

Обзор рынка недвижимости (земельные участки сегмента "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка") в Самарской области в 1 квартале 2025 г. с использованием цен сделок и предложений к продаже

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

Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка, в т.ч. подсегменты:

- Малоэтажная жилая застройка и ведение личного подсобного хозяйства,
- Садоводство и огородничество.

Источники рыночной информации при проведении обзора сегментов рынка земельных участков

По сегменту земельных участков (далее – ЗУ) «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период с 01.01.2025г. по 31.03.2025г. **5 556** 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 **5 431** предложение.
- По состоянию на 01.04.2025 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **9 408** предложений по продаже земельных участков данного сегмента (без анализа дублей).
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **1 656** записей о сделках купли-продажи земельных участков, отраженных в ЕГРН в период с 01.01.2025 по 31.03.2025. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (467 записей) верифицировано к анализу **1 189** 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 – 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 сегмента "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" в разрезе муниципальных образований Самарской области

<i>Наименование муниципального образования</i>	<i>За период: 1 квартал 2025г.</i>		<i>За период: 01.01.2022г. - 31.03.2025г.</i>	
	<i>Количество предложений по продаже, шт.</i>	<i>Количество сделок купли-продажи, шт.</i>	<i>Количество предложений по продаже, шт.</i>	<i>Количество сделок купли-продажи, шт.</i>
г.о. Самара	359	135	7000	5676
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	7	5	132	200
• г.о. Самара Кировский р-н	104	43	1879	1754
• г.о. Самара Красноглинский р-н	169	44	3364	1940
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	45	22	954	808
• г.о. Самара Ленинский р-н	1		33	20
• г.о. Самара Октябрьский р-н	19	9	300	351
• г.о. Самара Промышленный р-н	6	5	170	349
• г.о. Самара Самарский р-н	1		15	18
• г.о. Самара Советский р-н	7	7	153	236
г.о. Жигулевск	45	22	984	1113
г.о. Кинель	240	41	3938	2689
г.о. Новокуйбышевск	106	11	2304	1154
г.о. Октябрьск	37	4	578	324
г.о. Отрадный	84	3	1346	445
г.о. Похвистнево	19	5	269	209
г.о. Сызрань	111	14	2052	1183
г.о. Тольятти	78	42	1463	1938
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	17	3	234	49
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	33	12	571	695
• г.о. Тольятти, Центральный район	28	27	658	1194
г.о. Чапаевск	43	27	835	630
р-н Алексеевский	6	5	38	156
р-н Безенчукский	178	19	3203	817
р-н Богатовский	66	2	966	202
р-н Большеглушицкий	31	6	426	312
р-н Большечерниговский	15	2	225	163
р-н Борский	26	12	542	410
р-н Волжский	1052	212	19293	9364
р-н Елховский	9	8	196	172
р-н Исаклинский	7	4	103	150
р-н Камышлинский	2	2	49	165
р-н Кинельский	383	20	6683	1921
р-н Кинель-Черкасский	97	19	1941	745
р-н Клявлинский	3	1	50	128
р-н Кошкинский	22	32	332	353
р-н Красноармейский	62	14	1253	456
р-н Красноярский	936	175	16239	7888
р-н Нефтегорский	43	4	779	216
р-н Пестравский	5	8	183	279
р-н Похвистневский	20	10	387	363
р-н Приволжский	117	10	1584	381
р-н Сергиевский	26	24	556	696
р-н Ставропольский	861	222	15856	11373
р-н Сызранский	173	20	2622	1367
р-н Хворостянский	8	9	147	253
р-н Челно-Вершинский	6	11	65	127
р-н Шенталинский	4	7	90	147
р-н Шигонский	151	27	2304	603
Общий итог	5431	1189	96881	54568

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

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

Таблица 2. Сводные данные по количеству сделок купли-продажи ЗУ в разрезе видов разрешенного использования участков в 1 квартале 2025г.

Наименование сегмента рынка земельных участков	1. г.о. Самара		2. г.о. Тольятти		3. Остальные гор. округа		4. Муниц. районы с активным рынком (Волжский, Кинельский, 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		
13.26. ЛПХ	2	5 405,29	2	524,12	5	780,80	203	843,46	191	243,20	403	579,25
13.27. Садоводство	74	4 269,10	19	1 103,94	40	920,89	232	868,57	17	513,49	382	1 528,69
13.28. ИЖС	57	6 106,07	21	4 297,26	82	1 195,92	188	1 211,36	47	350,75	395	1 976,14
13.32. Огородничество	2	2 951,91					6	413,11	1	46,92	9	936,60
Общий итог	135		42		127		629		256		1 189	

Анализ сделок в подсегменте «Малоэтажная жилая застройка и ведение личного подсобного хозяйства» (далее – подсегмент ИЖС)

Сегментация по уровню активности рынка

Исходя из уровня торговой активности сделок в подсегменте ИЖС все МР/ГО Самарской области отнесены к определенному типу рынка в зависимости от уровня его активности:

- МР/ГО с активным рынком - г.о. Самара, г.о. Тольятти, г.о. Кинель, г.о. Чапаевск; 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 ИЖС наибольшую долю занимают участки размером от 500 до 1000 кв. м (38%) и участки размером от 1000 до 1500 кв. м (24%). Продажи участков больших площадей (от 5000 кв. м) единичны и занимают 2% от общего числа сделок по всем участкам ИЖС.

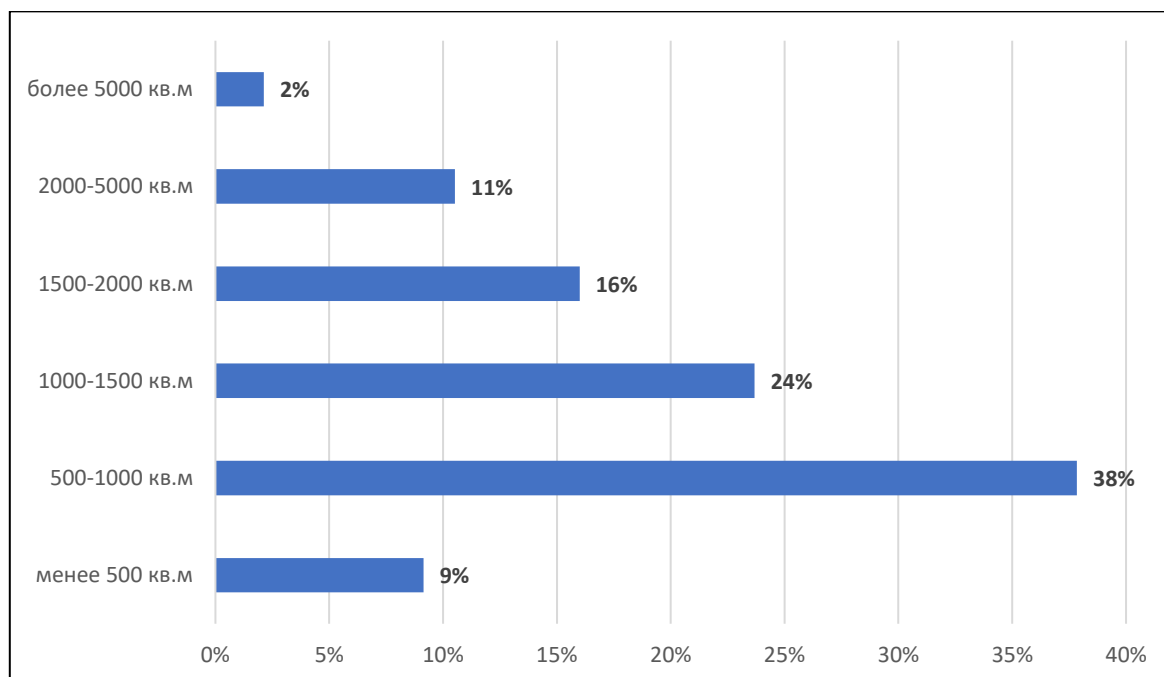


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков ИЖС в Самарской области по диапазонам площади продажи объекта, % от общего количества сделок ИЖС

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 59 сделок купли-продажи.

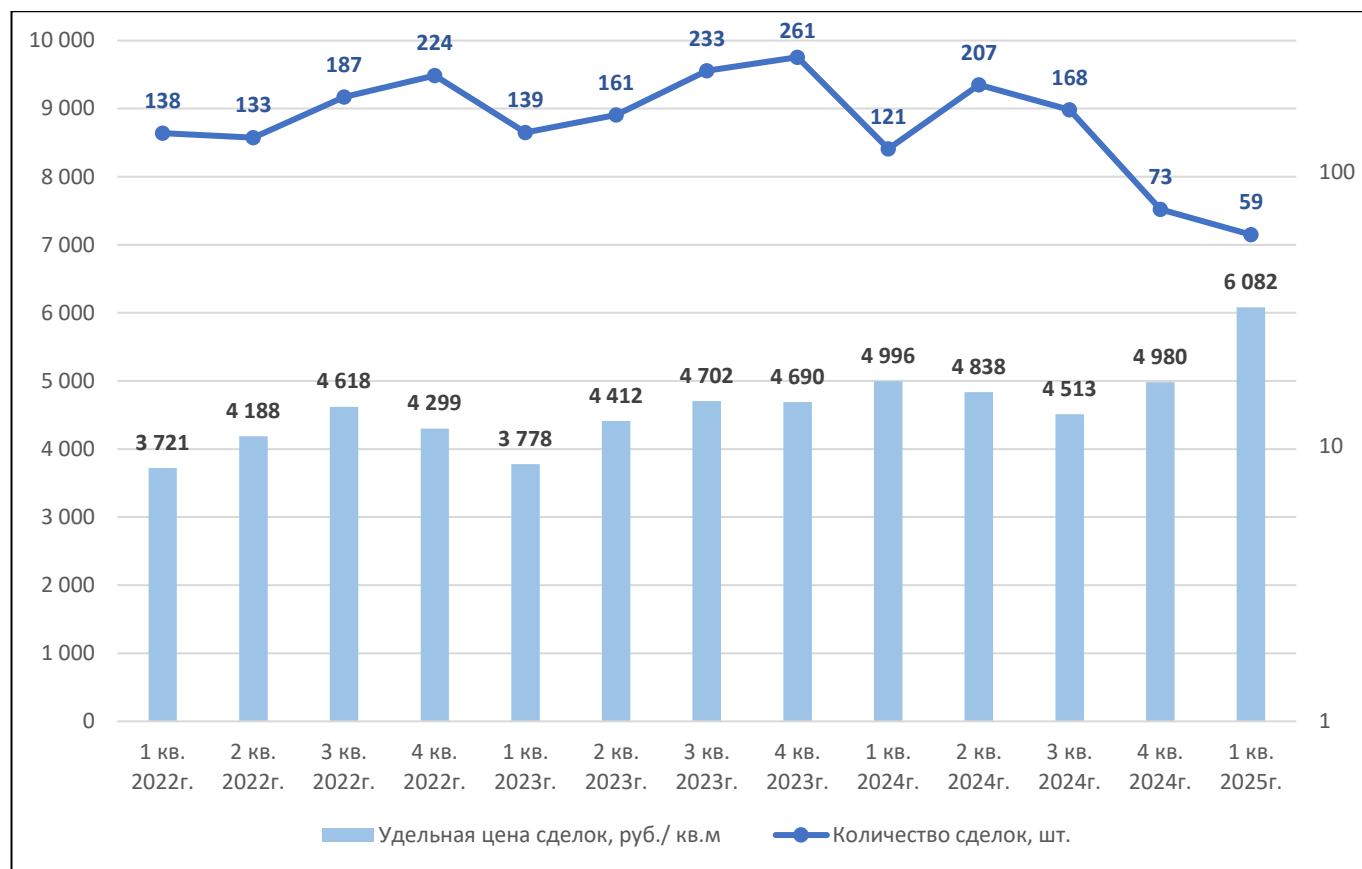


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

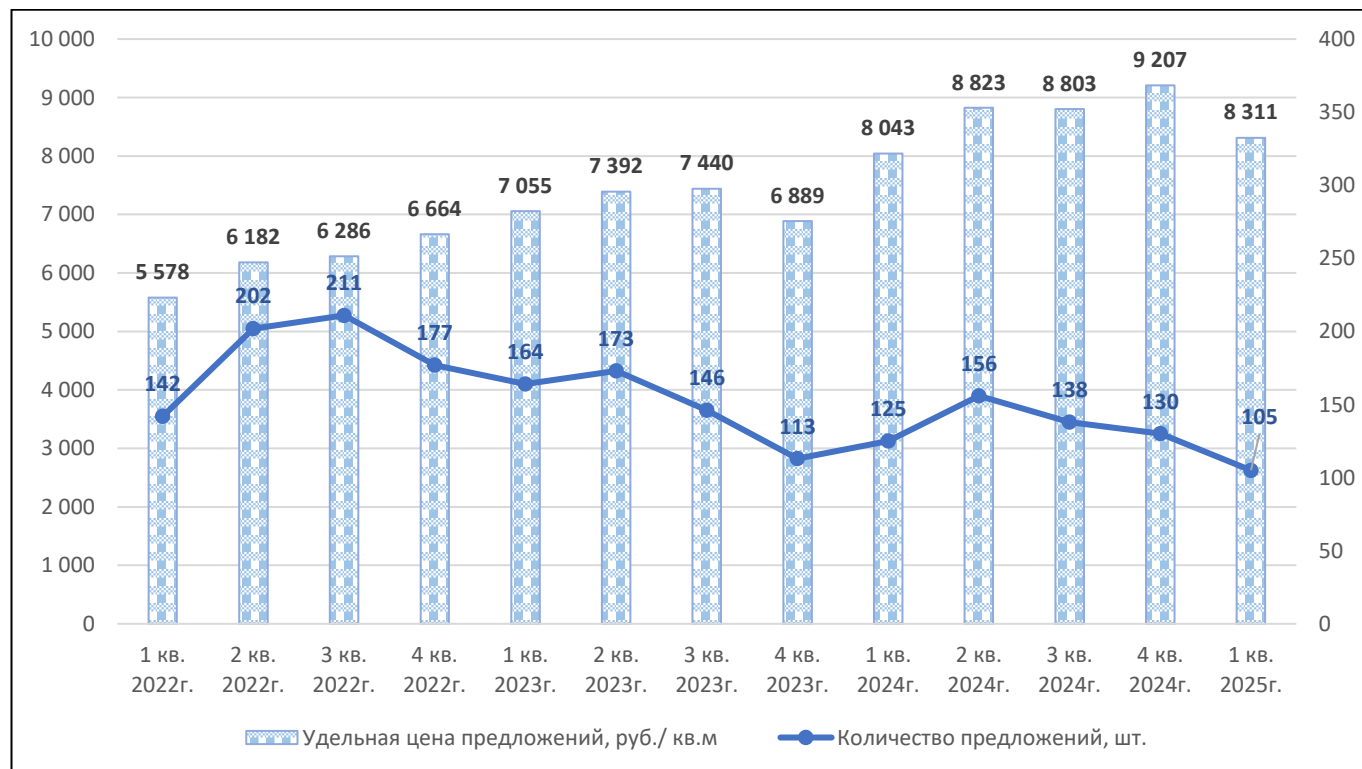


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

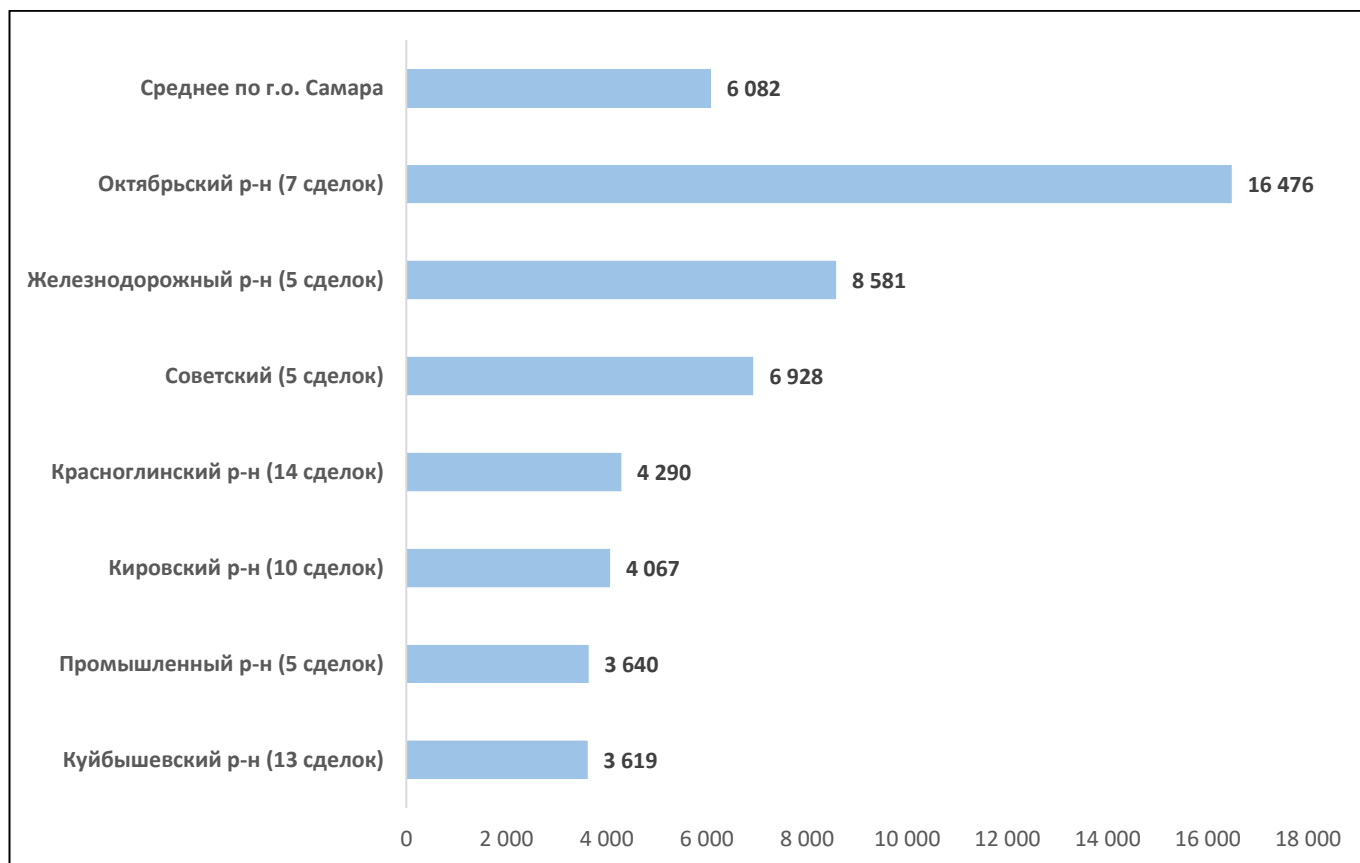


Рис. 3. Средние удельные цены **сделок** ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

