

Обзор сегмента «Производственная деятельность» 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 «Производственная деятельность» могут относиться следующие объекты недвижимости (здания и помещения):

- из функциональной Группы 7. «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений» (производственные, складские объекты, мастерские, ангары, СТО, автосервисы и прочие объекты производственно-складского назначения)

- из функциональной Группы 3. «Объекты, предназначенные для хранения транспорта» (гаражи производственные; ведомственные для спецтехники, для легковых автомобилей, для грузовых автомобилей и автобусов; депо пожарных машин и прочие объекты производственно-складского назначения).

Классифицирующие признаки, позволяющие выделить соответствующий сегмент рынка.

Промышленные здания представляют собой большое разнообразие объемно-планировочных и конструктивных решений.

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации. Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С», «D». Ниже приведена классификация складов компании Swiss Realty Group.

Класс А

Современные помещения, строившиеся с учетом будущей складской деятельности. Расположение, отделка и оборудование таких складов призваны отвечать следующим принципам современной складской логистики: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды грузов, высокая скорость грузооборота и гарантии сохранности грузов. Расположение: на основных транспортных магистралях. Прямой доступ на территорию склада непосредственно с трассы или по удобным дорогам-сателлитам. Одноэтажное/однообъемное здание с высокими потолками позволяет установить любое стеллажное (конвейерное и т. п.) оборудование, в том числе и многоэтажные (мезонинные) стеллажные системы. Плоские бетонные полы с антипылевым покрытием, обеспечивающие высокую скорость и безопасность движения погрузочной техники. Высокая проектная нагрузка на поверхность пола позволяет использовать тяжелую погрузочную технику (высотные штабеллеры) и, как следствие, максимально использовать высоту стеллажей. Редкая сетка колонн, позволяющая варьировать размещение рядов стеллажей и оптимизировать организацию движения механизмов и складских работников. Не менее одних погрузо-разгрузочных ворот на каждую тысячу квадратных метров склада и обособленная зона погрузки/разгрузки и комплектации заказов позволяют максимально быстро разгружать и загружать грузовой транспорт.

Система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения (или возможность установки). Отопление. Автономные системы тепло- и водоснабжения. Погрузочно-разгрузочные ворота оборудованы (или позволяют установку) гидравлическими аппаратами и док-шелтерами. Прилегающая территория (хозяйственные постройки, внутренние дороги, парковки, зоны разворота и озеленение), составляющая не менее 40% от всей территории складского комплекса. Привлекательный внешний вид (отделка современными фасадными системами, современное остекление).

Класс А-

Полностью реконструированные с применением современных материалов и технологий складские или производственные площади 20-30-летней постройки. Характеристики таких помещений практически идентичны классу А, за исключением местоположения: такие склады часто находятся в черте города, в промзонах. Год постройки: 1970-1980-е годы. Капитальное одноэтажное (иногда двухэтажное) здание, железобетонная или сборная металлическая конструкция).

Класс В+

Складское помещение недавней постройки, по ряду причин не соответствующее 2-3 ключевым параметрам, необходимым складам класса А: недостаточное количество ворот, неудобство подъездных путей и пр. Таких помещений на рынке достаточно много, что связано с хаотичным ростом инвестиционной активности в сфере строительства складов.

Год постройки: с начала 1990-х годов.

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

Класс В

Складские помещения доперестроечного периода. Построенные в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике, такие помещения часто требуют некоторых (незначительных) вложений и изменений для оптимизации складской деятельности: смена напольного покрытия, установка современных охранных систем и пр. Год постройки: 1970-1980-е годы. Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонная конструкция). Центральное отопление (иногда собственные котельные). Высота потолков 6-9 метров. Бетонный пол. Пожарная сигнализация и пожарные краны/рукава. Крытый пандус или рампа для погрузки/разгрузки транспорта.

Класс С

Бывшие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Требуются значительные строительные и технические изменения: врезание дополнительных ворот, создание рамп/пандусов, замена остекления/витражей капитальными стенами, модернизация напольного покрытия и систем отопления и пожаротушения. В большинстве случаев необходим демонтаж установленного оборудования. Год постройки: 1950-1990-е годы. Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонная конструкция). Высота потолков от 7 до 18 метров. Бетонный или асфальтированный пол. Пожарная сигнализация и рукавная система пожаротушения. Низкое соотношение количества ворот к площади помещения, отсутствие пандусов. Расположение в промзонах в черте города.

Класс С-

Старые и сильно изношенные складские помещения советского периода; многие из них строились еще в 1930-1960-х годах. К этому же классу относится большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз. Склады класса С- зачастую не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности и экологичности, не отвечают требованиям современных компаний по возможностям грузооборота, требуют значительных вложений в капитальный ремонт и модернизацию. Год постройки: 1930-1980-е годы. Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонные конструкции), часто с большим цокольным этажом. Центральное отопление. Высота потолков от 4-5 метров. Бетонный или асфальтированный пол. Крытый/открытый пандус или рампа для разгрузки транспорта. Расположение в промзонах в черте города (часто в ЦАО). Ограниченные прилегающие территории, недостаток места для парковки и маневра большегрузных машин. Устаревшие системы охраны и пожаротушения.

Класс D

Неприспособленные под складские нужды гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Такие помещения нецелесообразно модернизировать или реконструировать. С финансовой точки зрения для повышения класса склада часто выгоднее снести такой объект и построить новое здание. Пригодны лишь для хранения низкооборотных грузов, нетребовательных к условиям хранения: сырья для промышленного производства, горюче-смазочных материалов, металлических, резиновых, пластиковых изделий и т. п.

По всему сегменту Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период 01.01.2025г. по 31.03.2025г. **90** 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 **81** предложение.
- По состоянию на 01.04.2025 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **457** предложений по продаже зданий и помещений (без анализа наличия дублей).
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **78** записях о сделках купли-продажи зданий и помещений производственно-складской 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 **54** записи 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 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 недвижимости производственно-складского назначения - г.о. Самара, г.о. Тольятти, г.о. Кинель, г.о. Новокуйбышевск, г.о. Сызрань, г.о.Отрадный; Волжский, Кинельский и Ставропольский районы;
- МР/ГО с неактивным рынком недвижимости производственно-складского назначения – остальные МР/ГО.

Таблица 1. Сводные данные по количеству предложений и сделок сегмента «Производственная деятельность» 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, в т.ч.:	23	5	357	292
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	3	3	40	38
• г.о. Самара Кировский р-н	4	-	92	70
• г.о. Самара Красноглинский р-н	1	-	14	15
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	3	2	92	76
• г.о. Самара Ленинский р-н	1	-	12	3
• г.о. Самара Октябрьский р-н	4	-	29	15
• г.о. Самара Промышленный р-н	6	-	37	36
• г.о. Самара Самарский р-н	-	-	9	7
• г.о. Самара Советский р-н	1	-	32	32
г.о. Жигулевск	1	-	11	25
г.о. Кинель	4	-	30	52
г.о. Новокуйбышевск	9	-	66	32
г.о. Октябрьск	-	-	1	3
г.о. Отрадный	1	-	9	26
г.о. Похвистнево	-	3	5	14
г.о. Сызрань	5	-	40	87
г.о. Тольятти, в т.ч.:	7	30	140	238
• г.о. Тольятти Автозаводский р-н	1	7	35	112
• г.о. Тольятти Комсомольский р-н	3	-	40	36
• г.о. Тольятти Центральный р-н	3	23	65	90
г.о. Чапаевск	2	-	21	18
р-н Алексеевский	-	-	7	3
р-н Безенчукский	2	-	16	33
Р-н Богатовский	-	-	2	-
р-н Большеглушицкий	3	-	13	21
р-н Большечерниговский	1	1	10	4
р-н Борский	1	-	12	5
р-н Волжский	3	2	53	38
р-н Иса克林ский	-	1	2	1
р-н Камышлинский	-	-	0	1
р-н Кинельский	3	-	27	54
р-н Кинель-Черкасский	-	-	9	16
р-н Клявлинский	-	-	0	5
р-н Кошкинский	-	1	0	2
р-н Красноармейский	-	-	3	21

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 Красноярский	3	1	45	26
р-н Нефтегорский	3	1	21	12
р-н Пестравский	-	1	4	3
р-н Похвистневский	-	-	-	4
р-н Приволжский	1	-	8	5
р-н Сергиевский	1	1	11	25
р-н Ставропольский	6	4	12	118
р-н Сызранский	-	-	3	18
р-н Хворостянский	-	2	11	12
р-н Челно-Вершинский	-	1	0	7
р-н Шенталинский	-	-	1	1
р-н Шигонский	2	-	8	15
Общий итог	81	54	958	1237

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 производственно-складского назначения составляет 21,68%.

