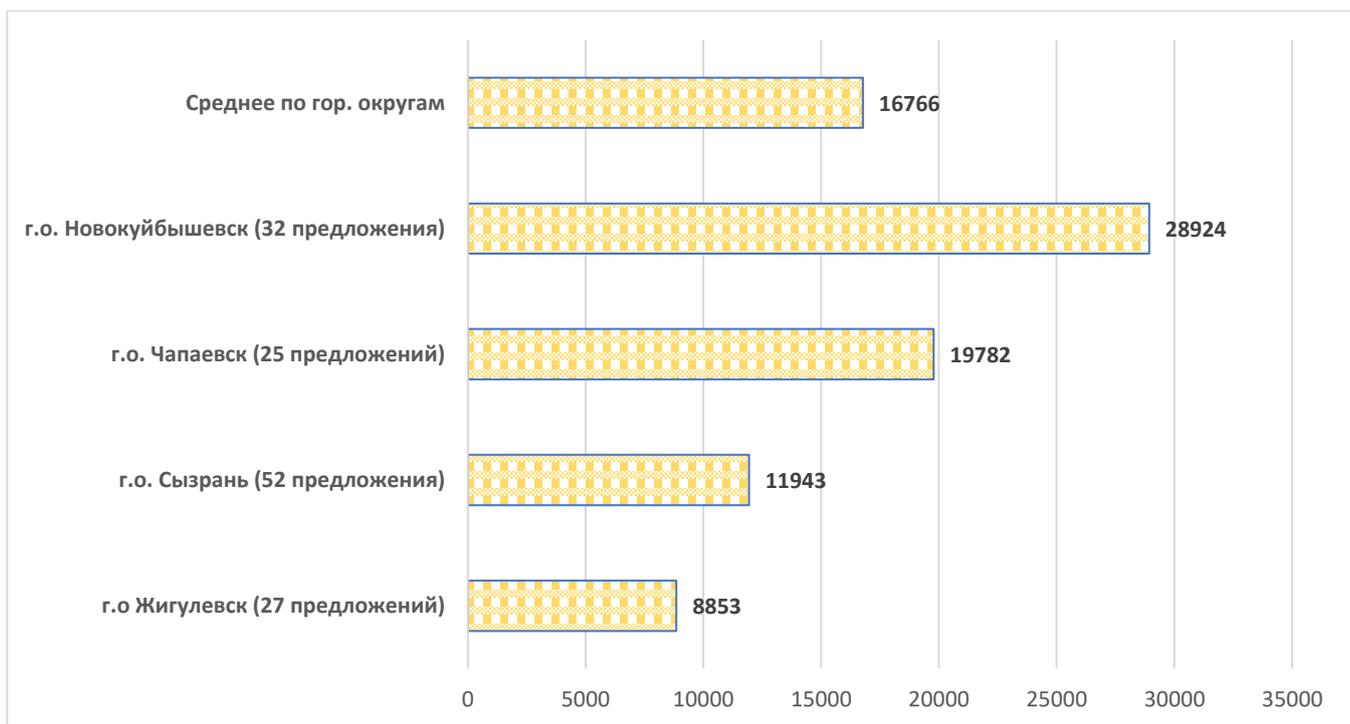


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений к продаже гаражей в МР/ГО с активным рынком по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком гаражей

За рассматриваемый период по МР/ГО с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 22 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 21 шт.,
- ✓ помещений – 1 шт.

