

Обзор сегмента «Предпринимательство» рынка недвижимости (здания и помещения) 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 «Предпринимательство» могут относиться следующие объекты недвижимости (здания и помещения):

- из функциональной Группы 4. «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» (магазины, рынки, АЗС, автосалоны, автомойки, рестораны, кафе, прочие торговые объекты),
- из функциональной Группы 6. «Административные и бытовые объекты» (банки, бизнес-центры, административно-бытовые здания).

Классифицирующие признаки, позволяющие выделить соответствующий сегмент рынка

Существует общепринятая классификация объектов недвижимости, относящихся к сегменту «Предпринимательство», которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости. Согласно данной классификации все здания и помещения рынка коммерческой недвижимости делятся на следующие подсегменты рынка:

1. **Объекты офисного назначения.** Нежилая недвижимость, которая арендуется либо приобретается компаниями, оказывающими различные виды услуг на рынке или торгующих какими-либо товарами. Вместе с тем офисные помещения не предназначены для организации массовой торговли потребительскими товарами, для производства этих товаров или услуг, связанных с применением производственного оборудования.
2. **Объекты торгового назначения.** Разновидность коммерческой недвижимости, предназначенная для организации мест розничной и мелкооптовой продажи товаров и услуг. Стоимость покупки или аренды торговых залов зависит от многих факторов, например, хорошая транспортная развязка, первая линия, и другие. Чаще всего выгодные с точки зрения рентабельности торговые помещения арендуются и сдаются в аренду.
3. **Универсальные коммерческие объекты.** Объекты, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Цель такой универсальности – расширить возможности последующего использования данных объектов.

По всему сегменту Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период с 01.01.2025г. по 31.03.2025г. **1 071** объявление 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 **988** предложений.
- По состоянию на 01.04.2025 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **1 046** предложений по продаже зданий и помещений (без анализа наличия дублей).
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **129** записях о сделках купли-продажи зданий и помещений коммерческой недвижимости, отраженных в ЕГРН в период с 01.01.2025г. по 31.03.2025г. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (24 записи) верифицировано к анализу **105** записей о сделках, в том числе зарегистрированных как объектов соответствующих подсегментов: объекты офисного назначения – 36 шт., объекты торгового назначения – 5 шт., универсальные коммерческие объекты – 64 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 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 коммерческой недвижимости - г.о. Самара, г.о. Тольятти;
- МР/ГО с неактивным рынком коммерческой недвижимости – остальные МР/ГО.

Таблица 1. Сводные данные по количеству предложений и сделок сегмента «Предпринимательство» 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	654	81	7174	1989
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	74	15	666	198
• г.о. Самара Кировский р-н	73	17	881	185
• г.о. Самара Красноглинский р-н	30	1	217	54
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	28	5	318	75
• г.о. Самара Ленинский р-н	77	7	873	250
• г.о. Самара Октябрьский р-н	138	19	1706	610
• г.о. Самара Промышленный р-н	68	6	771	247
• г.о. Самара Самарский р-н	94	6	1030	161
• г.о. Самара Советский р-н	72	5	712	209
г.о. Жигулевск	12	1	116	28
г.о. Кинель	13	-	138	42
г.о. Новокуйбышевск	23	-	255	101
г.о. Октябрьск	1	-	43	13
г.о. Отрадный	2	-	46	18
г.о. Похвистнево	8	1	56	14
г.о. Сызрань	30	1	298	75
г.о. Тольятти	174	14	1759	702
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	94	7	990	441
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	21	1	167	41
• г.о. Тольятти, Центральный район	59	6	602	220
г.о. Чапаевск	7	2	80	34
р-н Алексеевский	-	1	13	7
р-н Безенчукский	4	-	44	23
р-н Богатовский	4	-	40	2
р-н Большеглушицкий	2	-	34	6
р-н Большечерниговский	2	-	18	5
р-н Борский	1	-	5	5
р-н Волжский	10	-	91	47
р-н Елховский	-	-	0	3
р-н Исаклинский	1	-	1	2
р-н Камышлинский	-	-	4	2
р-н Кинельский	1	-	32	8
р-н Кинель-Черкасский	6	-	49	11
р-н Клявлинский	1	-	17	5
р-н Кошкинский	1	-	6	3
р-н Красноармейский	-	1	11	3
р-н Красноярский	9	1	86	30
р-н Нефтегорский	3	-	28	9
р-н Пестравский	2	-	11	2
р-н Похвистневский	-	-	3	3
р-н Приволжский	1	-	9	8
р-н Сергиевский	2	-	21	3

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 Ставропольский	6	1	72	26
р-н Сызранский	4	1	26	10
р-н Хворостянский	1	-	22	2
р-н Челно-Вершинский	1	-	11	5
р-н Шенталинский	1	-	2	4
р-н Шигонский	1	-	36	8
Общий итог	988	105	10 657	3 258

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 недвижимости коммерческого назначения составляет 22,4%.

Анализ распределения сделок по диапазонам площадей объектов

В структуре продаж по размеру площади объектов коммерческой недвижимости наибольшую долю занимают объекты размером от 10 до 20 кв. м (27%) и объекты размером от 20 до 50 кв. м (21%). Продажи больших площадей (от 300 кв. м) занимают 10% от всего объема.

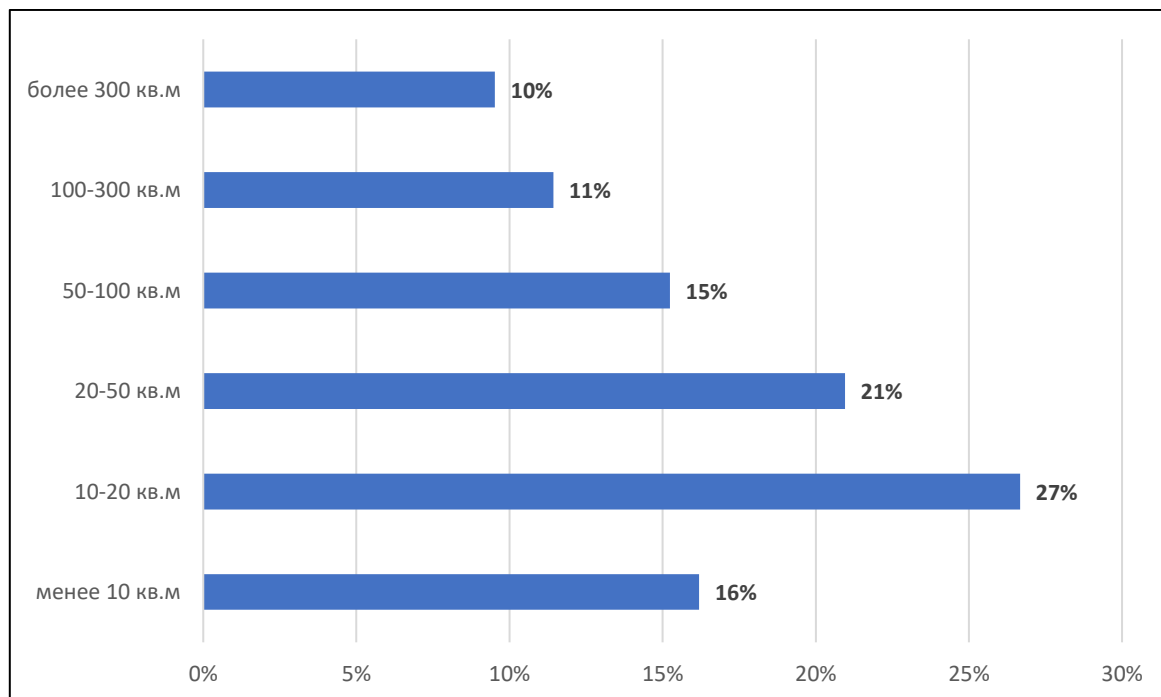


Рис. 1. Распределение сделок с объектами коммерческой недвижимости в Самарской области по диапазонам площадей объектов, % от общего количества сделок

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 81 сделка купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 2 шт.,
- ✓ помещений – 79 шт.