Анализ распределения сделок по диапазонам площадей объектов

В структуре продаж по размеру площади объектов недвижимости производственно-складского назначения наибольшую долю занимают объекты размером от 0 до 300 кв. м (36%) и объекты размером от 300 до 1000 кв.м. (34%). Продажи больших площадей (от 5000 кв. м) занимают 2% от всего объема.

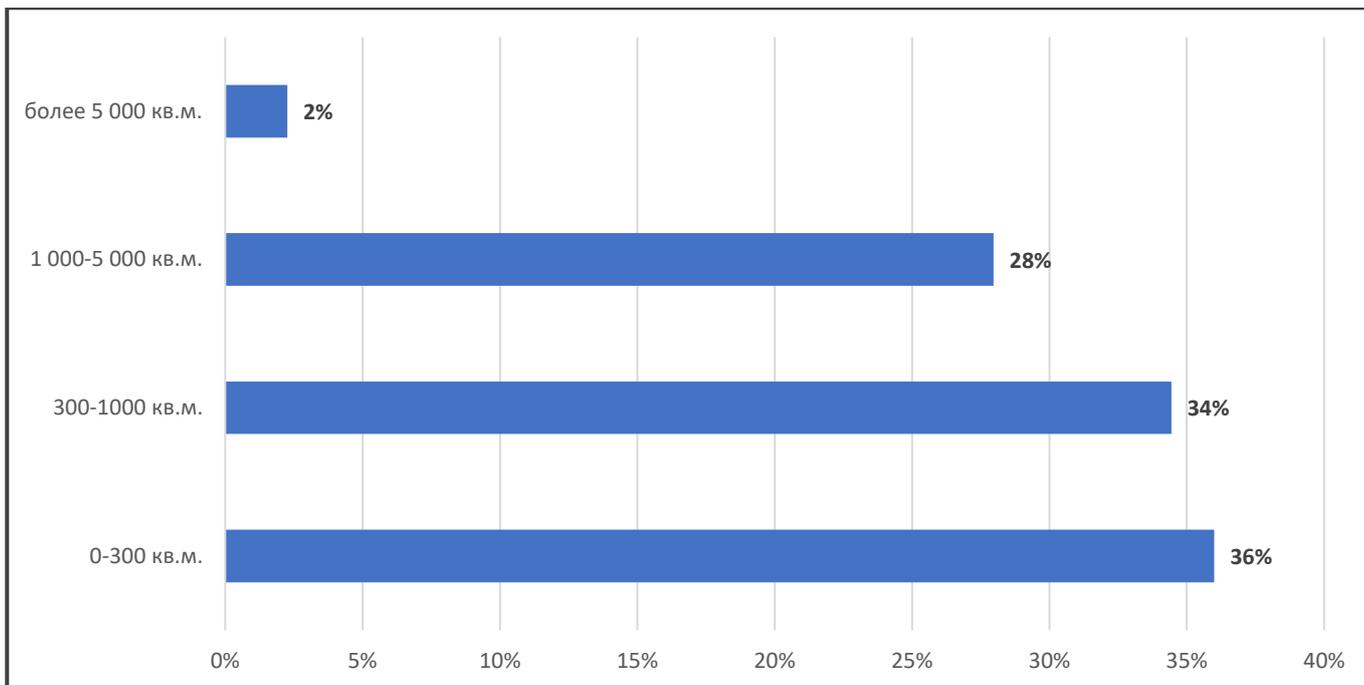


Рис. 1. Распределение сделок с объектами недвижимости производственно-складского назначения в Самарской области по диапазонам площадей объектов, % от общего количества сделок

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 5 сделок купли-продажи, в том числе:

✓ зданий – 5 шт.

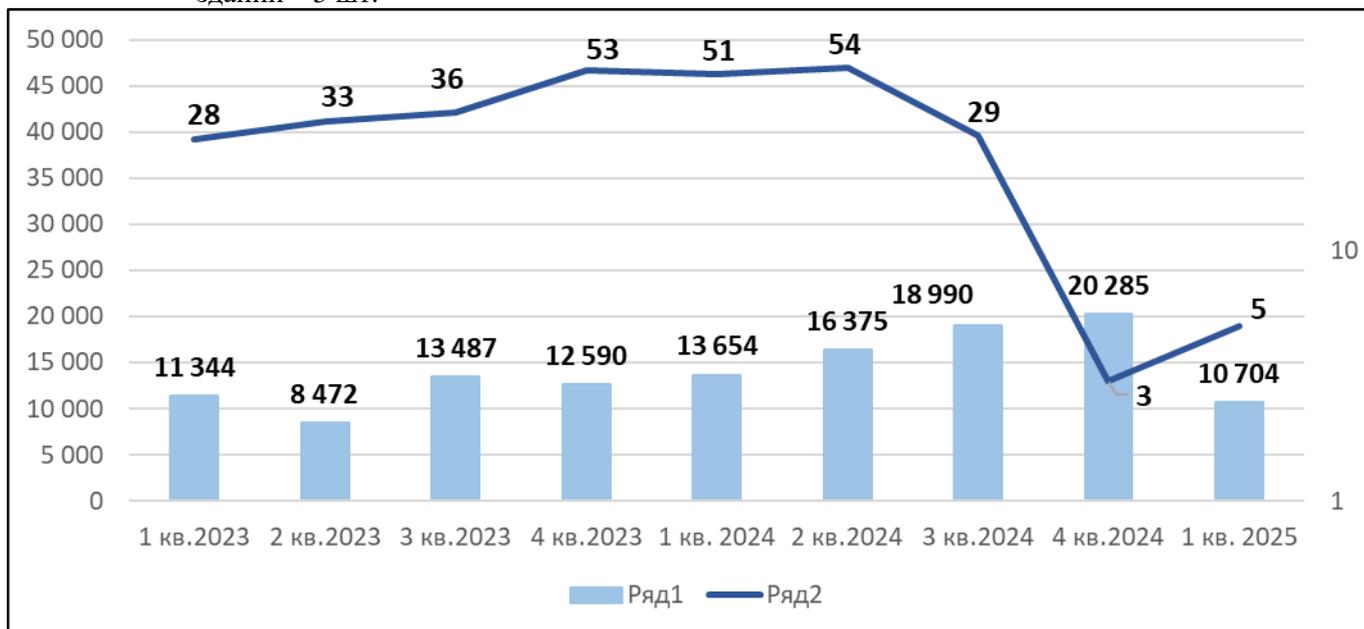


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами недвижимости производственно-складского назначения в г.о. Самара в период 01.01.2023-31.03.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

