

Обзор сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» в Самарской области в 1 полугодии 2025 г. с использованием цен сделок и предложений к продаже

В соответствии с Приложением 2 Методических указаний¹ к сегменту рынка «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» могут относиться следующие объекты недвижимости (здания и помещения):

- из функциональной Группы 2. «Дома малоэтажной жилой застройки» (Дома индивидуальные, Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах), Дачные дома)

Классифицирующие признаки, позволяющие выделить соответствующий сегмент рынка

Существует общепринятая классификация объектов недвижимости, относящейся к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости. Согласно данной классификации все здания и помещения рынка малоэтажной жилой застройки делятся на сегменты:

1. **Частные дома.** Индивидуальные жилые дома на соответствующих земельных участках постройки XX века (ориентировочно до 2000-х годов, как правило, имеющие существенный физический износ) и построенные после 2000 года, площадь основного строения (без учета веранд и дополнительных построек) в большинстве случаев находится в диапазоне до 100 кв.м., строительство велось индивидуальными застройщиками или массово.

2. **Коттеджи.** Дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах.

3. **Дачные дома.** Земельный участок с имеющимися на нем капитальными (зарегистрированными или не зарегистрированными) строениями (сезонного или постоянного проживания) и посадками, предназначенный для отдыха, проживания или выращивания садово-огородных культур.

Обзор сегмента рынка "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка".

Подсегменты:

- индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- ведение личного подсобного хозяйства, садоводство (ЛПХ, садоводство);

По всему сегменту Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период с 01.03.2025г. по 30.06.2025г. **7 167** объявления о предложениях к продаже из открытых источников (www.avito.ru, содержат около 90% рыночной информации по рынку объектов недвижимости), в результате удаления некорректной и дублирующей информации верифицировано к анализу **5 898** предложений к продаже ОКС.
- По состоянию на 27.08.2025 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **11 565** предложения купли-продажи данного сегмента (без анализа дублей).
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **18 385** записях о сделках купли-продажи объектов малоэтажной жилой застройки, отраженных в ЕГРН в период с 01.03.2025г. по 31.06.2025г. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (1478) верифицировано к анализу **1220** записей о сделках, в том числе зарегистрированных как объектов соответствующих подсегментов: объекты индивидуального жилищного строительства – 898 шт., объекты личного подсобного хозяйства – 322 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"

Таблица 1. Сводные данные по количеству предложений и сделок сегмента «Садоводство и огородничество» в разрезе муниципальных образований Самарской области

<i>Наименование муниципального образования</i>	<i>За период: 2 квартал 2025г.</i>		<i>За период: 01.01.2023г. - 30.06.2025г.</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	622	85	5 707	2074
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	31	7	248	84
• г.о. Самара Кировский р-н	191	25	1 549	304
• г.о. Самара Красноглинский р-н	204	18	1 985	228
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	91	9	791	152
• г.о. Самара Ленинский р-н	3	4	24	4
• г.о. Самара Октябрьский р-н	34	3	296	64
• г.о. Самара Промышленный р-н	43	4	503	153
• г.о. Самара Самарский р-н	3	4	69	58
• г.о. Самара Советский р-н	22	11	242	76
г.о. Жигулевск	150	34	370	227
г.о. Кинель	276	68	962	378
г.о. Новокуйбышевск	1	27	830	157
г.о. Октябрьск	139	18	660	233
г.о. Отрадный	56	2	384	46
г.о. Похвистнево	60	8	294	119
г.о. Сызрань	238	38	1 658	469
г.о. Тольятти	171	50	1 594	236
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	1	6	46	6
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	83	23	702	105
• г.о. Тольятти, Центральный район	87	21	846	125
г.о. Чапаевск	78	17	794	194
р-н Алексеевский	21	54	205	124
р-н Безенчукский	78	55	717	229
р-н Богатовский	62	2	466	318
р-н Большеглушицкий	38	2	405	97
р-н Большечерниговский	22	51	213	103
р-н Борский	61	35	649	199
р-н Волжский	929	52	6 874	673
р-н Елховский	12	11	162	60
р-н Исаклинский	16	54	156	100
р-н Камышлинский	10	74	80	156
р-н Кинельский	193	59	1 461	354
р-н Кинель-Черкасский	95	11	1 048	281
р-н Клявлинский	9	2	106	48
р-н Кошкинский	23	12	219	120
р-н Красноармейский	64	21	616	631
р-н Красноярский	821	34	7 138	142
р-н Нефтегорский	25	54	266	119
р-н Пестравский	46	1	358	96
р-н Похвистневский	52	7	458	130
р-н Приволжский	57	2	360	95
р-н Сергиевский	83	32	713	226
р-н Ставропольский	1008	85	7 778	505
р-н Сызранский	187	72	1 510	345
р-н Хворостянский	33	55	342	148
р-н Челно-Вершинский	11	13	121	61
р-н Шенталинский	8	6	129	63
р-н Шигонский	115	17	820	174
Общий итог	5898	1220	53 924	11 089

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 малоэтажной жилой недвижимости составляет 18,2%.

Анализ распределения сделок по диапазонам площадей объектов

В структуре продаж по размеру площади малоэтажной застройки наибольшую долю занимают объекты размером от 100 до 300 кв. м (36%) и объекты размером от 30 до 60 кв. м (28%). Продажи больших площадей (от 300 кв. м) занимают 3% от всего объема.