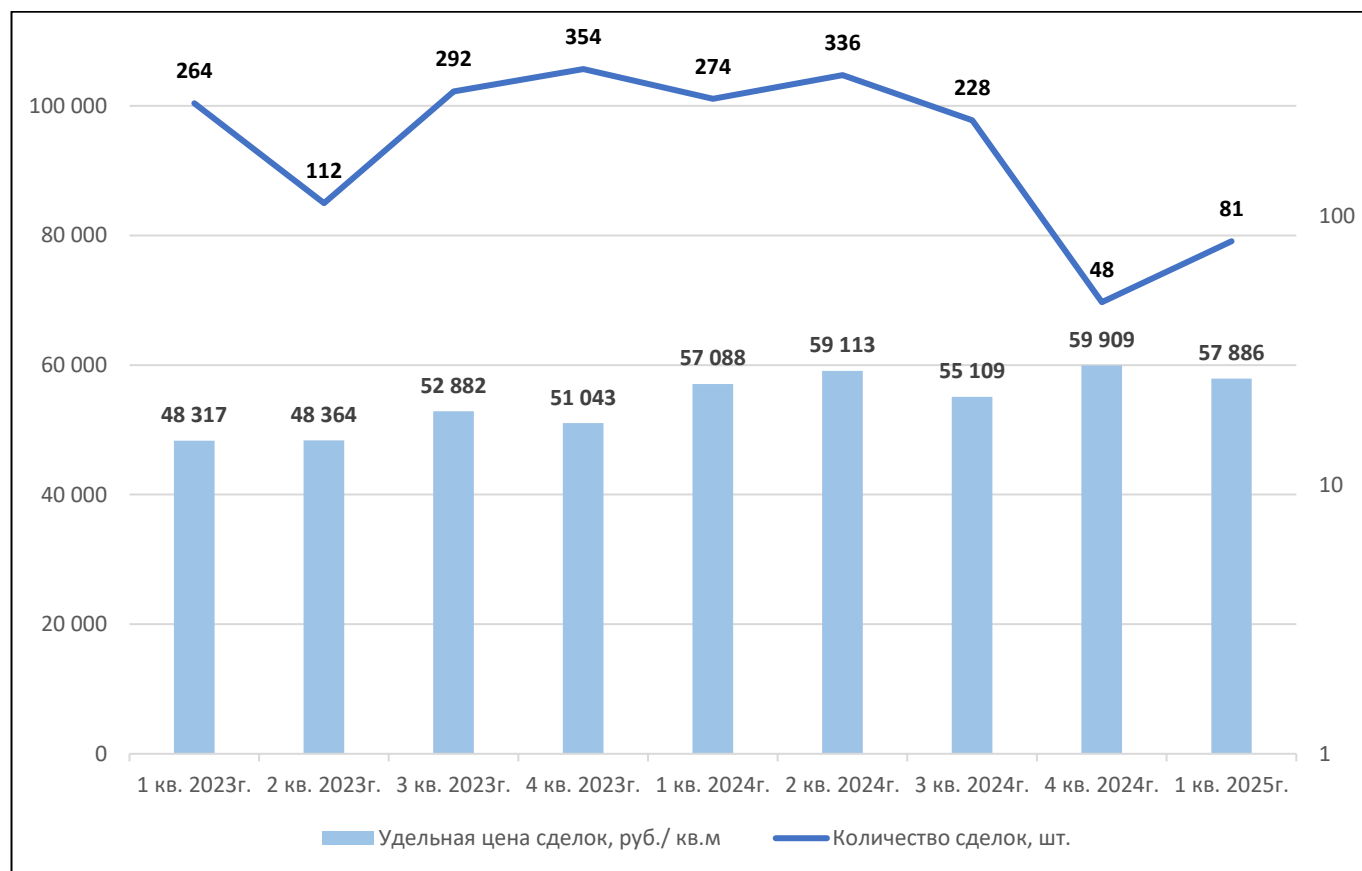


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами коммерческой недвижимости в г.о. Самара в период 01.01.2023-31.03.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

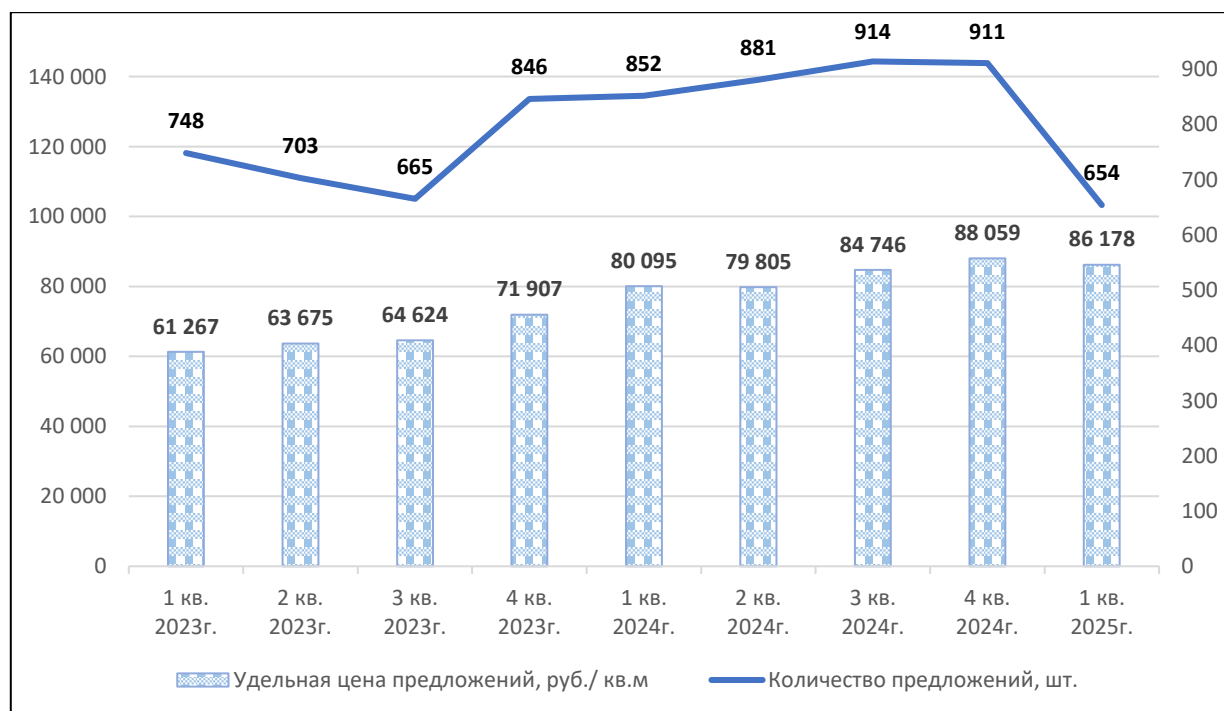


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в г.о. Самара в период 01.01.2023-31.03.2025гг.

