

Обзор рынка недвижимости (земельные участки сегмента "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка") в Самарской области в 1 полугодии 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 01.04.2025г. по 30.06.2025г. **7 765** 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 **7 502** предложения.
- По состоянию на 01.07.2025г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **8 598** предложений по продаже земельных участков данного сегмента (без анализа дублей).
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **4 938** записях о сделках купли-продажи земельных участков, отраженных в ЕГРН в период с 01.04.2025г. по 30.06.2025г. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (167 записей) верифицировано к анализу **4 771** запись 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: 2 квартал 2025г.</i>		<i>За период: 01.01.2022г. - 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	600	350	7600	6026
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	13	12	145	212
• г.о. Самара Кировский р-н	149	102	2028	1856
• г.о. Самара Красноглинский р-н	309	127	3673	2067
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	86	53	1040	861
• г.о. Самара Ленинский р-н	1	1	34	21
• г.о. Самара Октябрьский р-н	17	18	317	369
• г.о. Самара Промышленный р-н	11	19	181	368
• г.о. Самара Самарский р-н	1	-	16	18
• г.о. Самара Советский р-н	13	18	166	254
г.о. Жигулевск	72	118	1056	1231
г.о. Кинель	332	186	4270	2875
г.о. Новокуйбышевск	138	101	2442	1255
г.о. Октябрьск	46	21	624	345
г.о. Отрадный	117	19	1463	464
г.о. Похвистнево	26	10	295	219
г.о. Сызрань	142	89	2194	1272
г.о. Тольятти	114	150	1577	2088
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	18	6	252	55
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	46	50	617	745
• г.о. Тольятти, Центральный район	50	94	708	1288
г.о. Чапаевск	58	43	893	673
р-н Алексеевский	2	17	40	173
р-н Безенчукский	237	61	3440	878
р-н Богатовский	80	19	1046	221
р-н Большеглушицкий	28	21	454	333
р-н Большечерниговский	20	20	245	183
р-н Борский	34	36	576	446
р-н Волжский	1487	894	20780	10258
р-н Елховский	14	12	210	184
р-н Иса克林ский	8	14	111	164
р-н Камышлинский	2	13	51	178
р-н Кинельский	523	219	7206	2140
р-н Кинель-Черкасский	122	21	2063	766
р-н Клявлинский	2	7	52	135
р-н Кошкинский	28	30	360	383
р-н Красноармейский	93	28	1346	484
р-н Красноярский	1273	668	17512	8556
р-н Нефтегорский	55	26	834	242
р-н Пестравский	7	7	190	286
р-н Похвистневский	39	31	426	394
р-н Приволжский	130	47	1714	428
р-н Сергиевский	40	76	596	772
р-н Ставропольский	1198	1114	17054	12487
р-н Сызранский	231	196	2853	1563
р-н Хворостянский	10	14	157	267
р-н Челно-Вершинский	7	8	72	135
р-н Шенталинский	7	8	97	155
р-н Шигонский	180	77	2484	680
Общий итог	7502	4771	104383	59339

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 полугодии 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, Сызранский 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	4	6 985,47	5	1 357,76	16	2 018,76	676	788,16	415	189,71	1 116	608,02
13.27. Садоводство	239	2 423,41	93	1 066,88	302	1 044,94	1471	789,60	36	369,67	2 141	1 012,98
13.28. ИЖС	102	6 315,57	52	2 202,47	263	1 124,89	930	940,14	139	327,24	1 486	1 328,65
13.32. Огородничество	5	979,81	-	-	6	1 308,48	14	410,35	3	112,21	28	672,55
Общий итог	350		150		587		3 091		593		4 771	

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. Жигулевск, г.о. Кинель, г.о. Сызрань, г.о. Чапаевск; Волжский, Кинельский, Красноярский, Сызранский 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 (41%) и участки размером от 1000 до 1500 кв. м (27%). Продажи участков больших площадей (от 5000 кв. м) единичны и занимают 1% от общего числа сделок по всем участкам ИЖС.

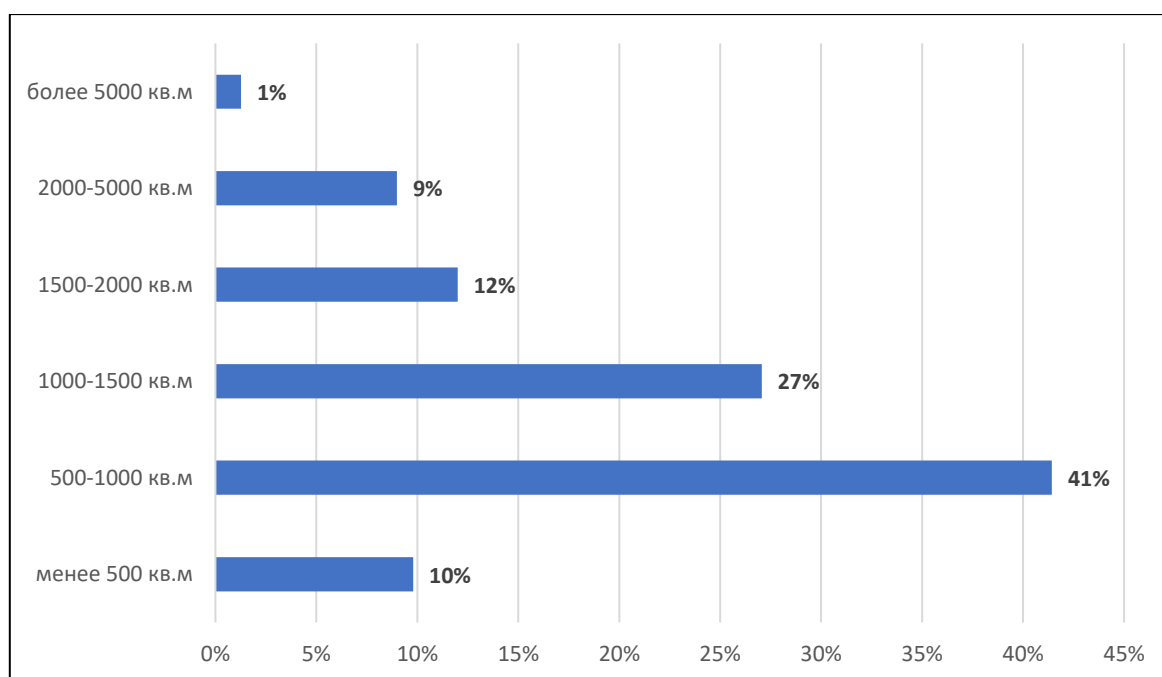


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков ИЖС в Самарской области по диапазонам площади продажи объекта, % от общего количества сделок ИЖС

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 106 сделок купли-продажи.