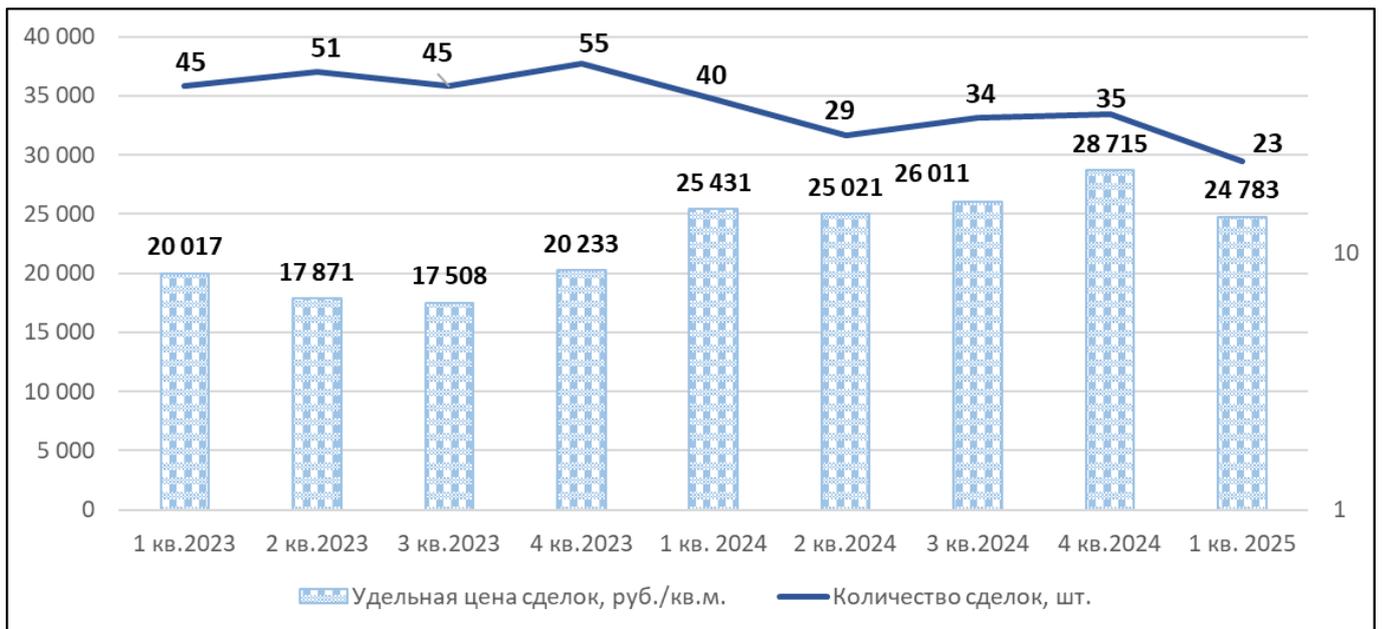


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества **предложений** к продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения в г.о. Самара в период 01.01.2023-31.03.2025гг.

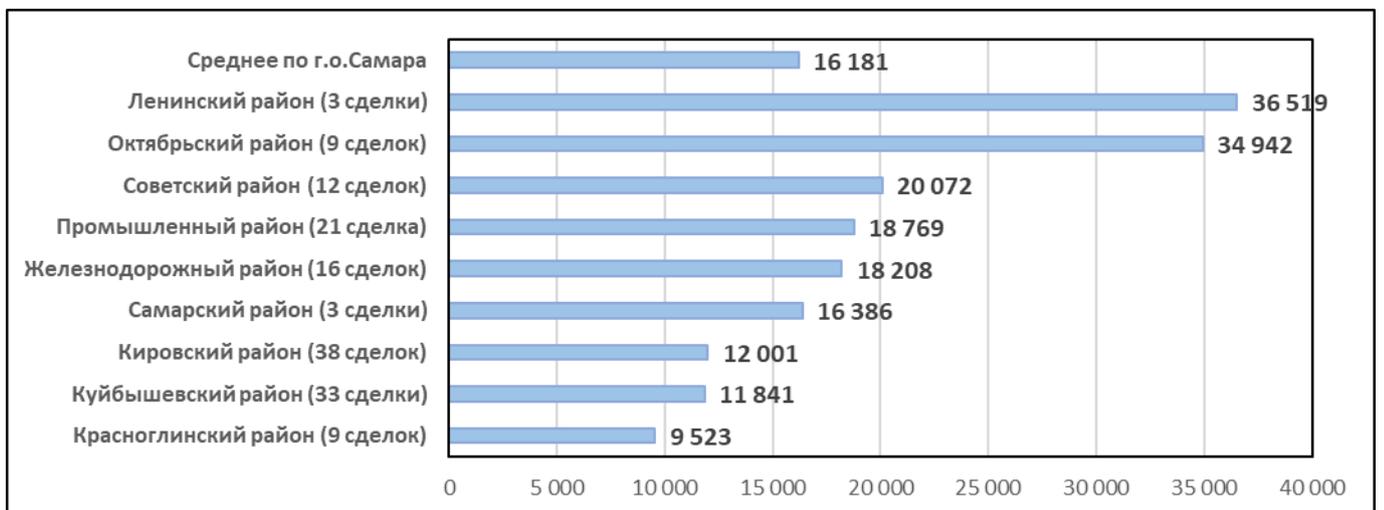


Рис. 3. Средние удельные цены **сделок** с объектами недвижимости производственно-складского назначения в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв.м.

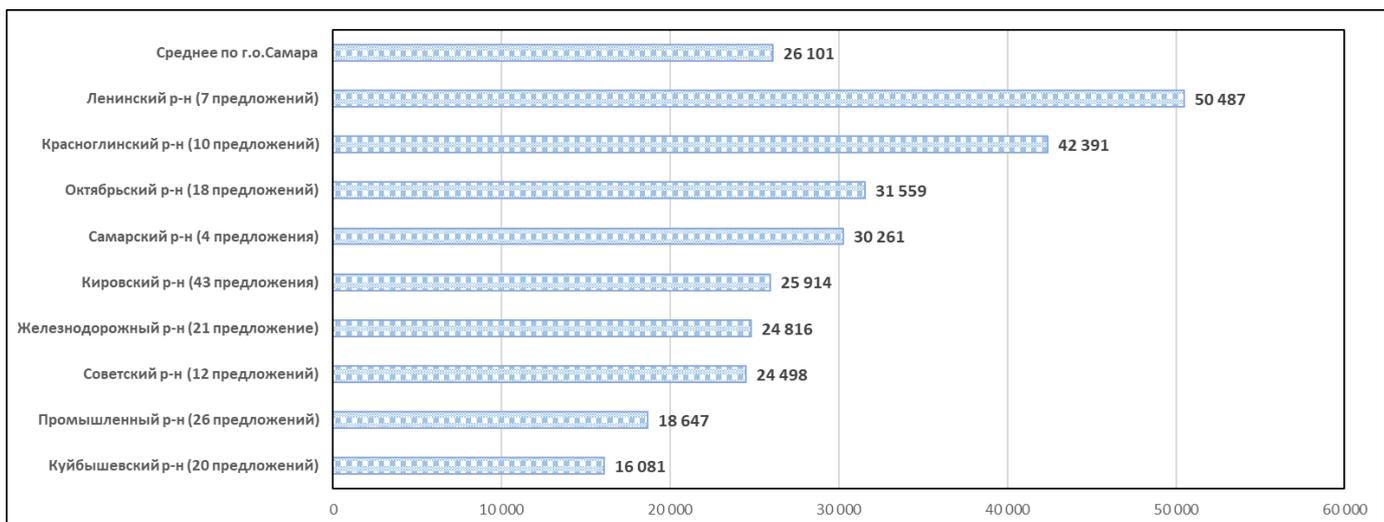


Рис. 3а. Средние удельные цены **предложений** к продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв.м.

Наблюдается диссонанс в Красноглинском районе 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 30 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 11 шт.,
- ✓ помещений – 19 шт.