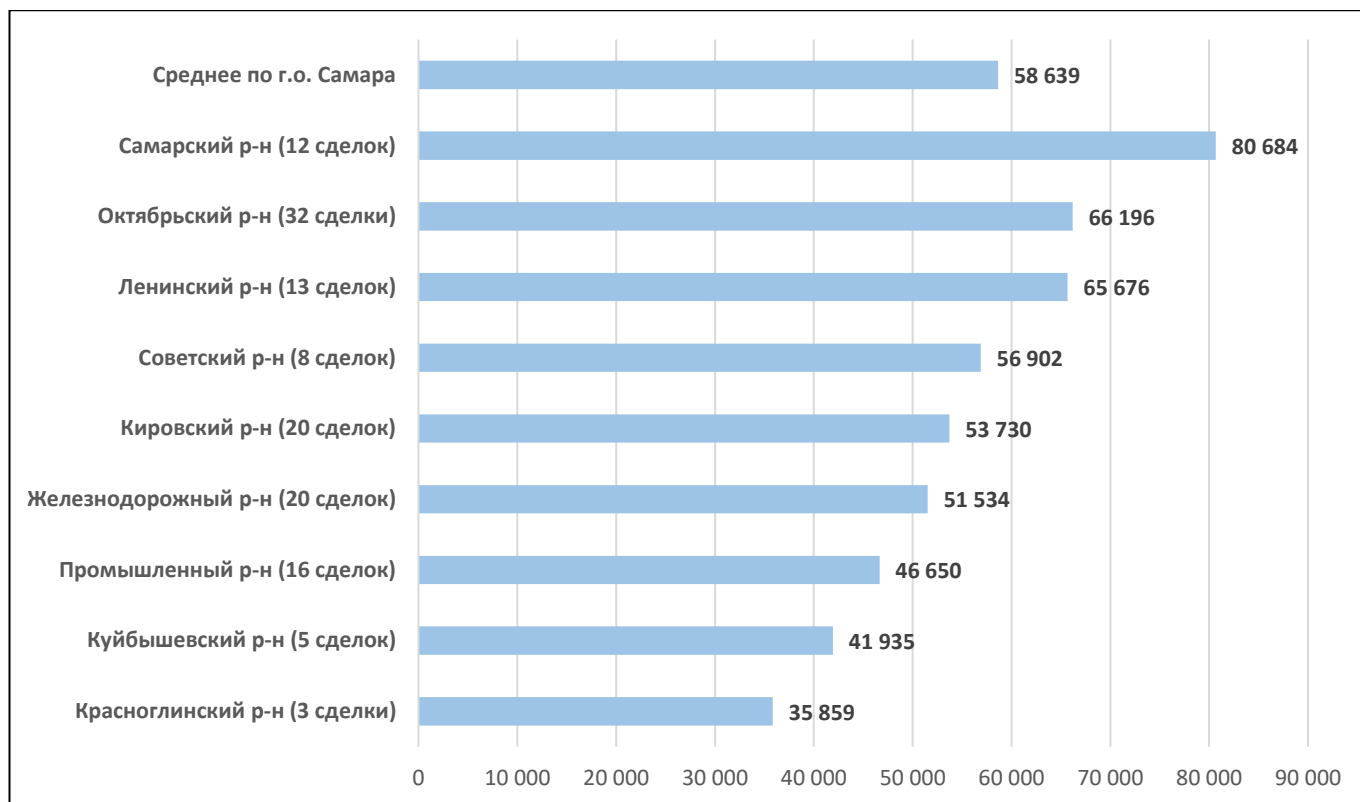


Рис. 3. Средние удельные цены сделок с объектами коммерческой недвижимости в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м.

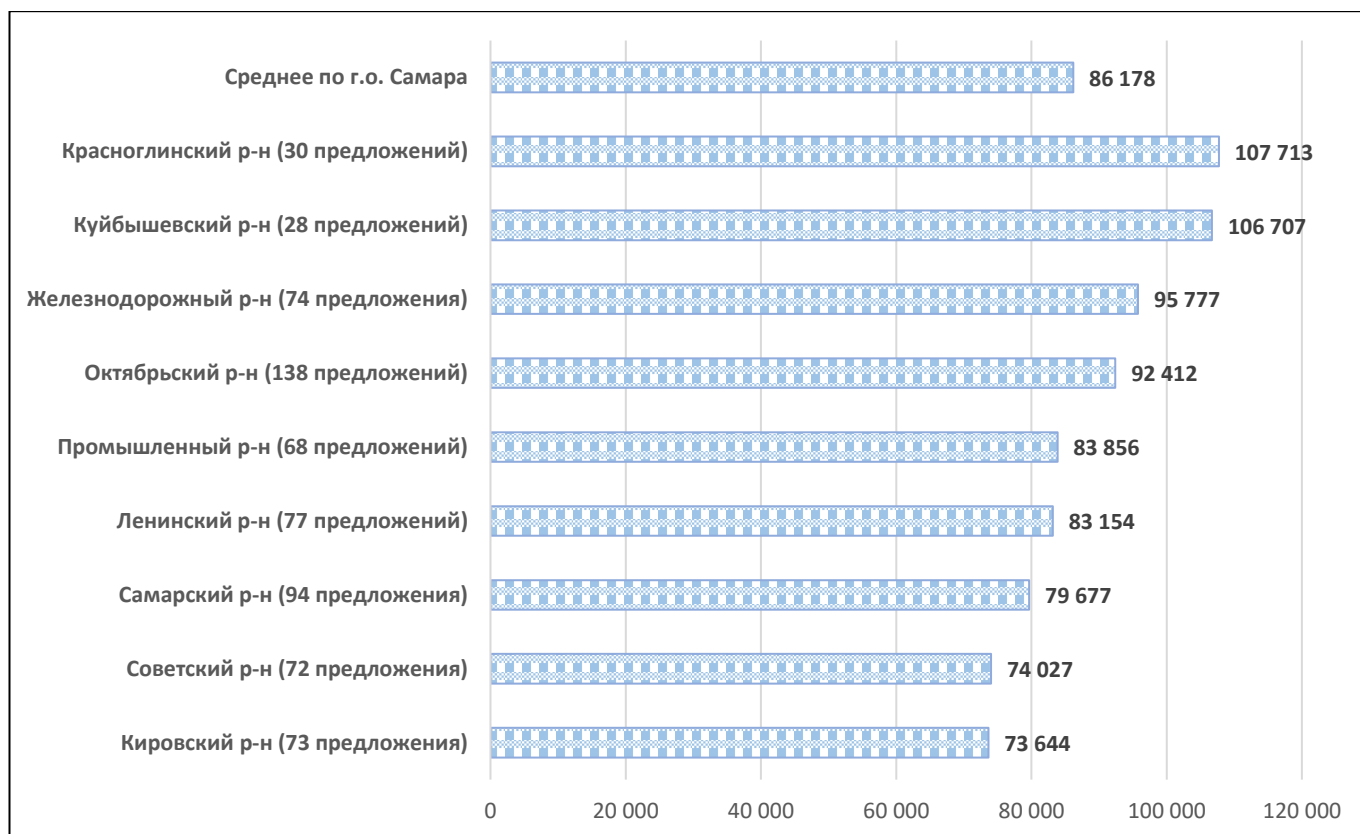


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в зависимости от района г.о. Самара в 1 квартале 2025г., руб./кв. м.

Наблюдается диссонанс в Красноглинском и Куйбышевском 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 14 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 3 шт.,
- ✓ помещений – 11 шт.