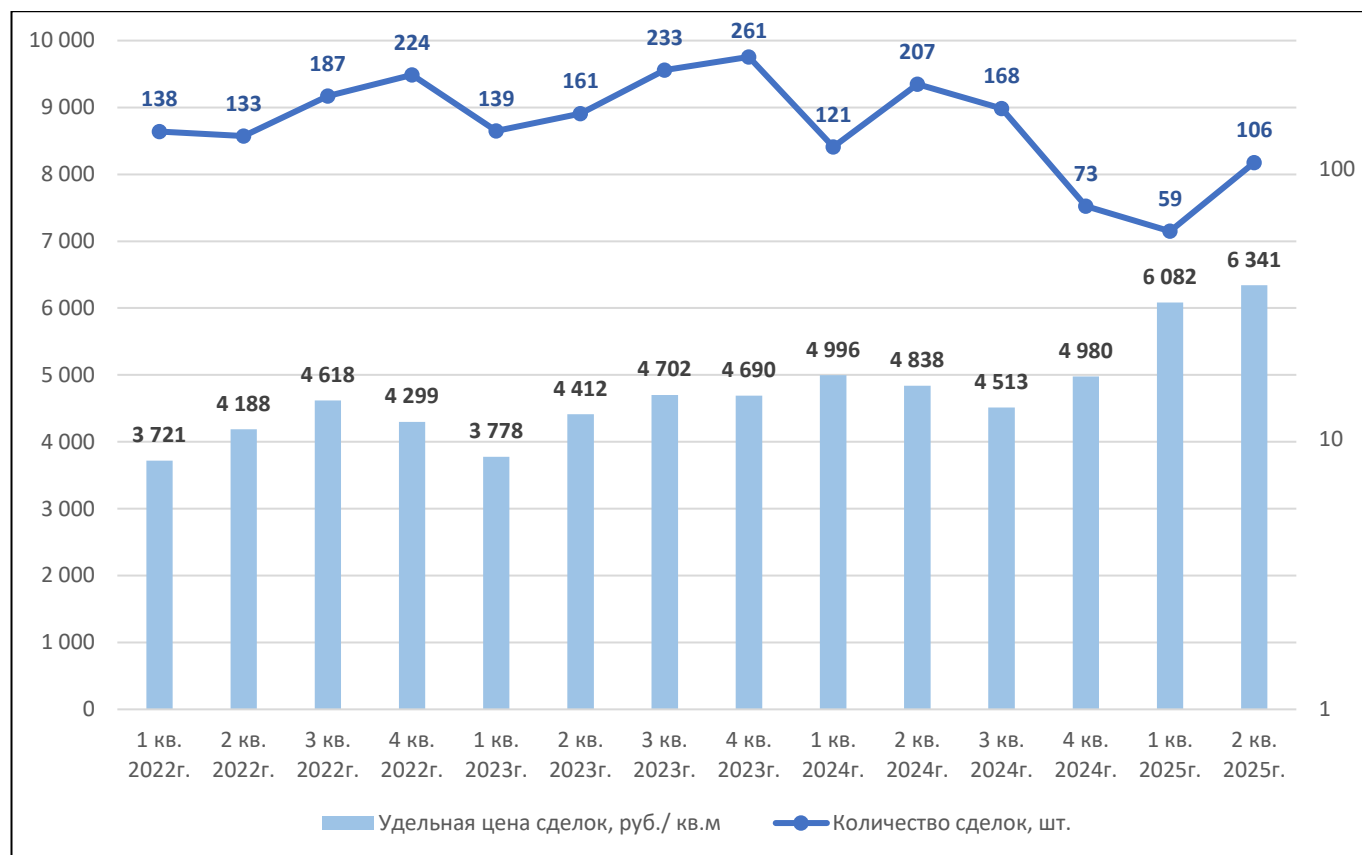


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

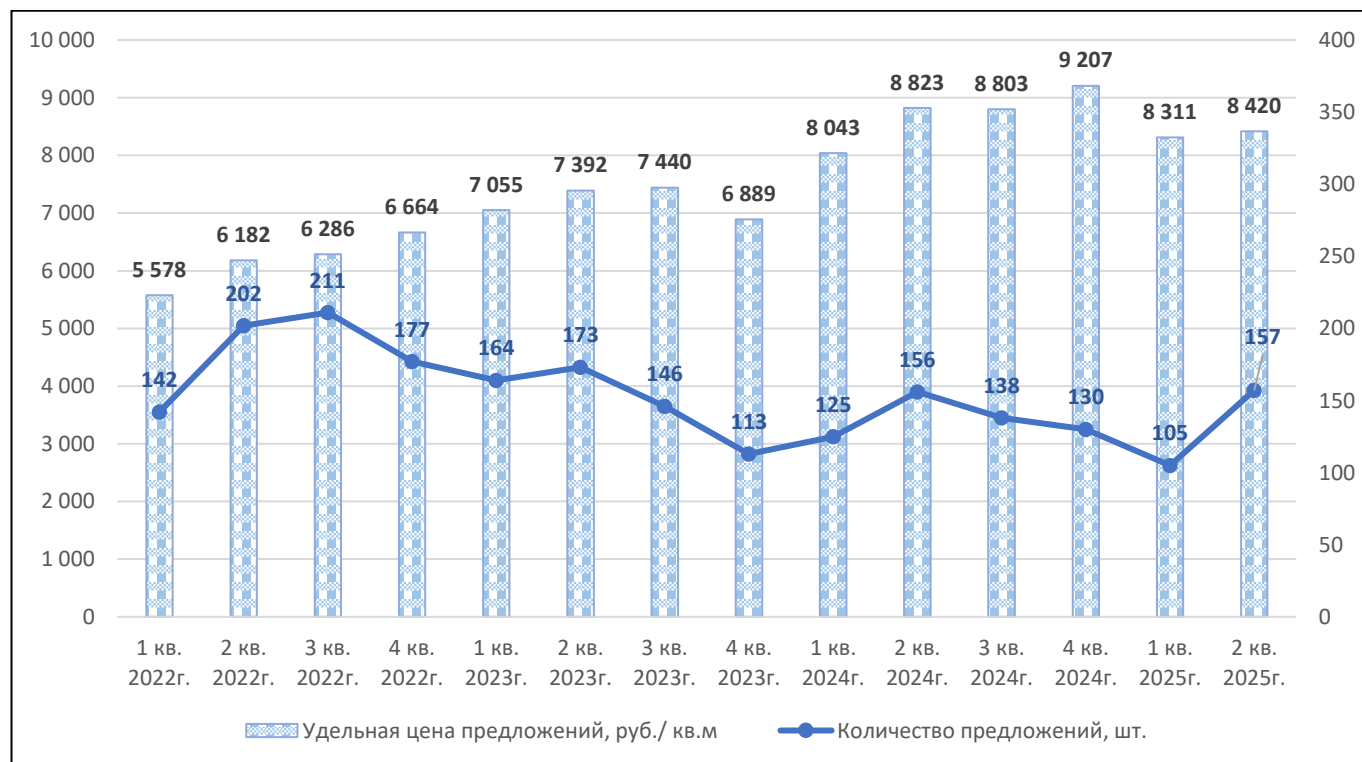


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

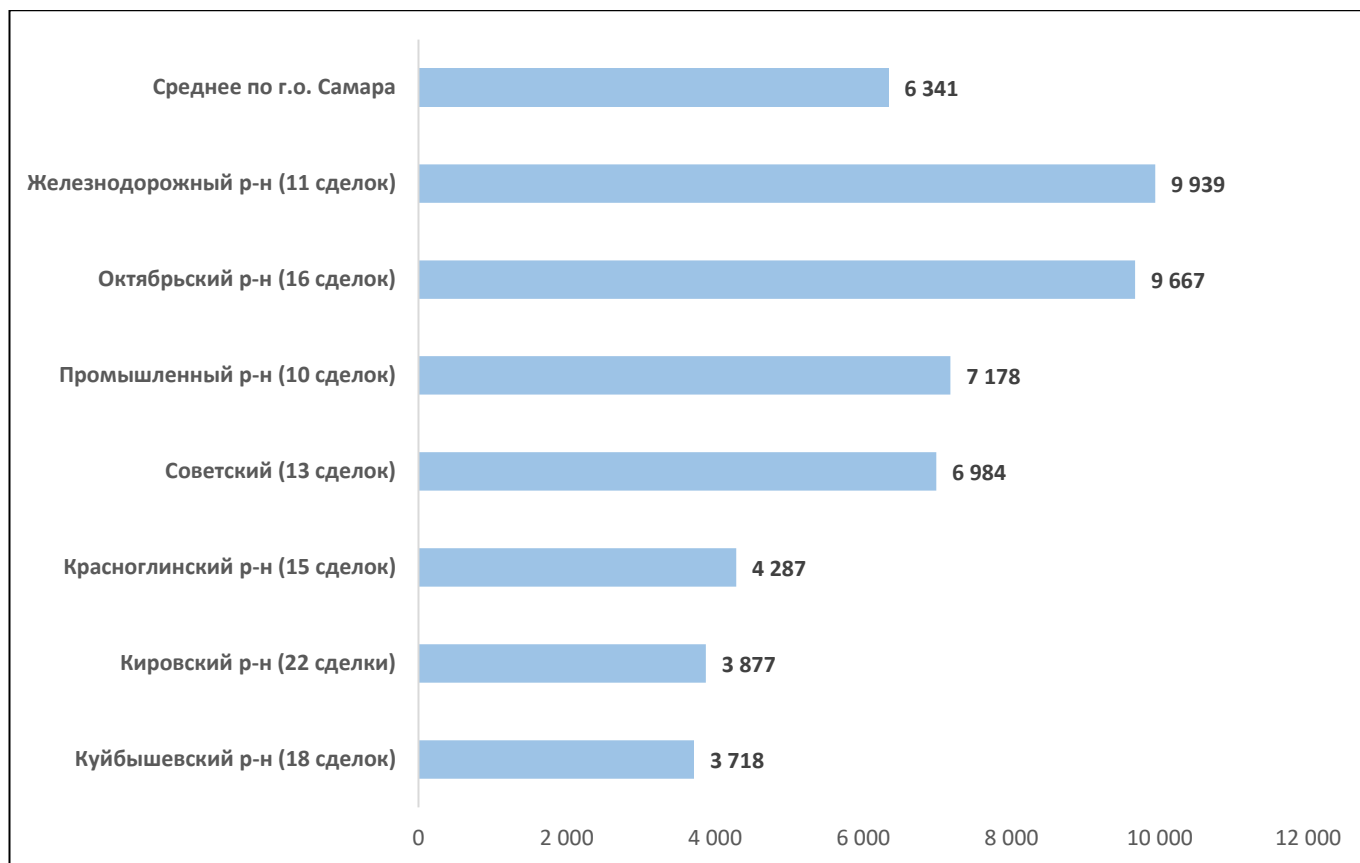


Рис. 3. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