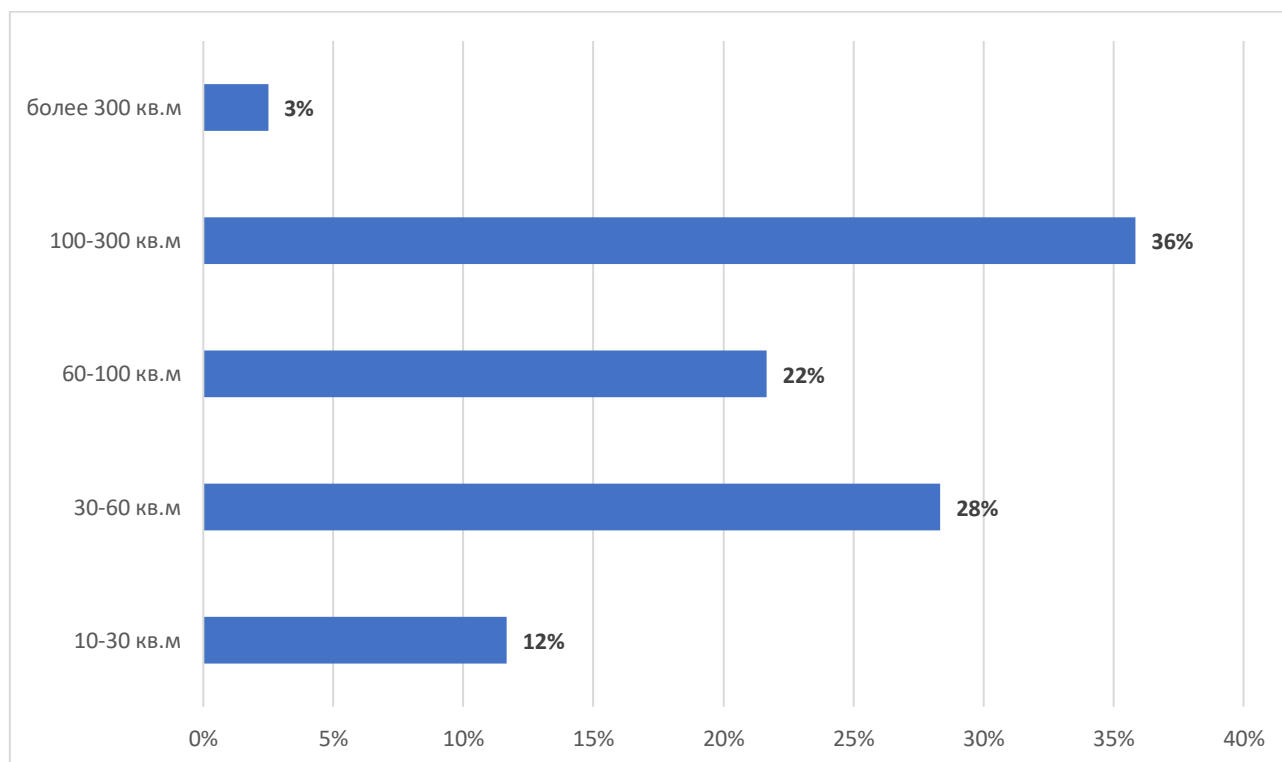


Рис. 1. Распределение сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в Самарской области по диапазонам площадей объектов, % от общего количества сделок

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.Самара проанализировано и верифицировано 95 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ ИЖС – 58 шт.,
- ✓ ЛПХ – 37 шт.

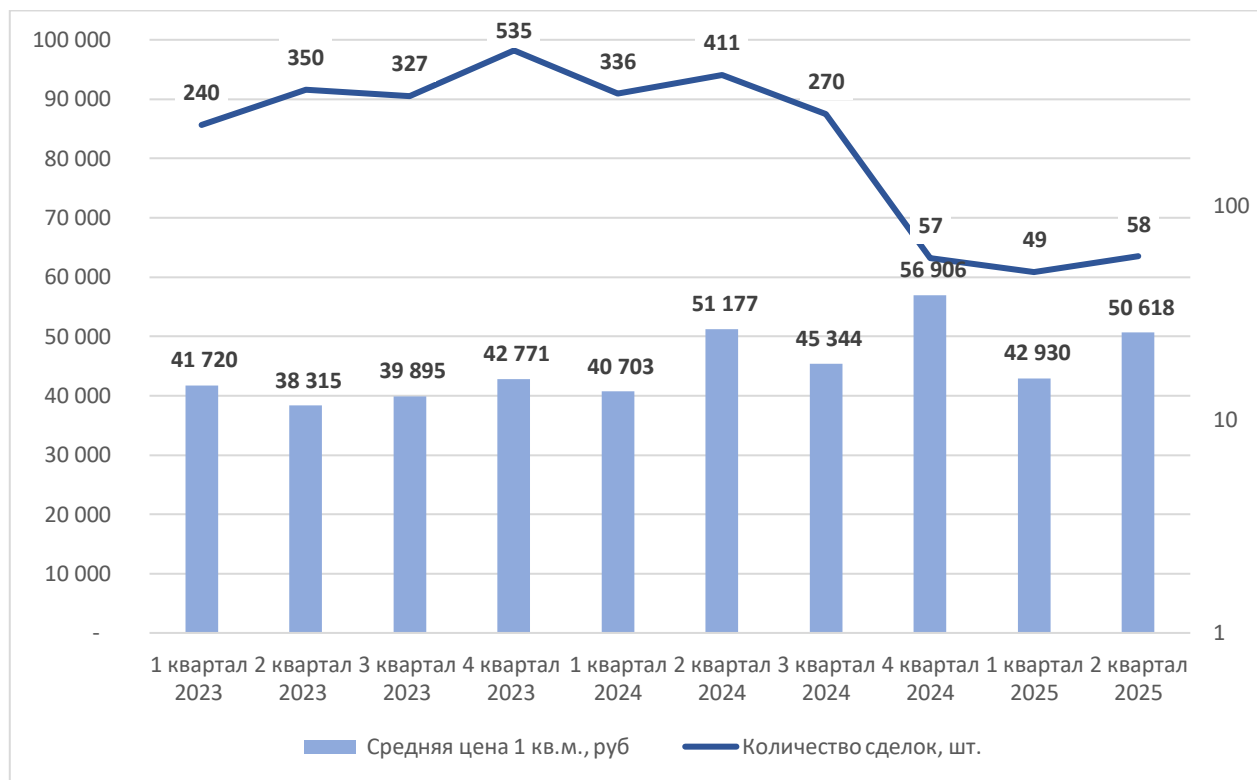


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара в период 01.01.2023-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК "Роскадастр")

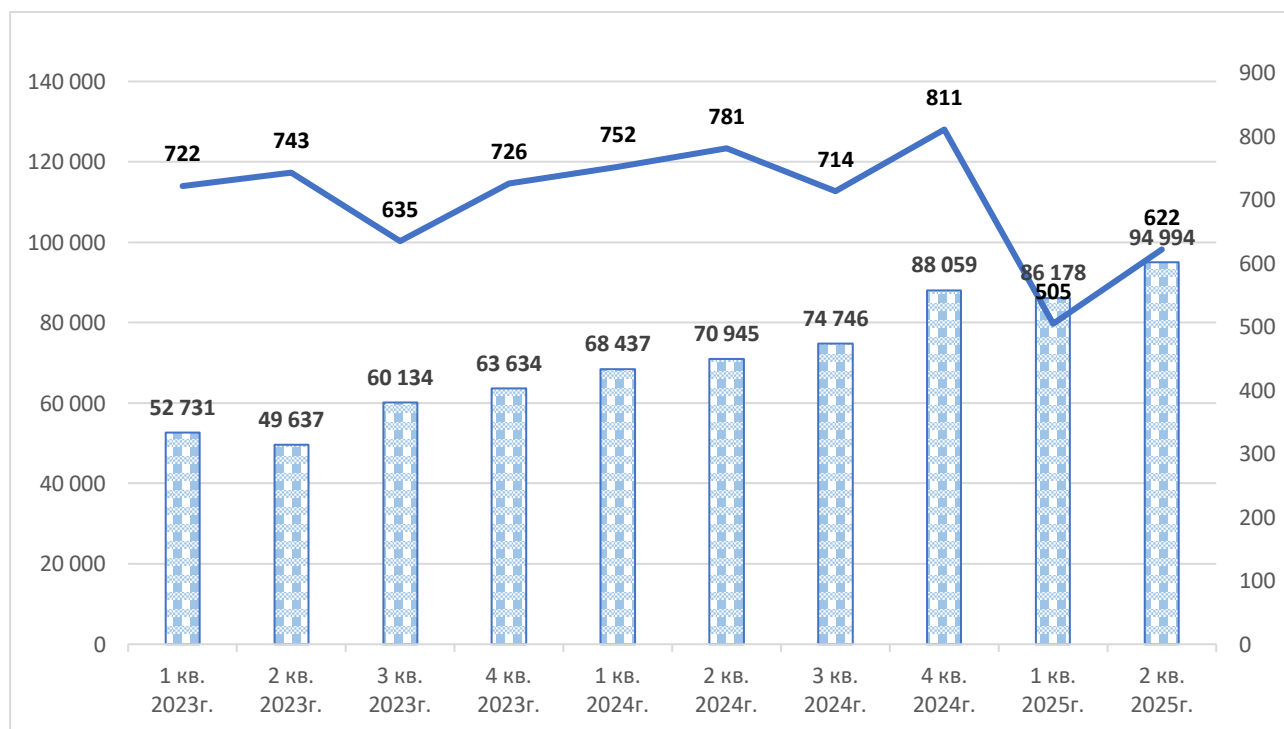


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара в период 01.01.2023-30.06.2025 гг.