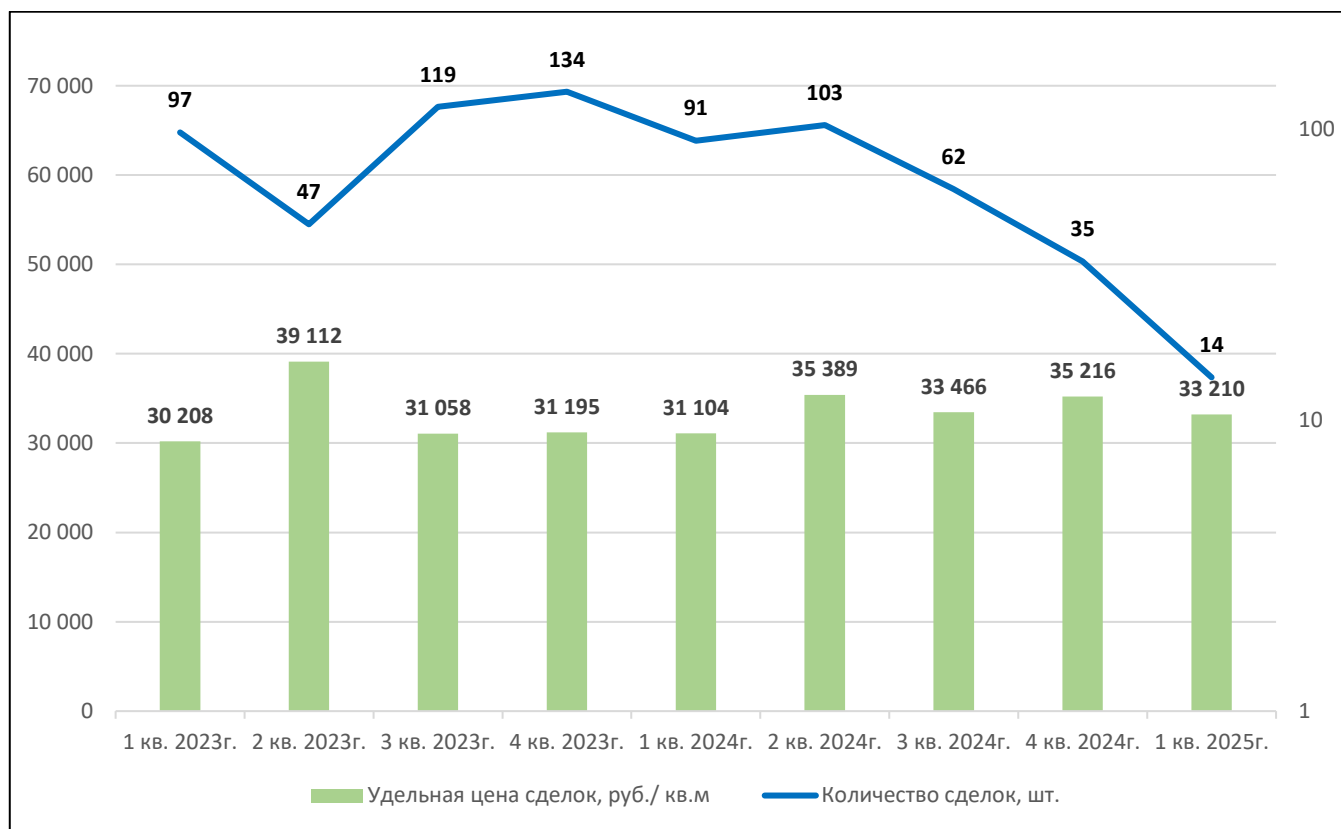


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами коммерческой недвижимости в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-31.03.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

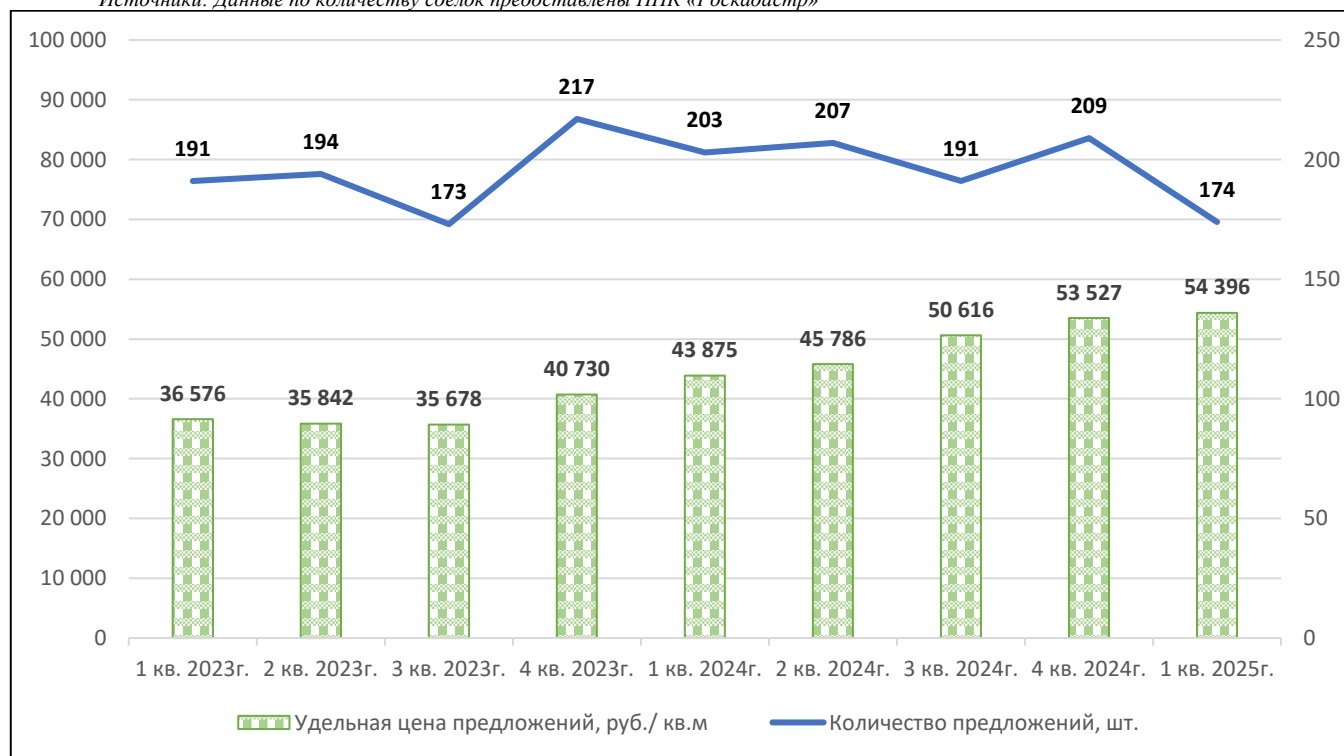


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-31.03.2025гг.

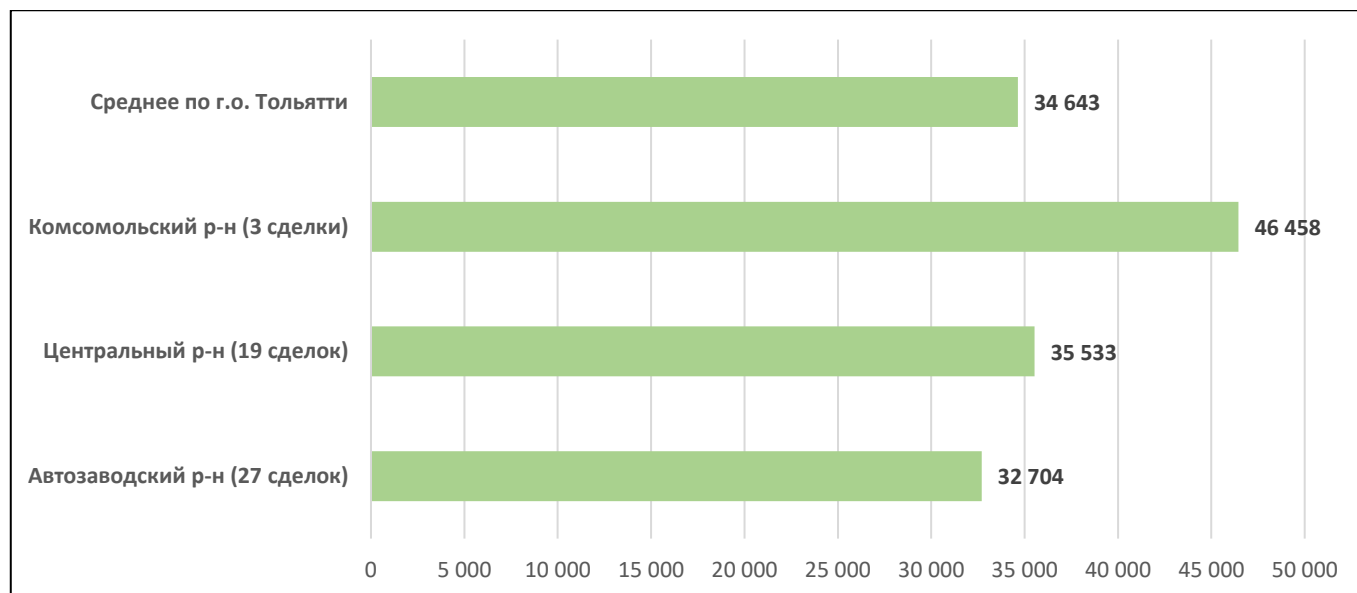


Рис. 5. Средние удельные цены сделок с объектами коммерческой недвижимости в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м.