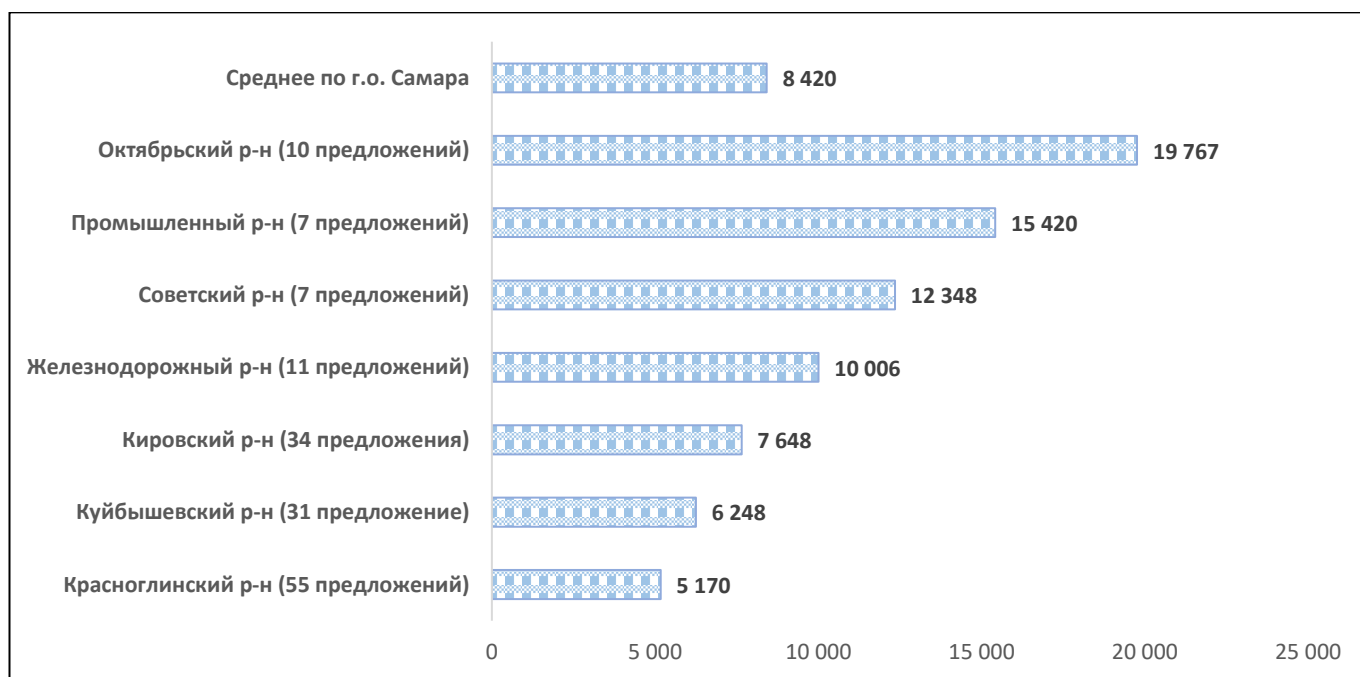


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. (для внутригородских районов с количеством предложений от 5 шт.), руб./кв. м.

Наблюдается диссонанс в Октябрьском, Промышленном и Кировском 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 57 сделок купли-продажи ЗУ.