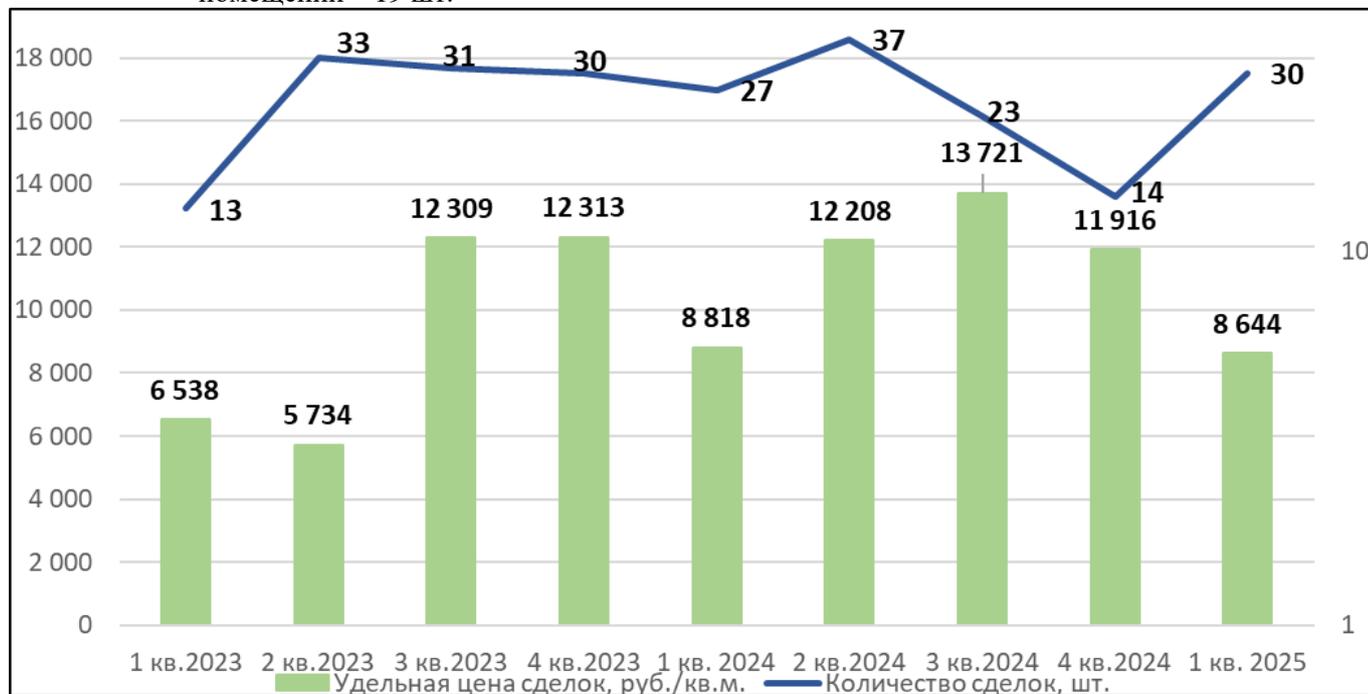


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами недвижимости производственно-складского назначения в г.о.Тольятти в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

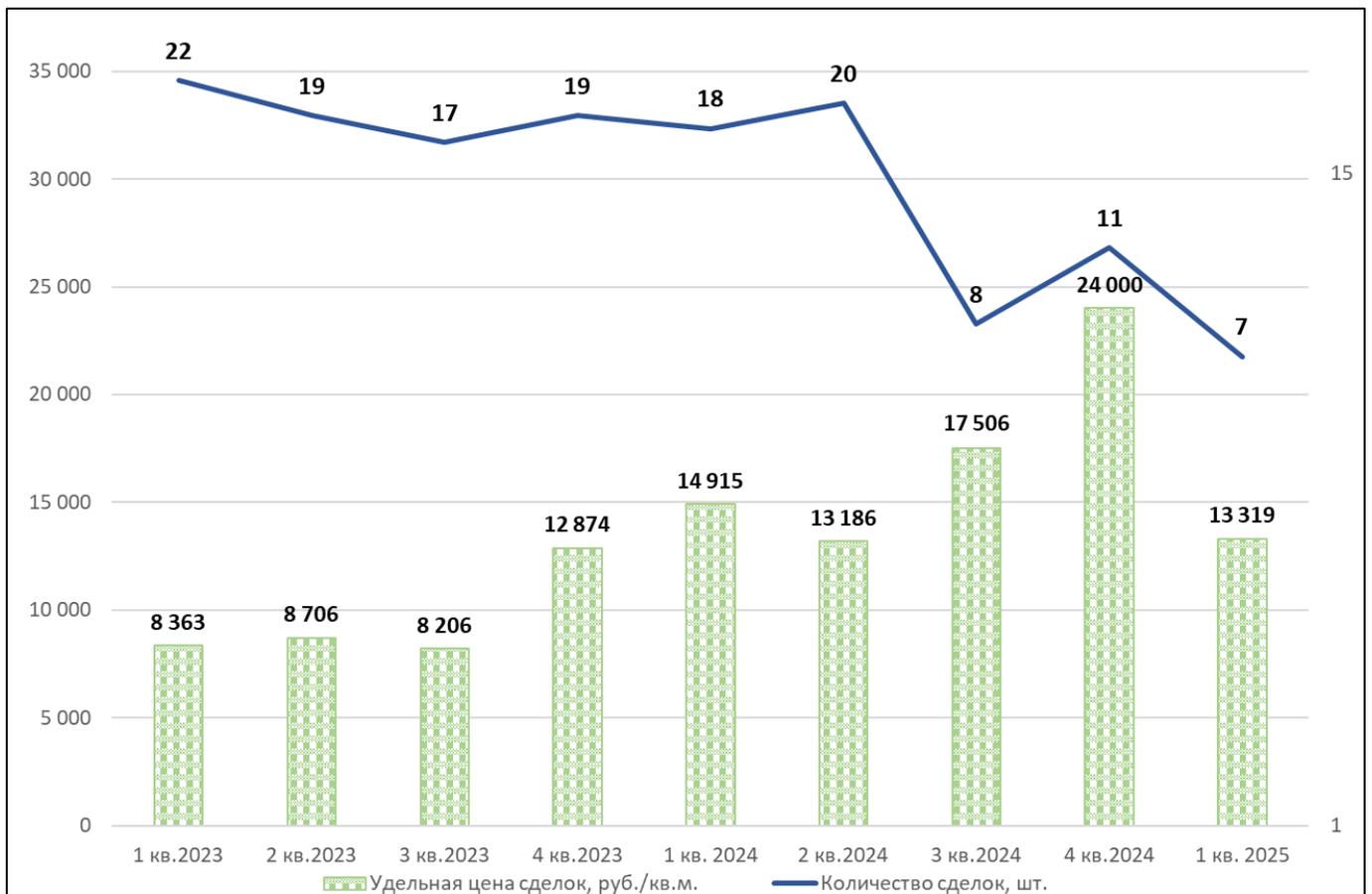


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-31.03.2025гг.

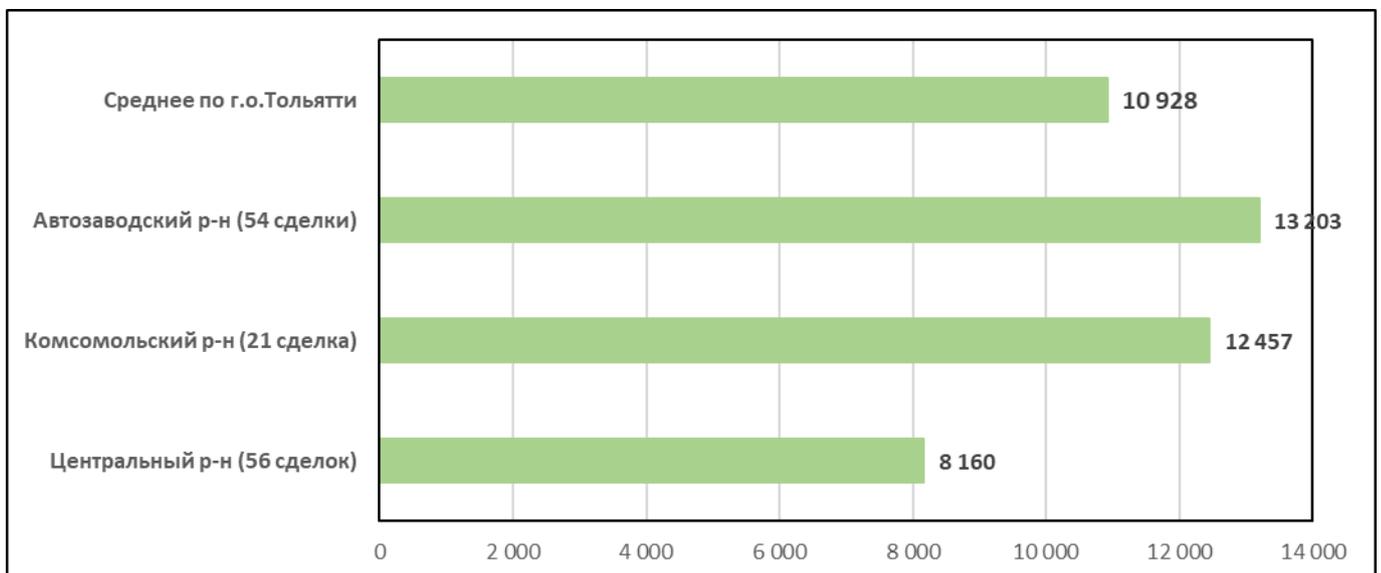


Рис. 5. Средние удельные цены сделок с объектами недвижимости производственно-складского назначения в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв.м.