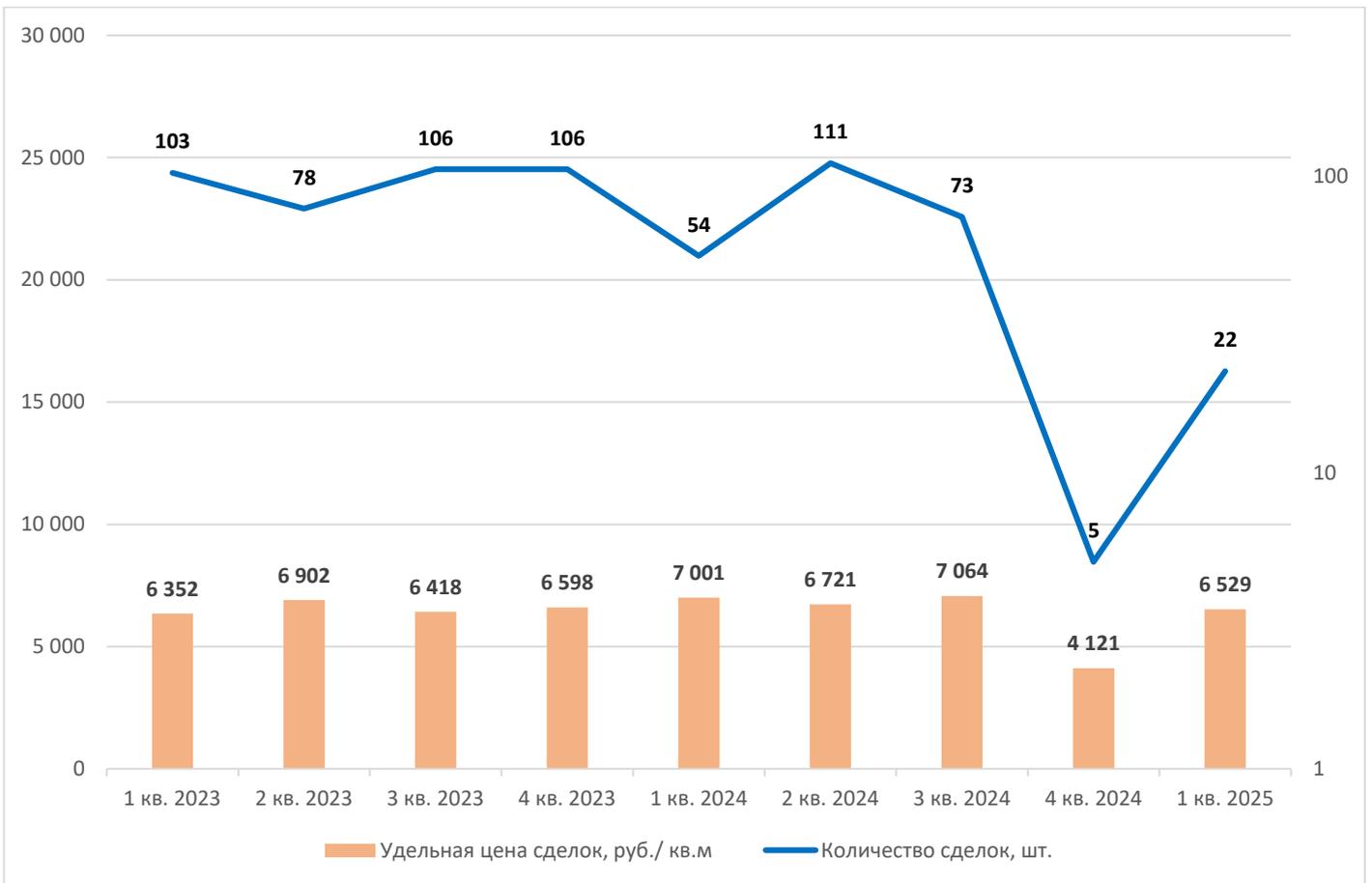


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества **сделок** по гаражам в МР/ГО с неактивным рынком в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

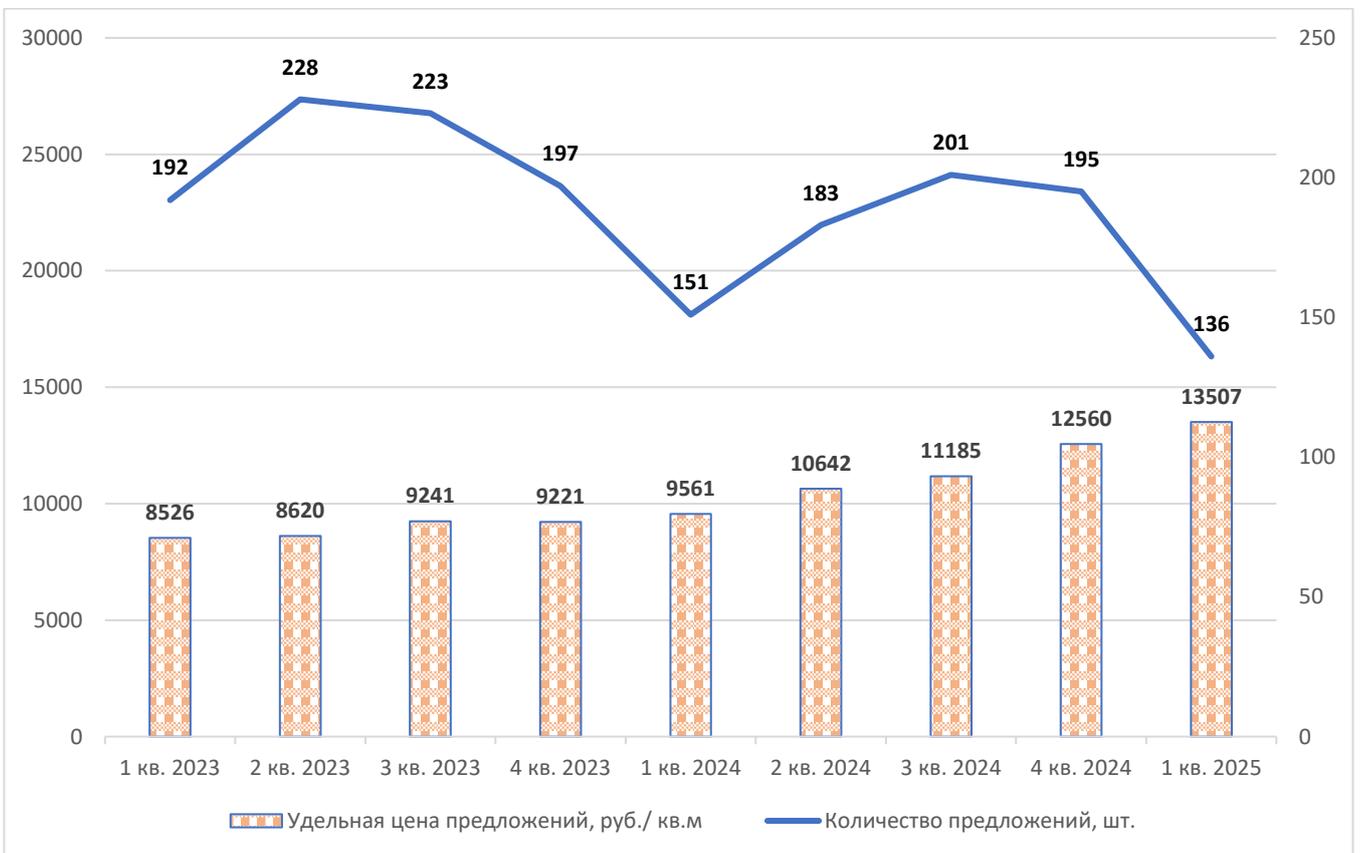


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества **предложений** к продаже гаражей в МР/ГО с неактивным рынком в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.