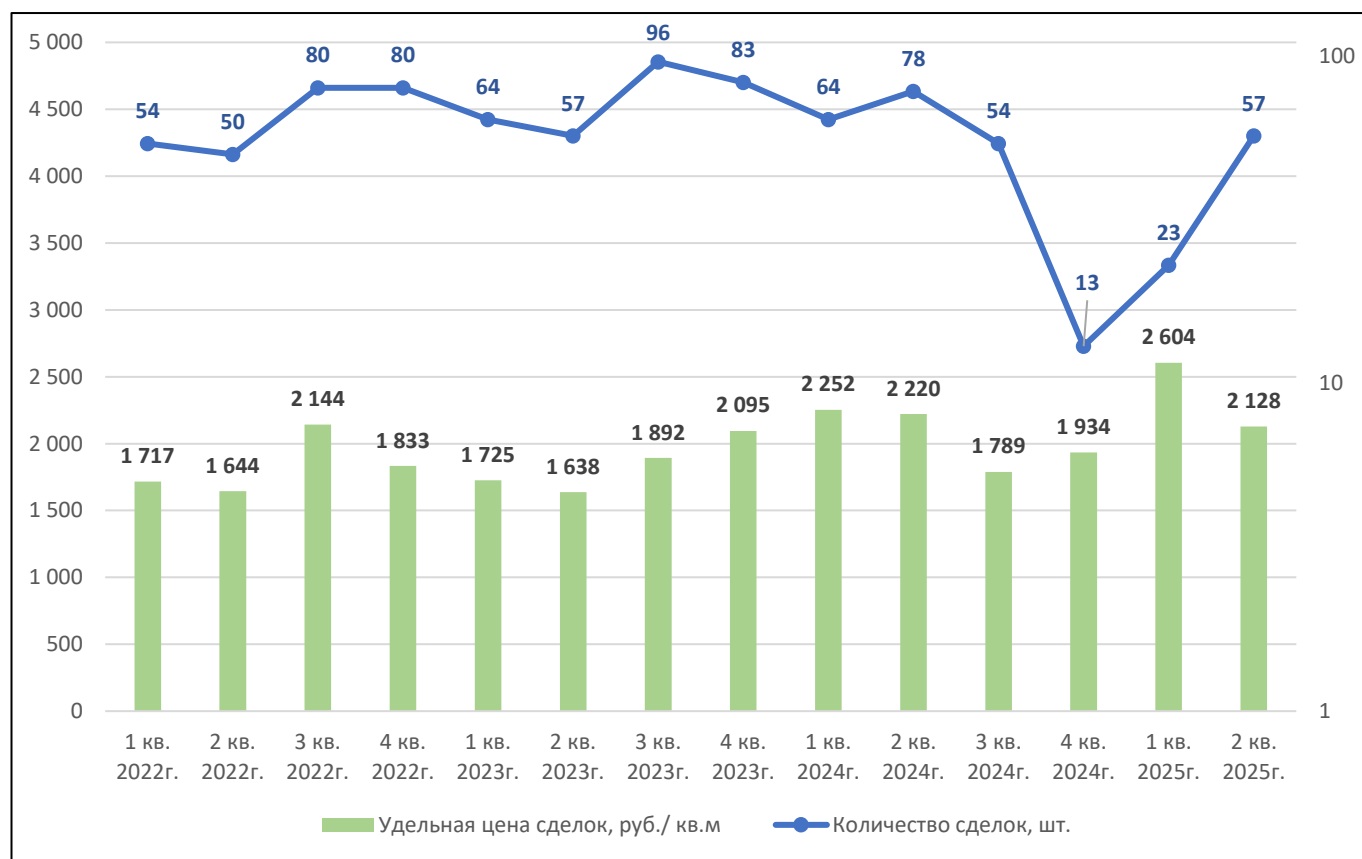


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

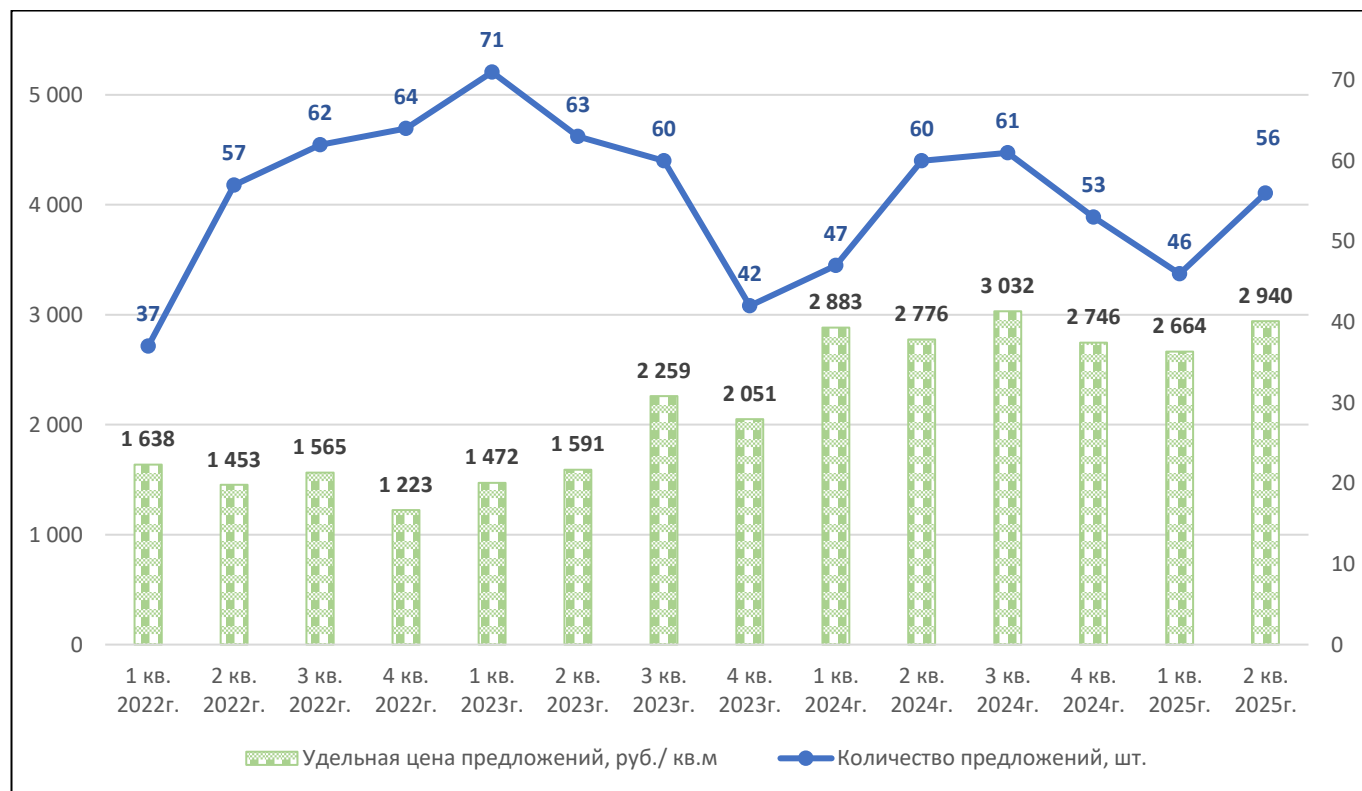


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

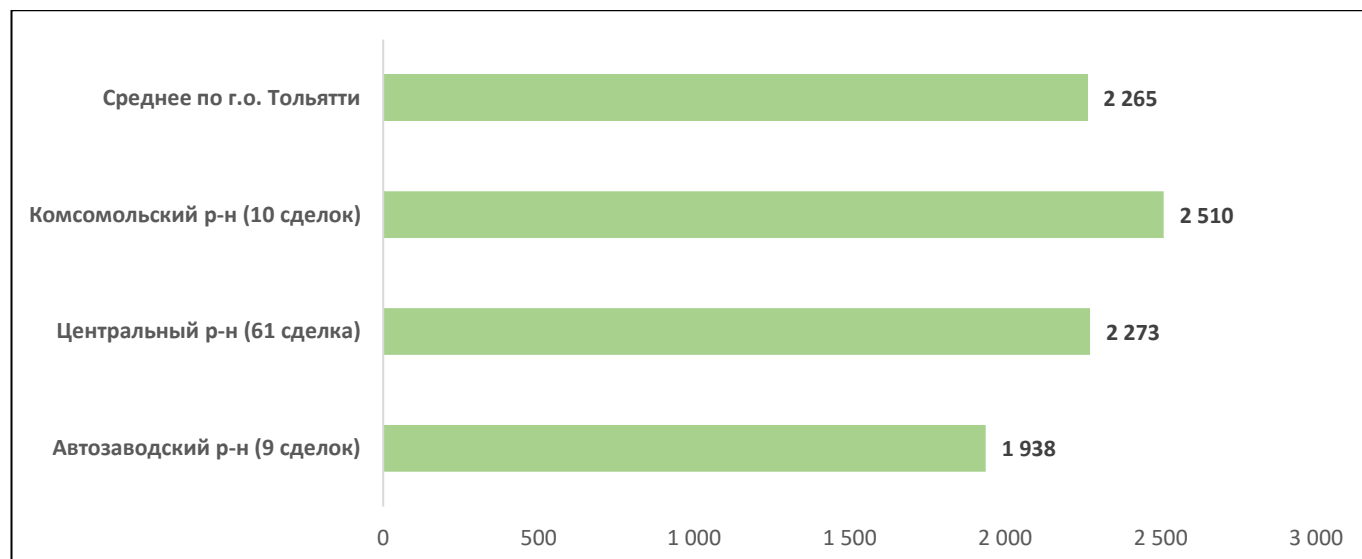


Рис. 5. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