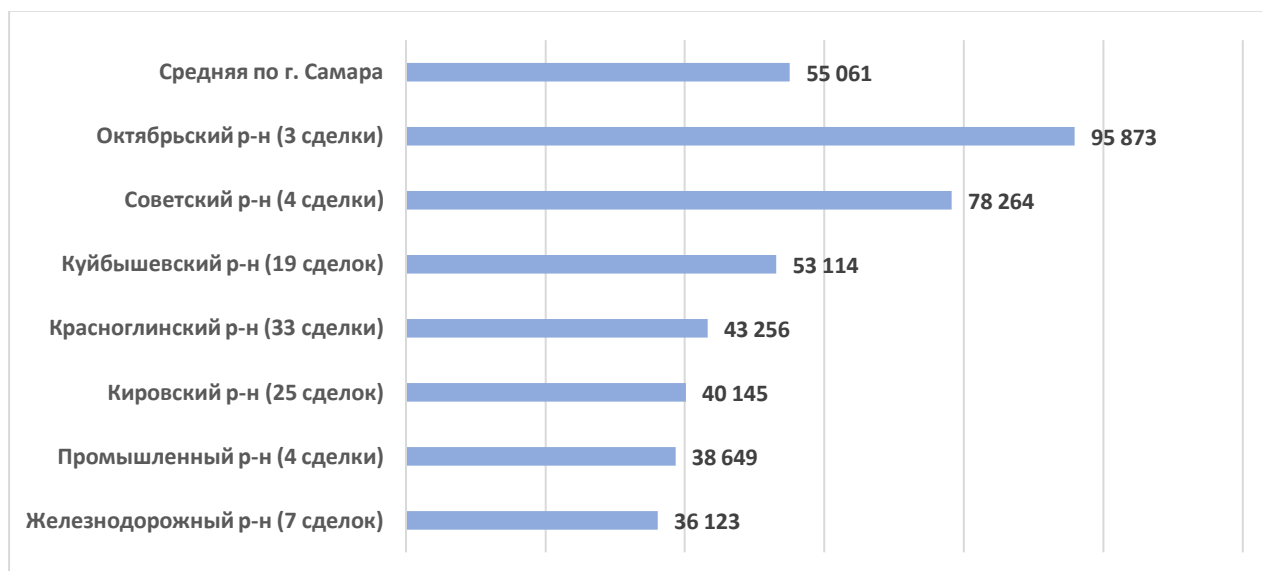


Рис. 2. Средние удельные цены сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г., руб./кв. м.

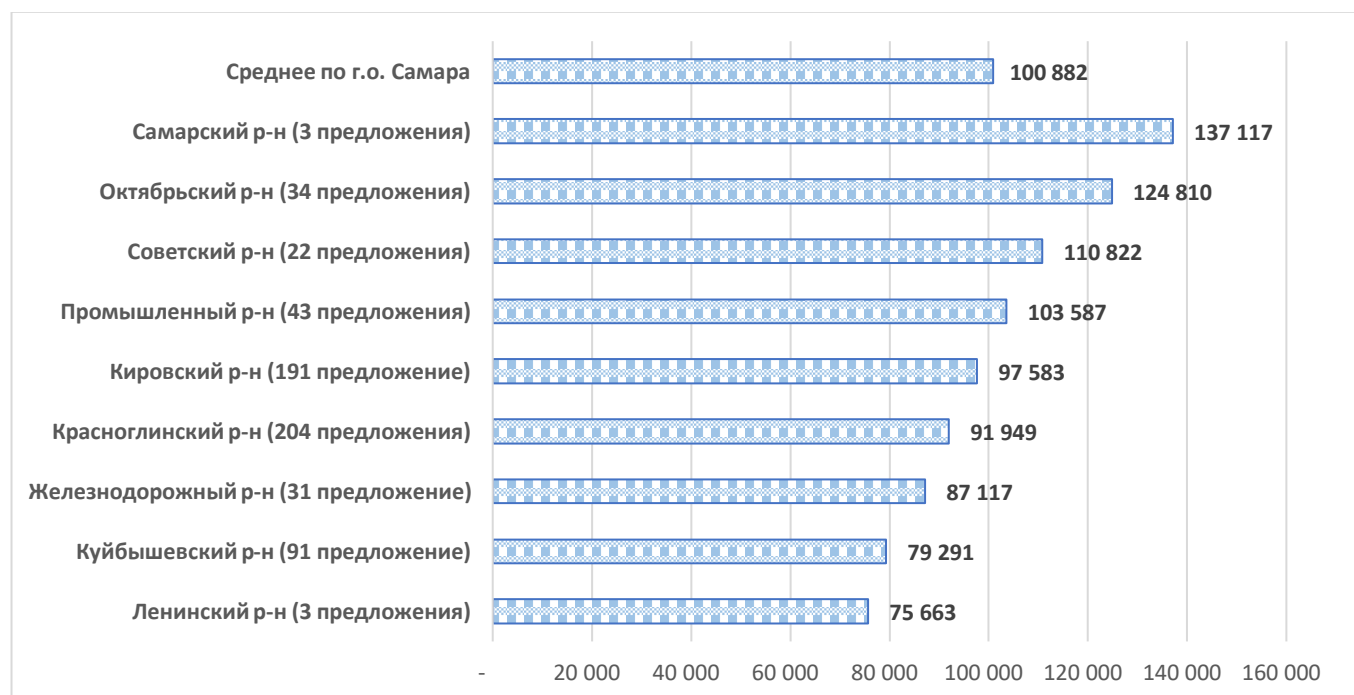


Рис. За. Средние удельные цены предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара на конец 1 полугодия 2025г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.Тольятти проанализировано и верифицировано 56 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ ИЖС – 47 шт.,
- ✓ ЛПХ – 9 шт.