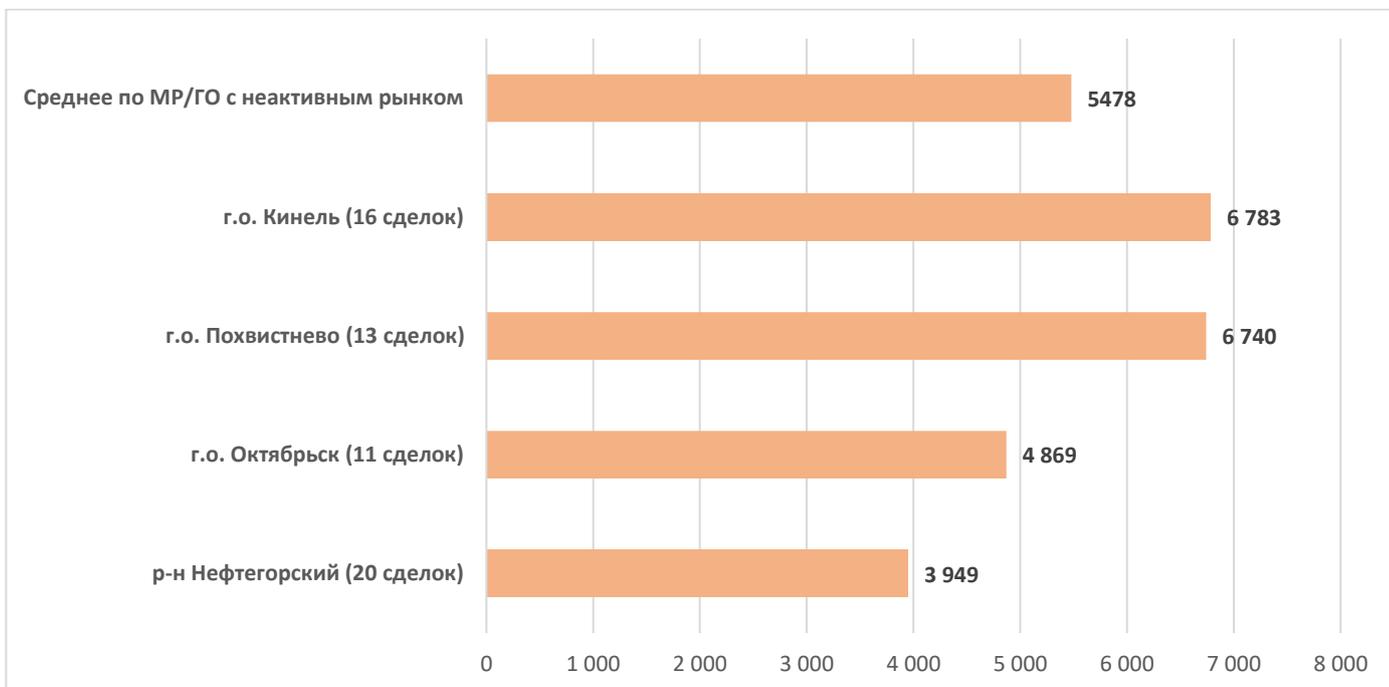


Рис. 9. Средние удельные цены сделок по гаражам в МР/ГО с неактивным рынком по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м. (для МР/ГО с количеством сделок более 5 шт.)

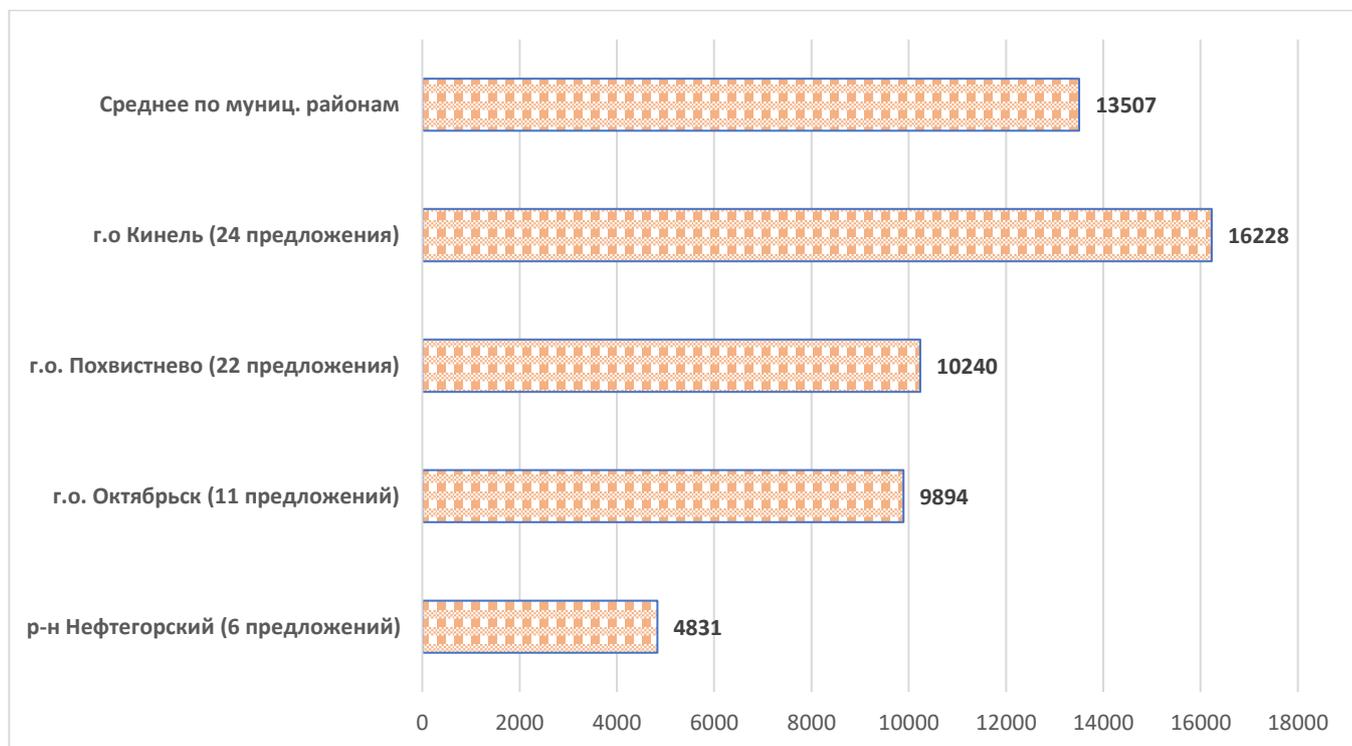


Рис. 9а. Средние удельные цены предложений к продаже гаражей в МР/ГО с неактивным рынком по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м. (для МР/ГО с количеством сделок более 5 шт.)