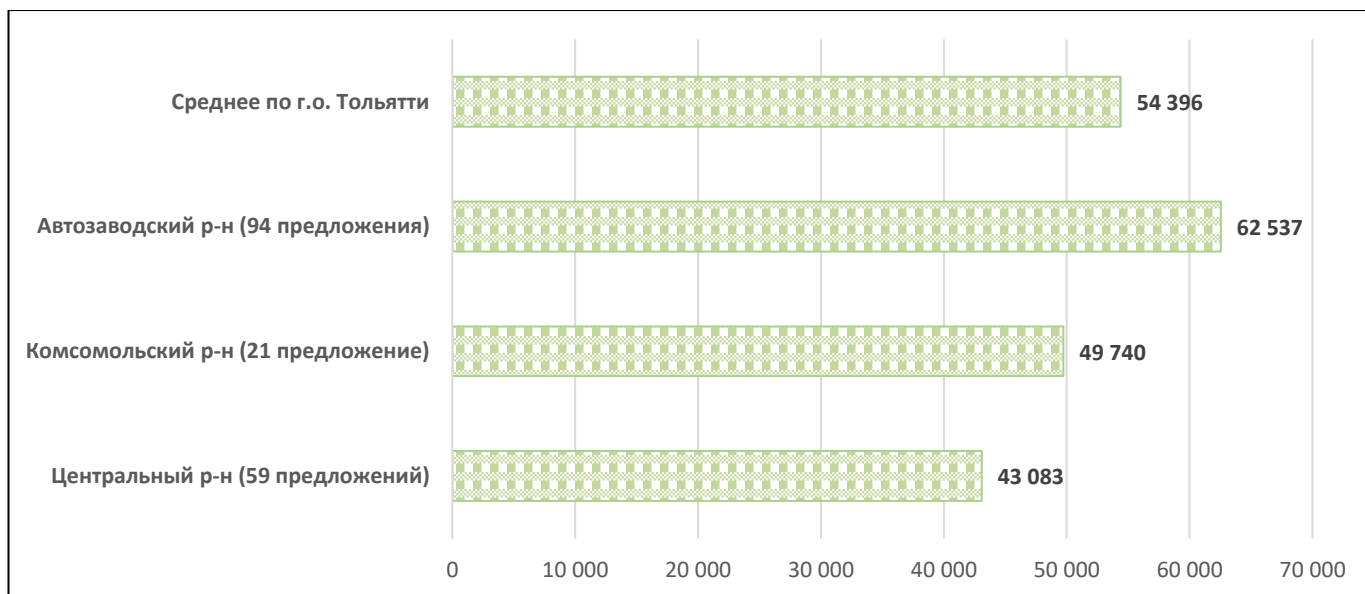


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в зависимости от района г.о. Тольятти в 1 квартале 2025 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по остальным МР/ГО

За рассматриваемый период по остальным МР/ГО проанализировано и верифицировано 10 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 3 шт.,
- ✓ помещений – 7 шт.

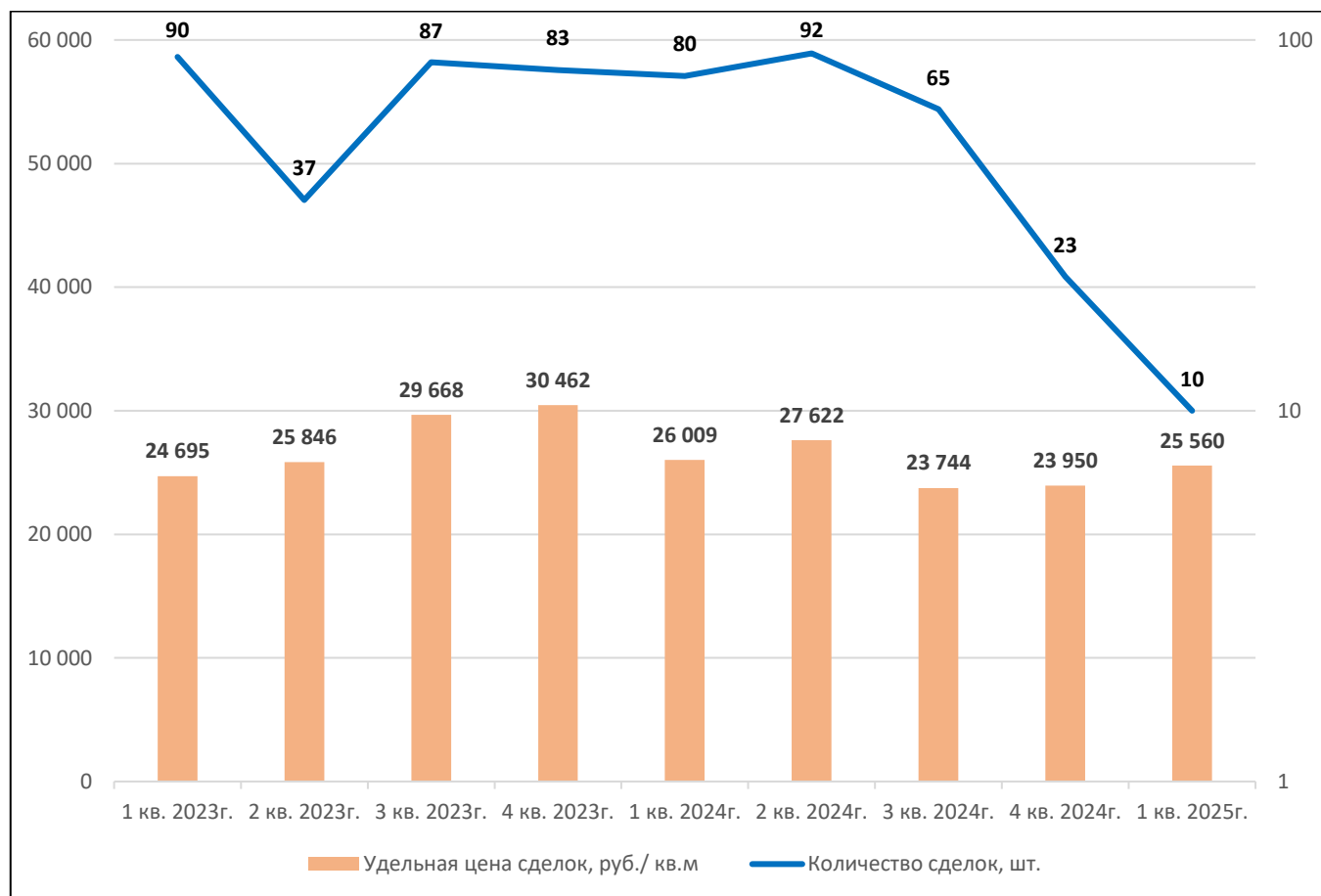


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами коммерческой недвижимости в остальных МР/ГО Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