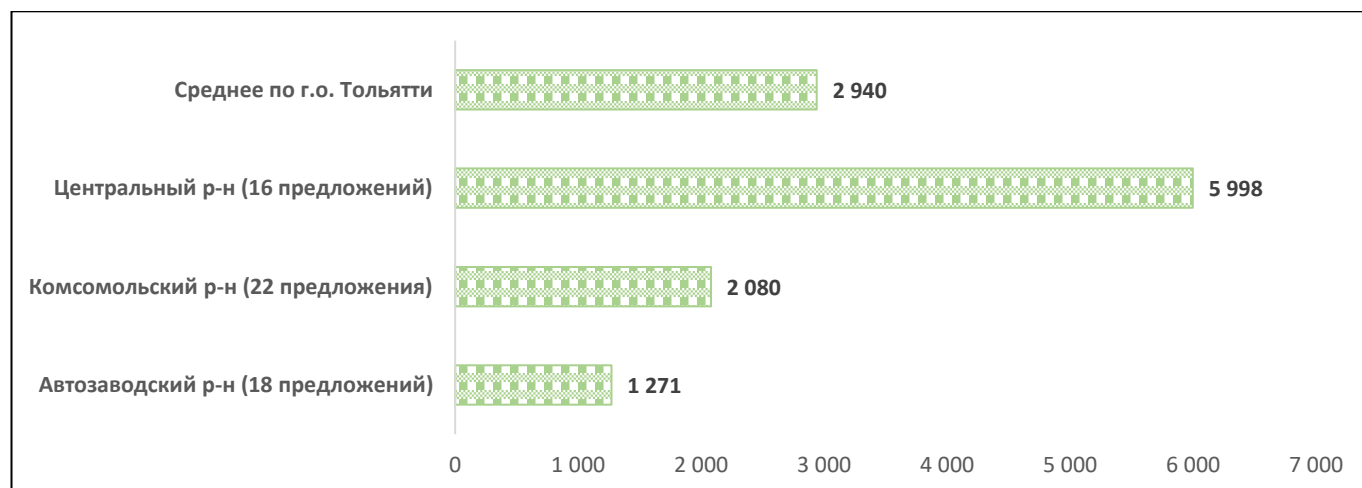


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г., руб./кв. м.

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

За рассматриваемый период по остальным городским округам проанализировано и верифицировано 279 сделок купли-продажи ЗУ.