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.о. Самара проанализировано и верифицировано 26 сделки купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 0 шт.,
- ✓ помещений – 26 шт.

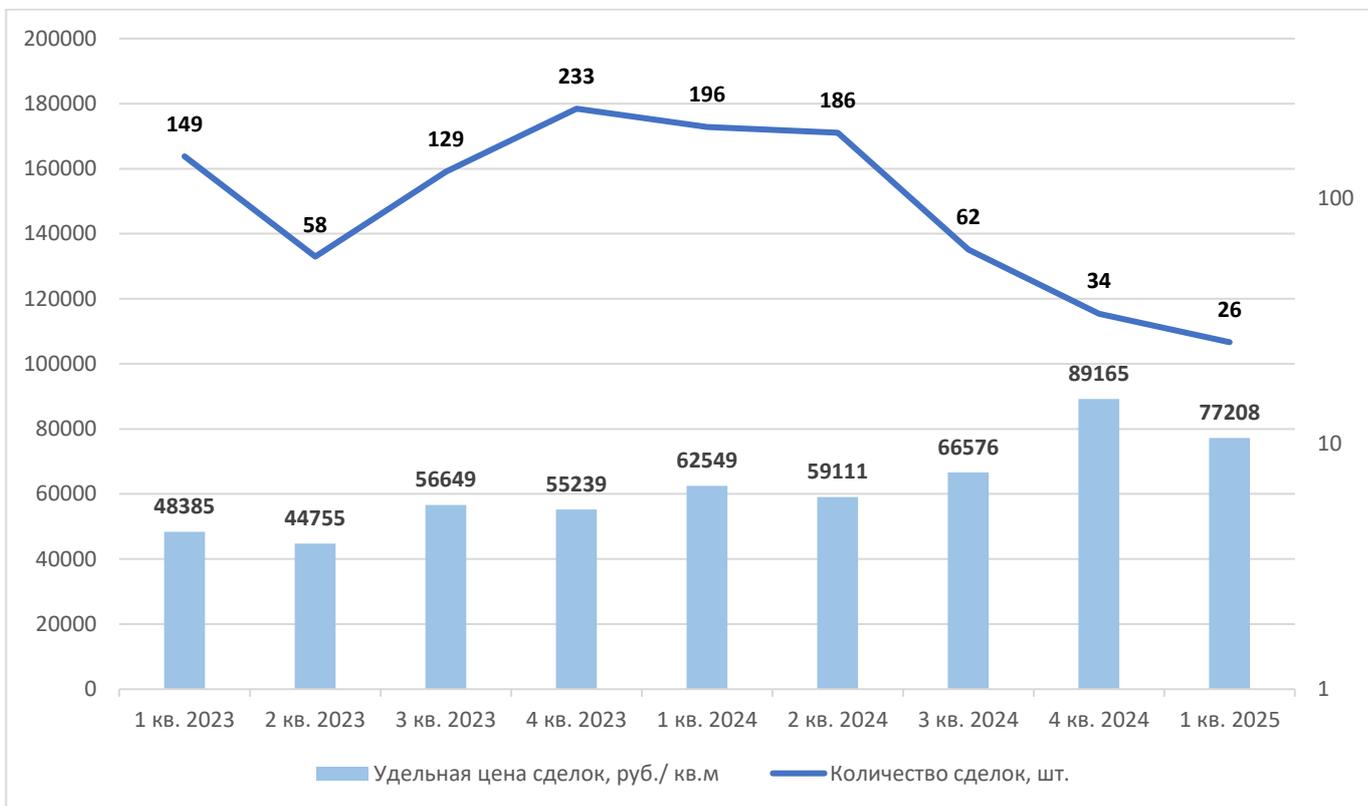


Рис. 10. Динамика средней удельной цены и количества сделок по машино-местам в г.о. Самара в период 01.01.2023-31.03.2025 гг. Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