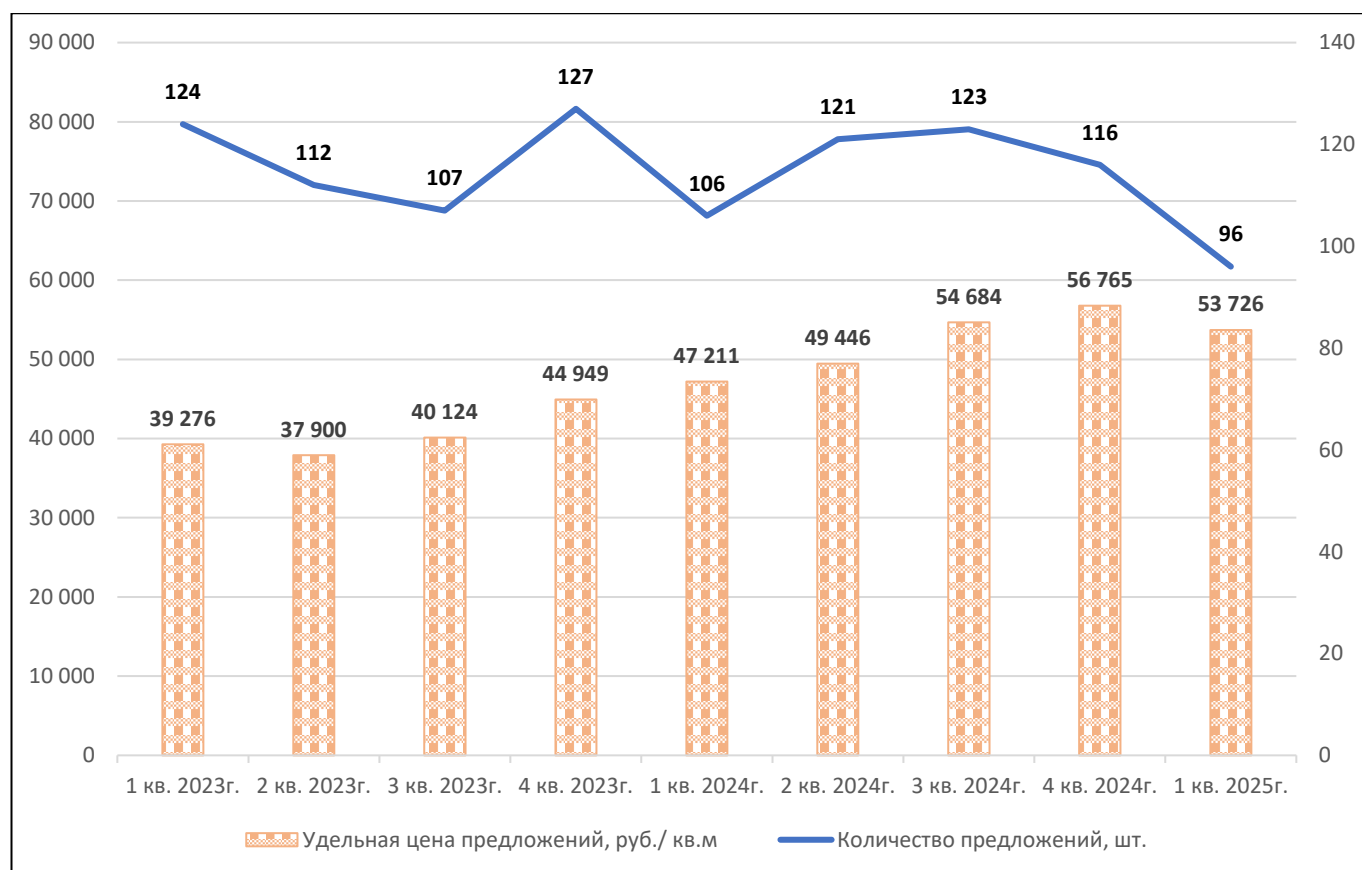


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в остальных городских округах Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.

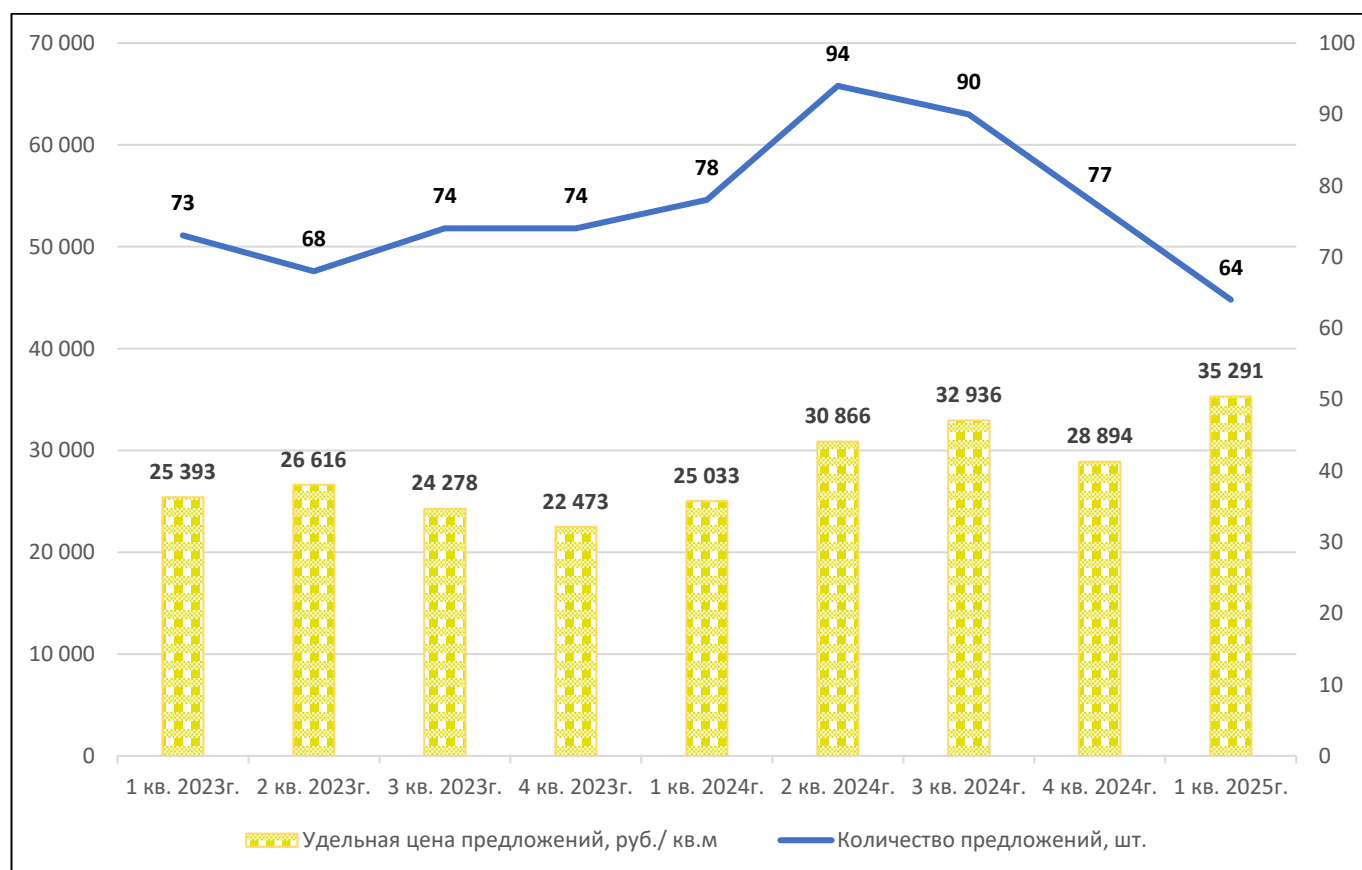


Рис. 6б. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в муниципальных районах Самарской области (без учета городских округов) в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.