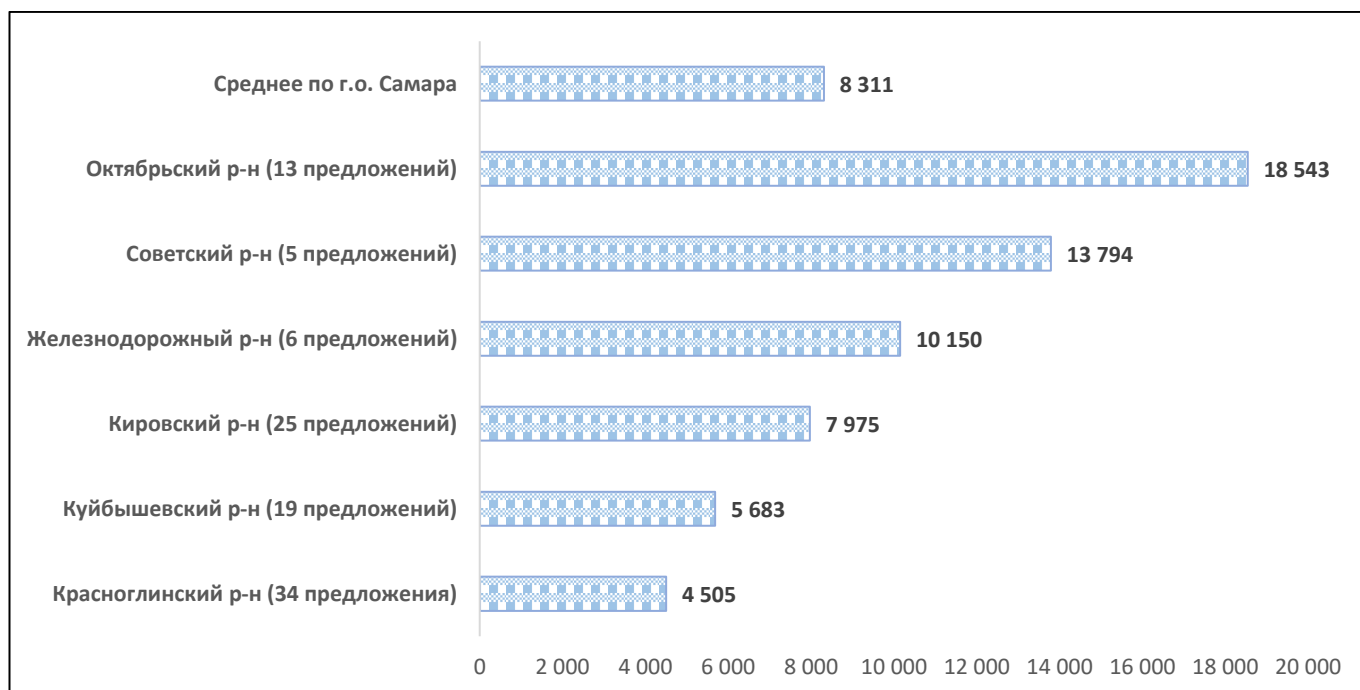


Рис. 3а. Средние удельные цены **предложений** ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара в 1 квартале 2025 г. (для внутригородских районов с количеством предложений от 5 шт.), руб./кв. м.

Наблюдается диссонанс в Кировском и Советском 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 23 сделки купли-продажи ЗУ.

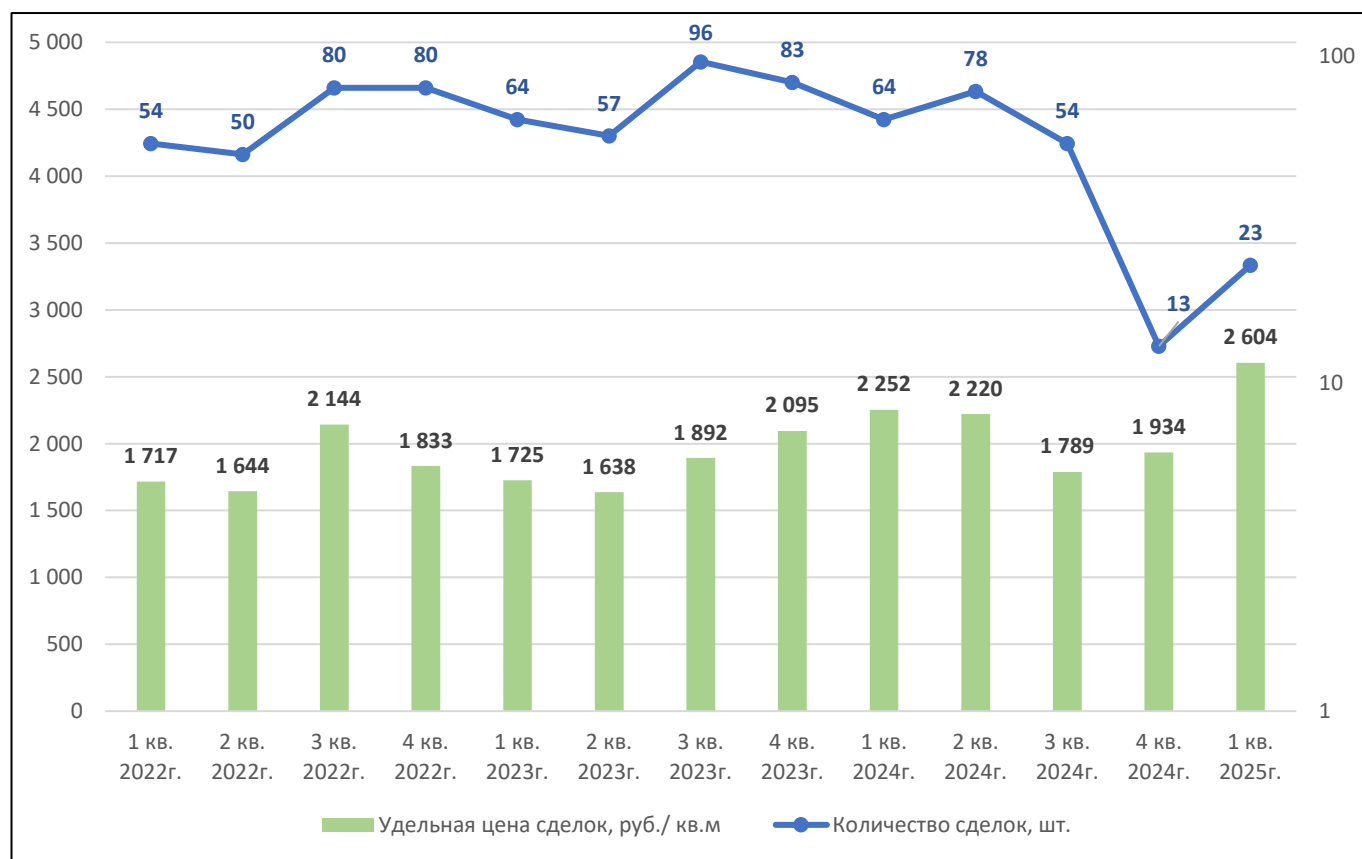


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

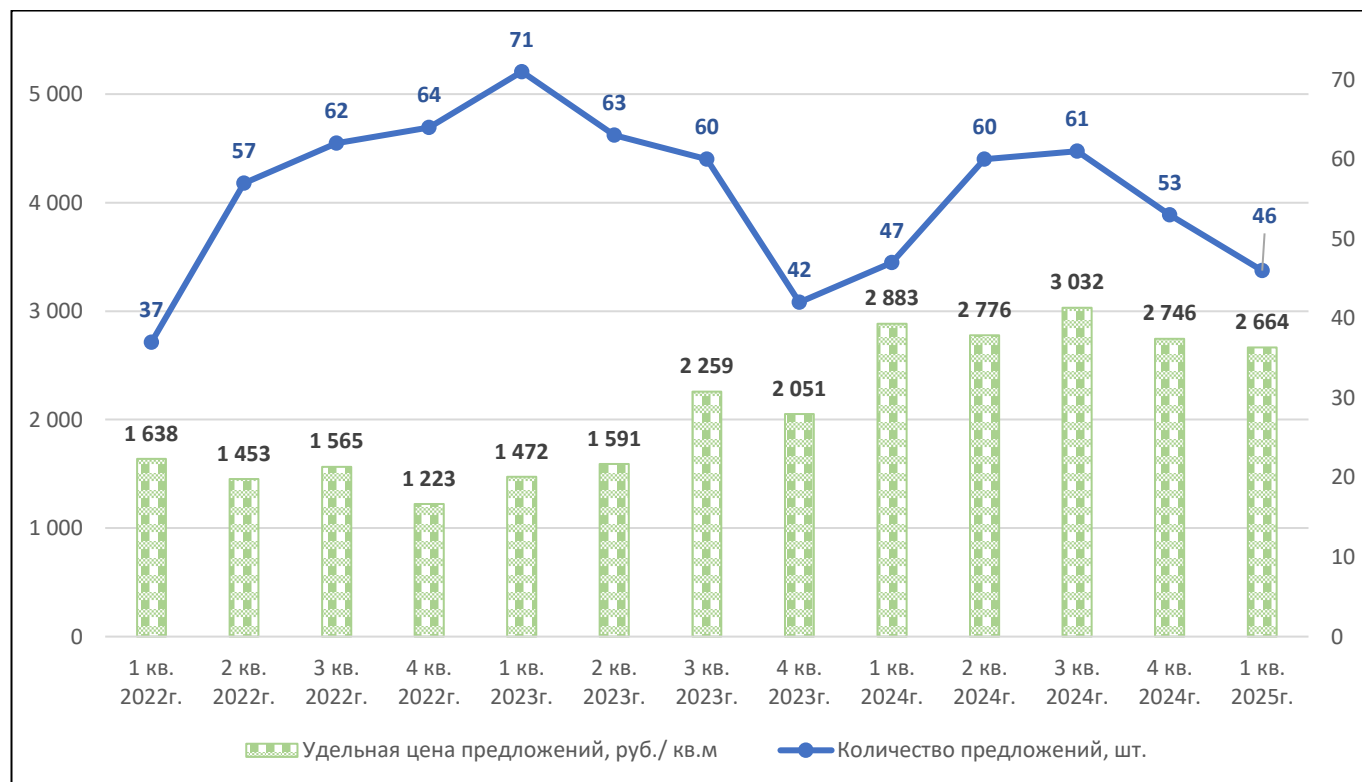


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

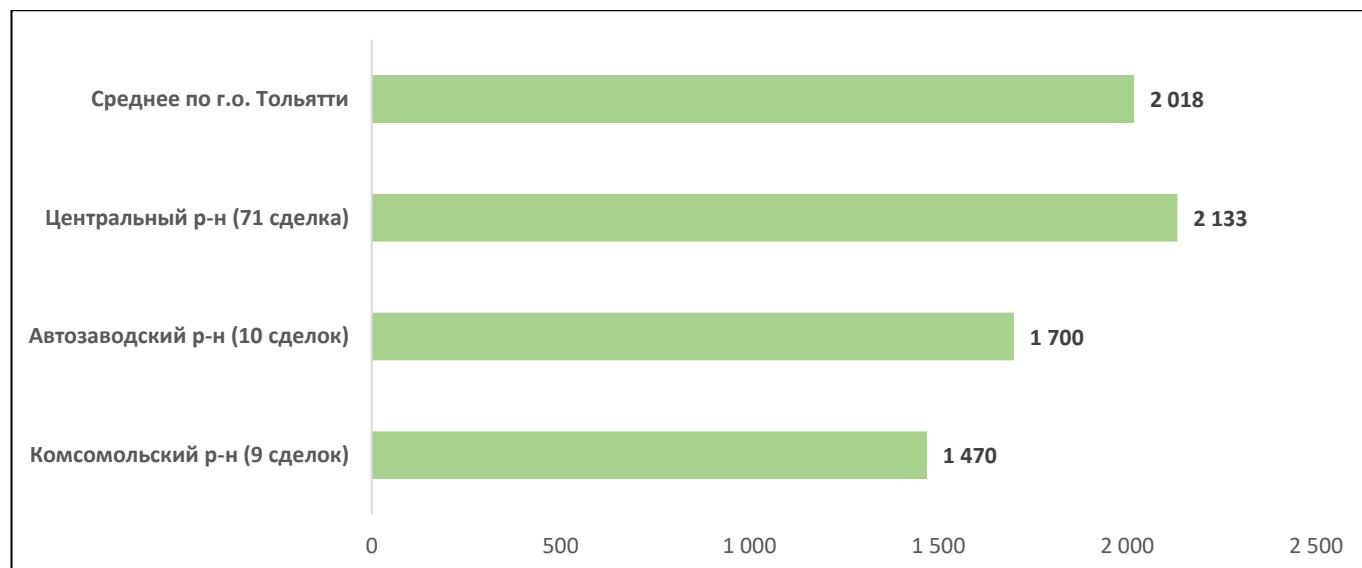


Рис. 5. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

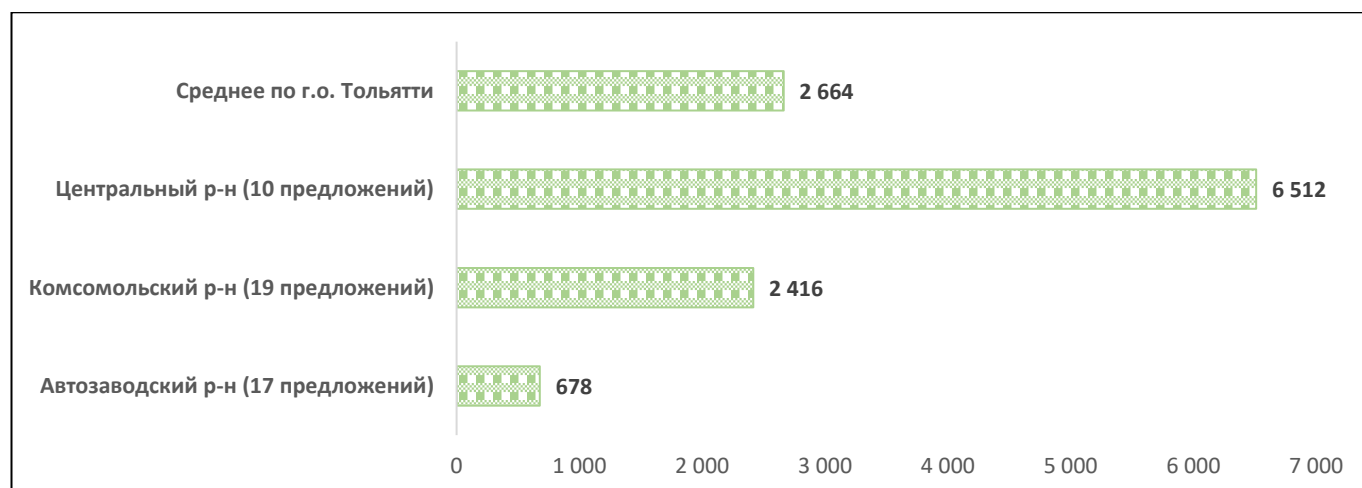


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти в 1 квартале 2025 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по городским округам Самарской области (кроме г.о. Самара и г.о. Тольятти)

За рассматриваемый период по остальным городским округам проанализировано и верифицировано 87 сделок купли-продажи ЗУ.