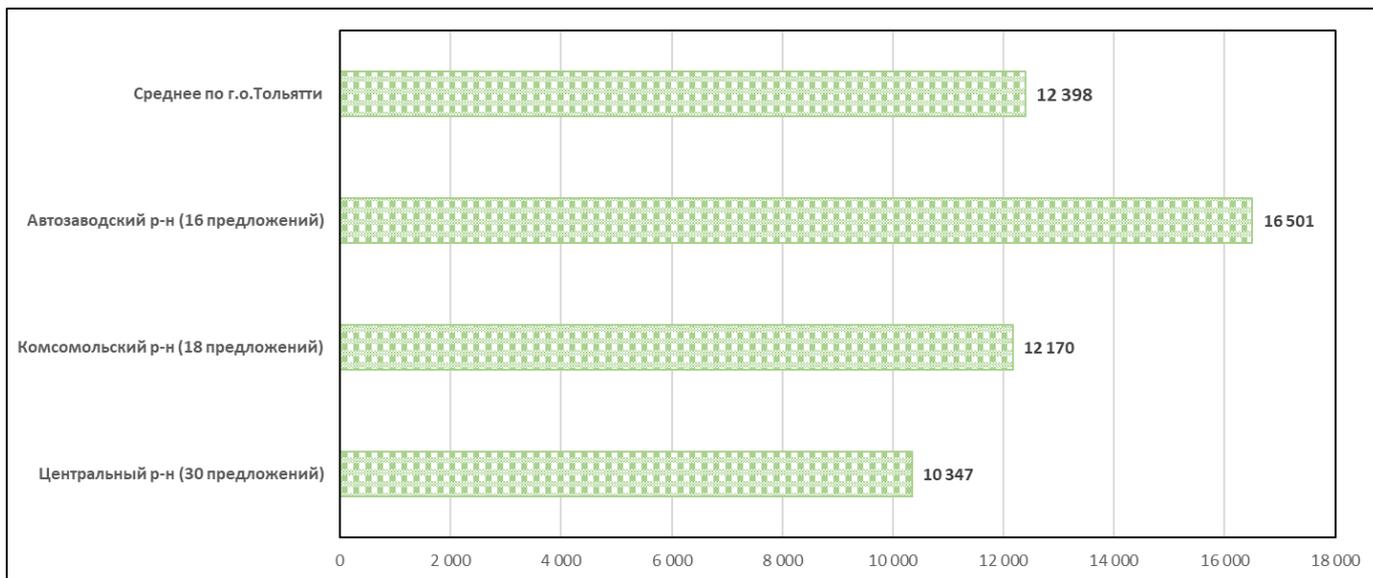


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец I квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв.м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с активным рынком недвижимости производственно-складского назначения (г.о. Кинель, г.о. Новокуйбышевск, г.о. Сызрань, г.о. Отрадный; Волжский, Кинельский и Ставропольский районы)

За рассматриваемый период по МР/ГО с активным рынком (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) проанализировано и верифицировано 6 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 6 шт.

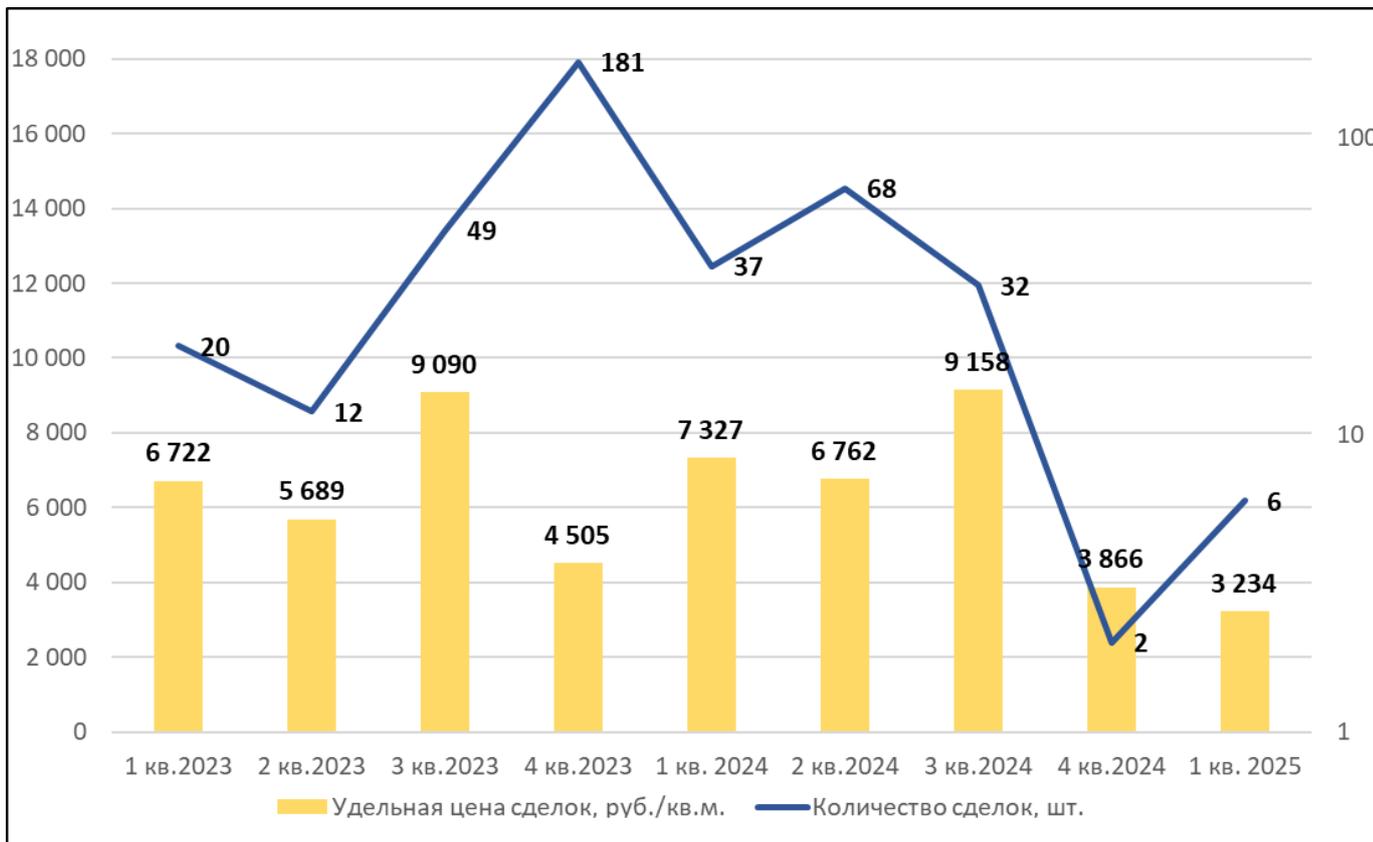


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами недвижимости производственно-складского назначения в МР/ГО с активным рынком в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