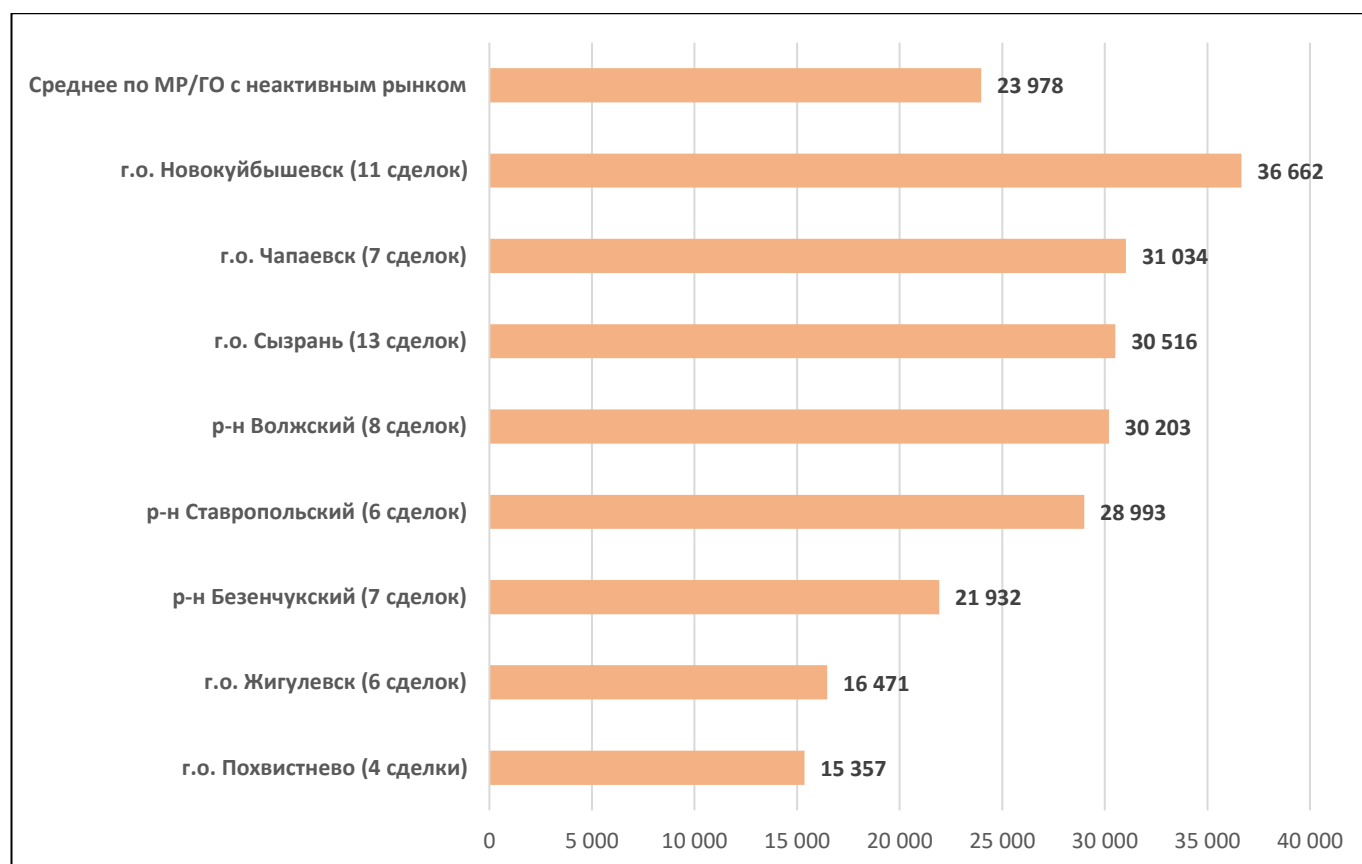


Рис. 7. Средние удельные цены сделок с объектами коммерческой недвижимости в остальных МР/ГО Самарской области по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м. (для МР/ГО с количеством сделок от 4 шт.)

В остальных МР/ГО Самарской области в каждом муниципальном образовании количество сделок менее 4 шт., что не позволяет сделать корректные выводы о средней цене сделок в анализируемом периоде в этих муниципальных образованиях.

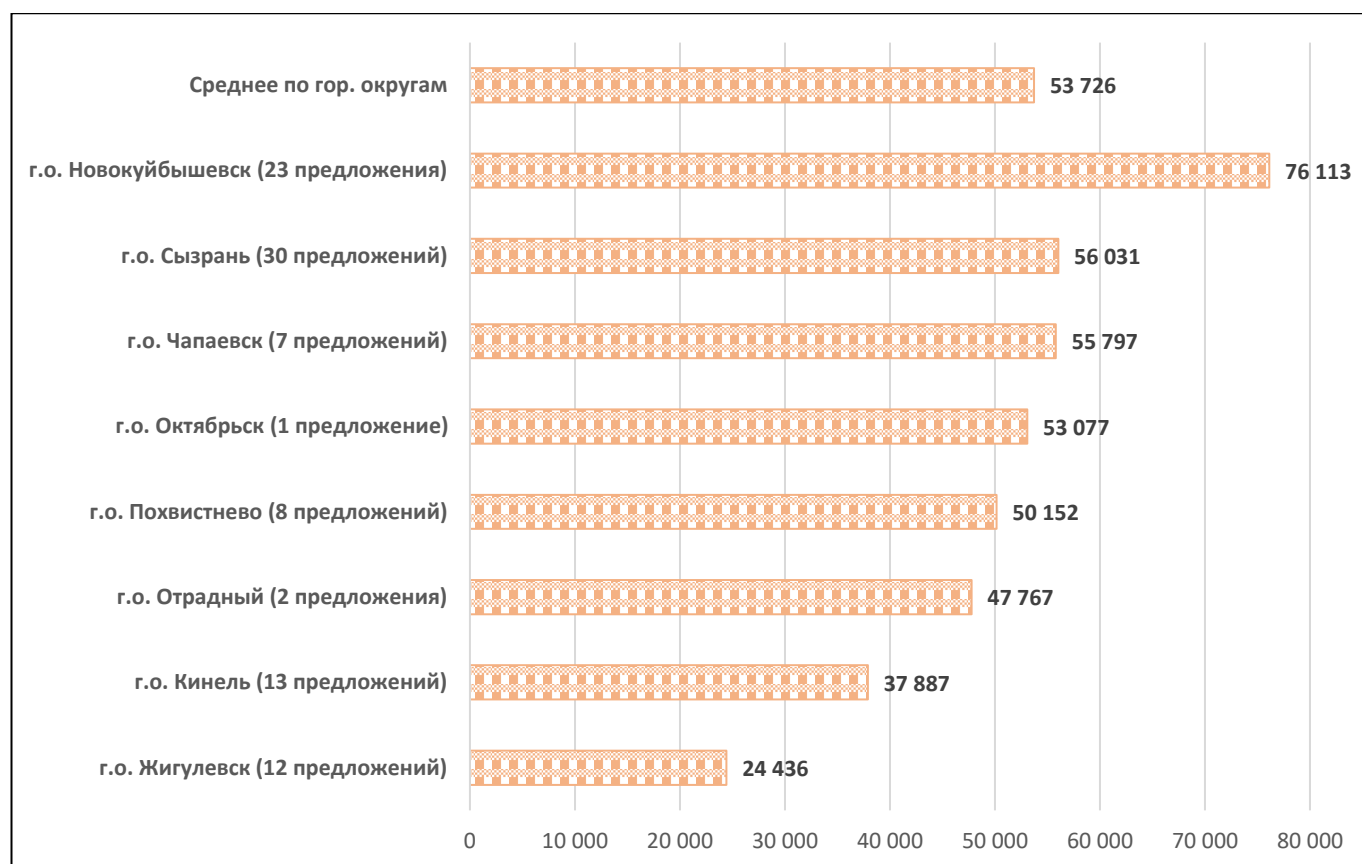


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в городских округах Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) в 1 квартале 2025г., руб./кв. м.

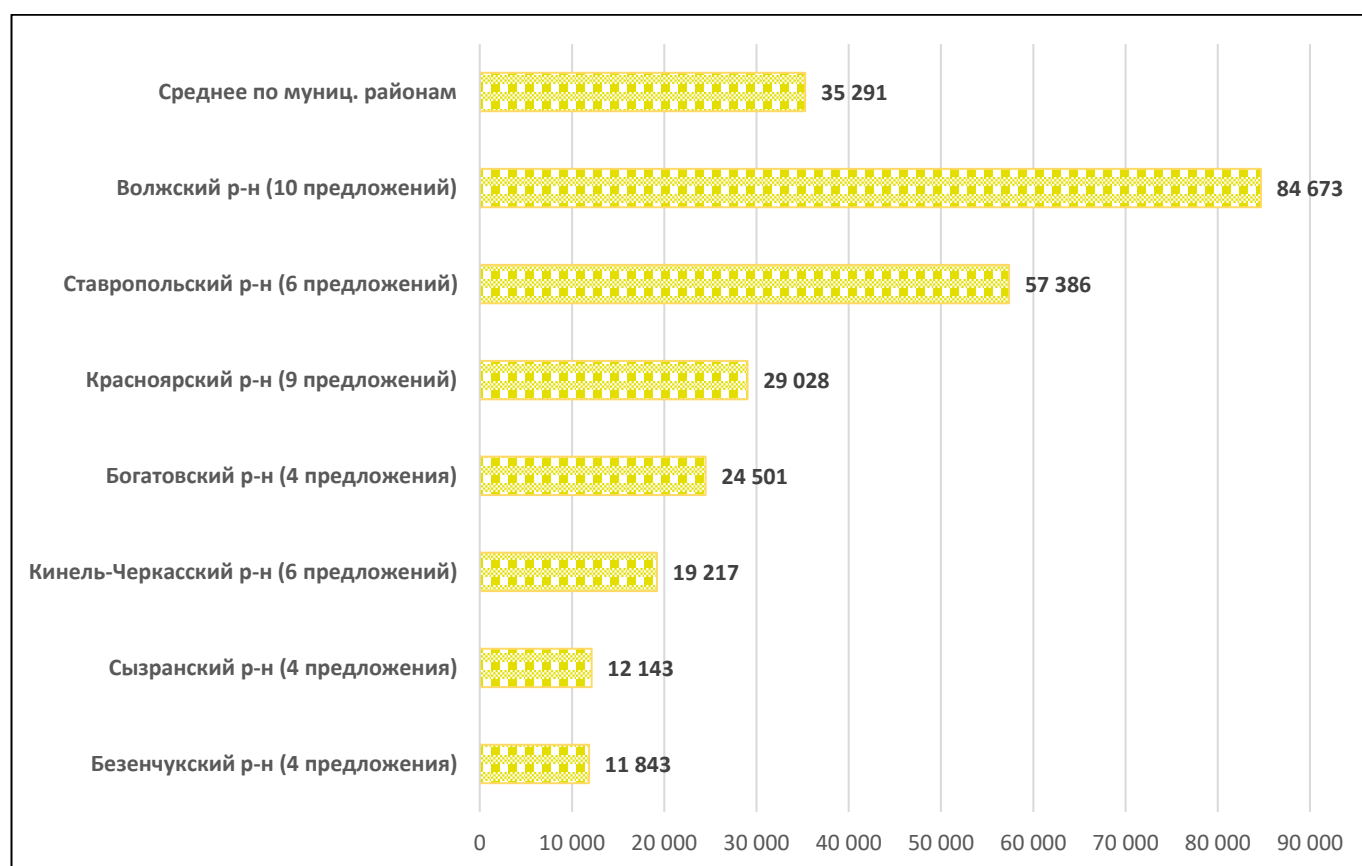


Рис. 7б. Средние удельные цены предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в муниципальных районах Самарской области (без учета городских округов) в 1 квартале 2025г., руб./кв. м. (для муниц. районов с количеством предложений от 4 шт.)