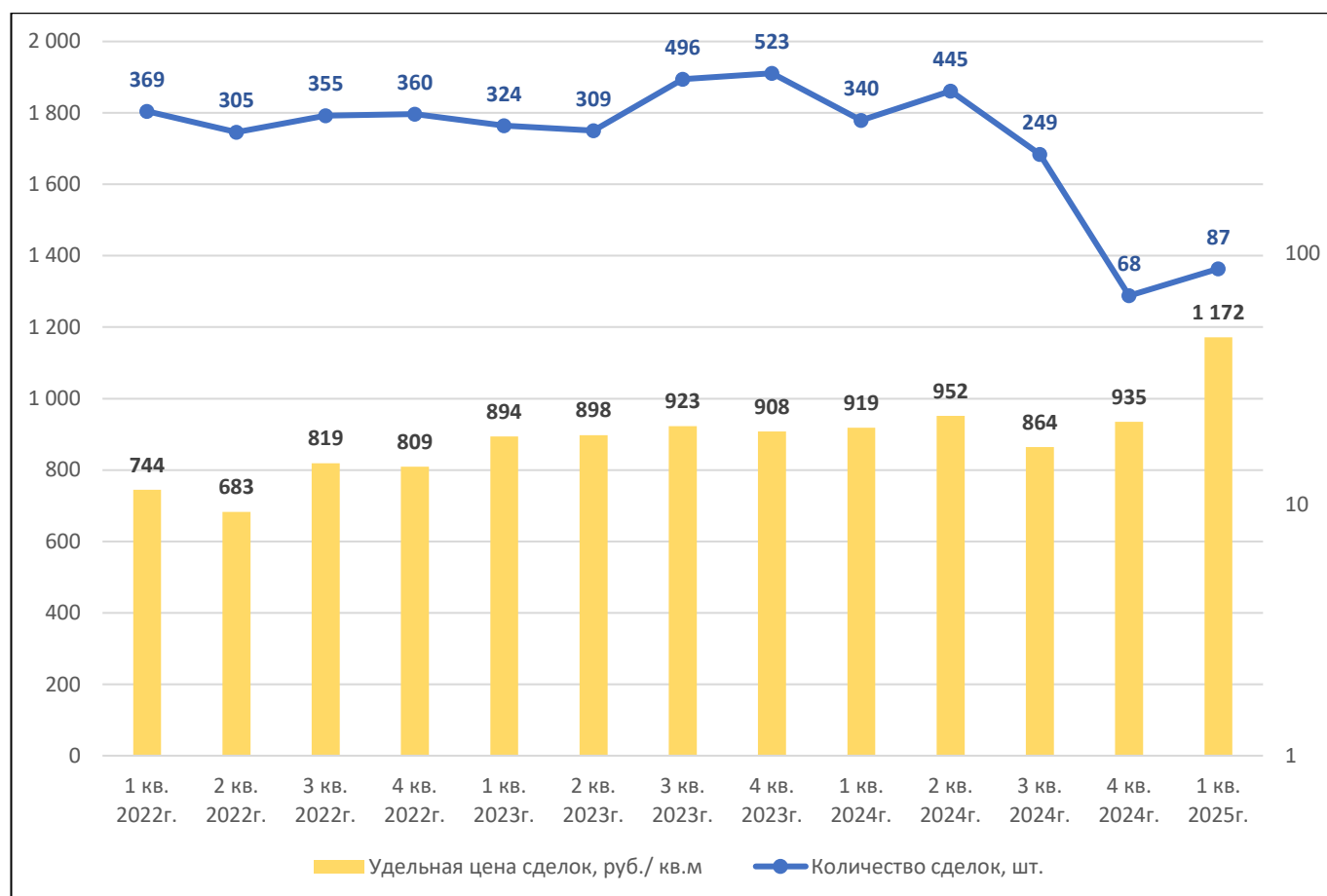


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок 3У малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

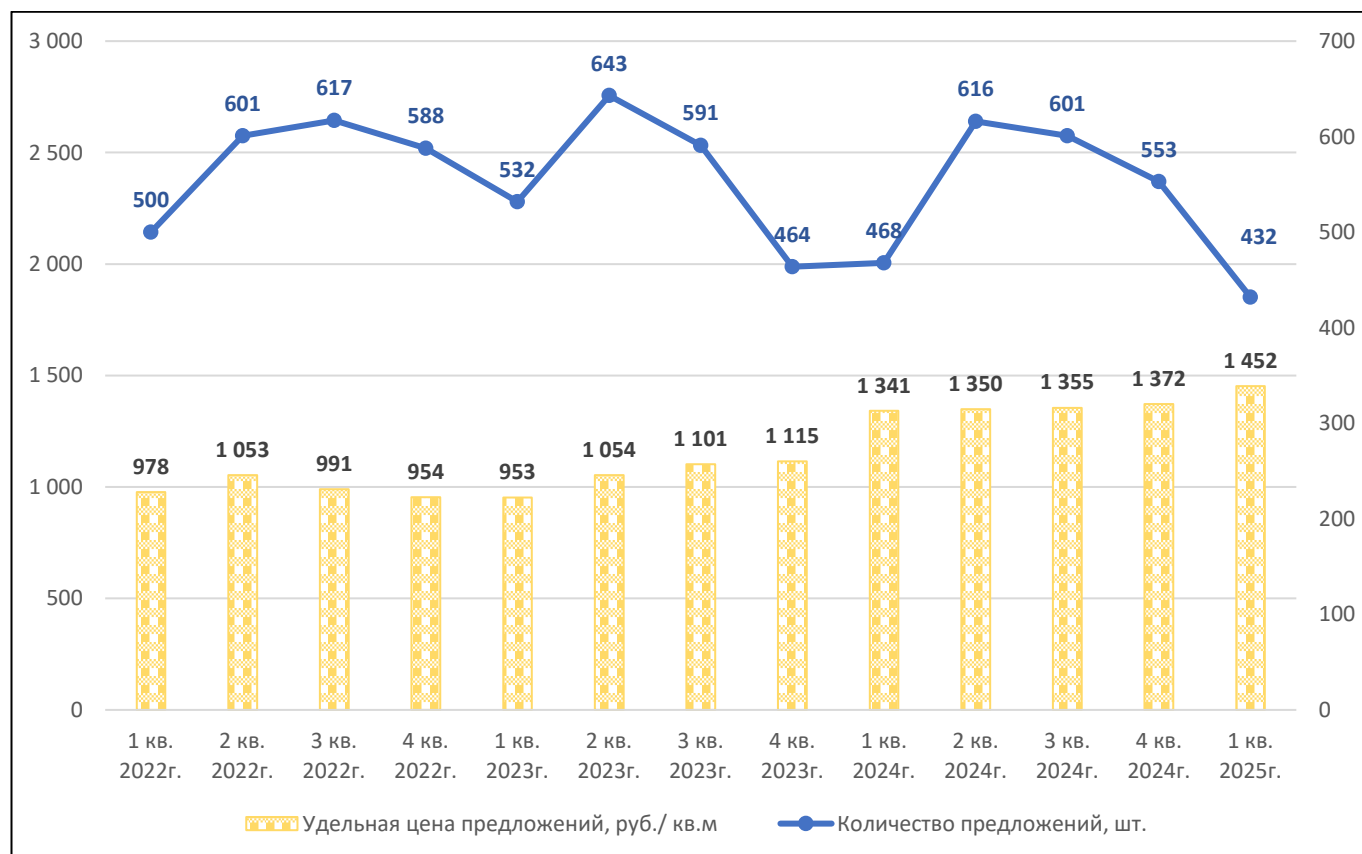


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений 3У малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

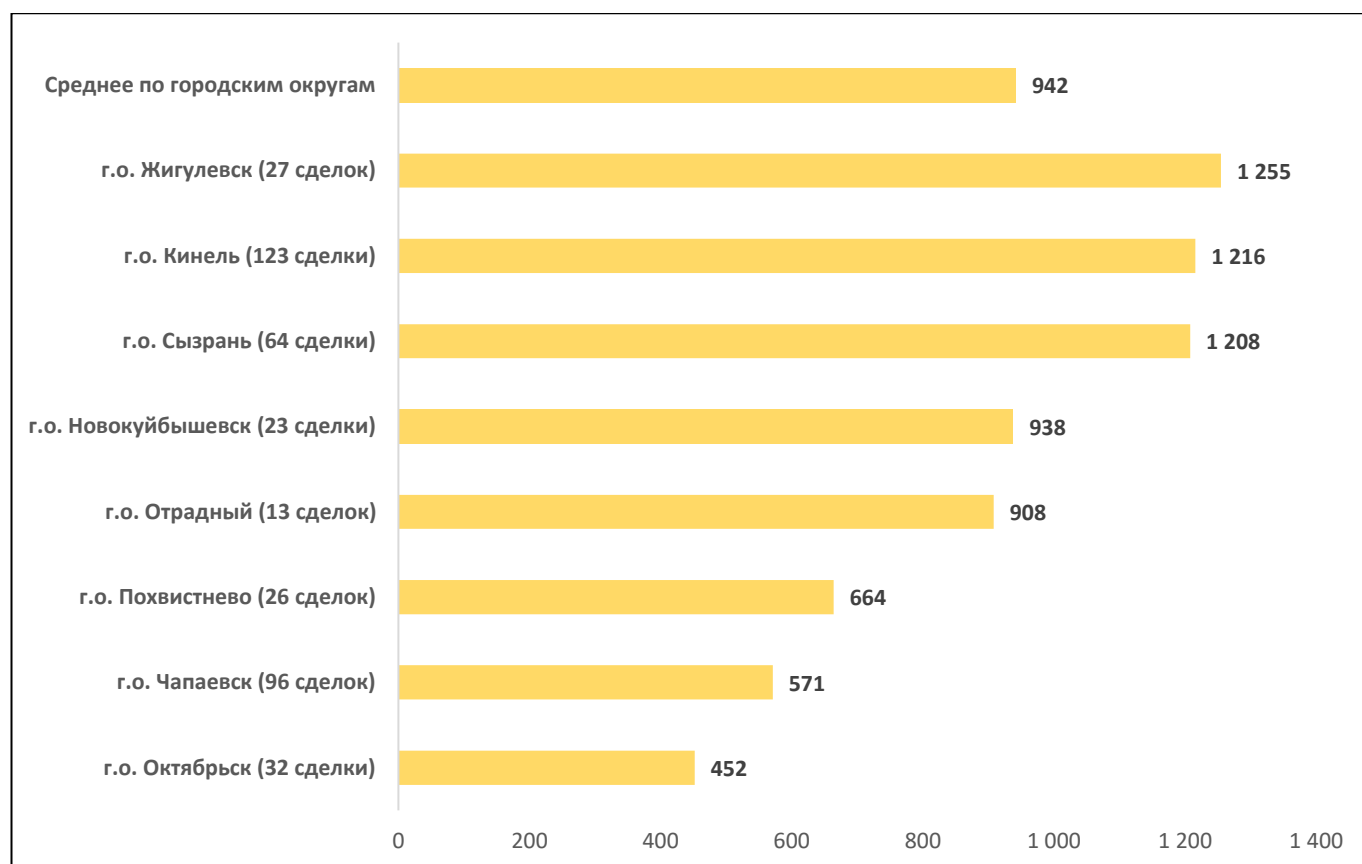


Рис. 7. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

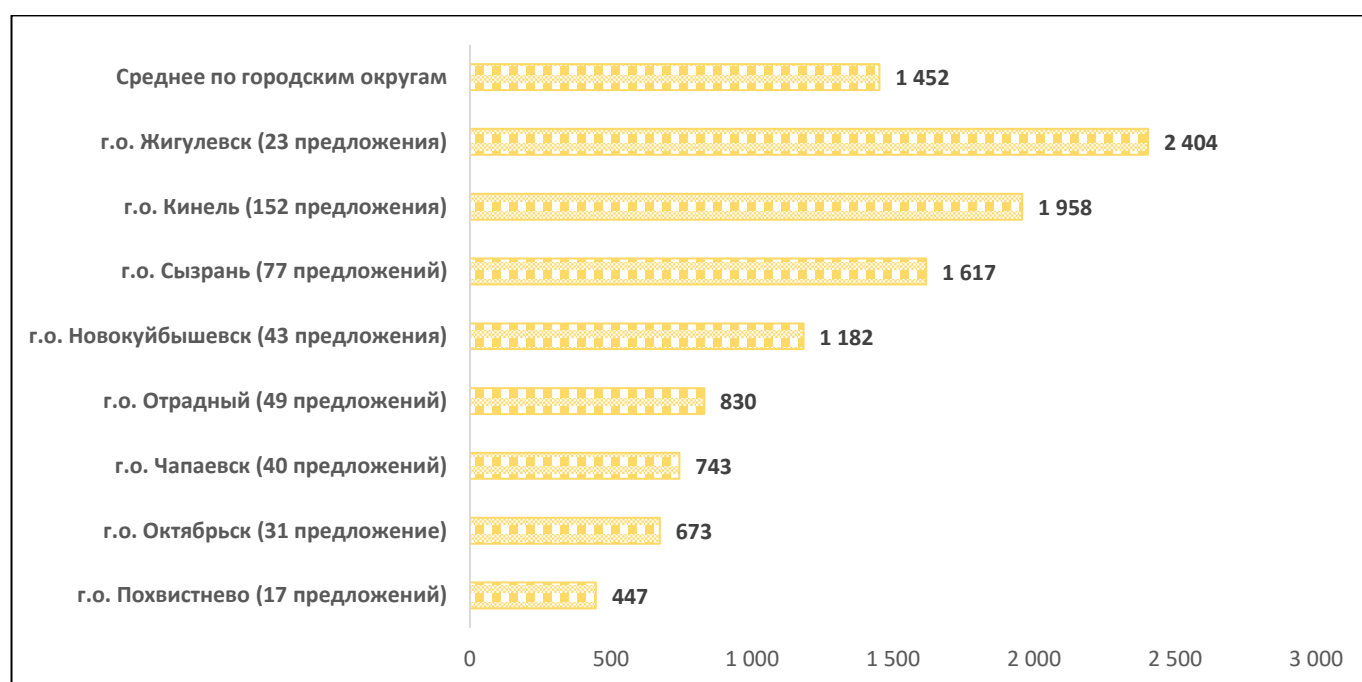


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области в I квартале 2025 г., руб./кв. м.

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 376 сделок купли-продажи ЗУ.