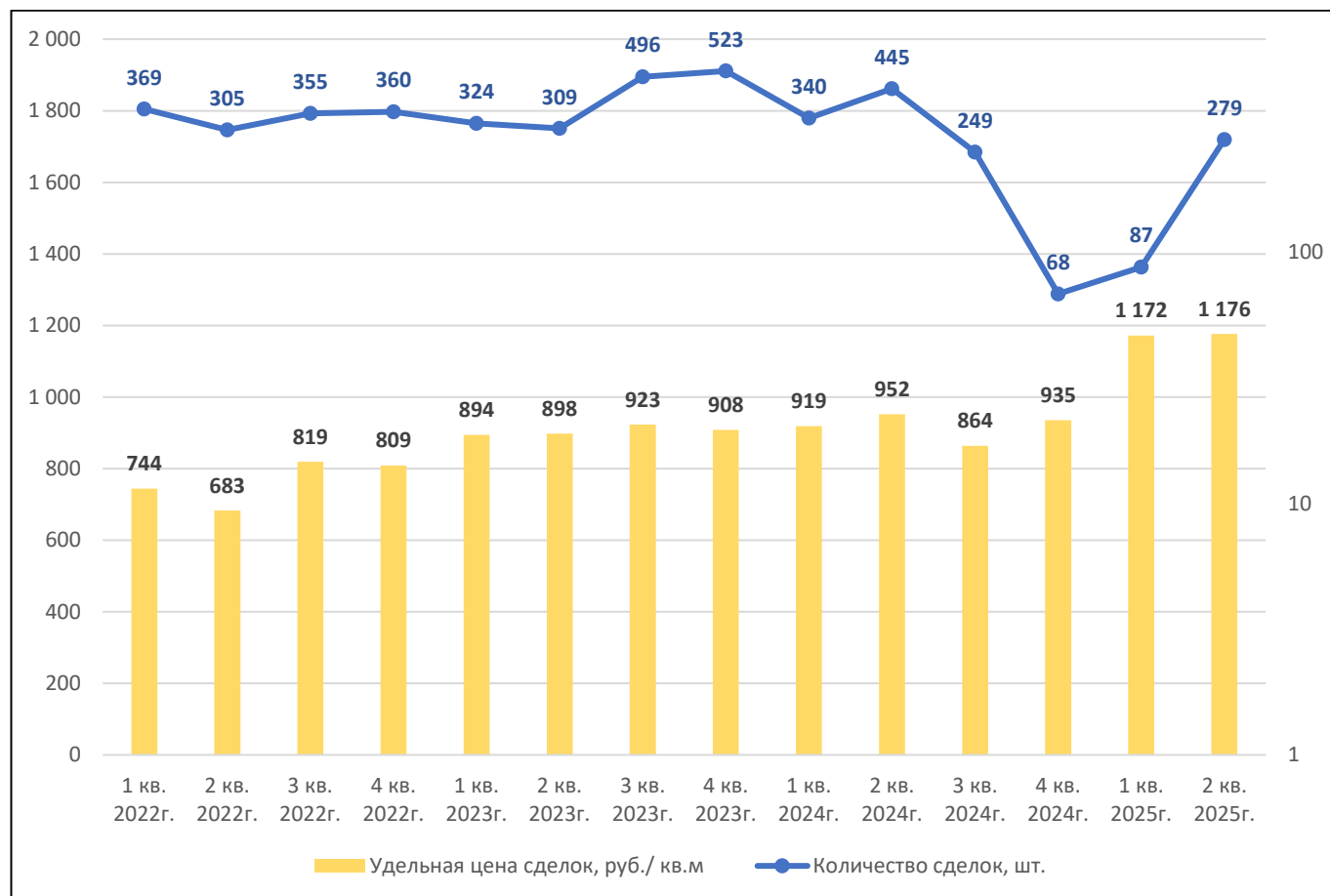


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

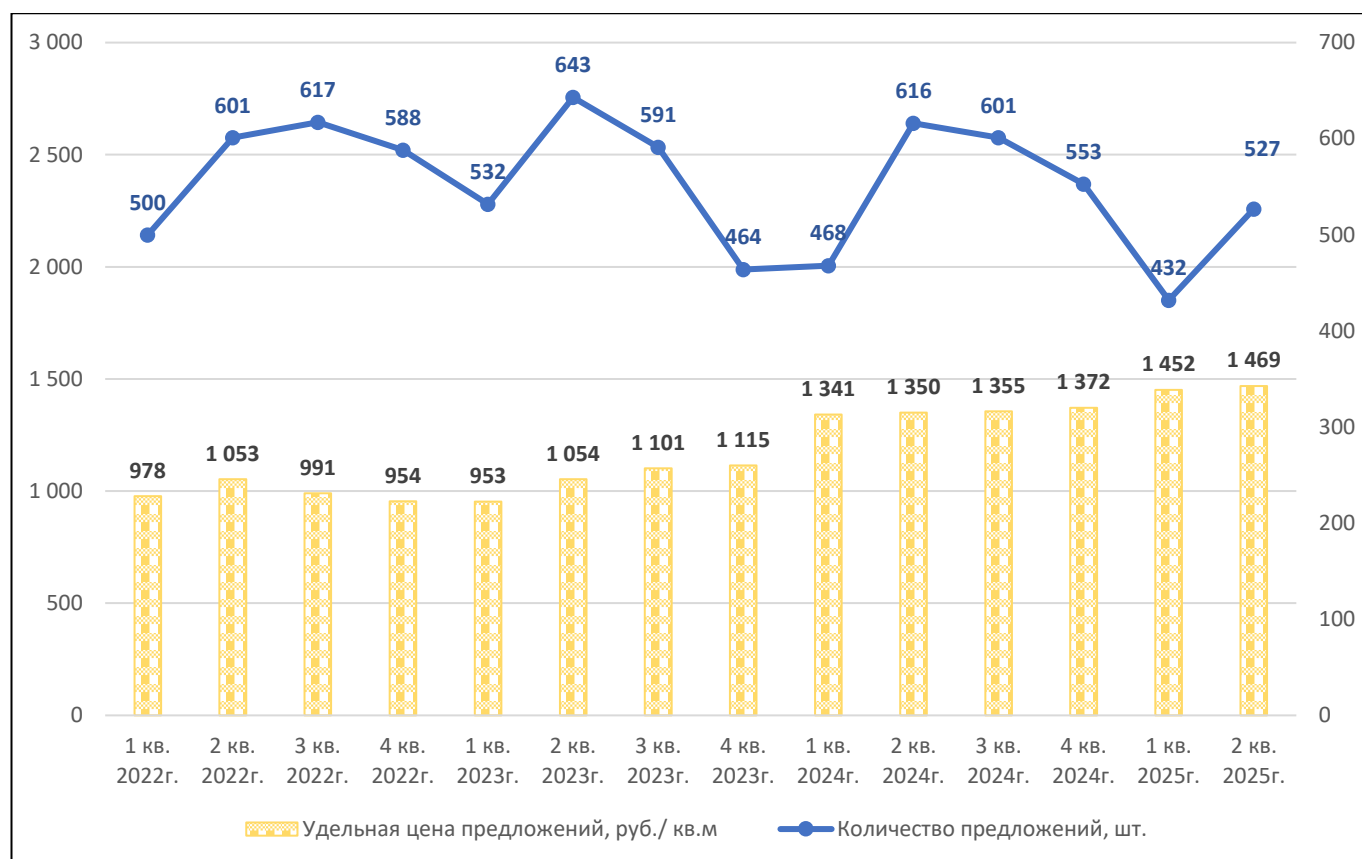


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

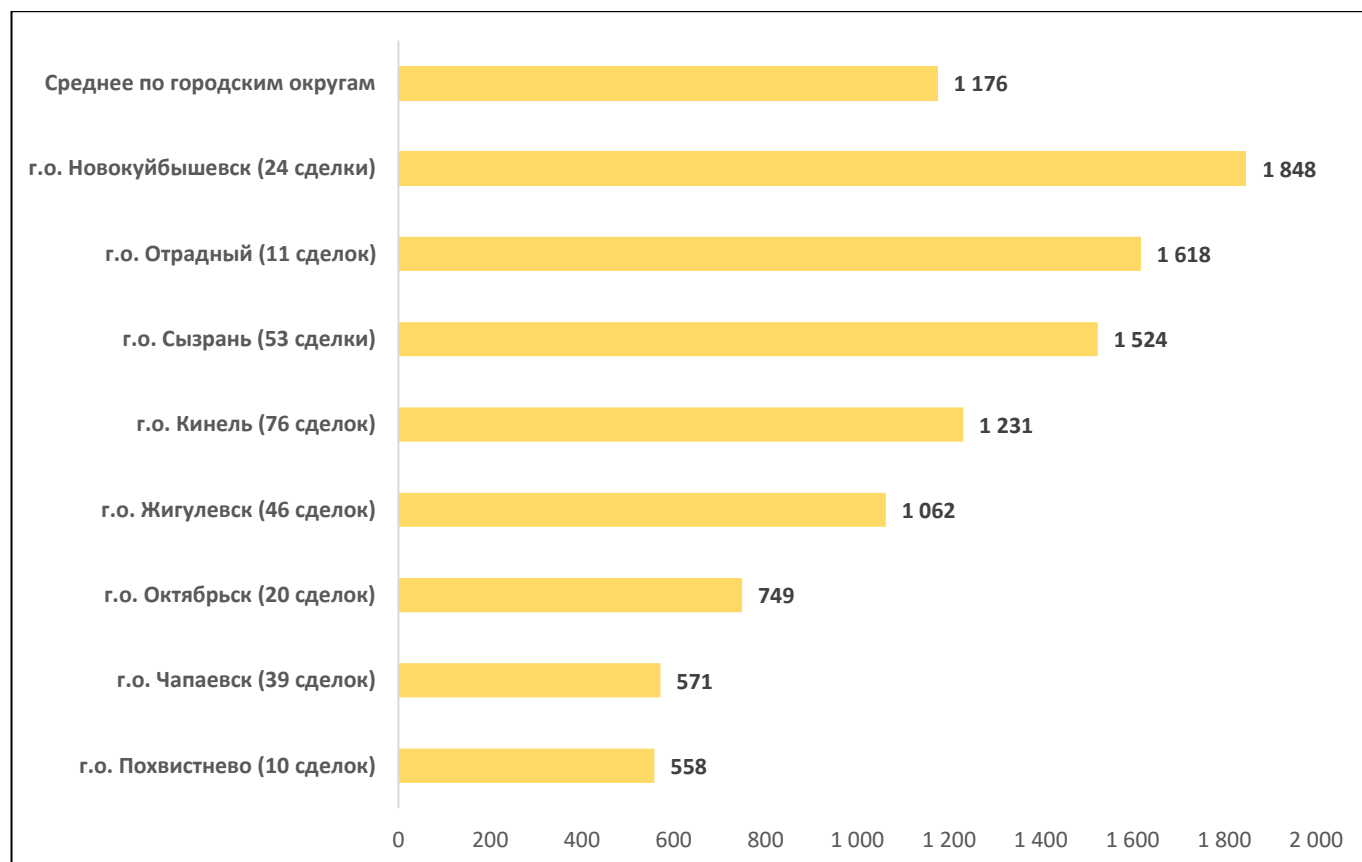


Рис. 7. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г., руб./кв. м.