Сводные данные по ценам сделок купли-продажи и предложений к продаже по сегменту «Предпринимательство» (здания и помещения) в Самарской области за 1 квартал 2025 года

Кол-во сделок купли-продажи коммерческой недвижимости	Общее кол-во объектов коммерческой недвижимости, зарегистрированных в ЕГРН	Кол-во верифицированных предложений по продаже коммерческой недвижимости	Зафиксированное кол-во предложений в сегменте на сайте Авито на дату анализа
105 шт.	76 298 шт.	988 шт.	1 046 шт.

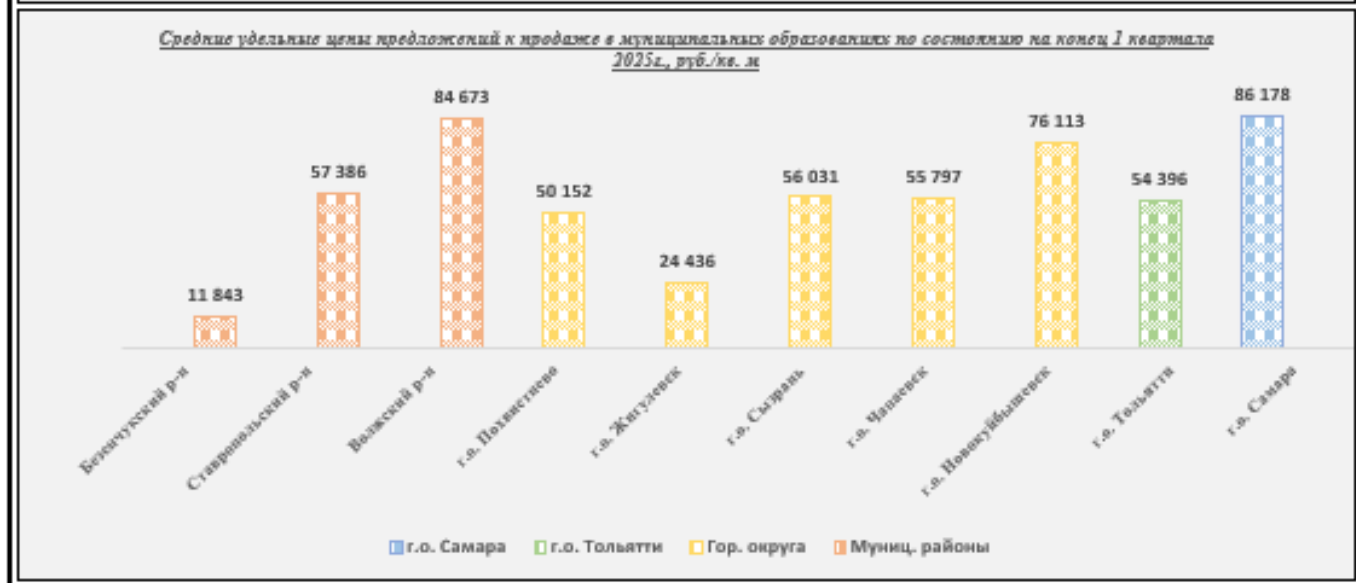
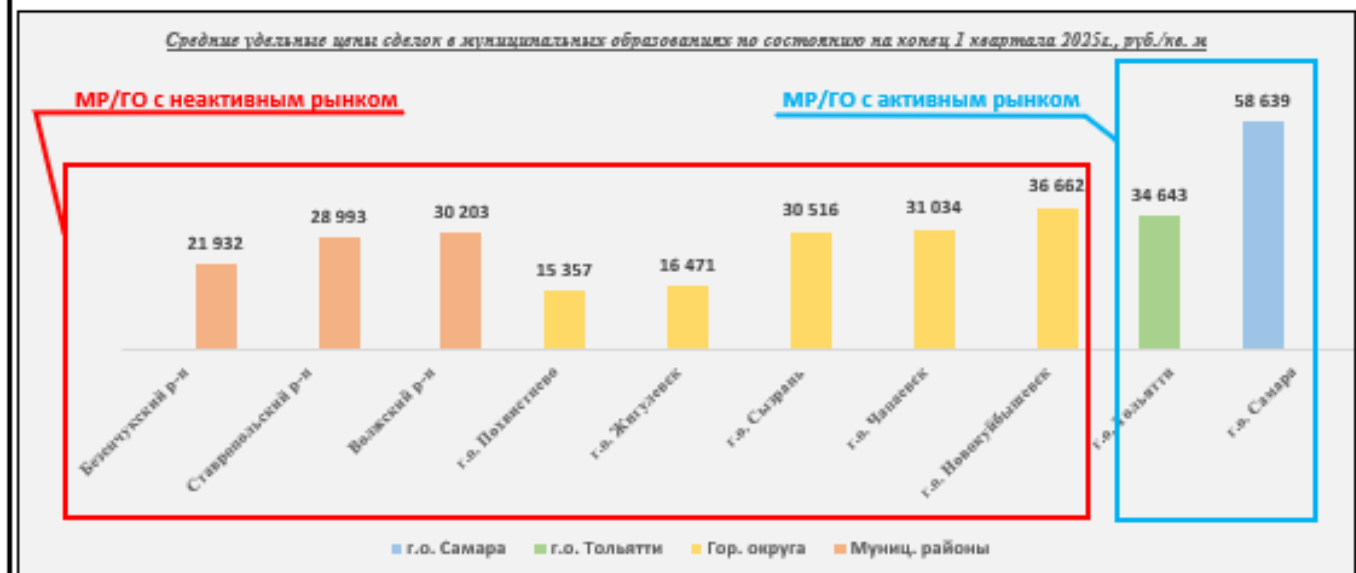
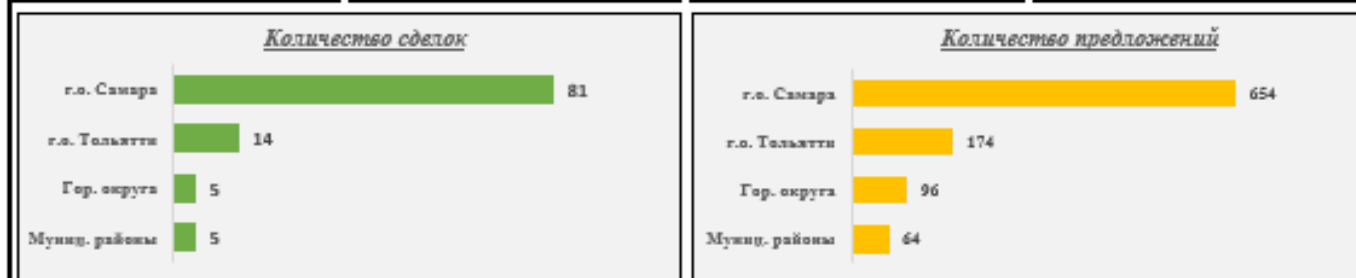


Рис. 8. Основные показатели рынка недвижимости (здания и помещения) Самарской области в сегменте «Предпринимательство» в 1 квартале 2025г.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»