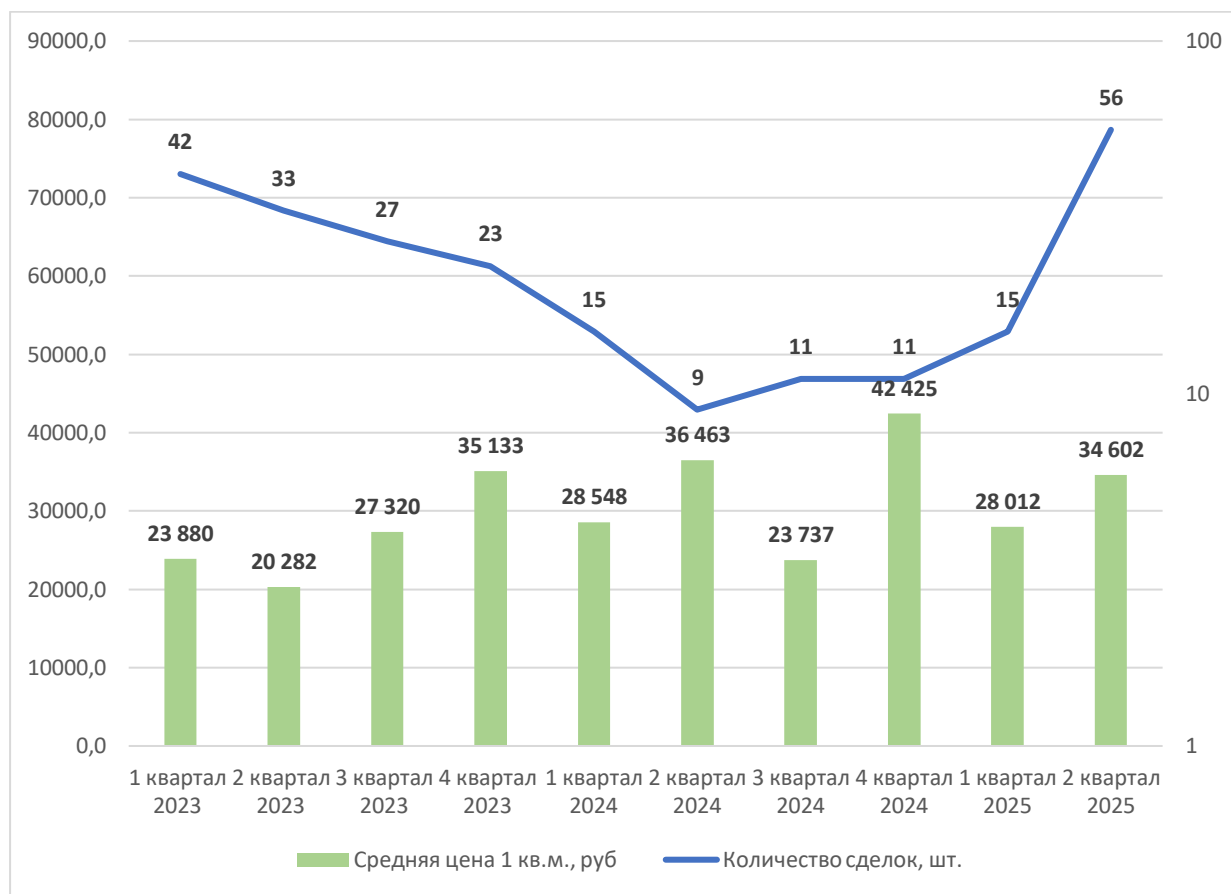


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК "Роскадастр")

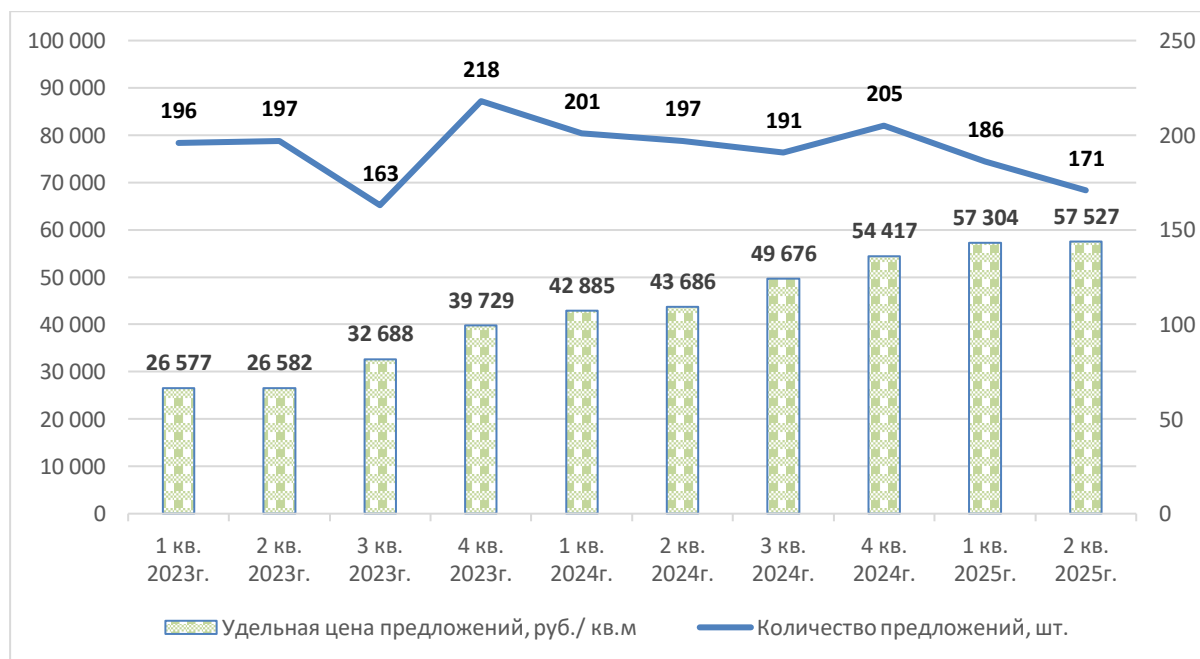


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти период 01.01.2023-30.06.2025 гг.

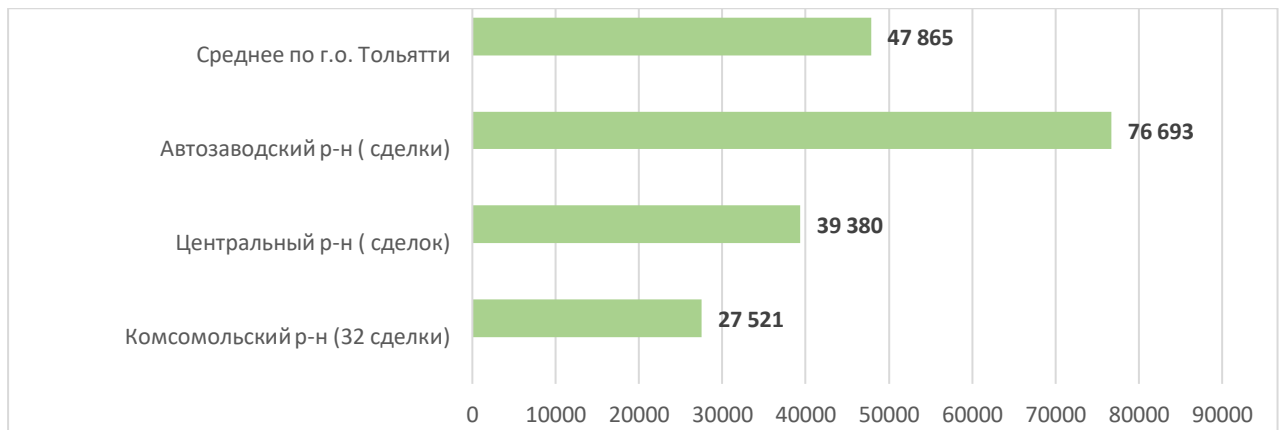


Рис. 5. Средние удельные цены сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г., руб./кв. м.