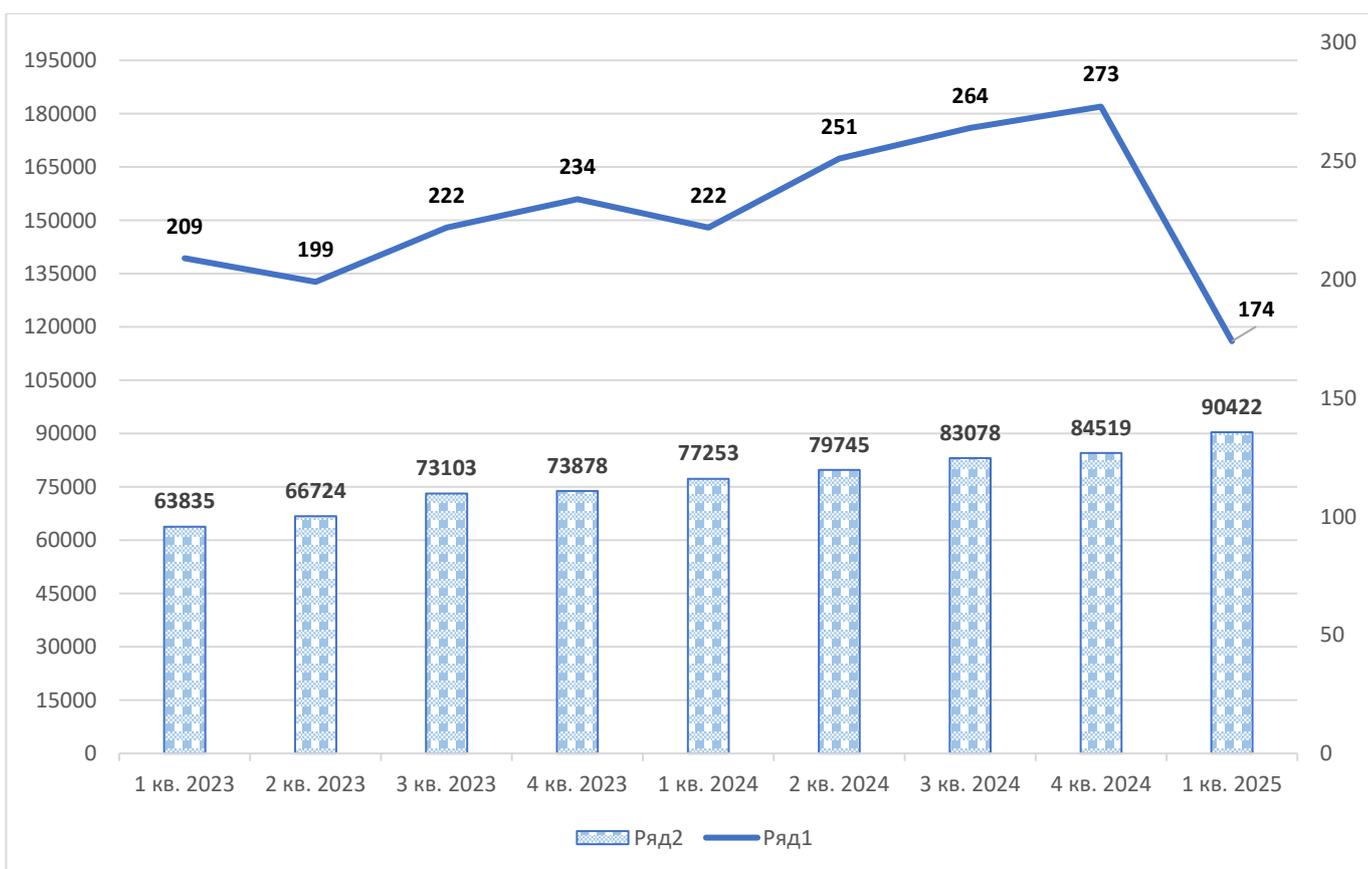


Рис. 10а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже машино-мест в г.о. Самара в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.

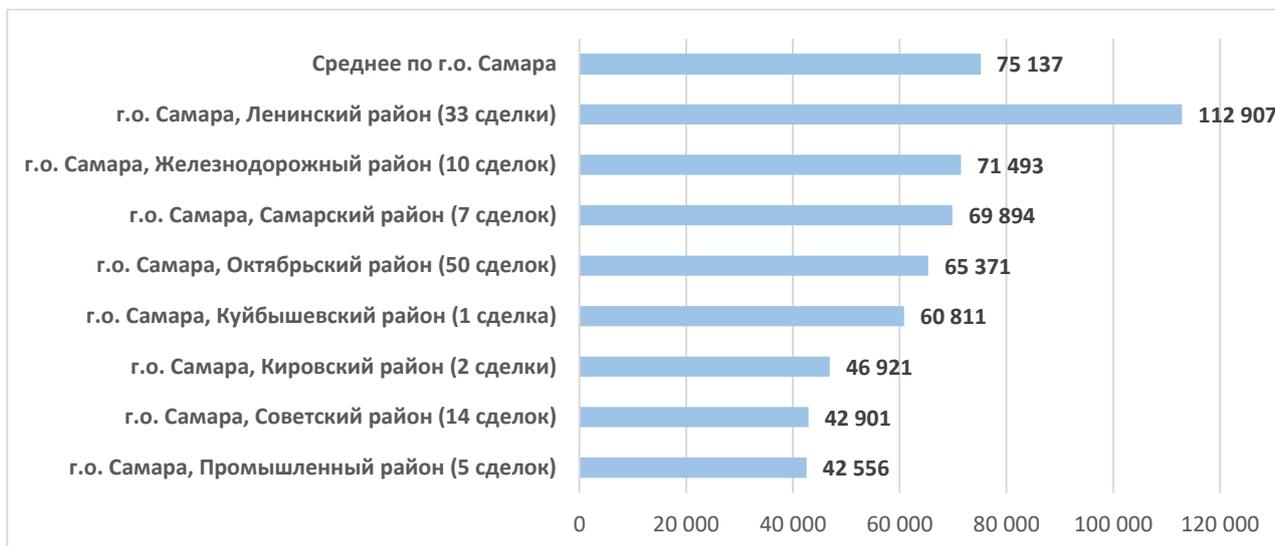


Рис. 11. Средние удельные цены сделок по машино-местам в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 1 квартала 2025 г., руб./кв. м.