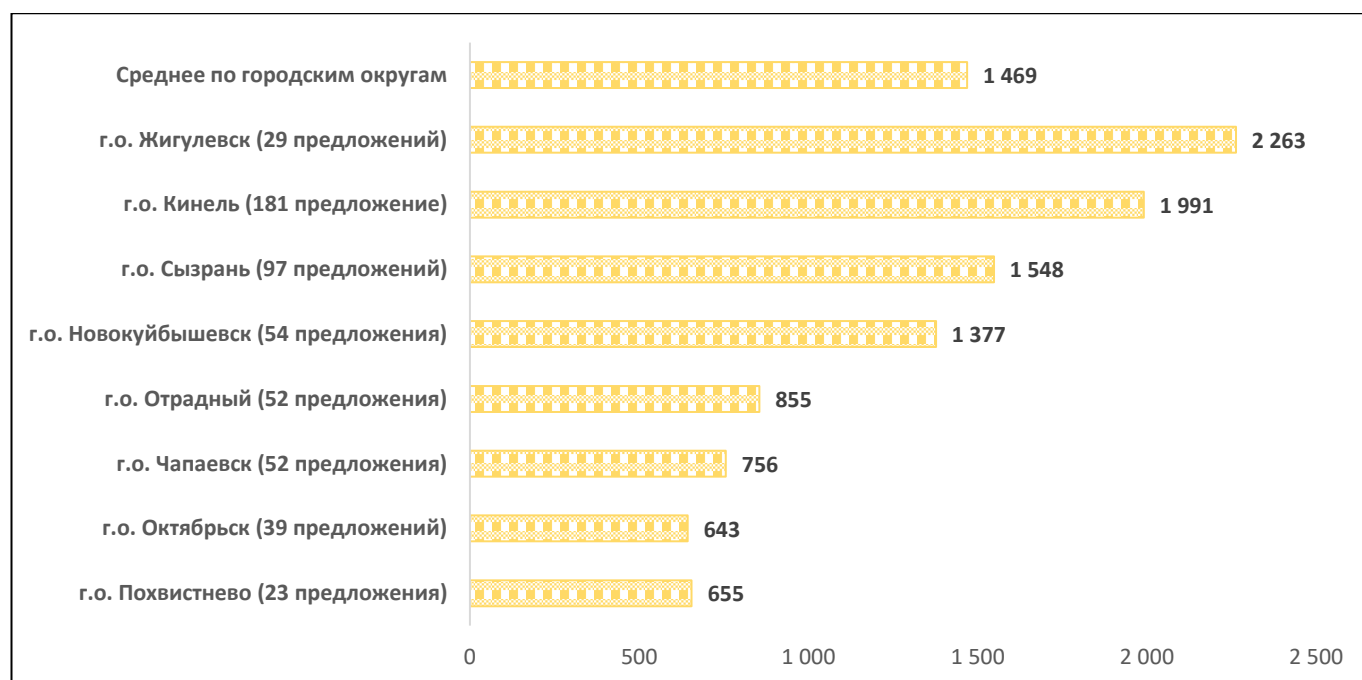


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР с активным рынком (Волжский, Кинельский, Красноярский, Ставропольский и Сызранский муниципальные районы)

За рассматриваемый период по муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 1606 сделок купли-продажи ЗУ.

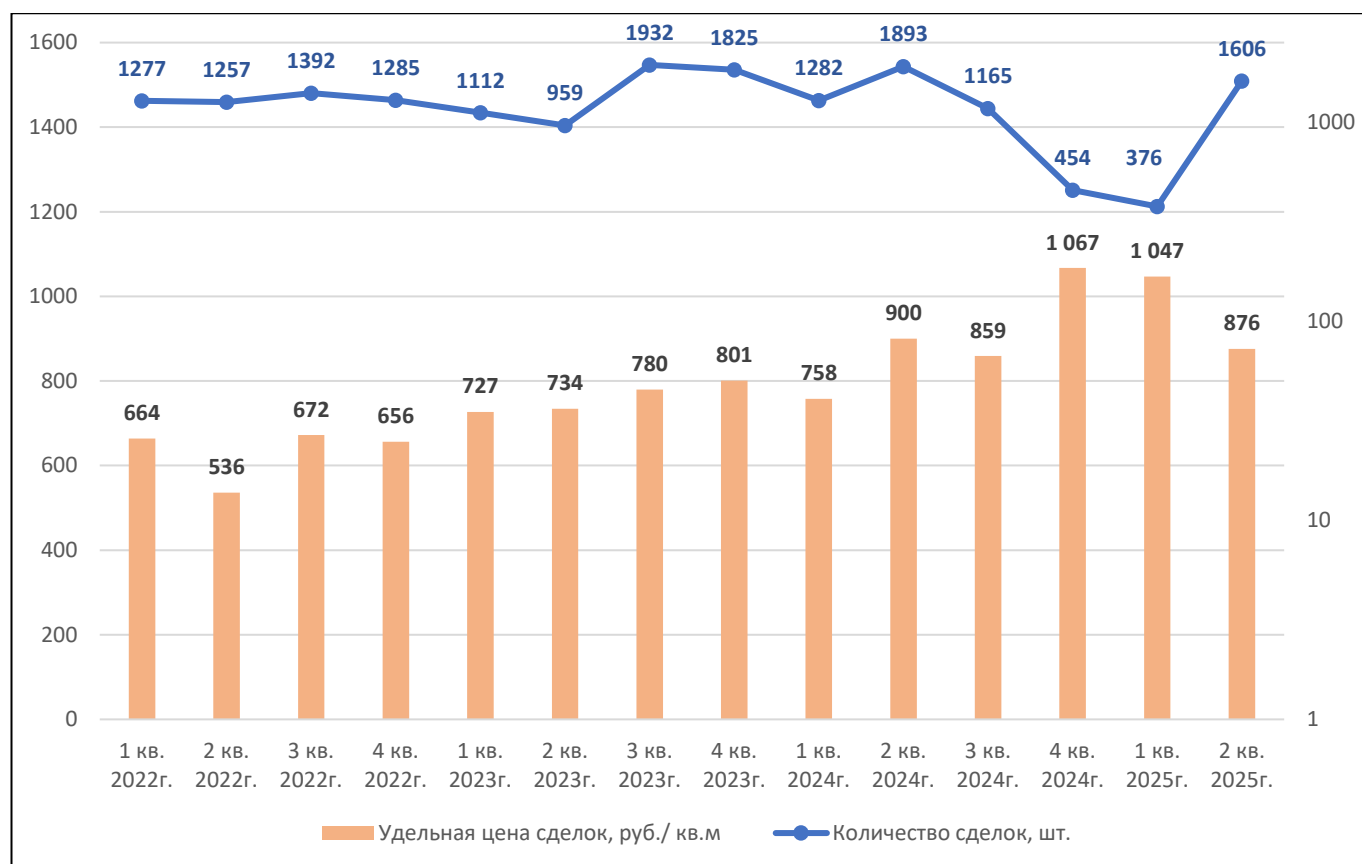


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок 3У малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