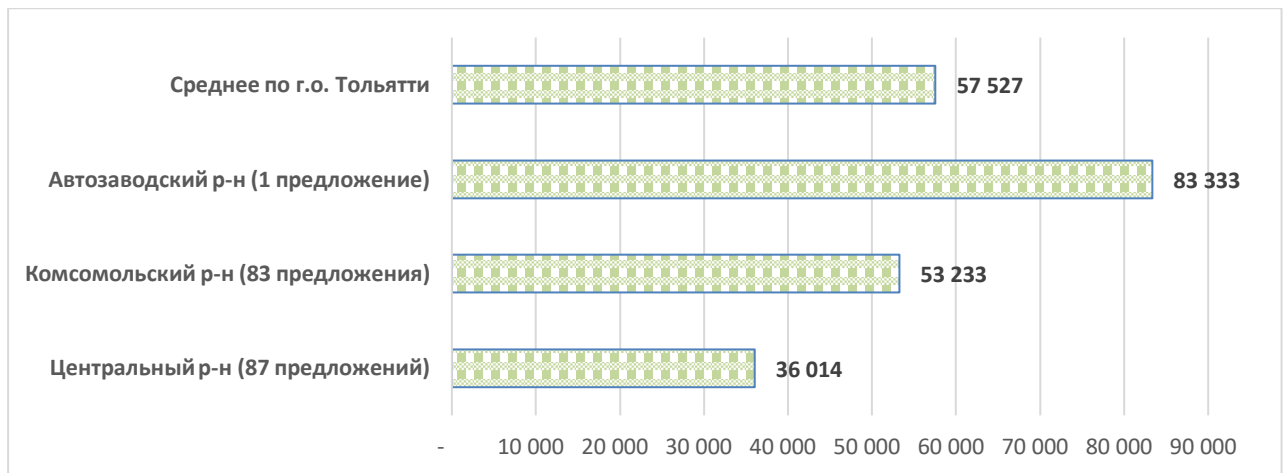


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти на конец 1 полугодия 2025 г., руб./кв. м.

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

За рассматриваемый период по остальным ГО проанализирована и верифицирована 212 сделки купли-продажи, в том числе:

- ✓ ИЖС – 178 шт.,
- ✓ ЛПХ – 34 шт.

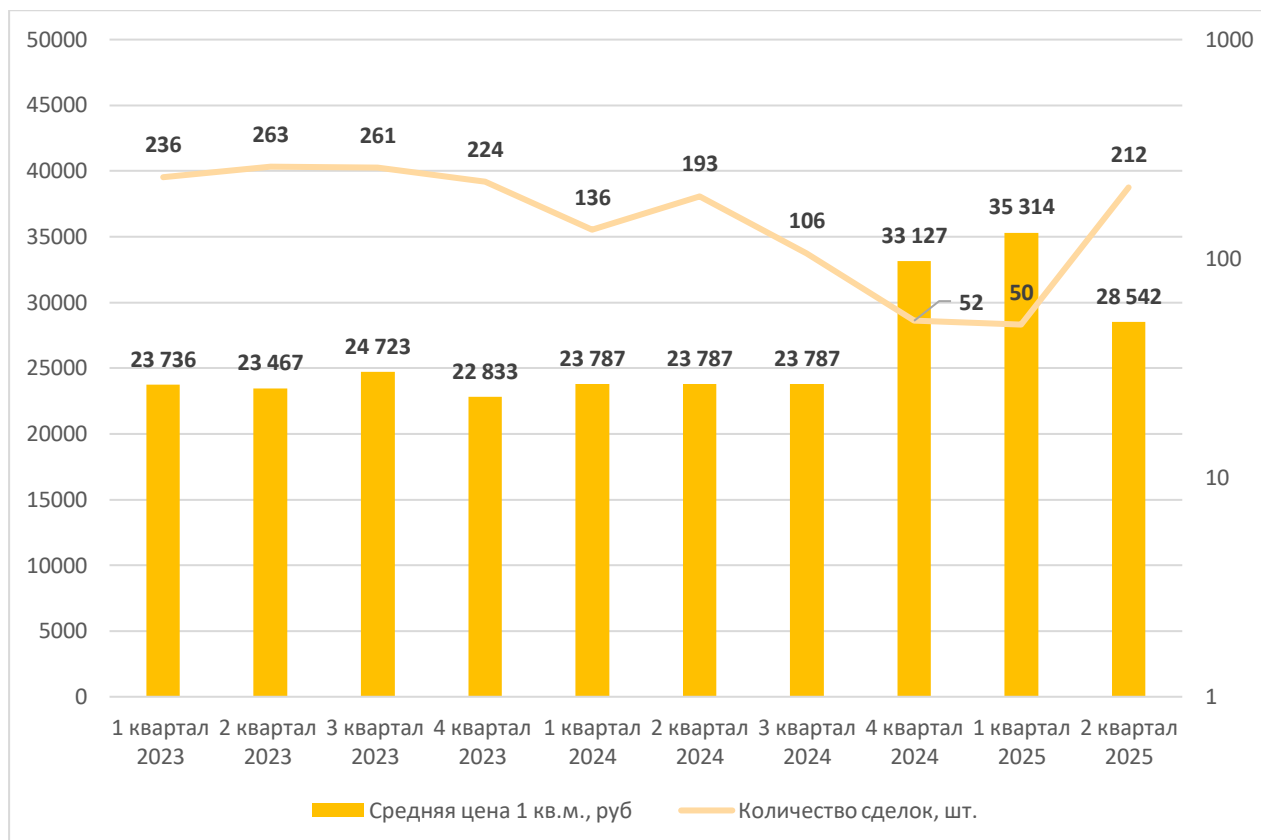


Рис. 6. Динамика средней удельной цены сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в ГО Самарской области (кроме г.о.Самара и г.о Тольятти) в период 01.01.2023-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК "Роскадастр")

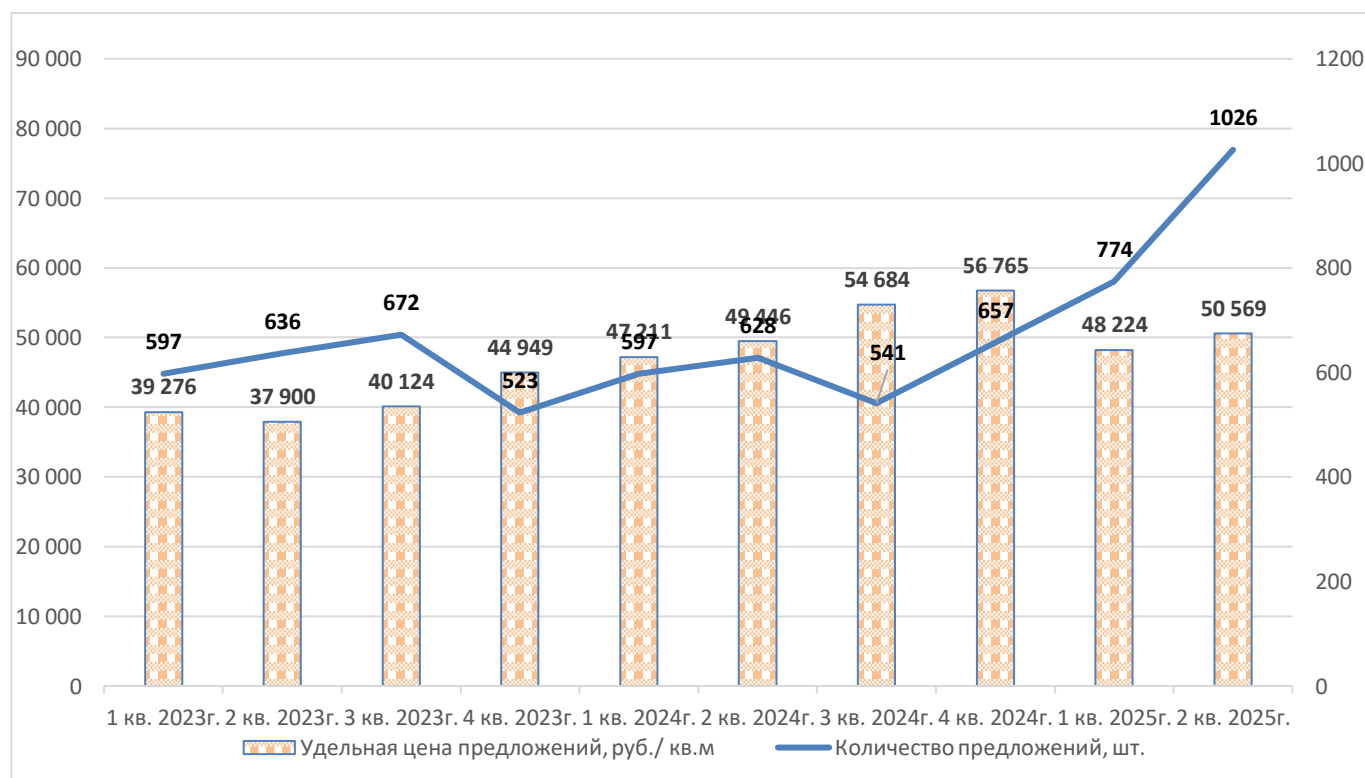


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) в период 01.01.2023-30.06.2025 гг.