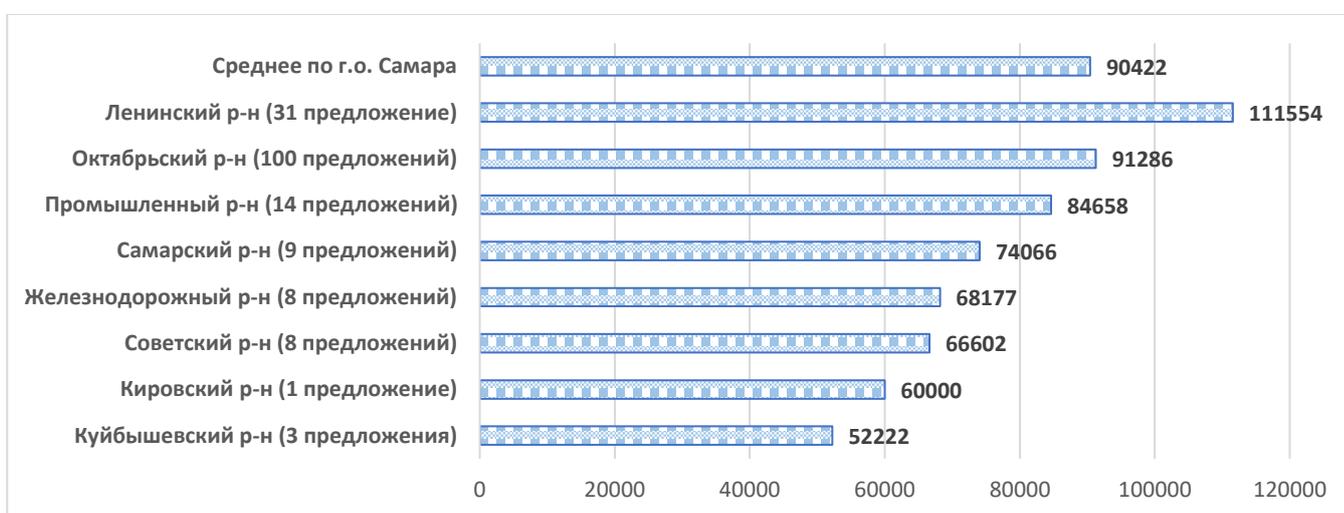


Рис. 11а. Средние удельные цены предложений к продаже машино-мест в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 1 квартала 2025 г., руб./кв. м.

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

За рассматриваемый период по г. Тольятти проанализировано и верифицировано 14 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 0 шт.,
- ✓ помещений – 14 шт.

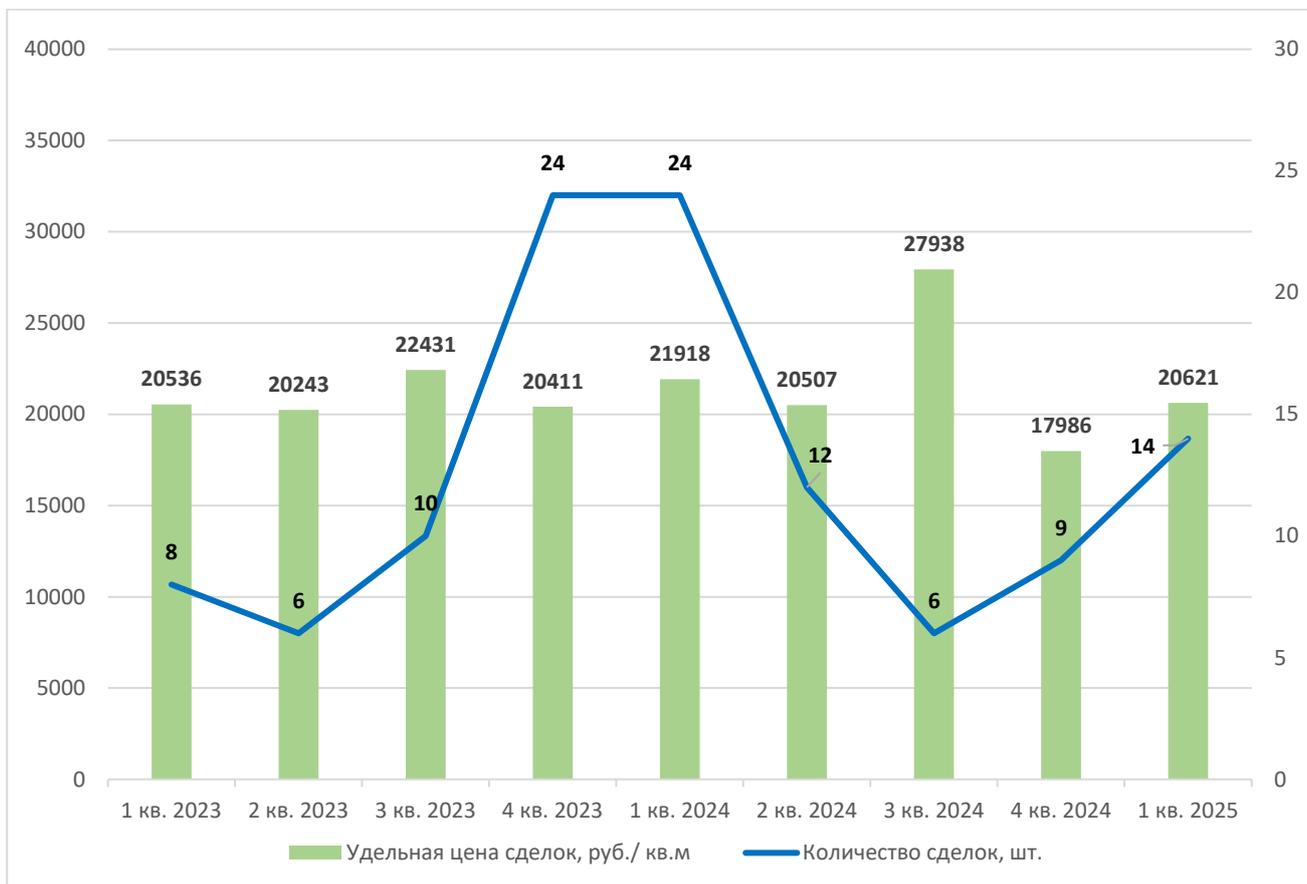


Рис. 12. Динамика средней удельной цены и количества сделок по машино-местам в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-31.03.2025 гг. Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