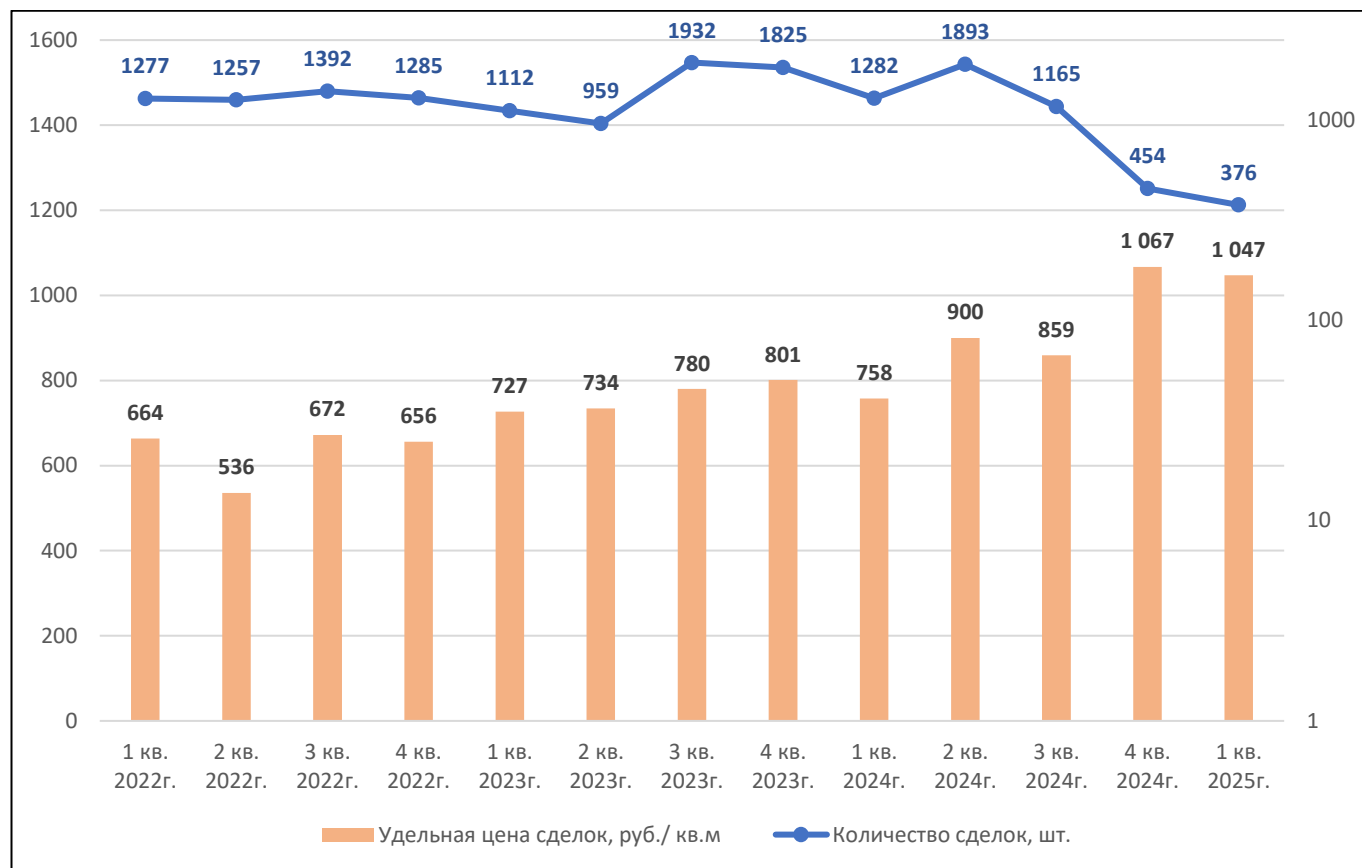


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

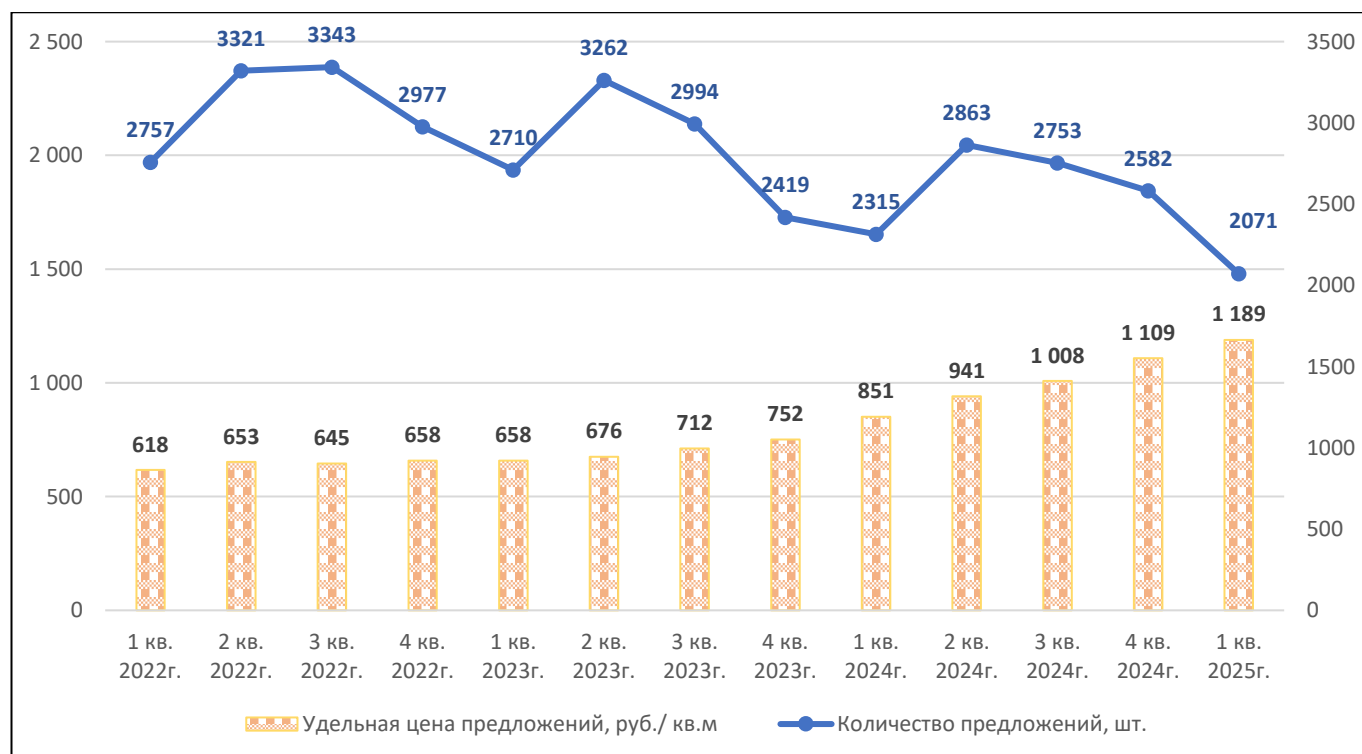


Рис. 8а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

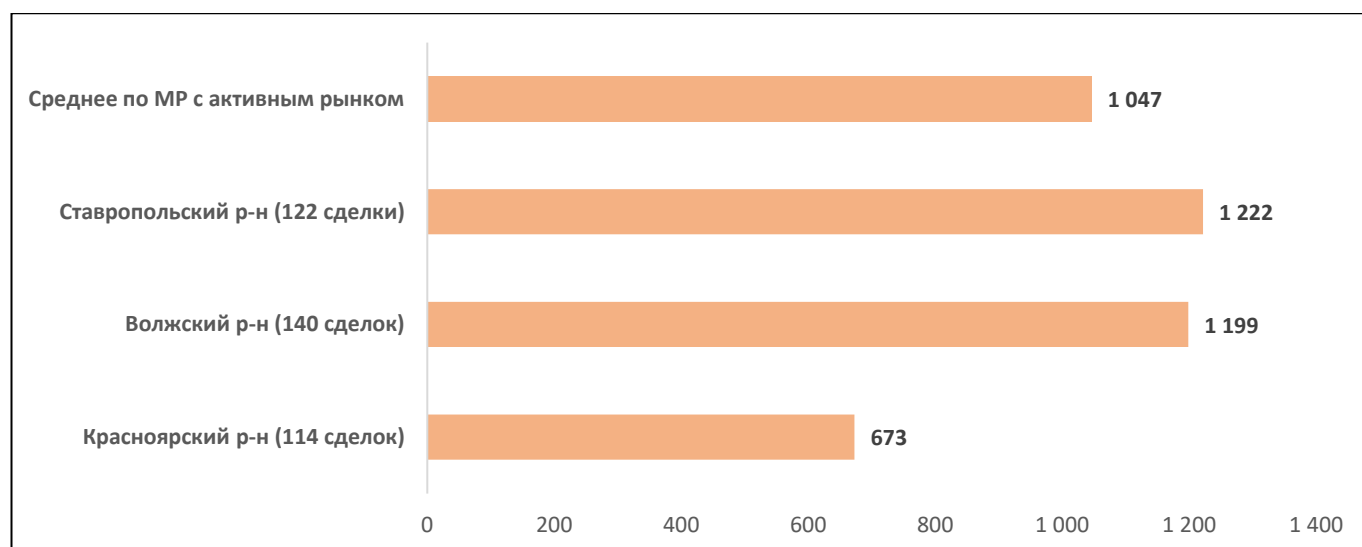


Рис. 9. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с активным рынком по состоянию на конец 1 квартала 2025г., руб./кв. м.

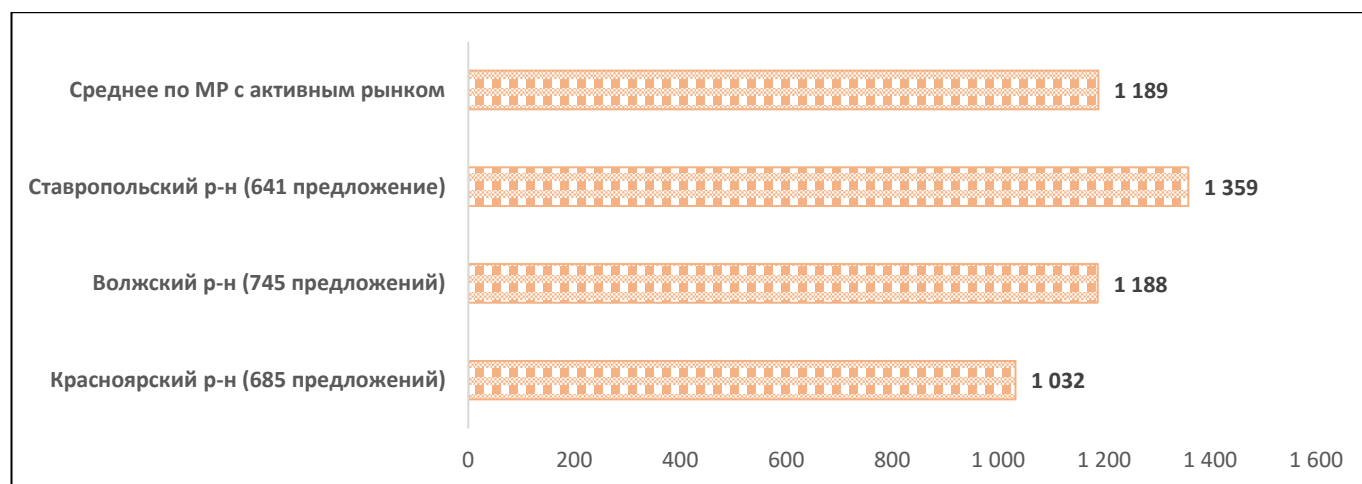


Рис. 9а. Средние удельные цены предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с активным рынком в 1 квартале 2025 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР с неактивным рынком

За рассматриваемый период по муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 253 сделки купли-продажи ЗУ.