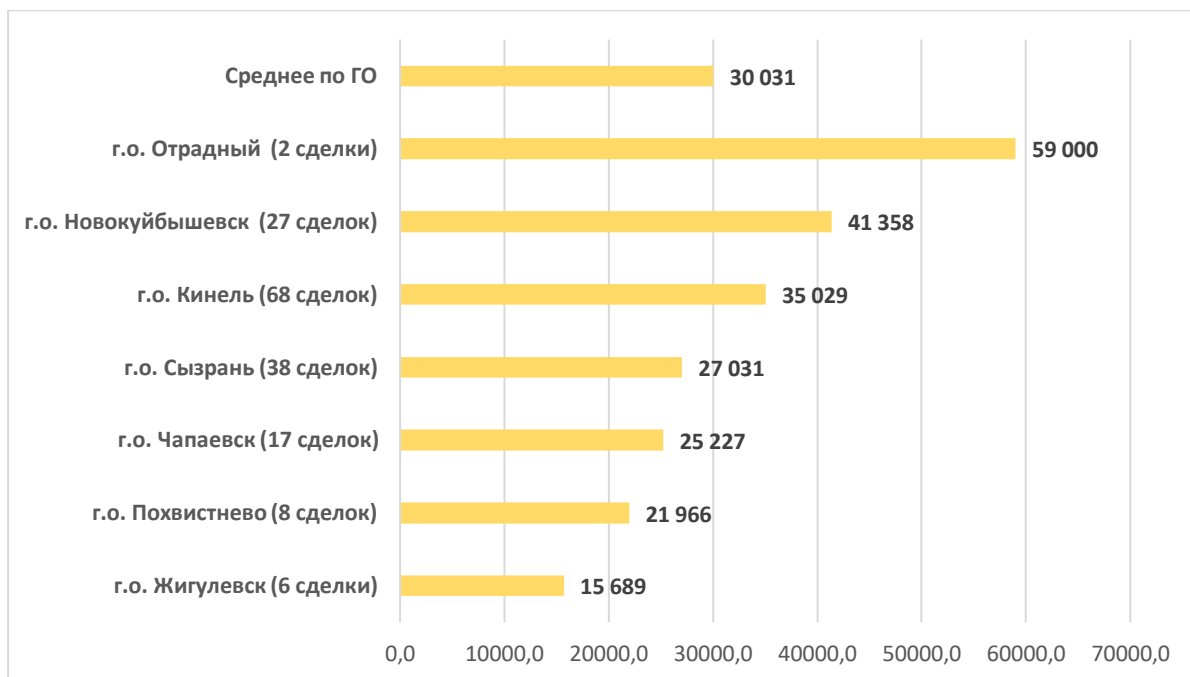


Рис. 7. Средние удельные цены сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в ГО Самарской области (без учёта г.о. Самара и г.о. Тольятти) по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г., руб./кв. м.

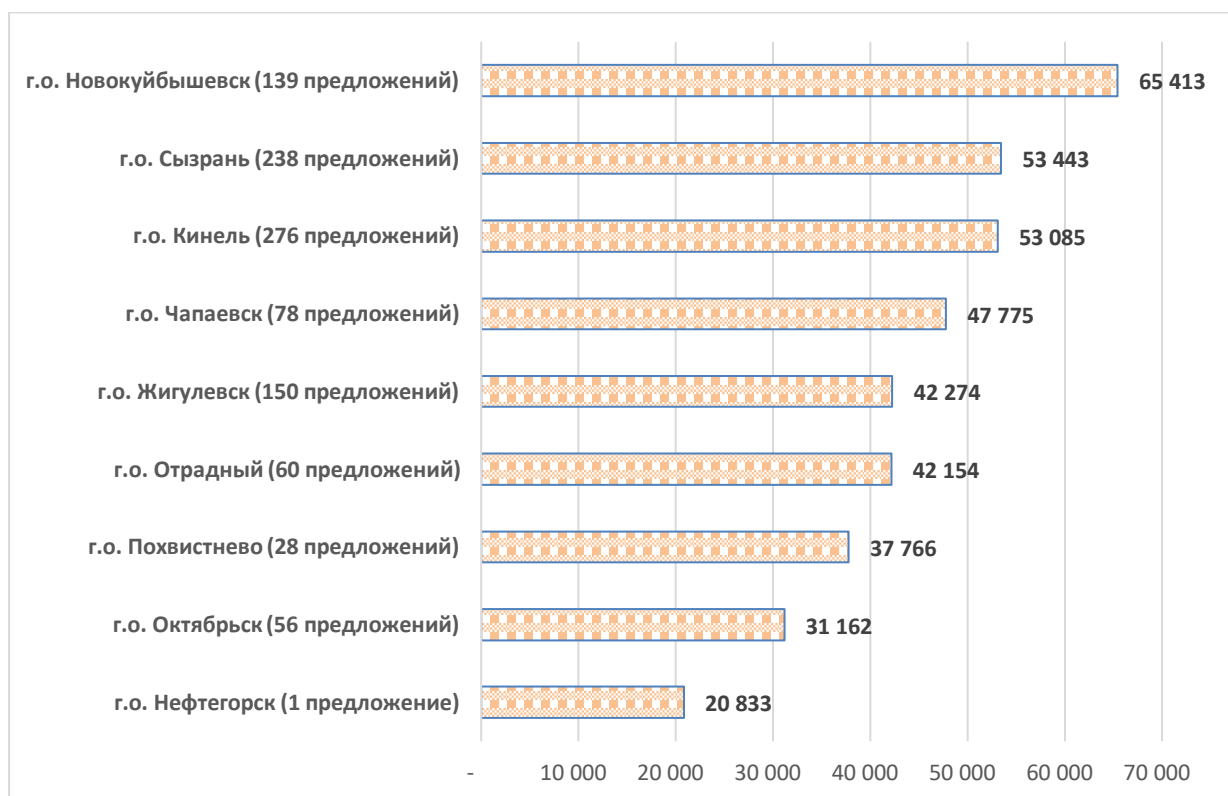


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в городских округах Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) на конец 1 полугодия 2025г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по муниципальным районам Самарской области

За рассматриваемый период по муниципальным районам проанализировано и верифицировано 857 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ ИЖС – 702 шт.,
- ✓ ЛПХ – 155 шт.