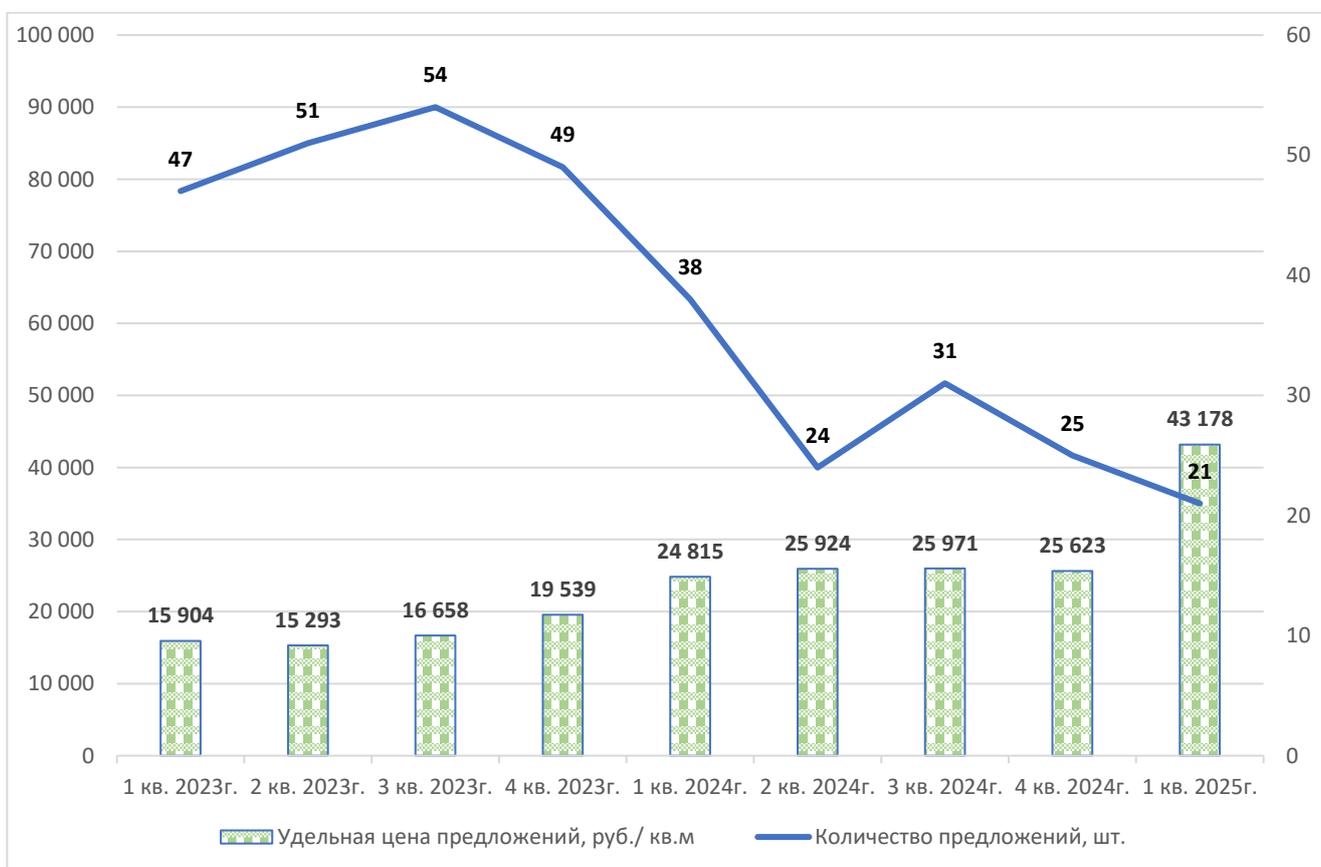


Рис. 12а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже машино-мест в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.

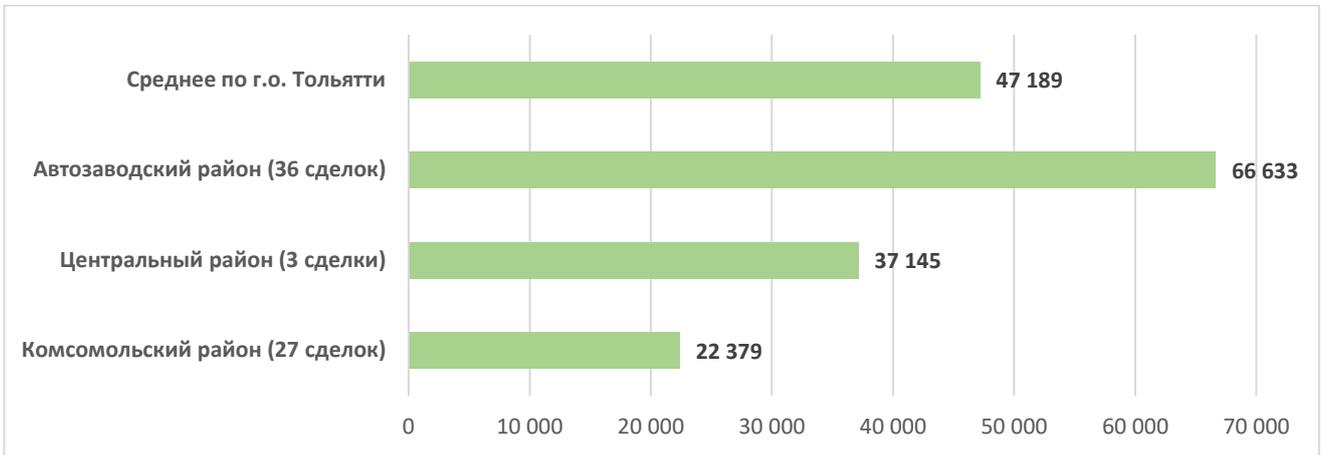


Рис. 13. Средние удельные цены **сделок** по машино-местам в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