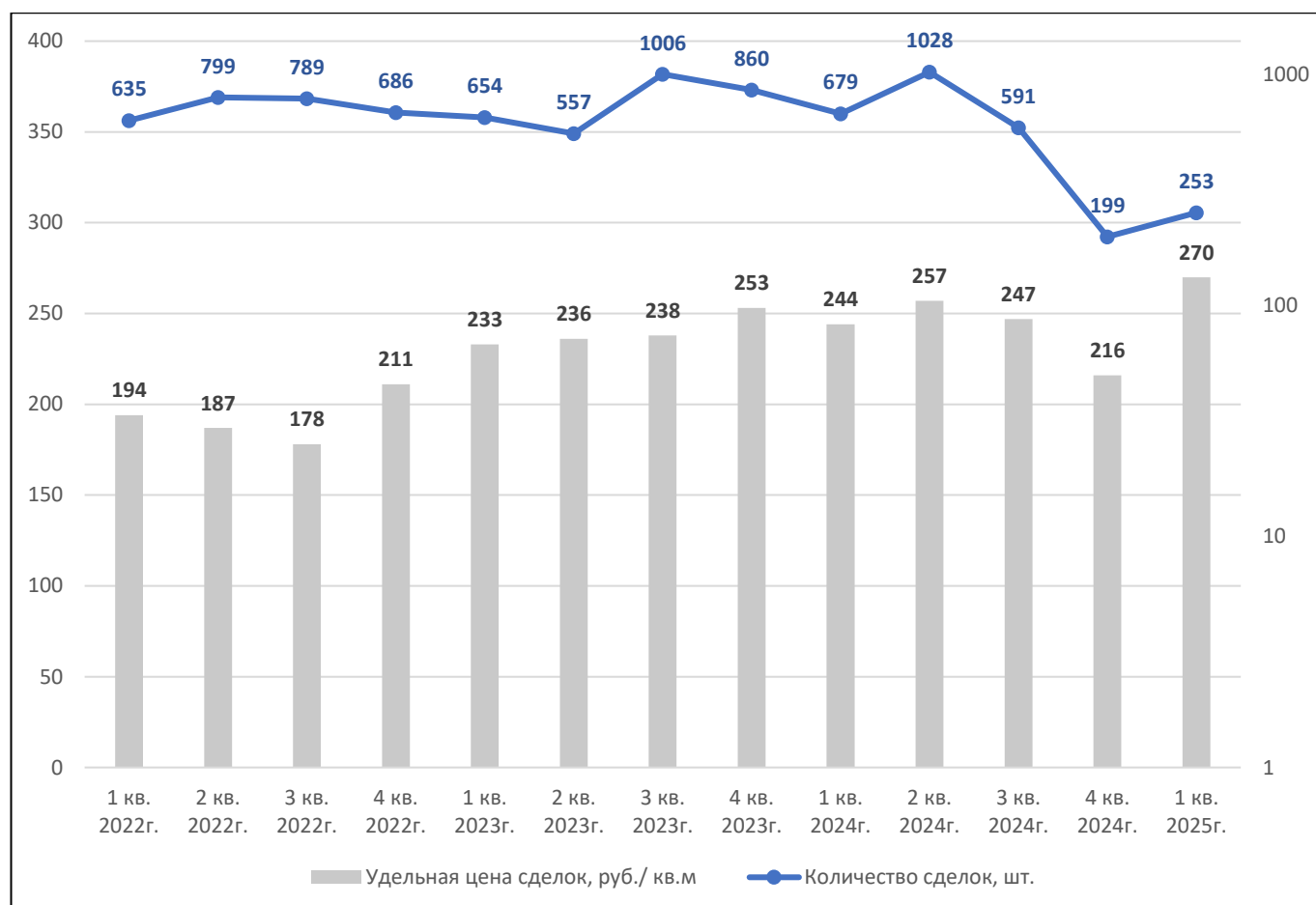


Рис. 10. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

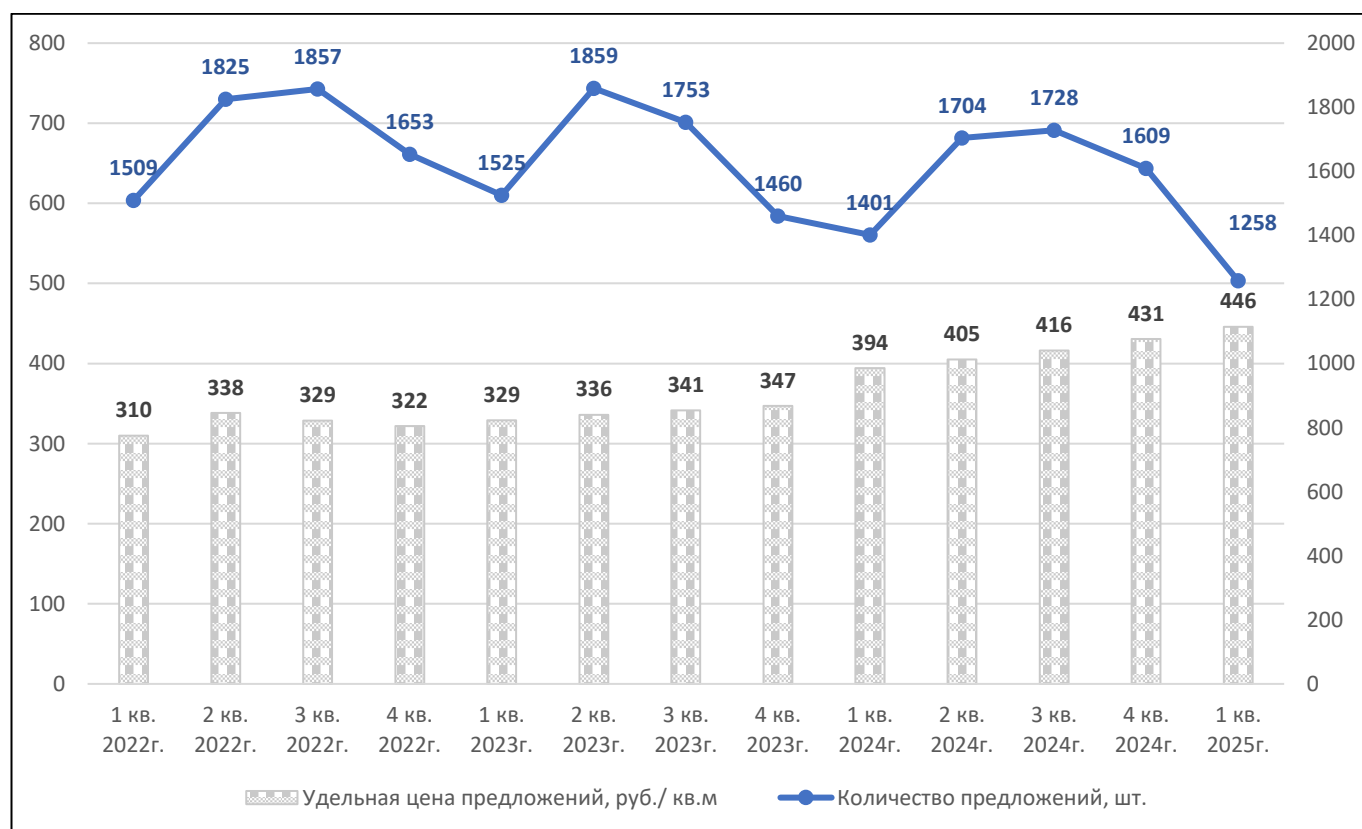


Рис. 10а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

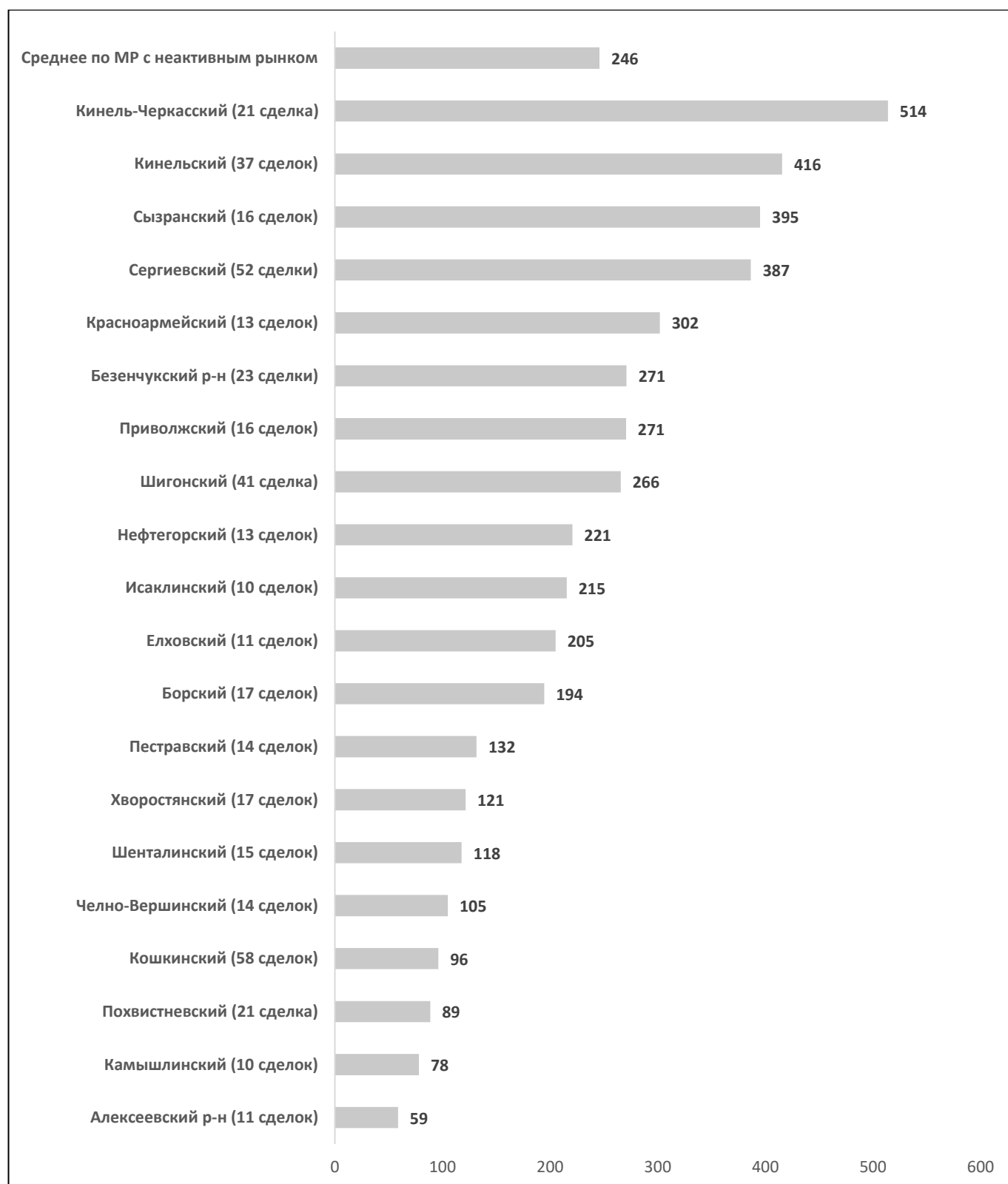


Рис. 11. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с неактивным рынком по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции (для муниципальных районов с количеством сделок от 10 шт.), руб./кв. м.

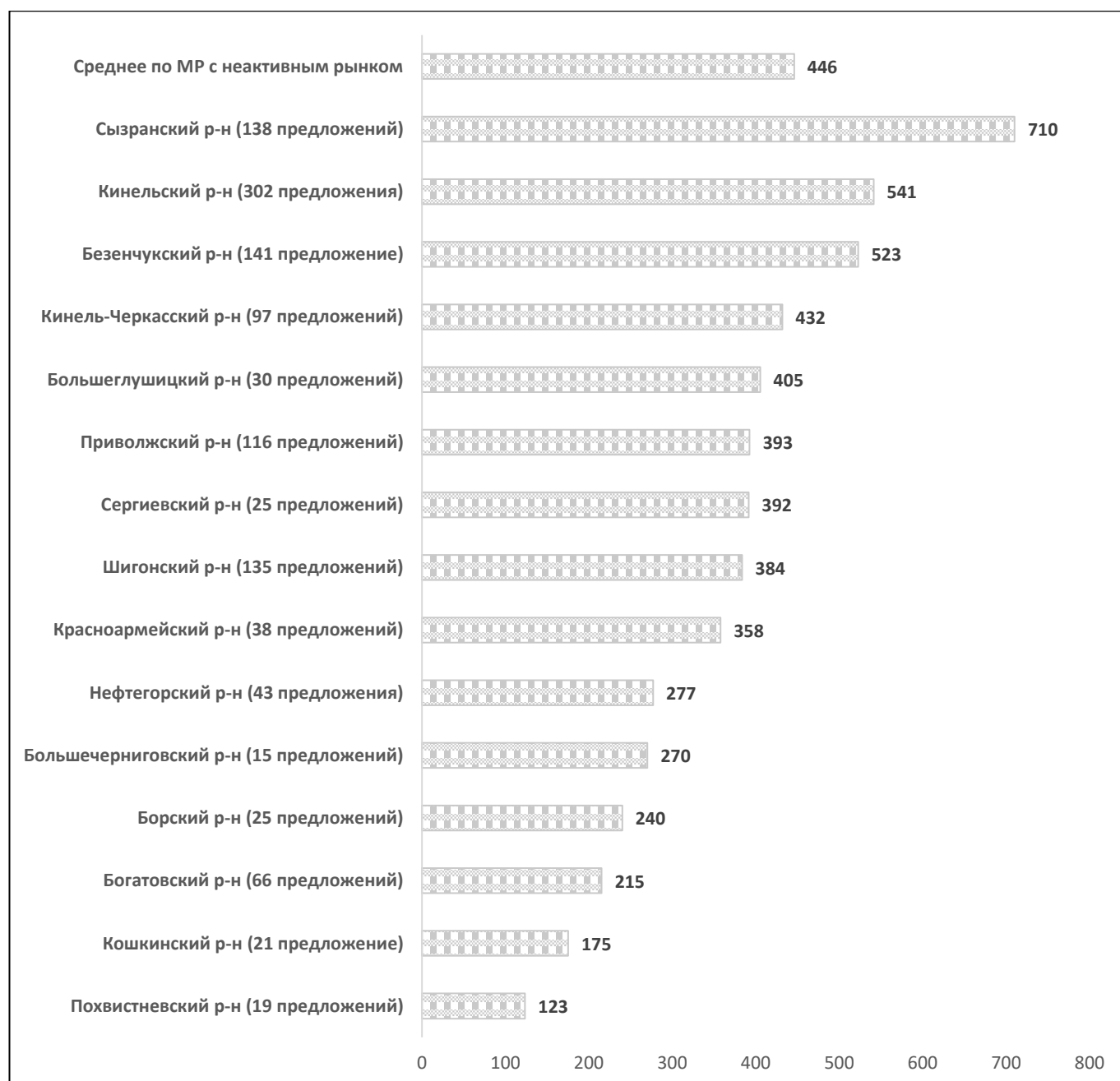


Рис. 11а. Средние удельные цены предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с неактивным рынком в I квартале 2025 г. (для муниципальных районов с количеством сделок от 10 шт.), руб./кв. м

Анализ сделок в подсегменте «Садоводство и огородничество» (далее – подсегмент Садоводство)

Сегментация по уровню активности рынка

Исходя из уровня торговой активности сделок в подсегменте «Садоводство» 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;
- 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 подсегмента «Садоводство» наибольшую долю занимают участки размером от 400 до 600 кв. м (44%) и участки размером от 600 до 800 кв. м (32%). Продажи участков больших площадей (от 2000 кв. м) единичны и занимают 1% от общего числа сделок по всем участкам данного подсегмента.

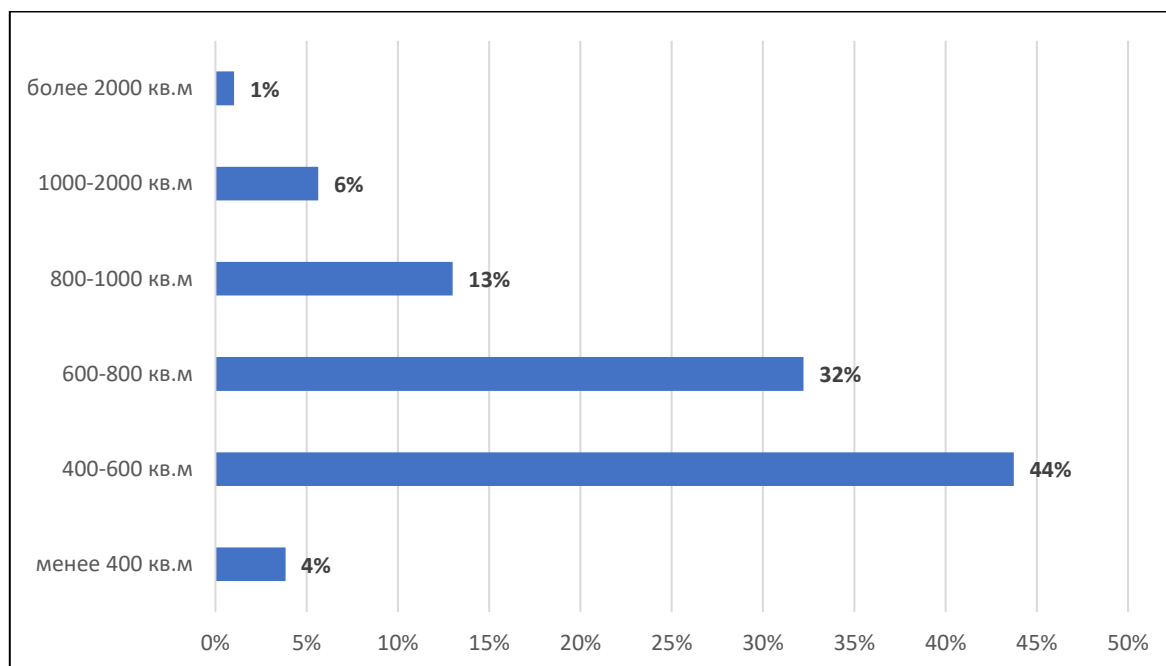


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков подсегмента Садоводство в Самарской области по диапазонам площади продажи объекта, % от общего количества сделок в подсегменте Садоводство

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 76 сделок купли-продажи.

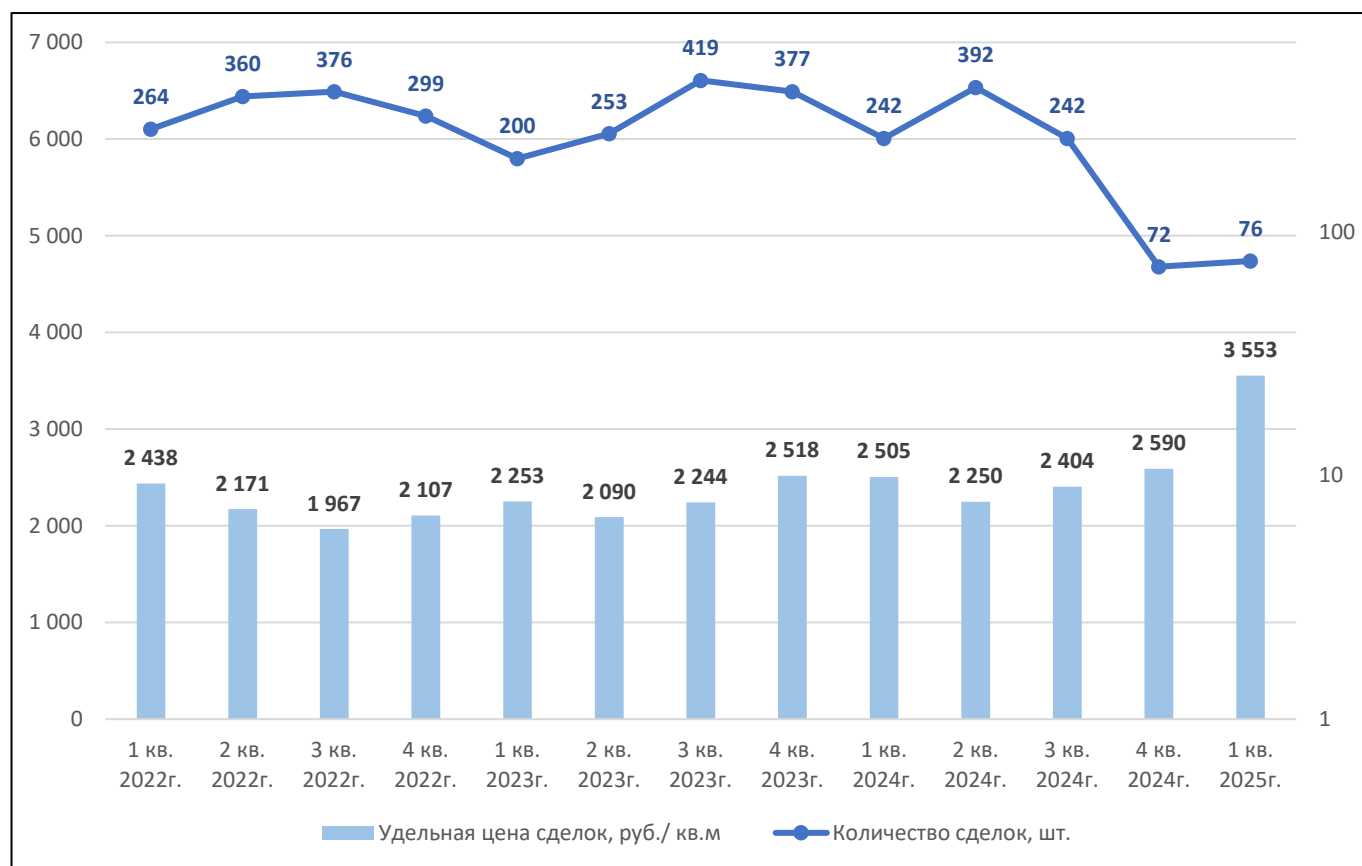


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Самара в период 01.01.2022-31.03.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

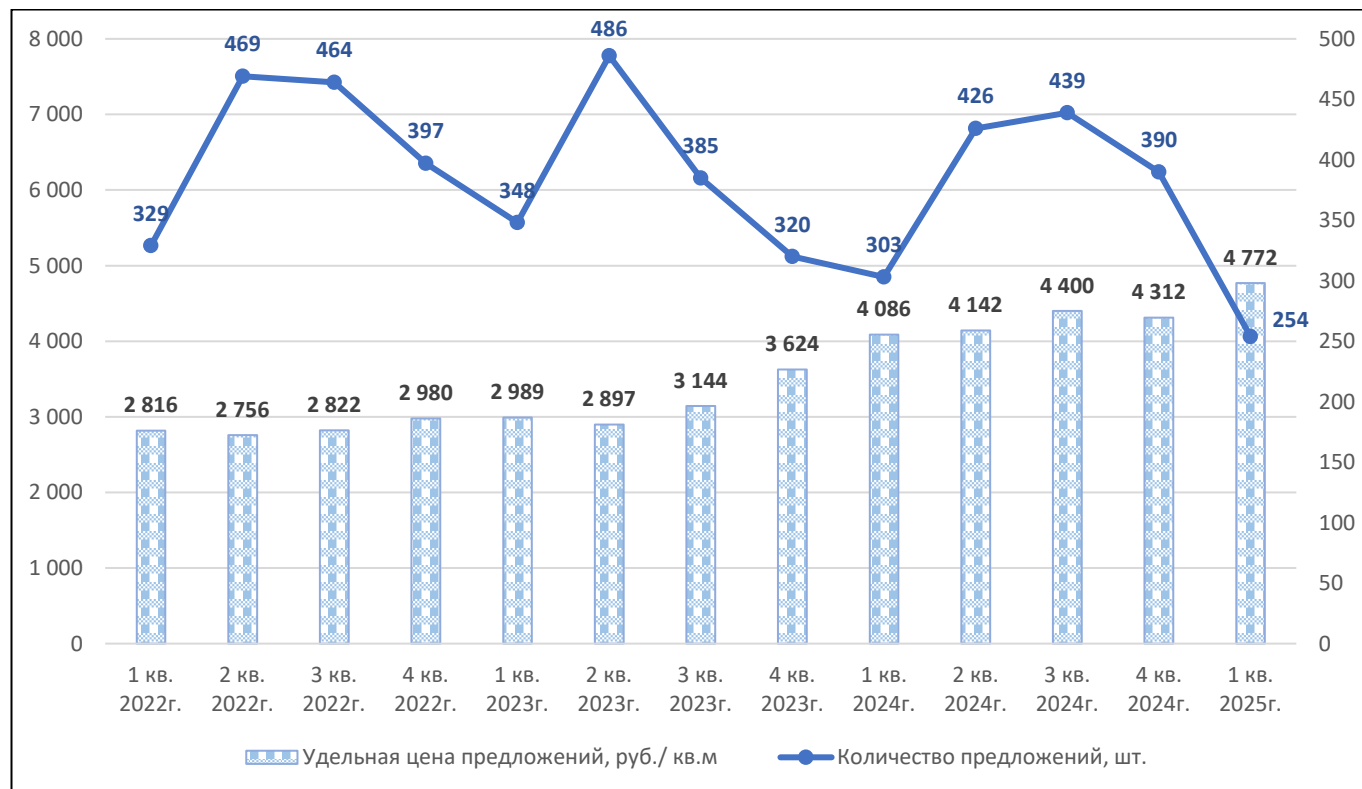


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Самара в период 01.01.2022-31.03.2025гг.