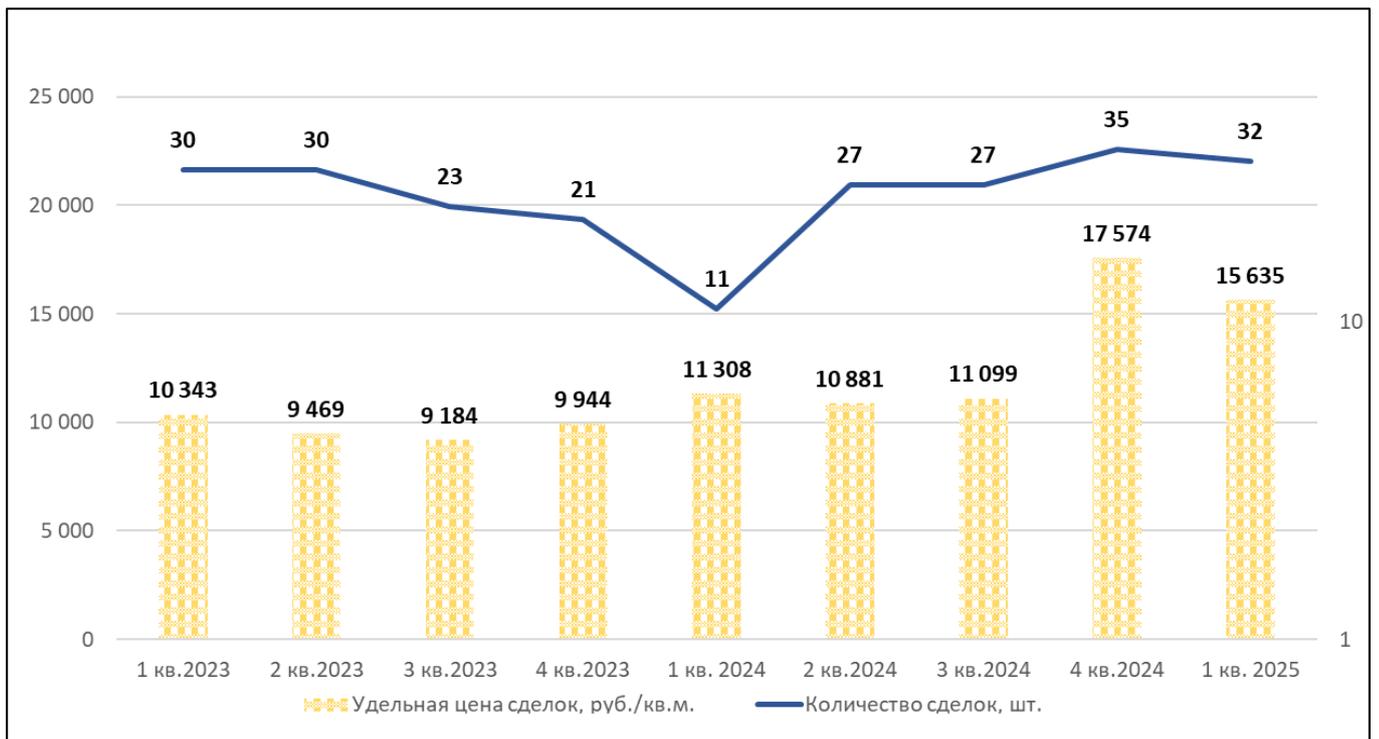


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения в МР/ГО с активным рынком в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.

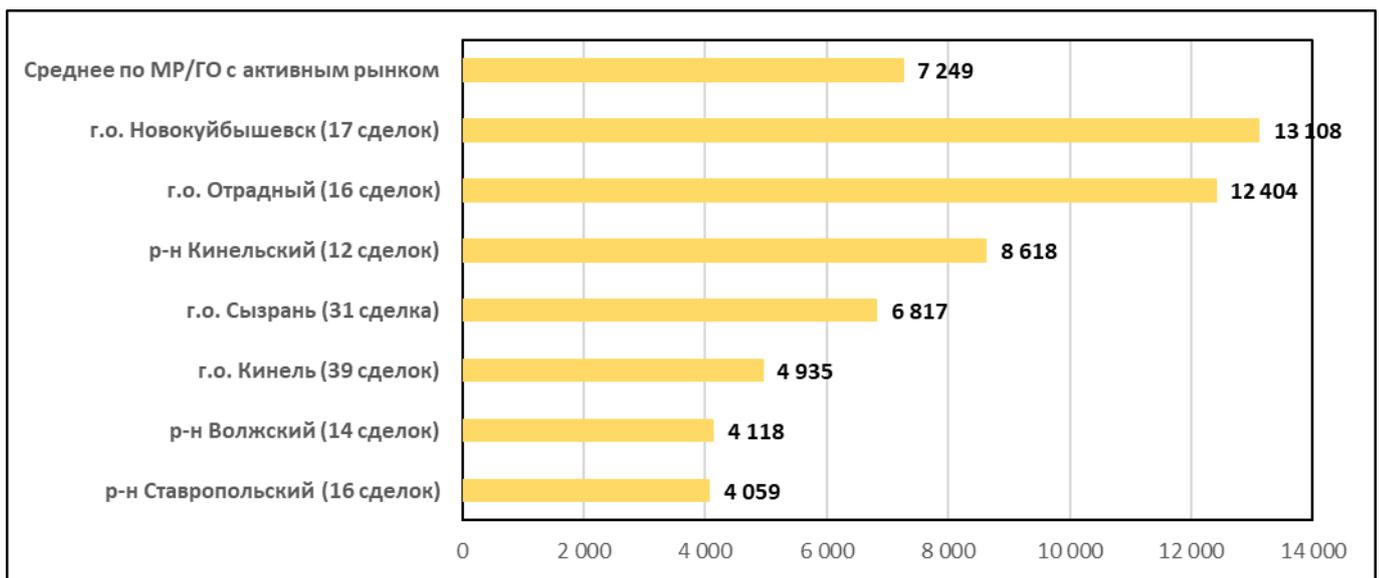


Рис. 7. Средние удельные цены сделок с объектами недвижимости производственно-складского назначения в МР/ГО с активным рынком по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв.м.

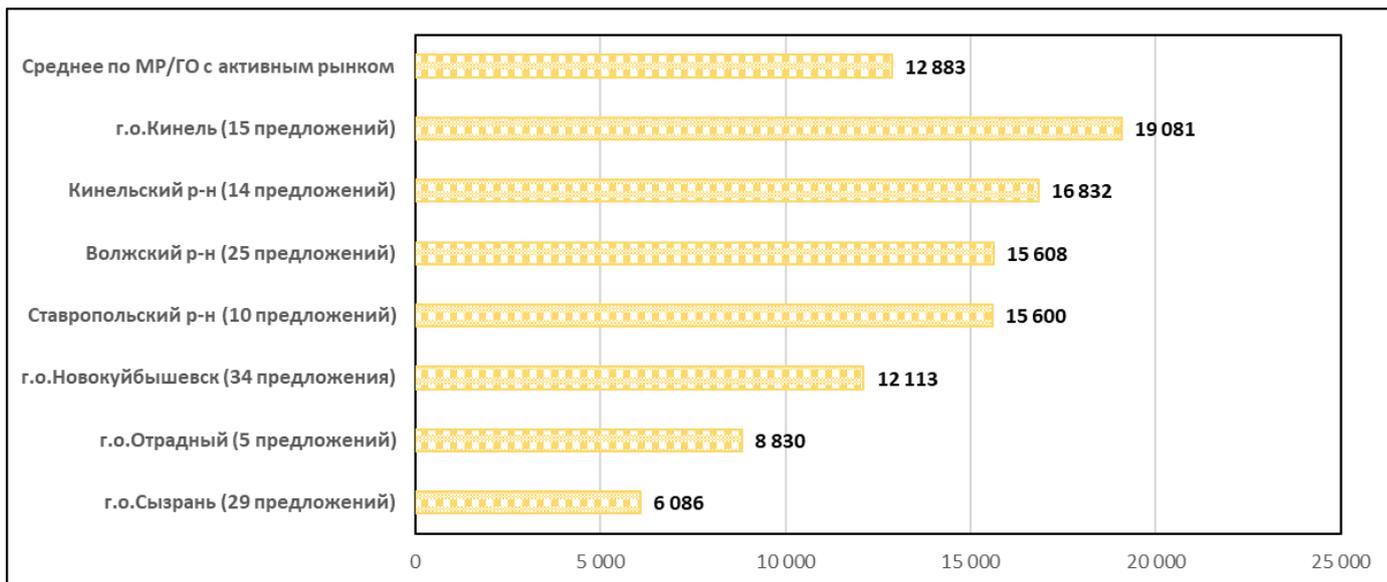


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения в МР/ГО с активным рынком по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв.м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком недвижимости производственно-складского назначения

За рассматриваемый период по МР/ГО с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 13 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 12 шт.,
- ✓ помещений – 1 шт.