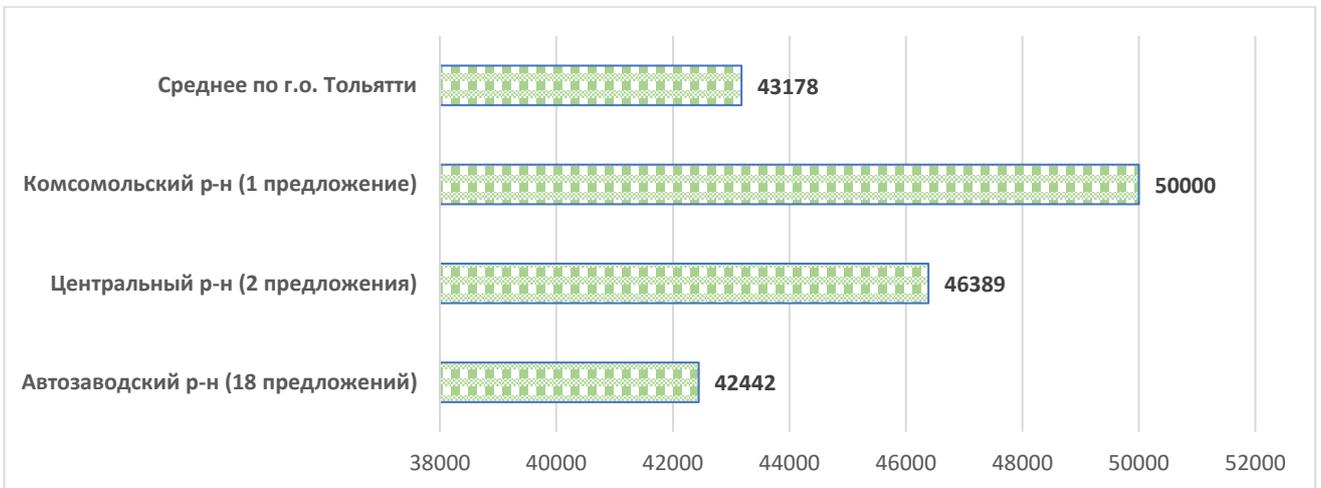


Рис. 13а. Средние удельные цены **предложений** к продаже машино-мест в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

Сводные данные по ценам сделок купли-продажи и предложений к продаже по сегменту «Транспорт» (гаражи и машино-места) в Самарской области за 1 квартал 2025 года

Кол-во сделок гаражей и машино-мест	Общее кол-во объектов гаражей и машино-мест, зарегистрированных в ЕГРН	Кол-во верифицированных предложений по продаже гаражей и машино-мест	Зафиксированное кол-во предложений в сегменте на сайте Авито на дату анализа
191 шт.	161 672 шт.	1 452 шт.	1 058 шт.

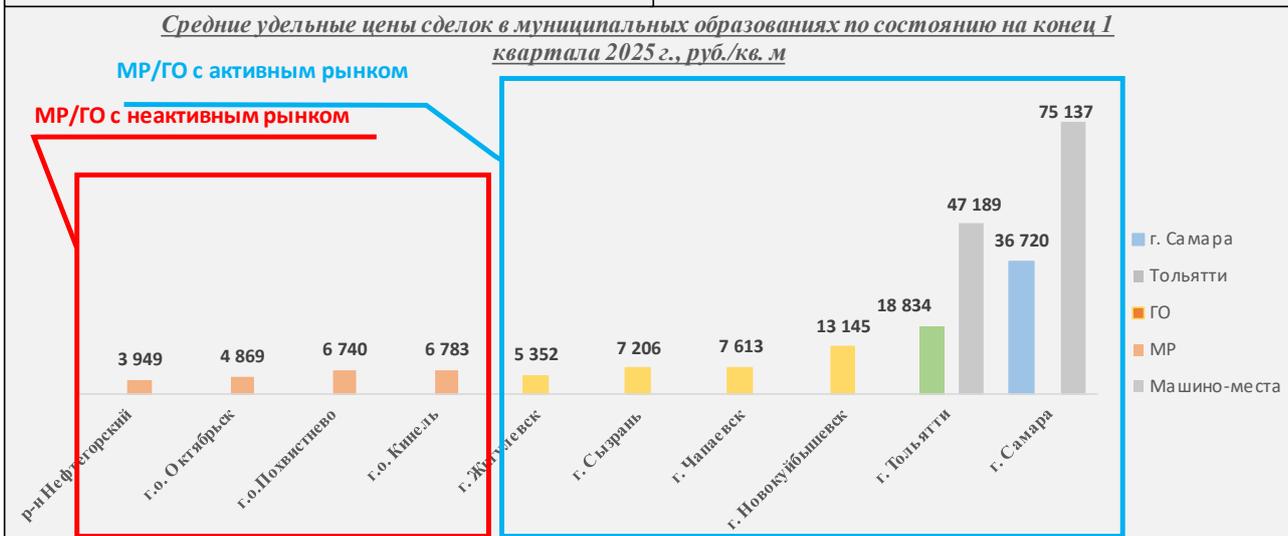


Рис. 14. Основные показатели рынка недвижимости (гаражи и машино-места) Самарской области в сегменте «Транспорт» в I квартале.2025 г.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»