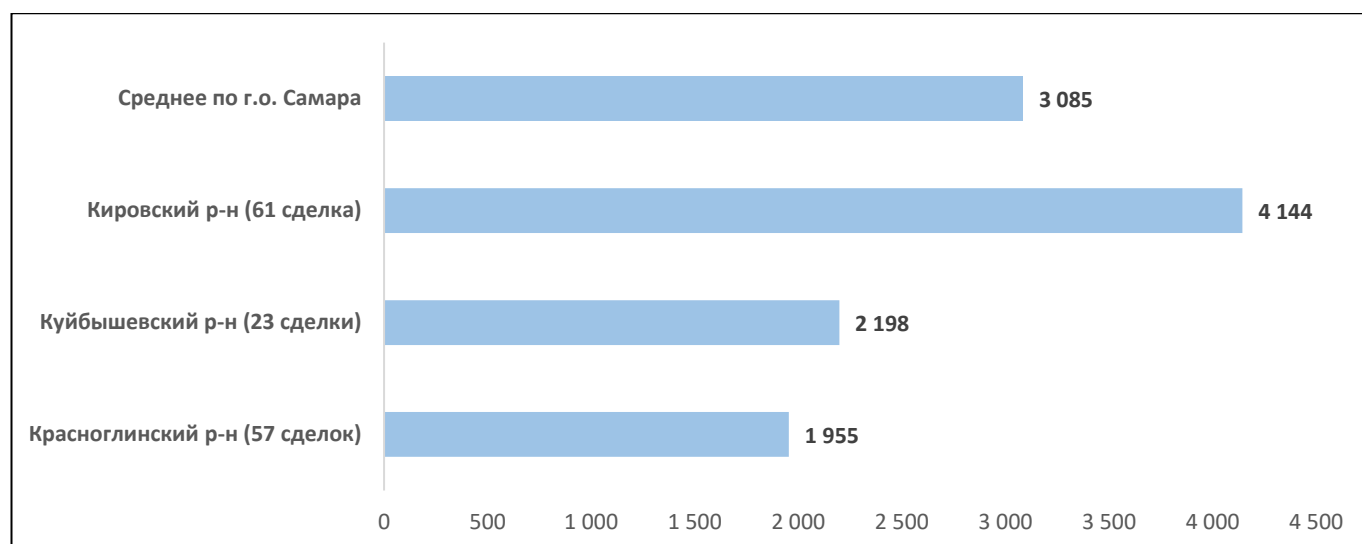


Рис. 3. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Самара по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

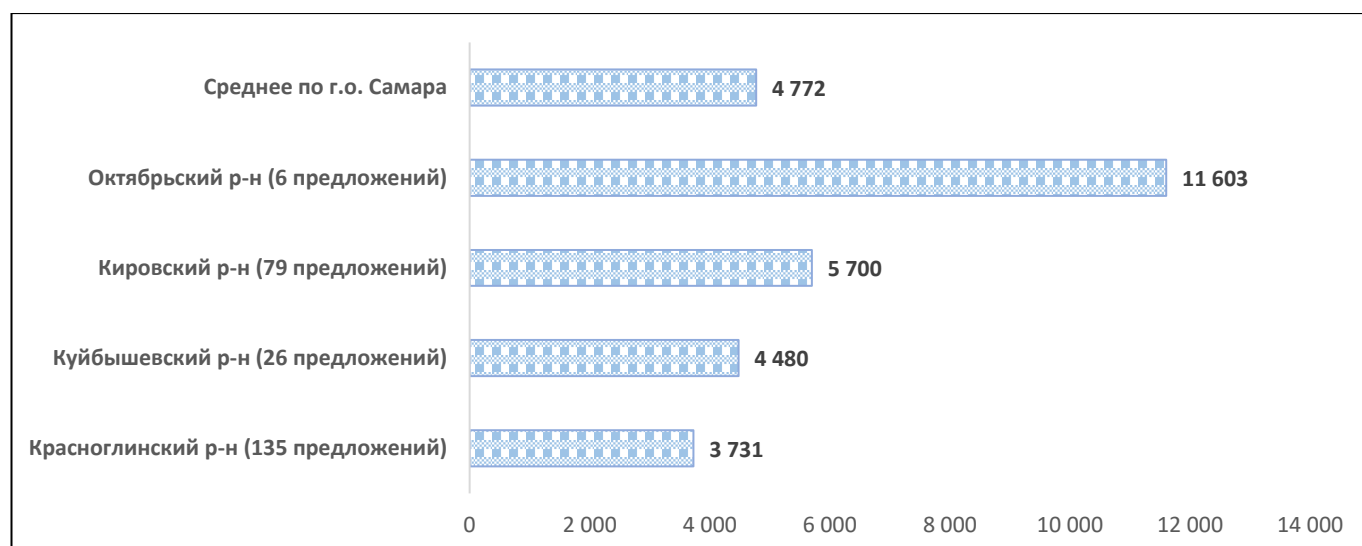


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Самара в 1 квартале 2025 г. (для внутригородских районов с количеством предложений от 5 шт.), руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.о. Тольятти проанализировано и верифицировано 19 сделок купли-продажи ЗУ.

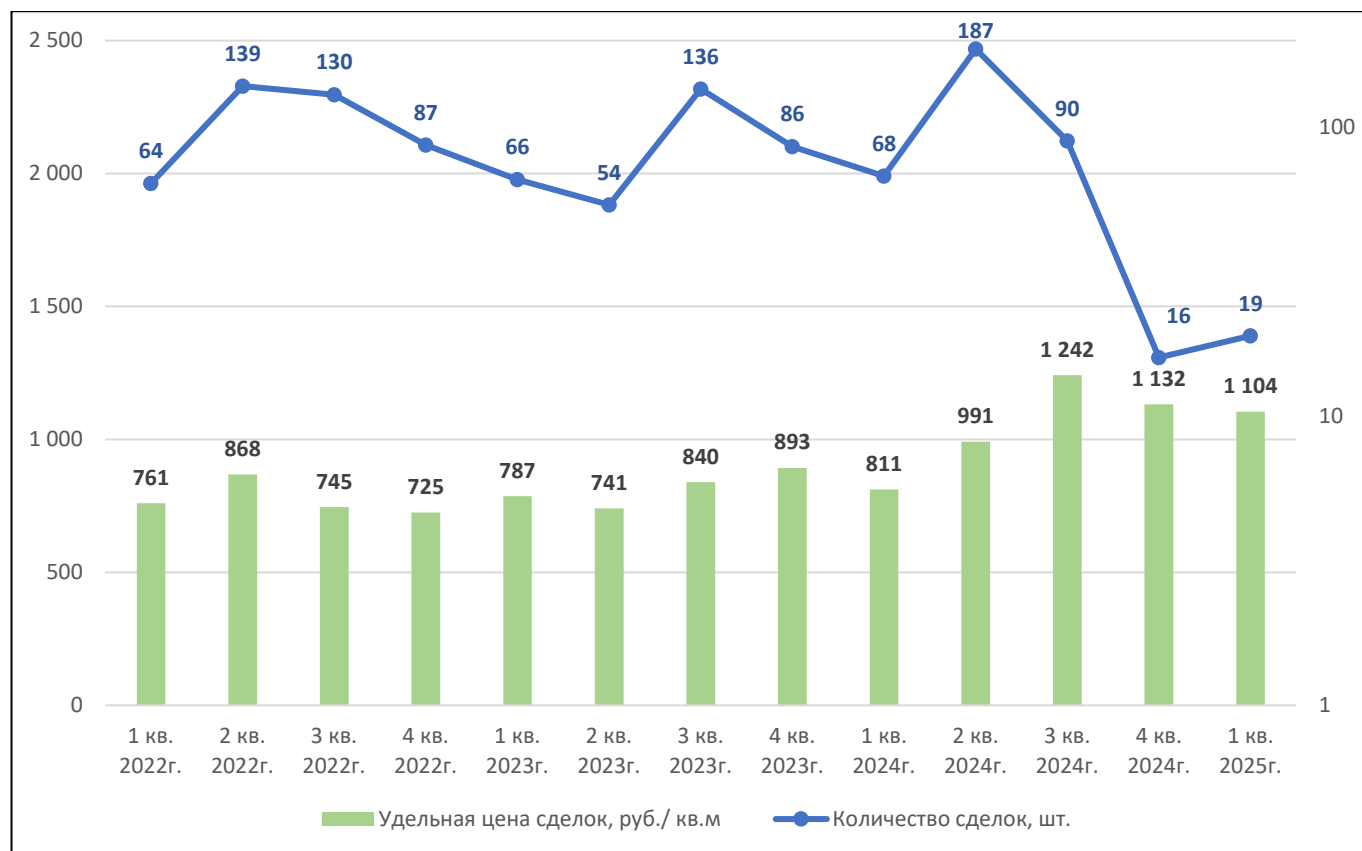


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-31.03.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

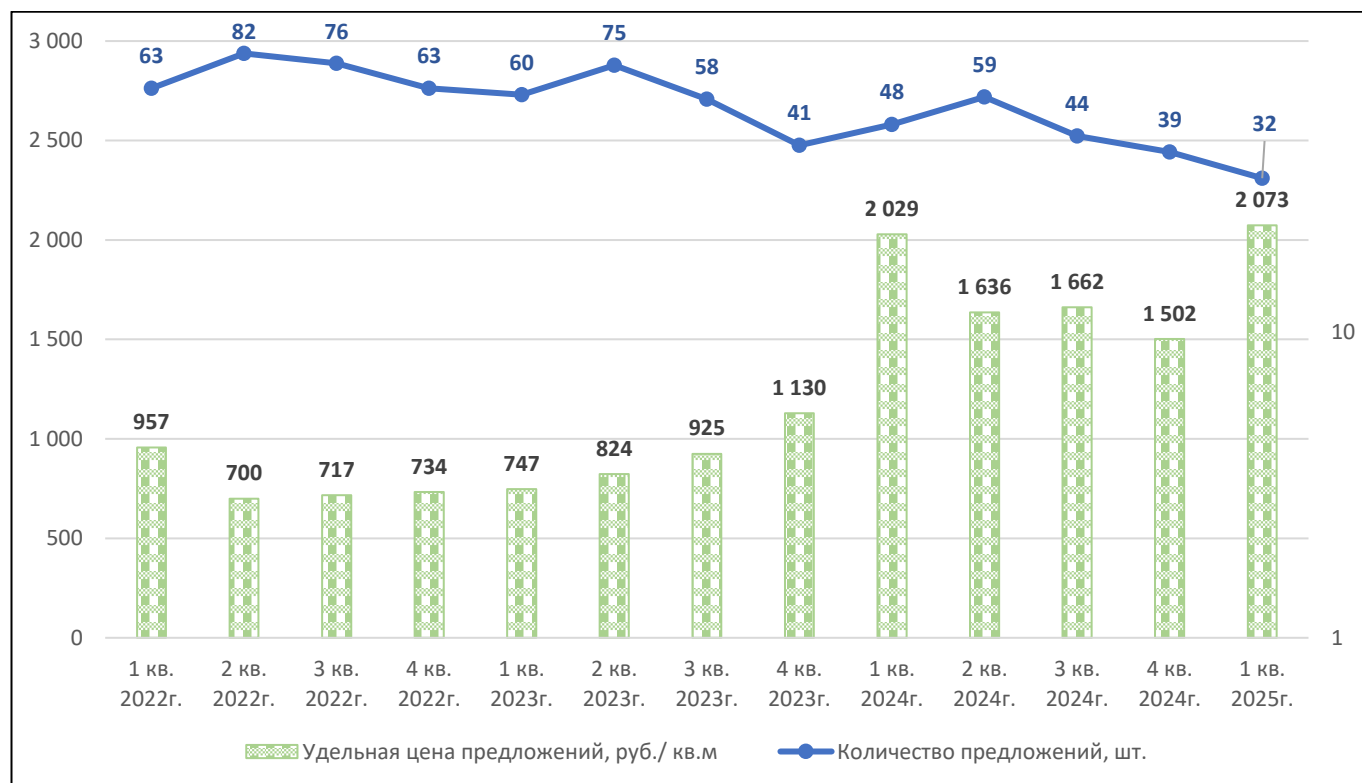


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-31.03.2025гг.

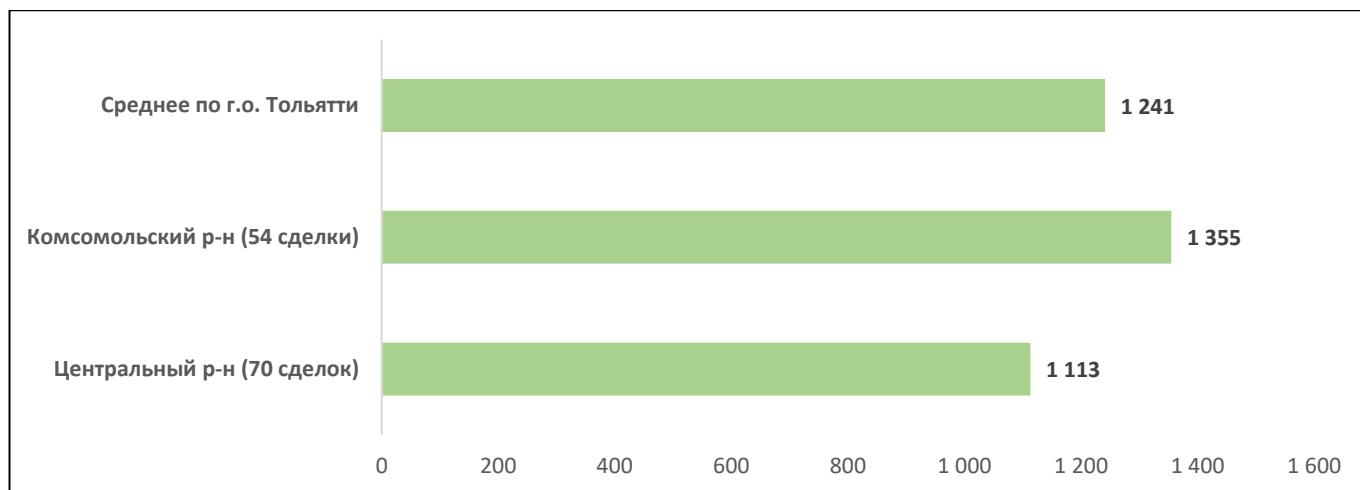


Рис. 5. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

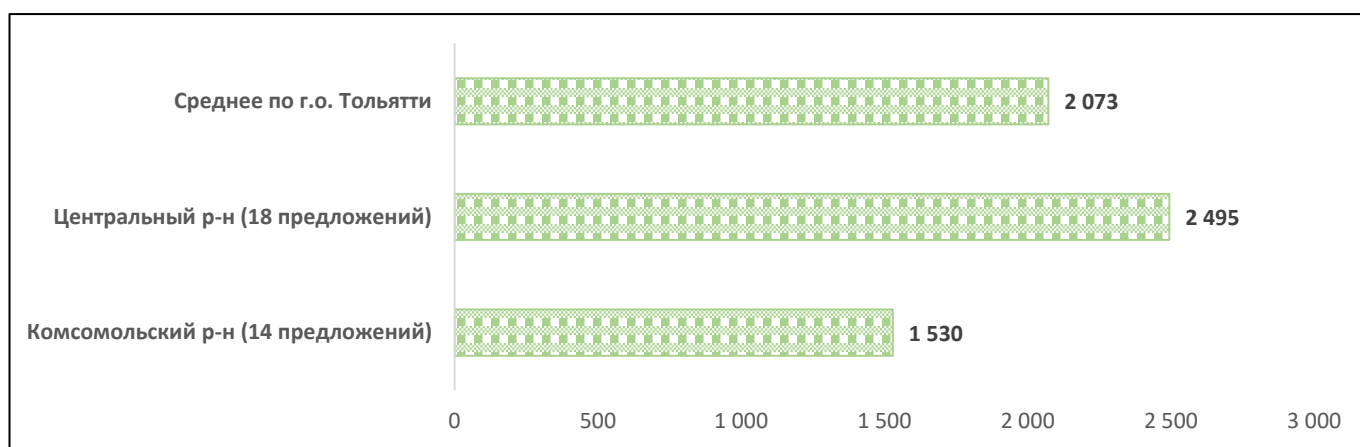


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Тольятти в 1 квартале 2025 г., руб./кв. м.