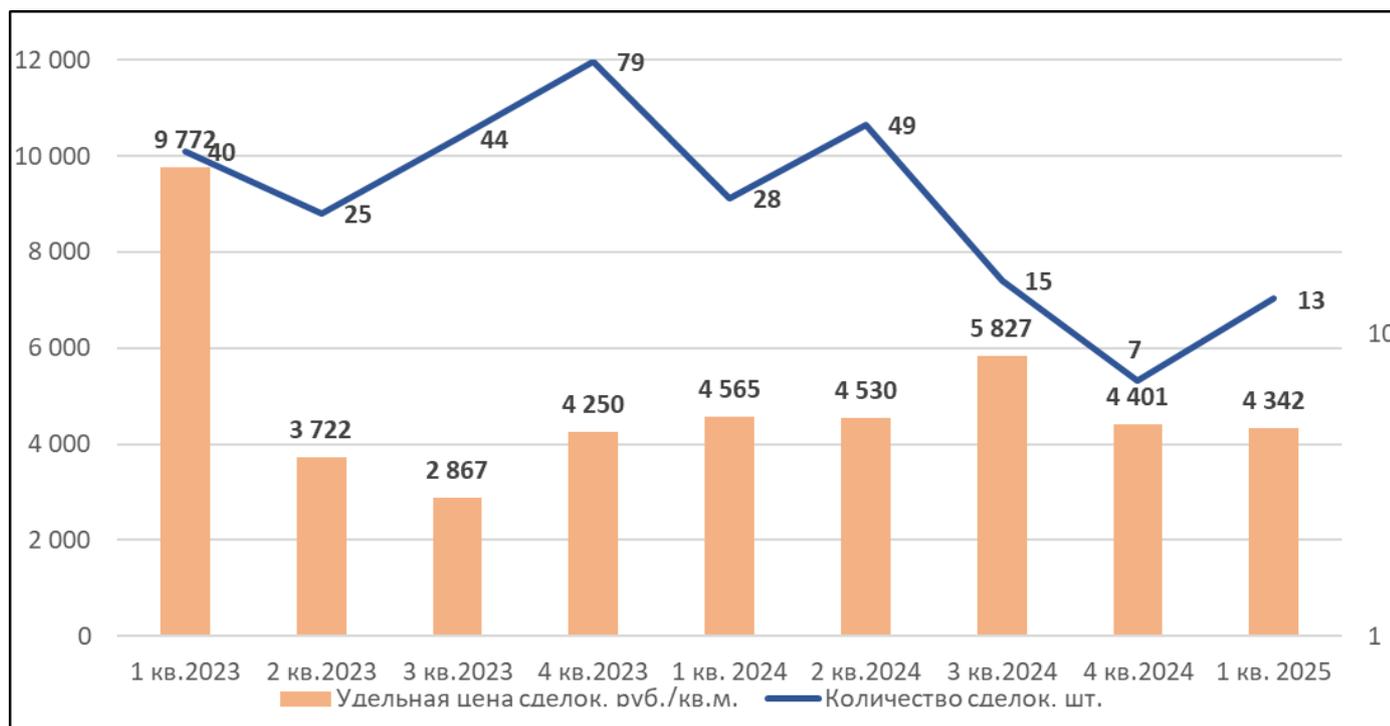


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами недвижимости производственно-складского назначения в МР/ГО с неактивным рынком в период 01.01.2023-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

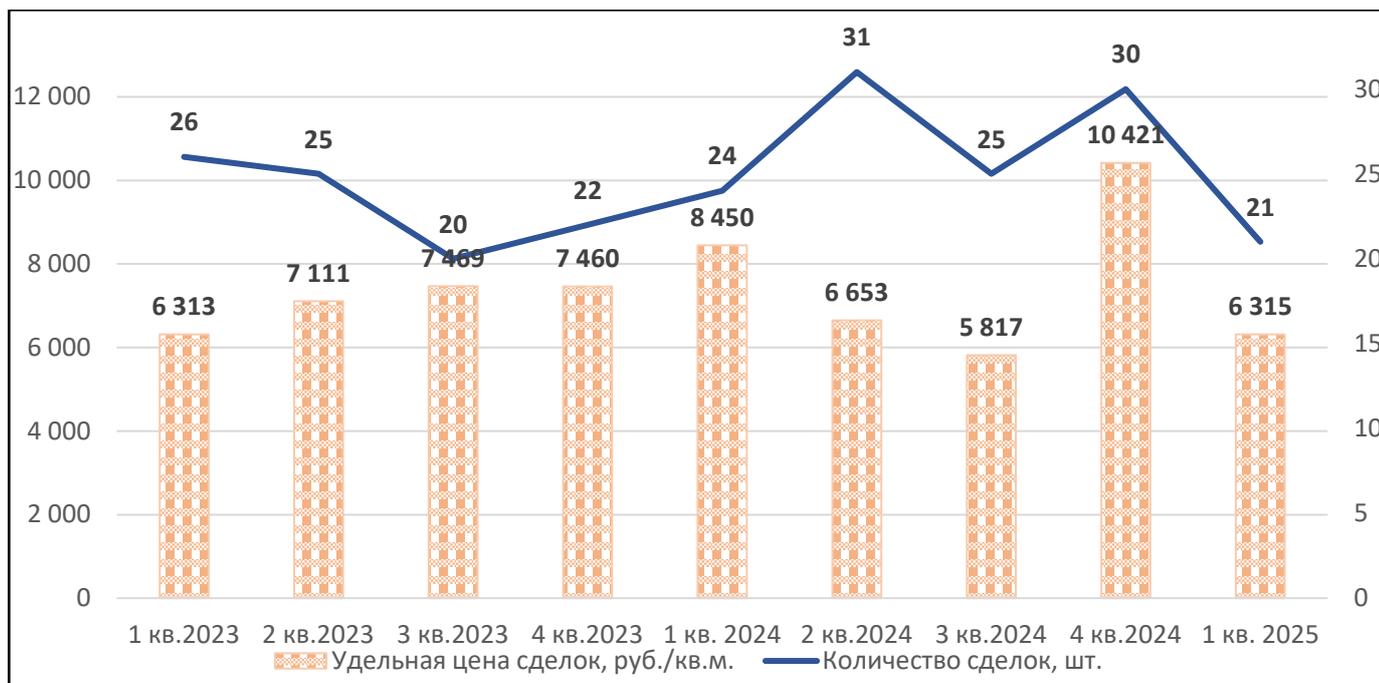


Рис. 8а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения в МР/ГО с неактивным рынком в период 01.01.2023-31.03.2025 г.

В остальных МР/ГО Самарской области количество сделок менее 5 шт. в каждом муниципальном образовании, что не позволяет сделать корректные выводы о средней цене сделок в этих муниципальных образованиях.

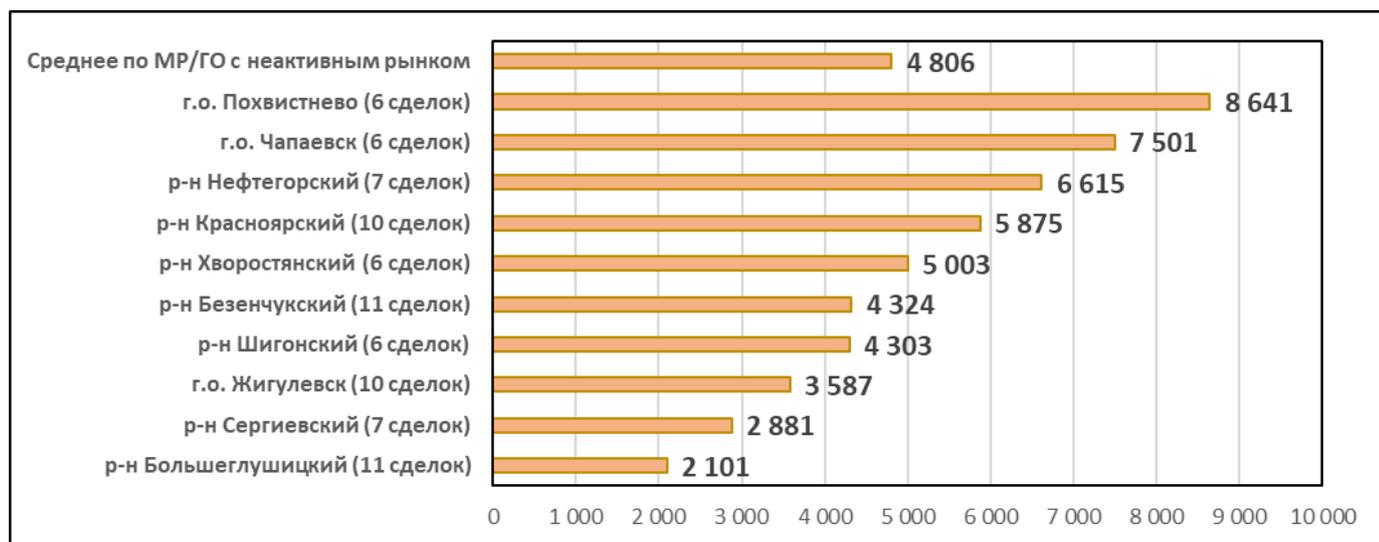


Рис. 9. Средние удельные цены сделок с объектами недвижимости производственно-складского назначения в МР/ГО с неактивным рынком по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв.м. (для МР/ГО с количеством сделок более 5 шт.).