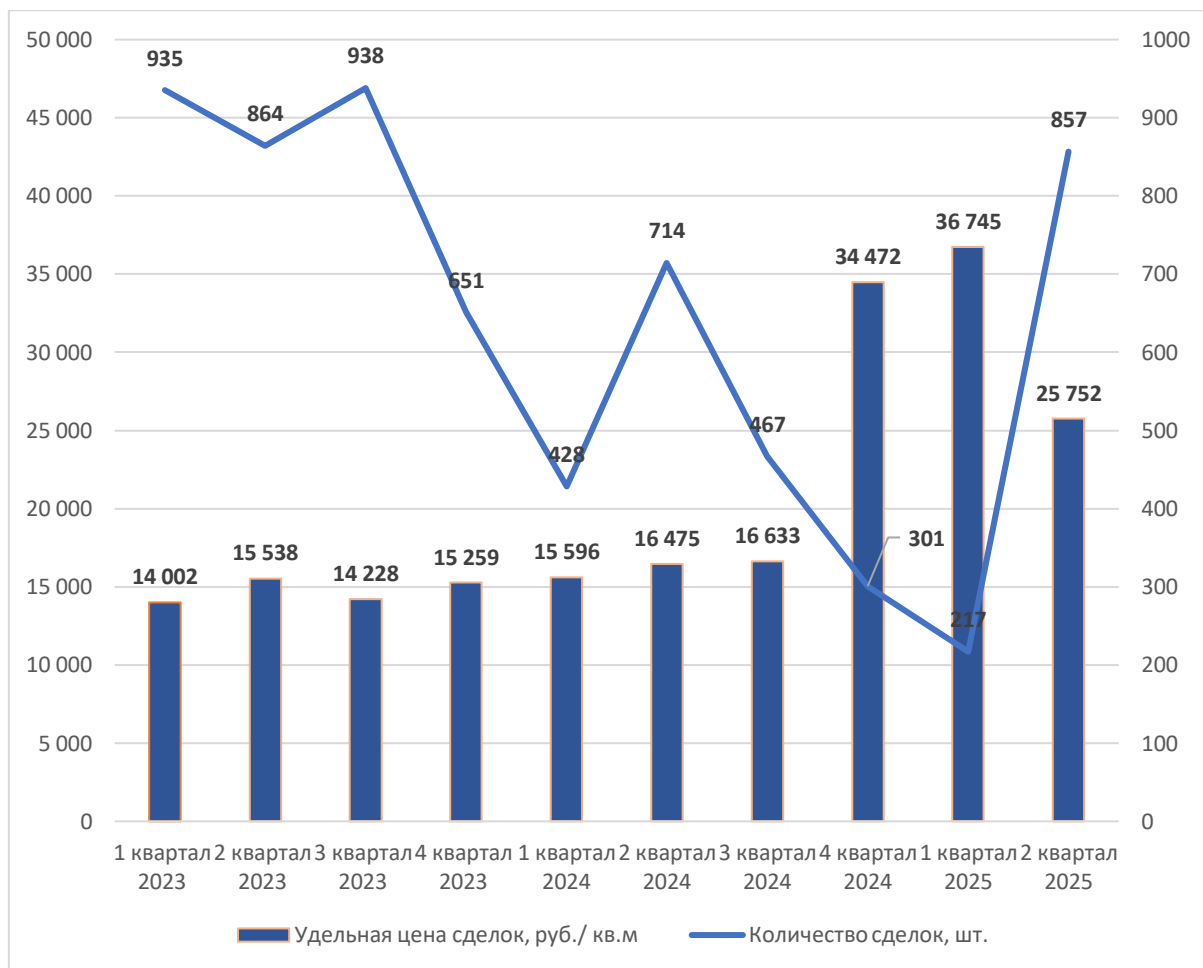


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в МР в период 01.01.2023-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК "Роскадастр")

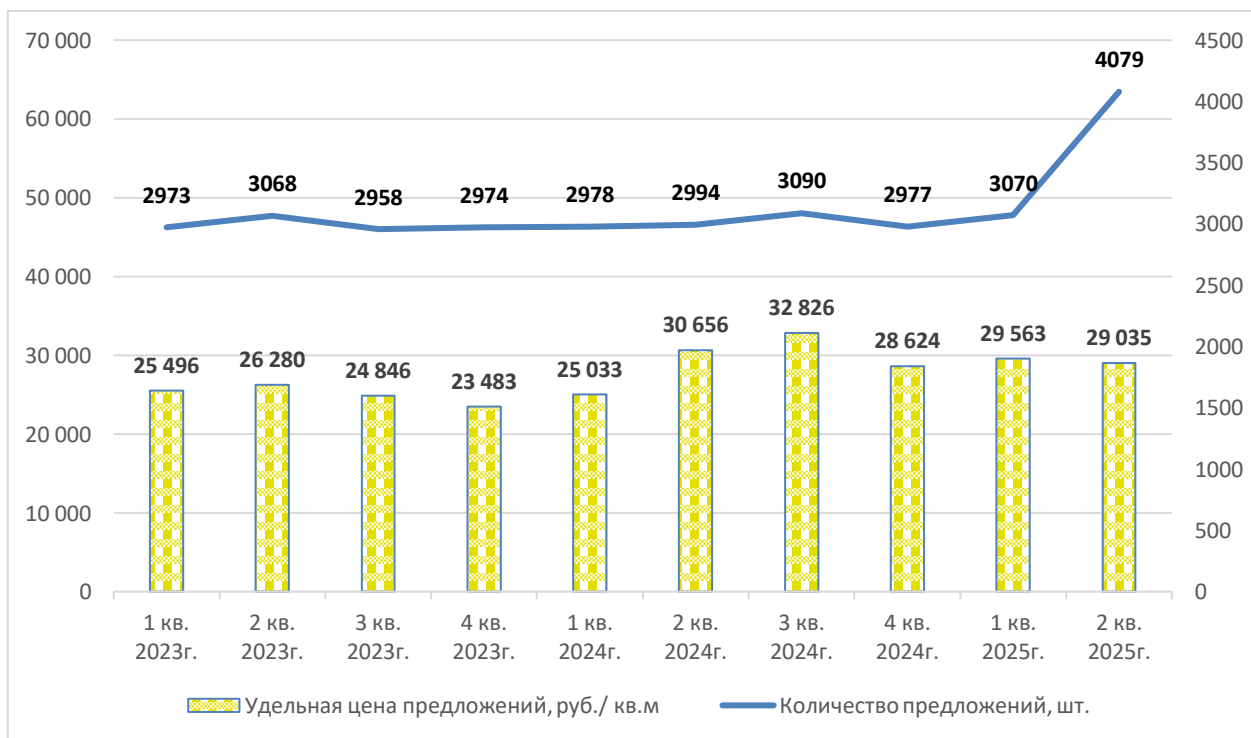


Рис. 8а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в муниципальных районах Самарской области (без учета городских округов) в период 01.01.2023-30.06.2025 гг.