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

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 249 сделок купли-продажи ЗУ.

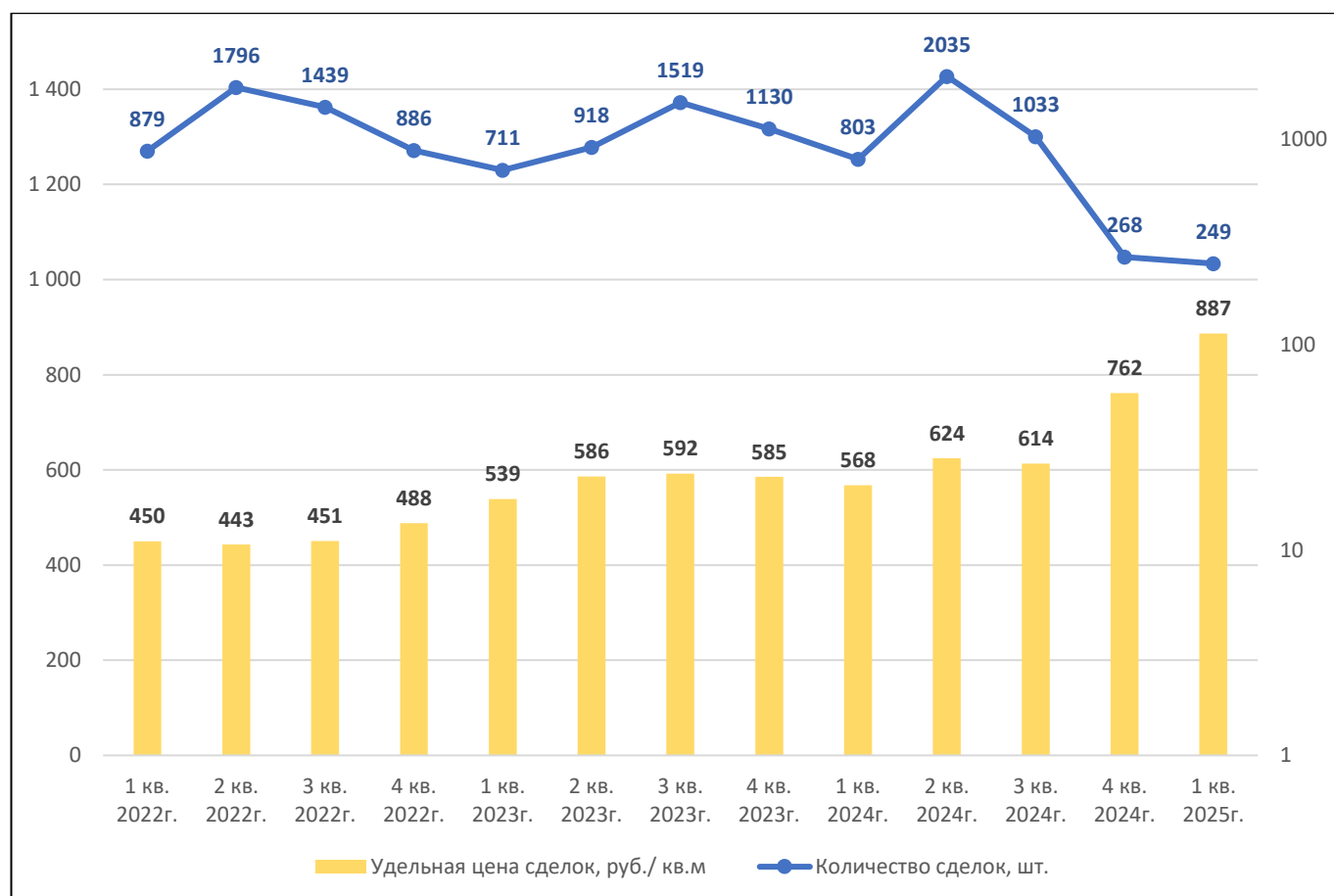


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

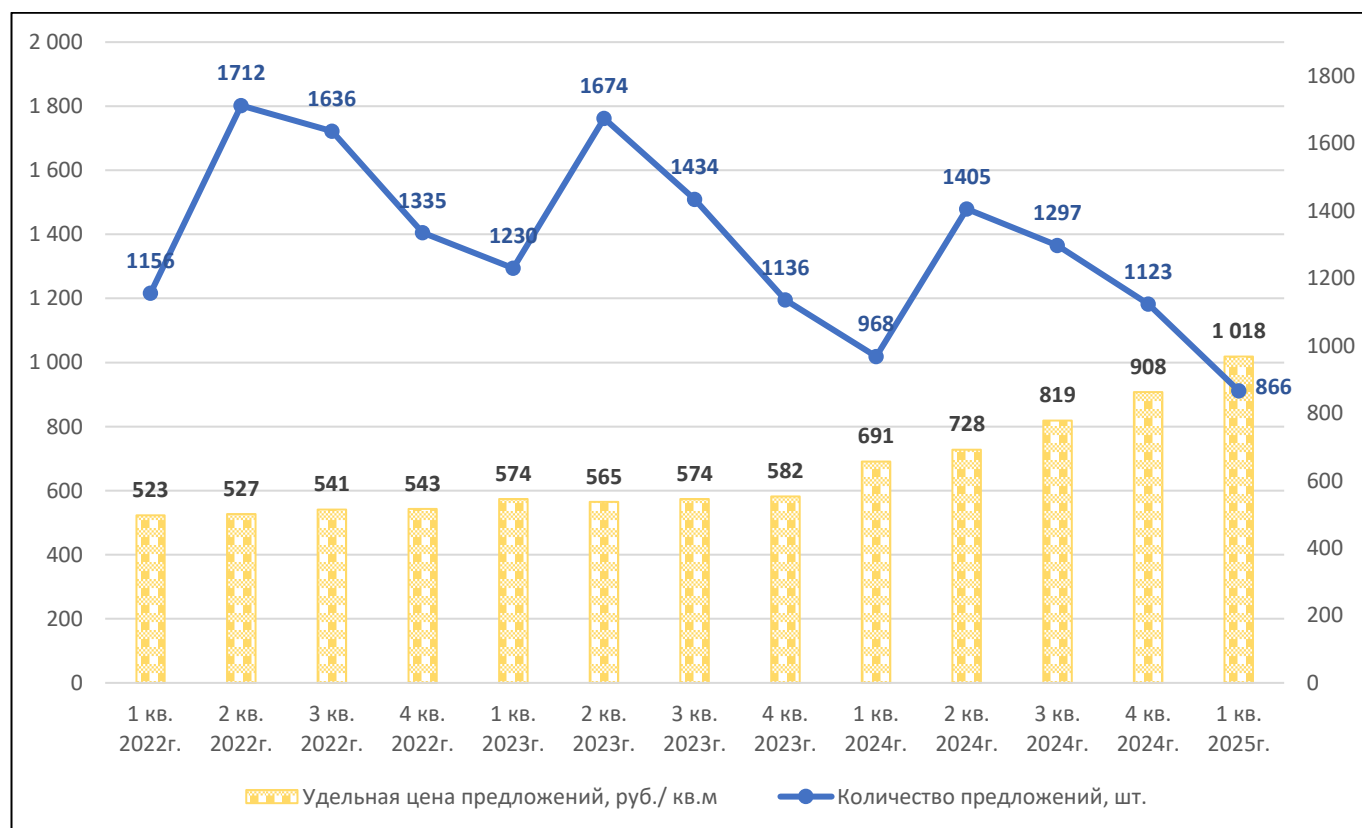


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

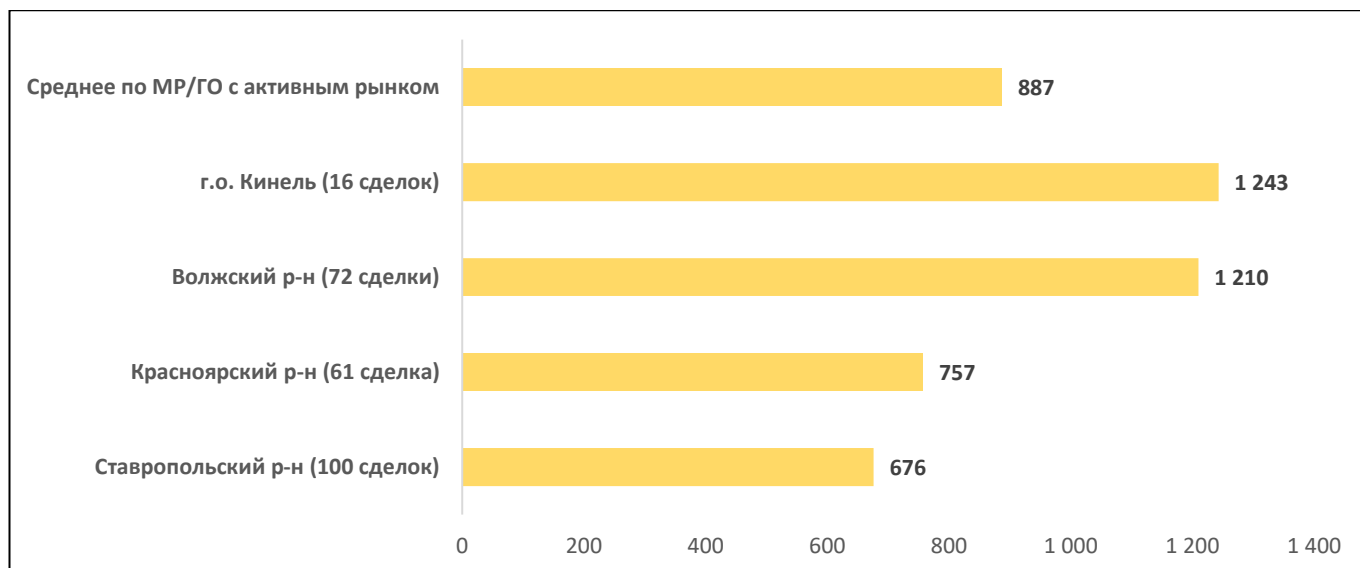


Рис. 7. Средние удельные цены сделок 3У в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком по состоянию на конец 1 квартала 2025 г., руб./кв. м.

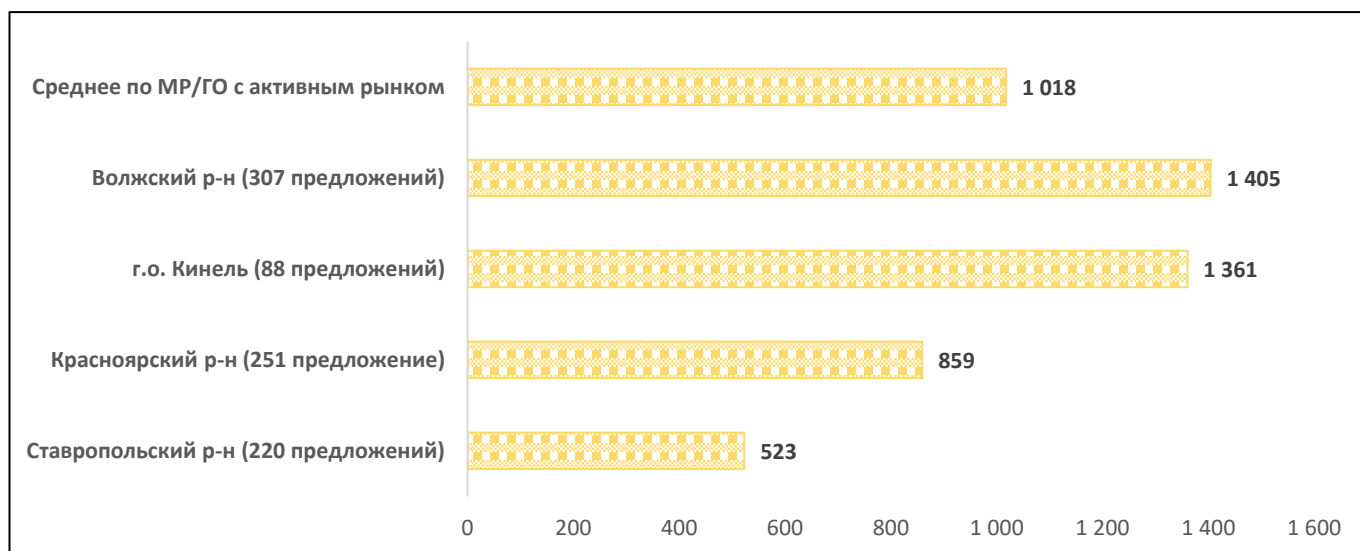


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений 3У в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в 1 квартале 2025 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 47 сделок купли-продажи 3У.