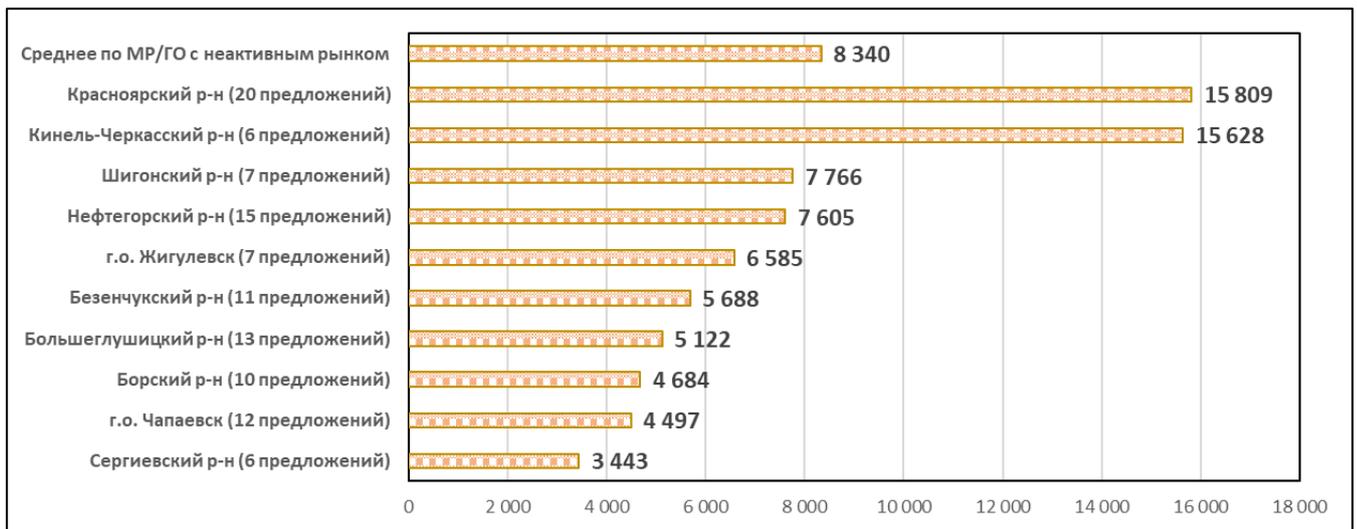


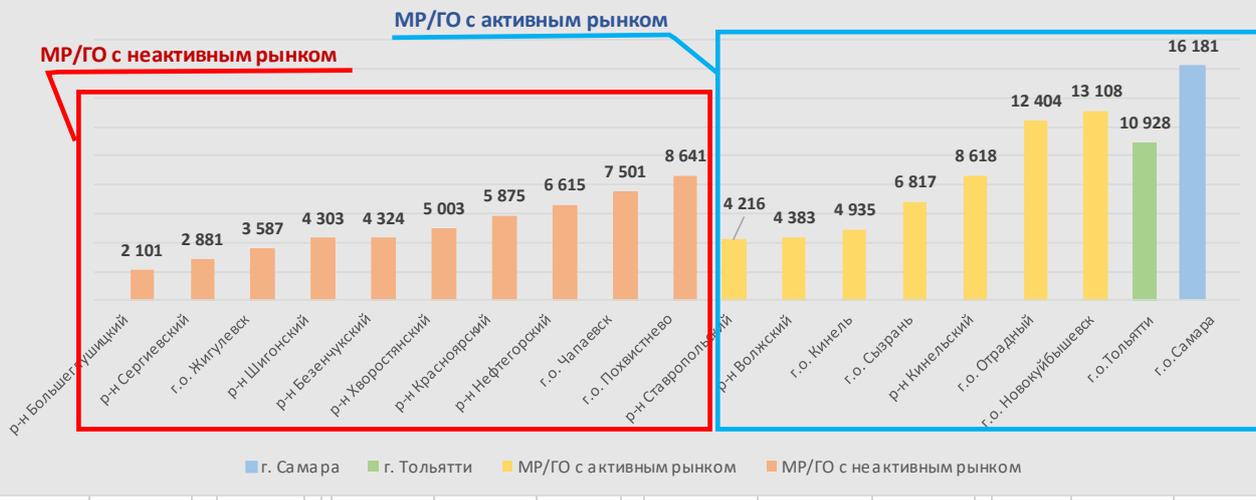
Рис. 9а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения в МР/ГО с неактивным рынком по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв.м. (для МР/ГО с количеством сделок более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

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

Кол-во сделок купли-продажи объектов производственно-складской недвижимости	Общее кол-во объектов произв.-складской недвижимости, зарегистрированных в ЕГРН	Количество верифицированных предложений по продаже объектов производственно-складской недвижимости	Зафиксированное кол-во предложений в сегменте на сайте Авито на дату анализа
54 шт.	67 660 шт.	81 шт.	457 шт.



Средние удельные цены сделок в муниципальных образованиях по состоянию на конец 1 квартала 2025 г., руб./кв.м.



Средние удельные цены предложений к продаже в муниципальных образованиях по состоянию на конец 1 квартала 2025 г., руб./кв.м.

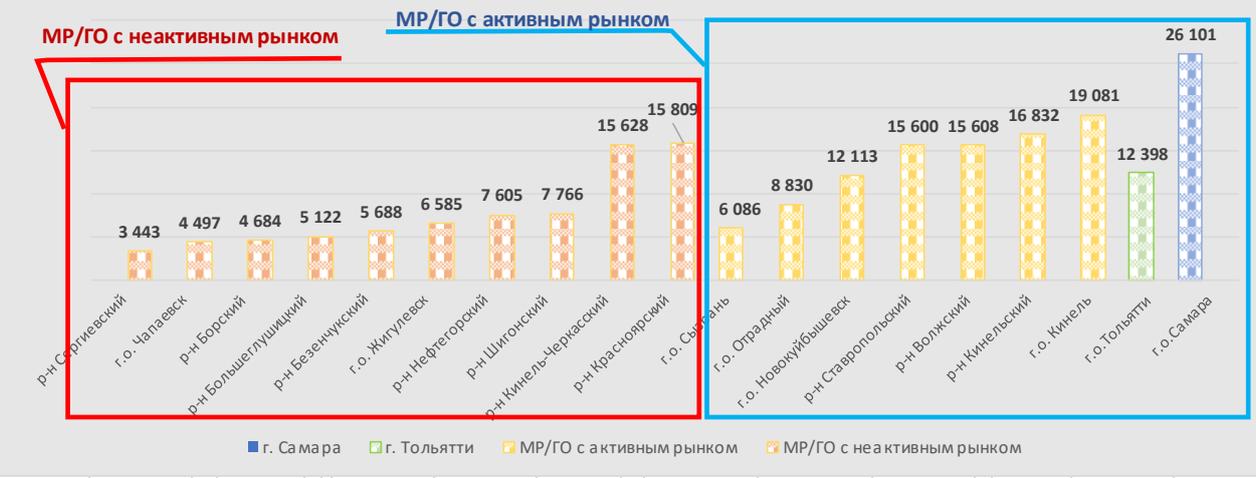


Рис. 10. Основные показатели рынка недвижимости (здания и помещения) Самарской области в сегменте «Производственная деятельность» в I квартале 2025г.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»