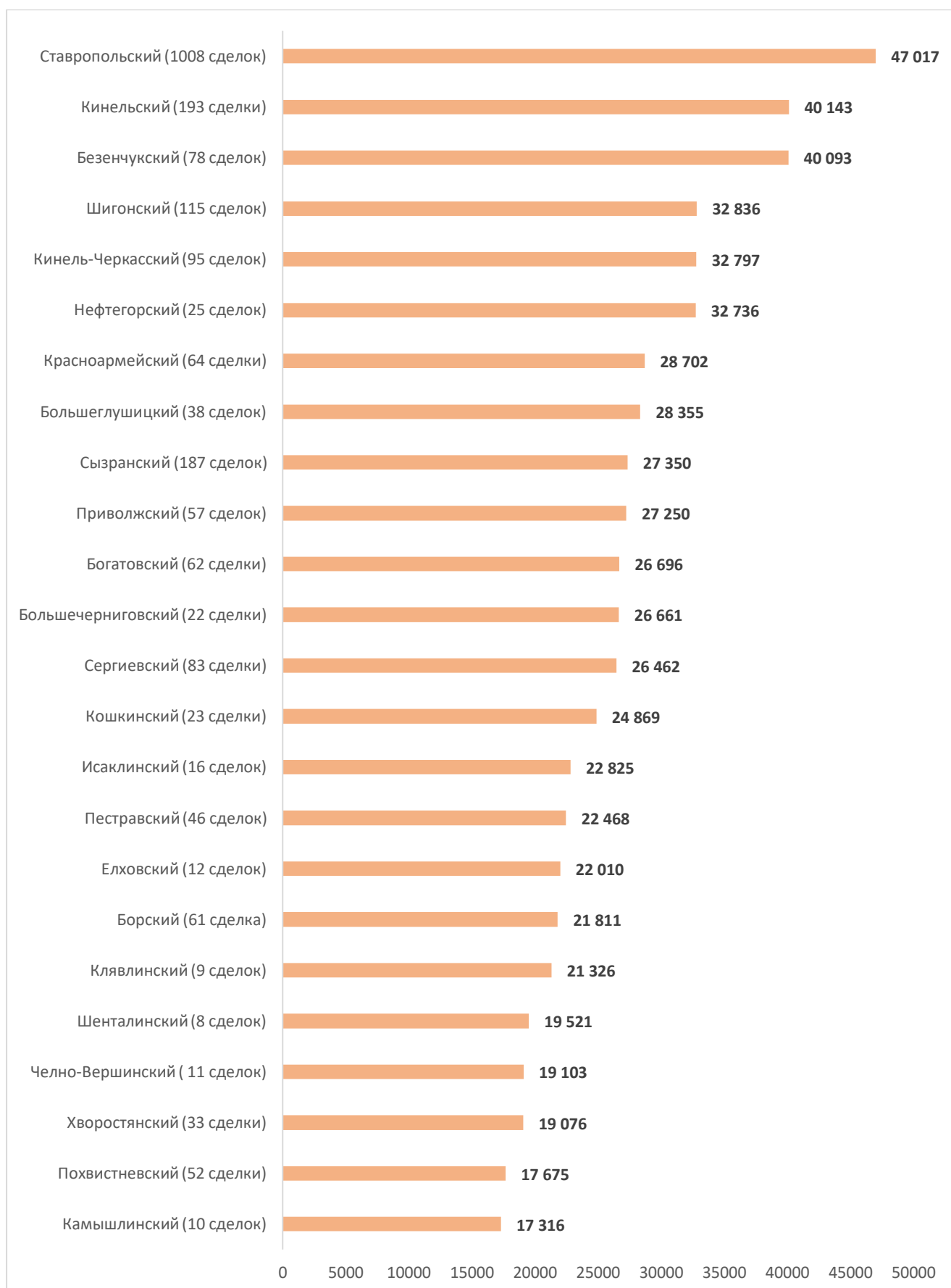


Рис. 9. Средние удельные цены сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в РМ на конец 1 полугодия 2025 г., руб./кв. м.



Рис. 9а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в муниципальных районах Самарской области (без учета городских округов) на конец 1 полугодия 2025г., руб./кв. м

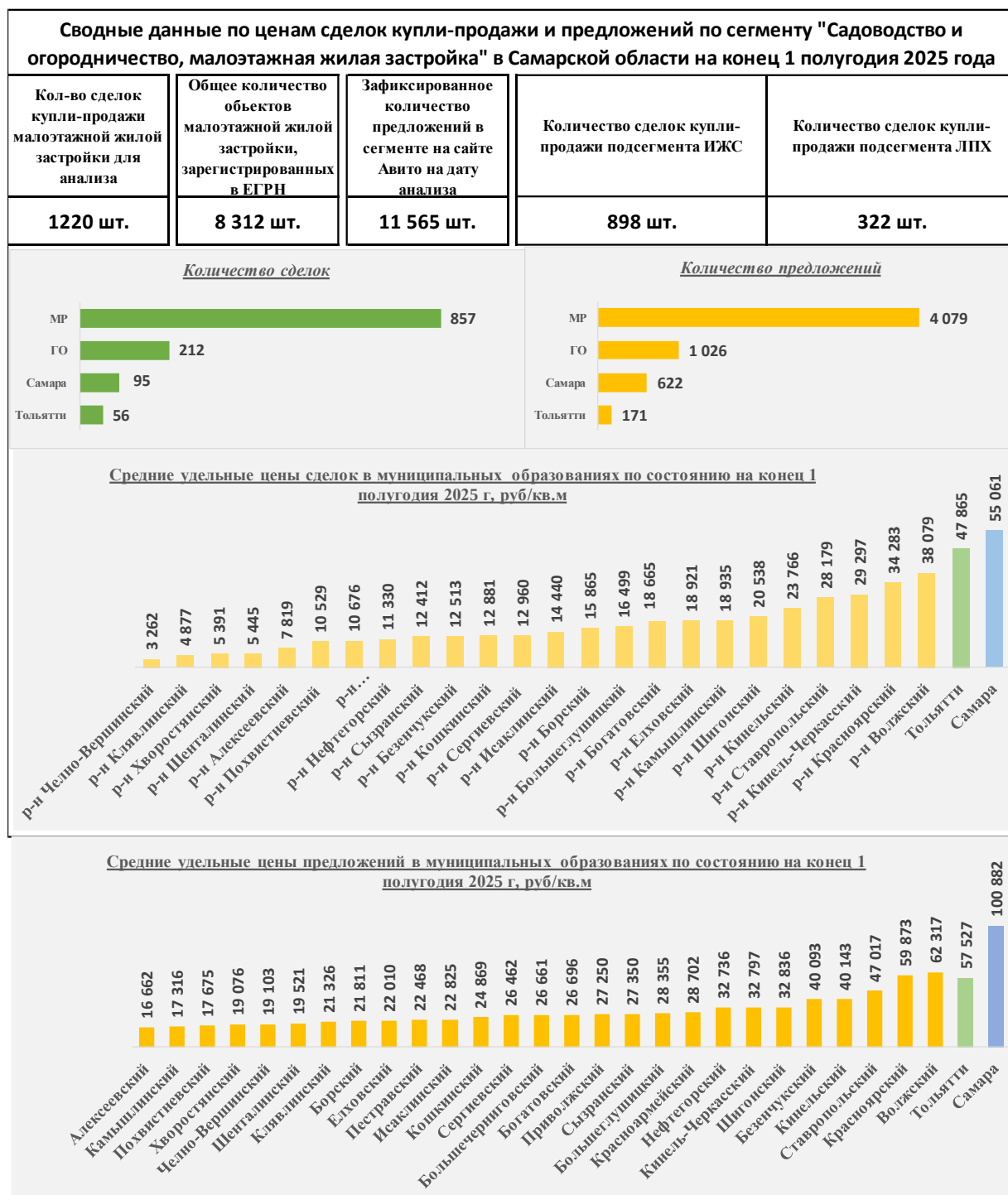


Рис. 10. Основные показатели рынка недвижимости Самарской области в сегменте «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» по итогам 1 полугодия 2025г

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК "Роскадастр")