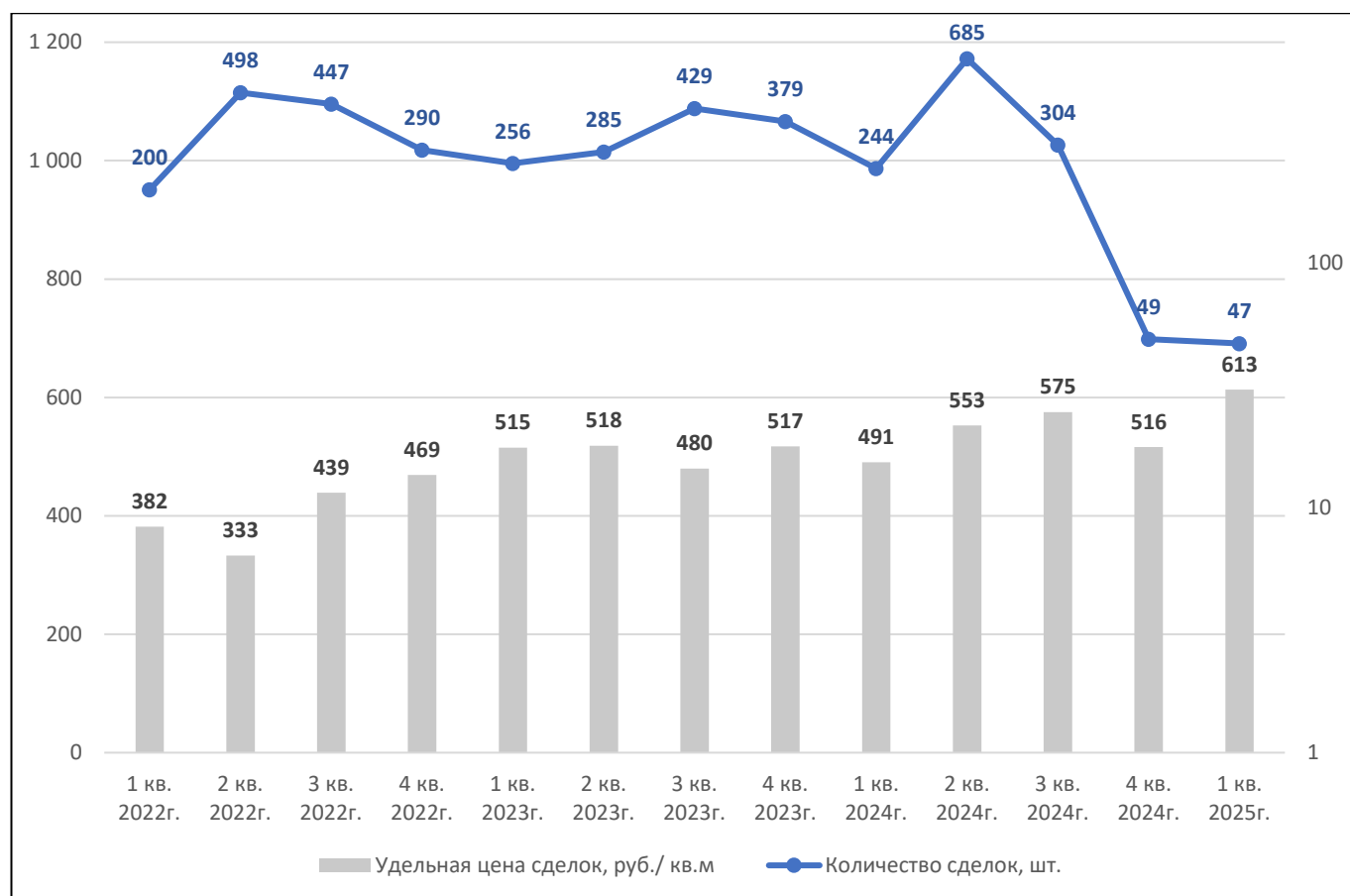


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

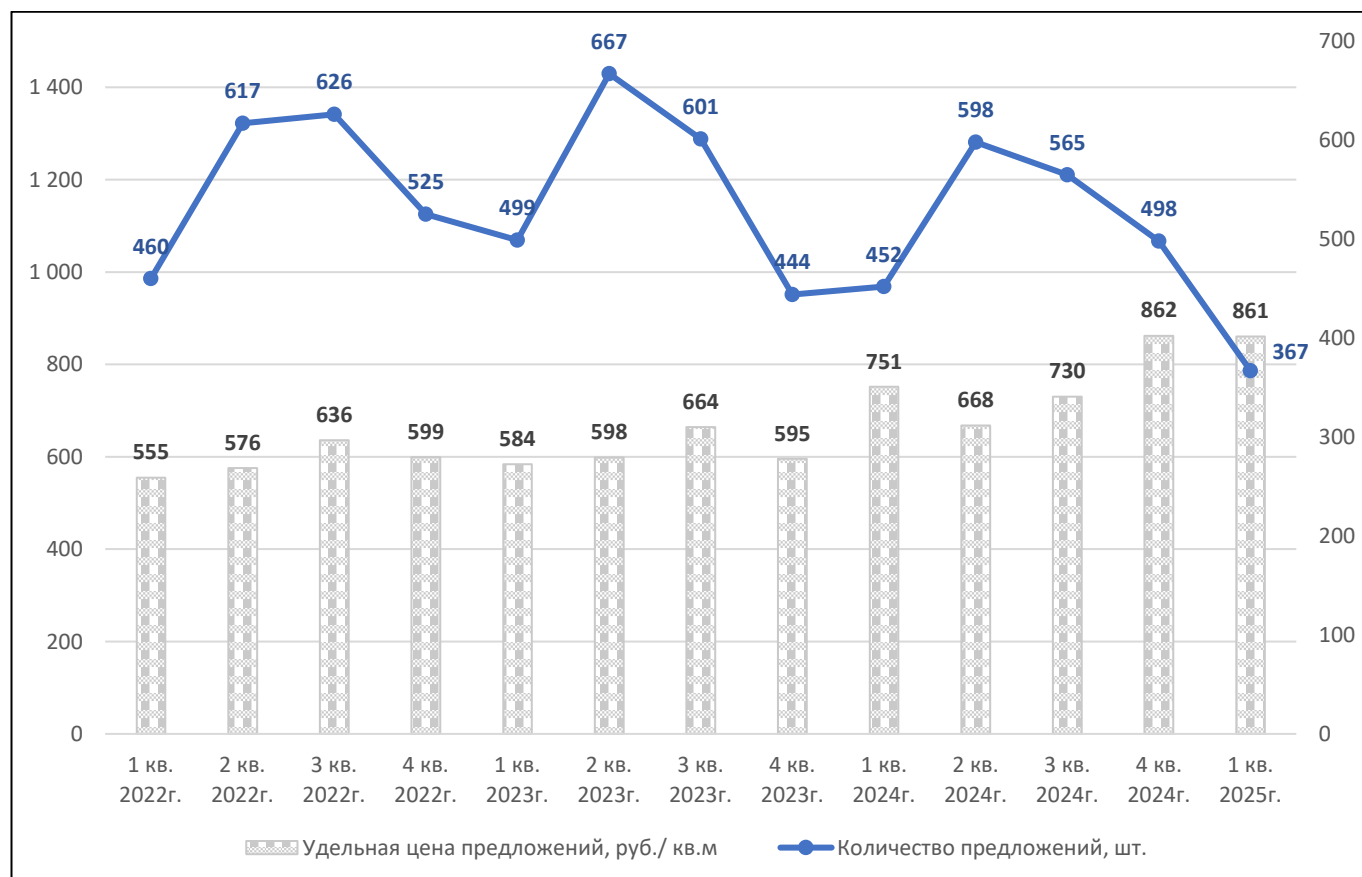


Рис. 8а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-31.03.2025 гг.

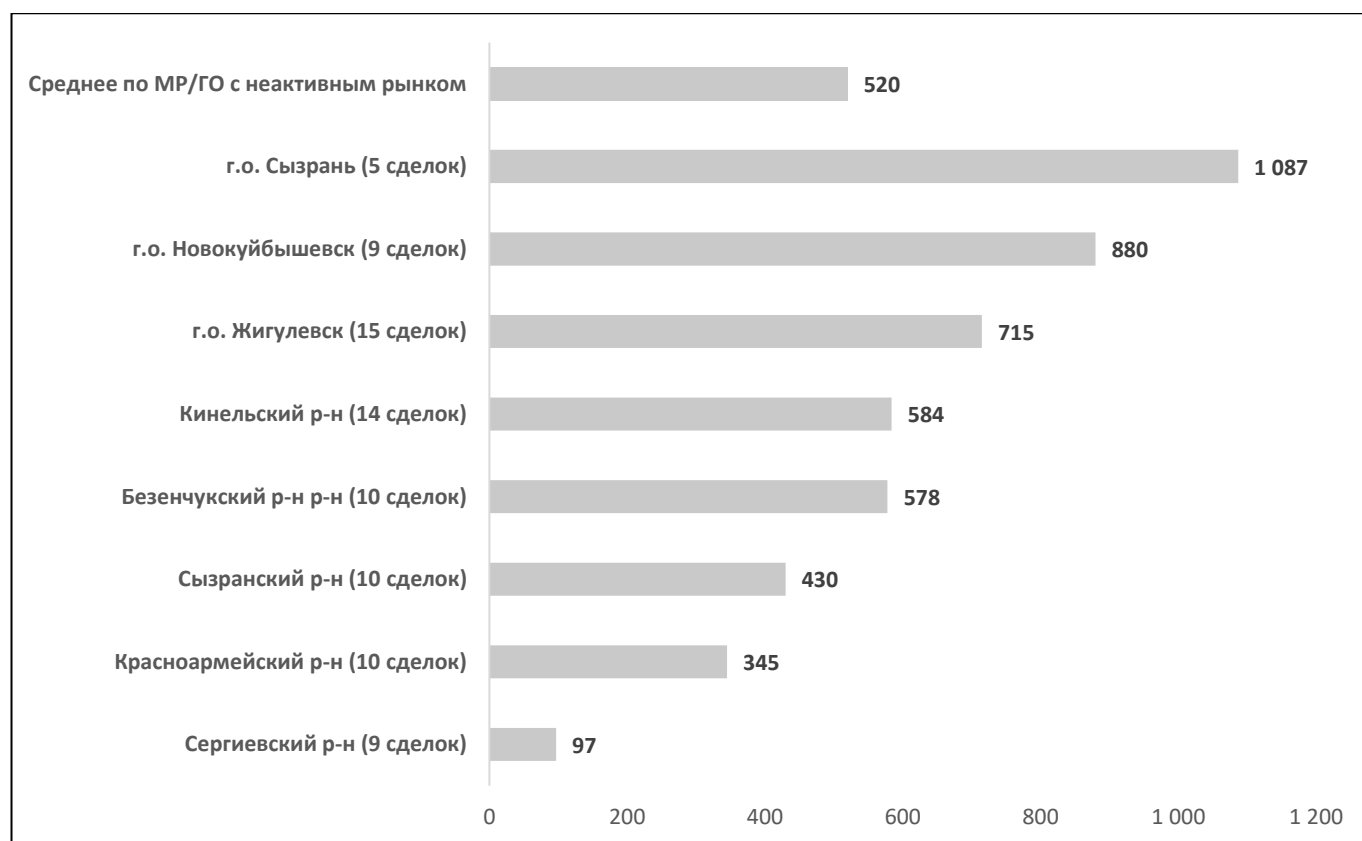


Рис. 9. Средние удельные цены сделок 3У в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком по состоянию на конец 1 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции (для муниципальных районов и городских округов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

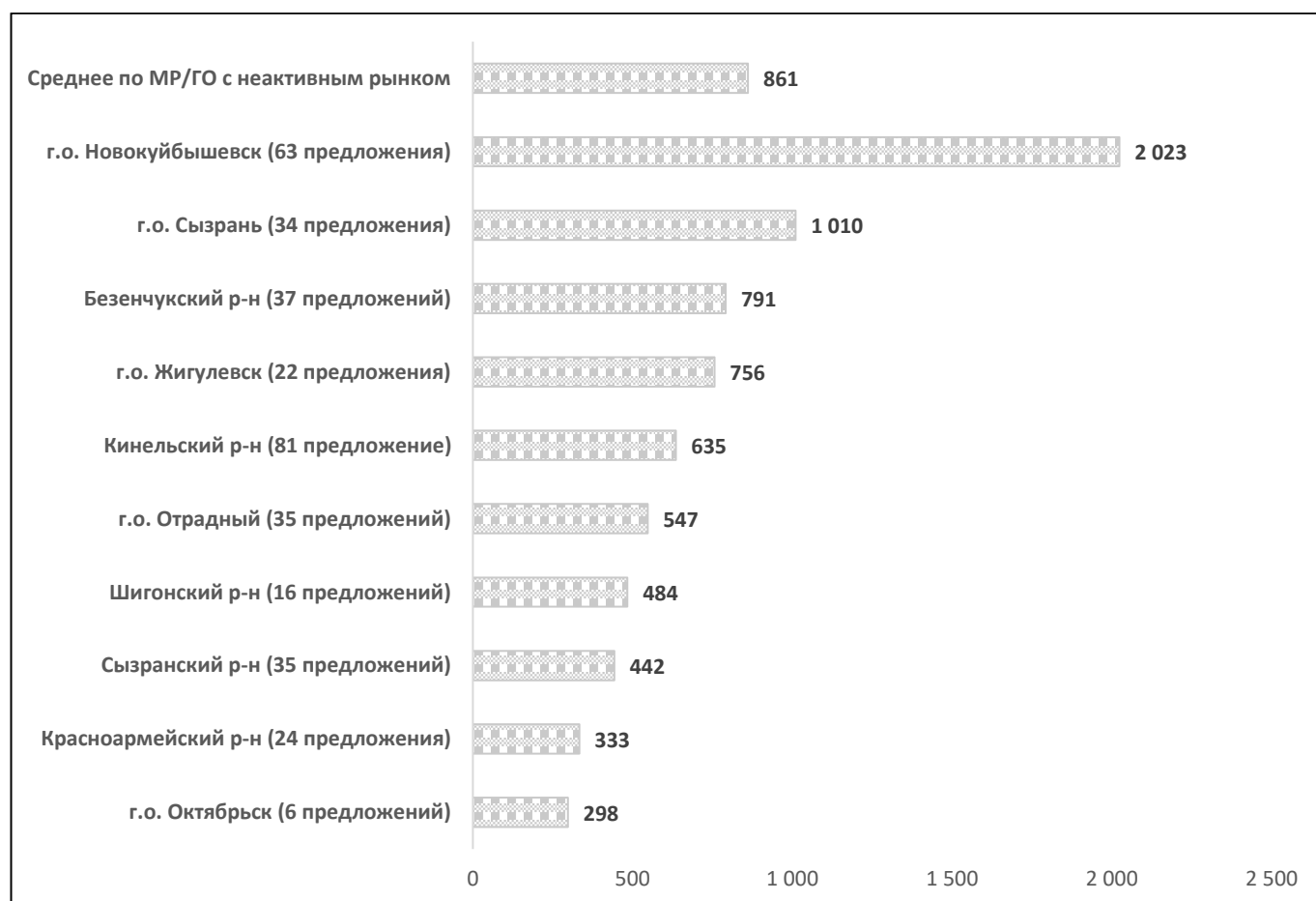
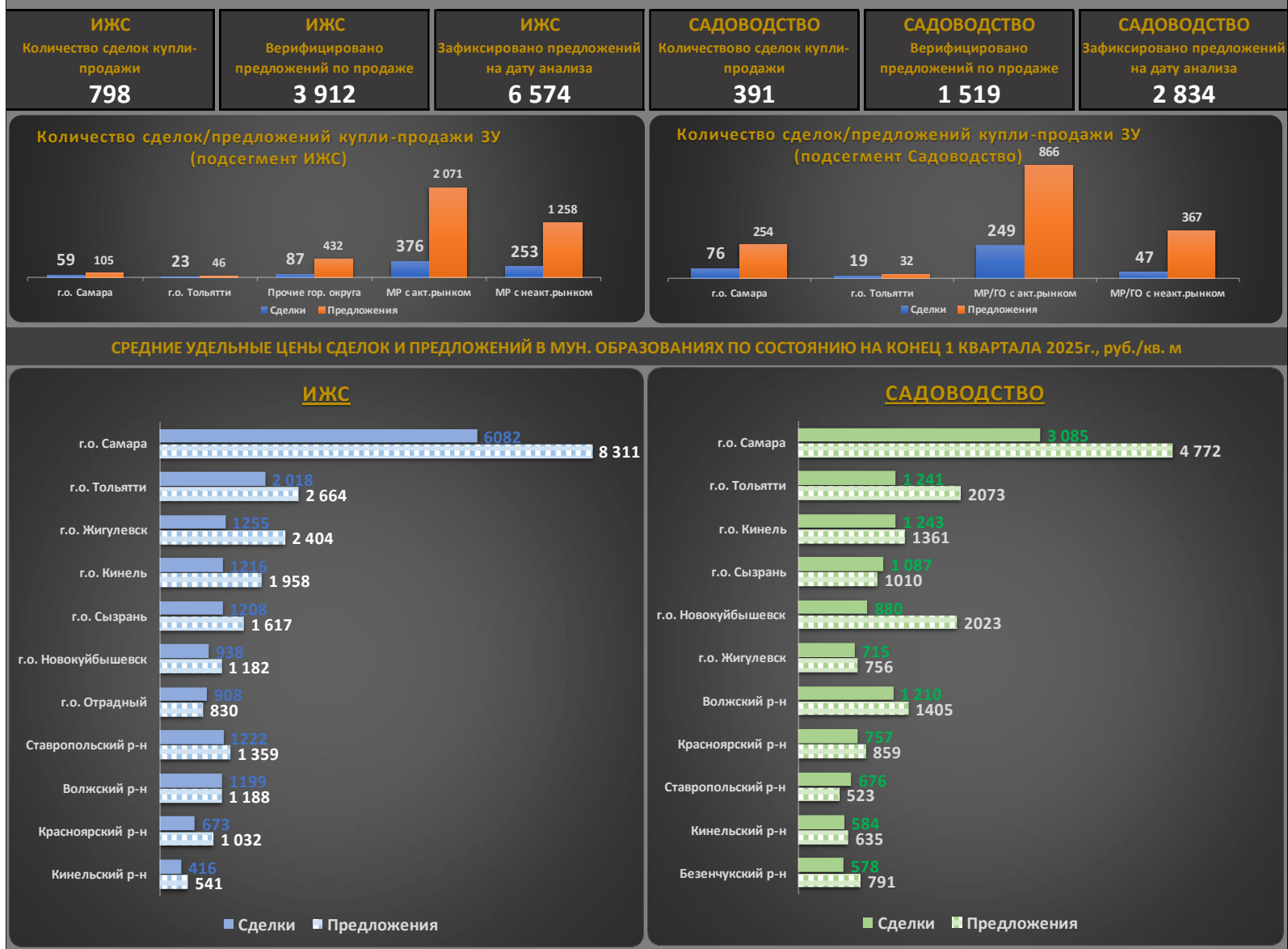


Рис. 9а. Средние удельные цены предложений 3У в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в 1 квартале 2025 г. (для муниципальных районов и городских округов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

Сводные данные по ценам сделок купли-продажи и предложений к продаже земельных участков сегмента "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" в Самарской области за 1 квартал 2025 года



Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»