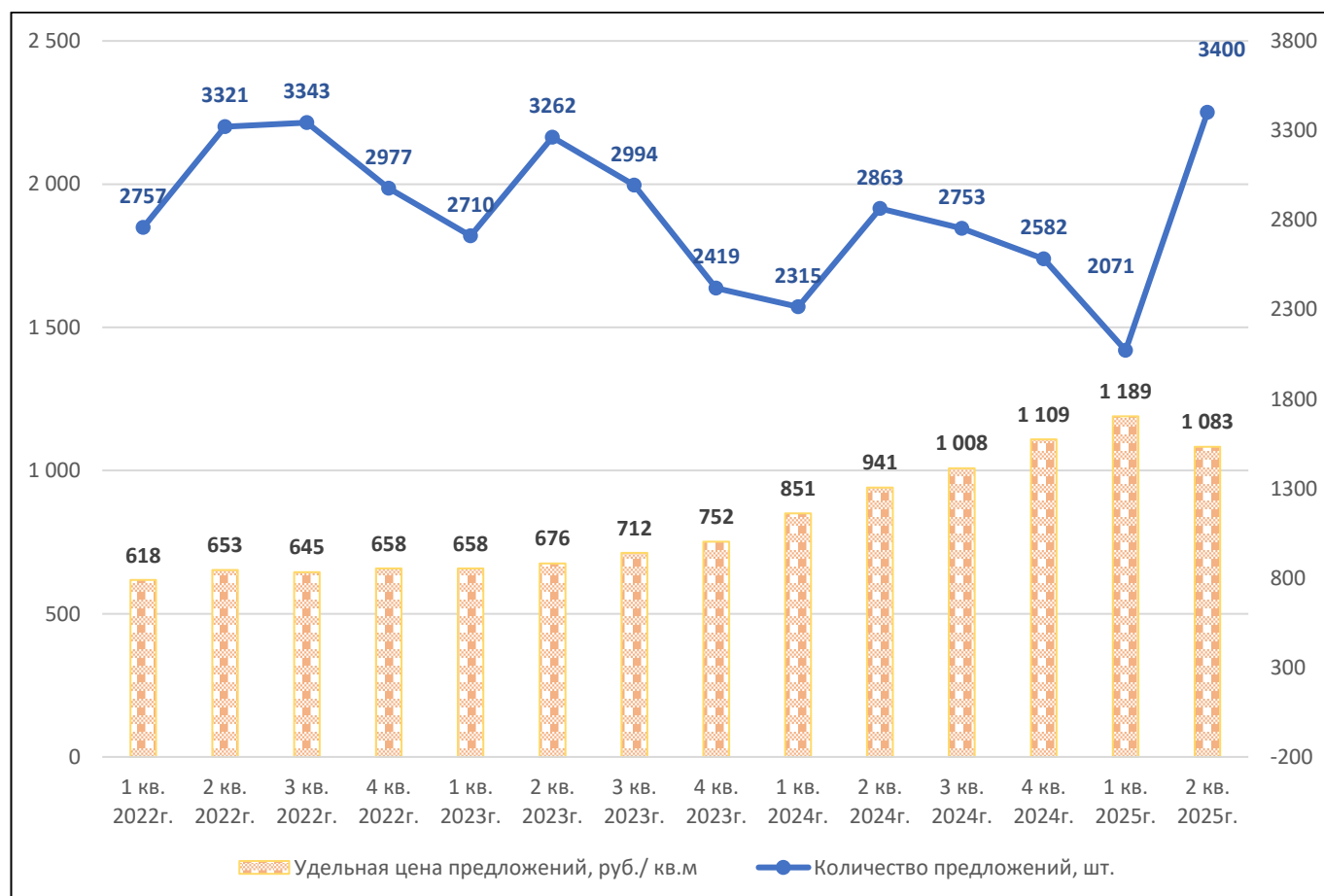


Рис. 8а. Динамика средней удельной цены и количества предложений 3У малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

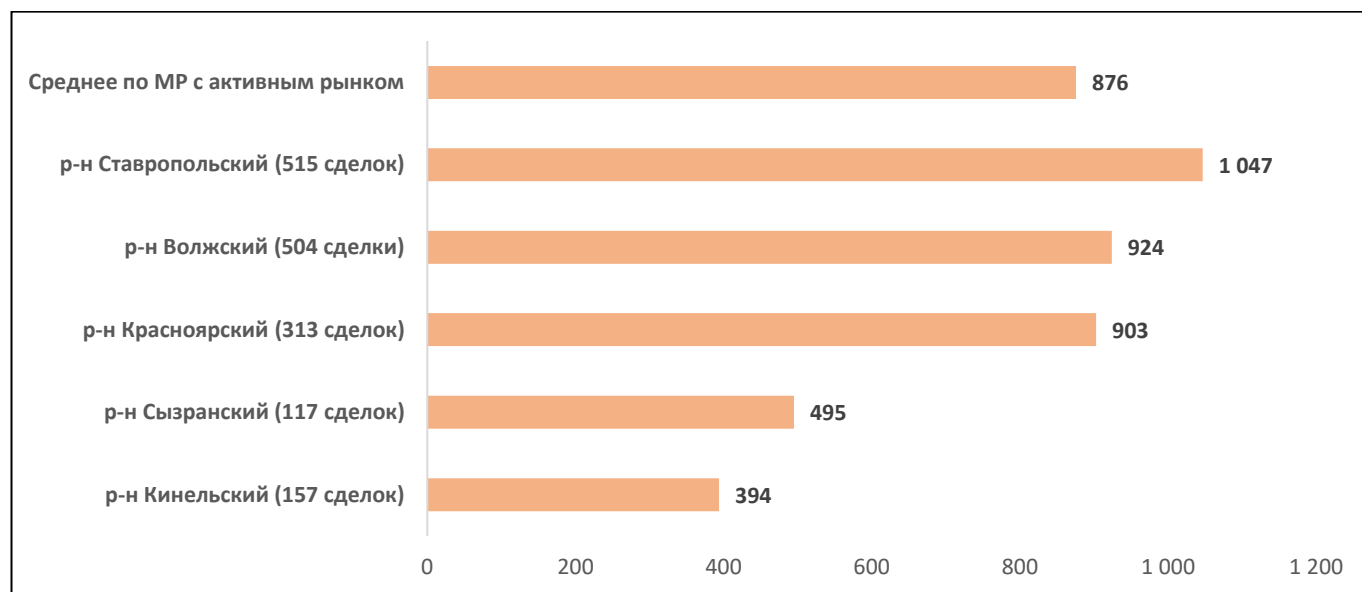


Рис. 9. Средние удельные цены сделок 3У малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с активным рынком по состоянию на конец 1 полугодия 2025г., руб./кв. м.

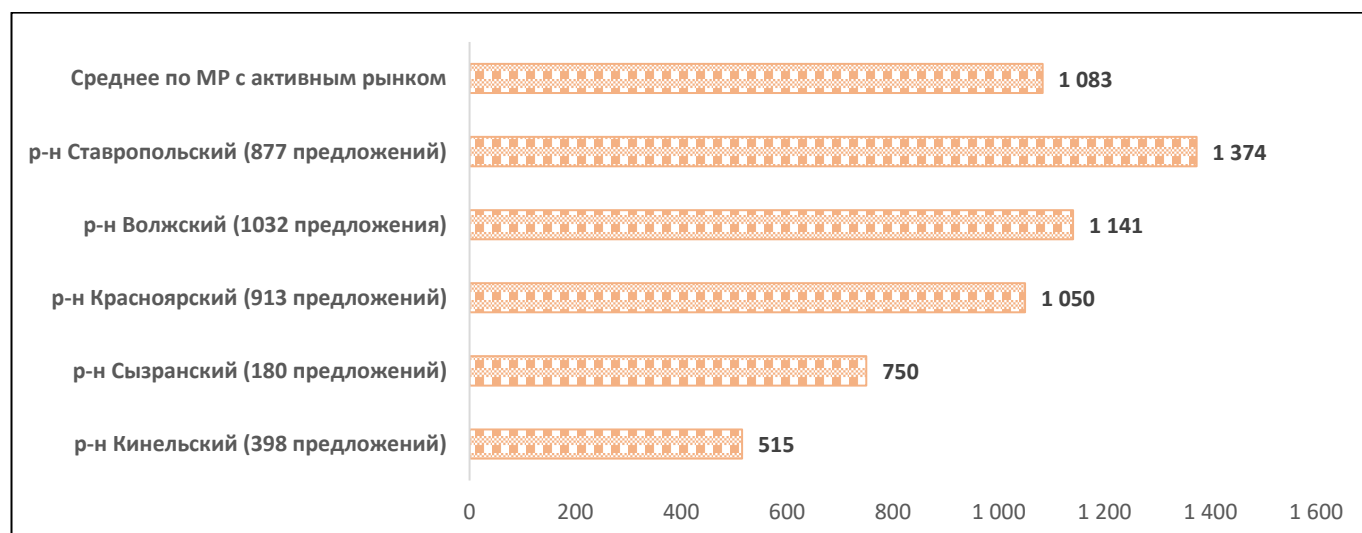


Рис. 9а. Средние удельные цены предложений 3У малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с активным рынком по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР с неактивным рынком

За рассматриваемый период по муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 554 сделки купли-продажи 3У.

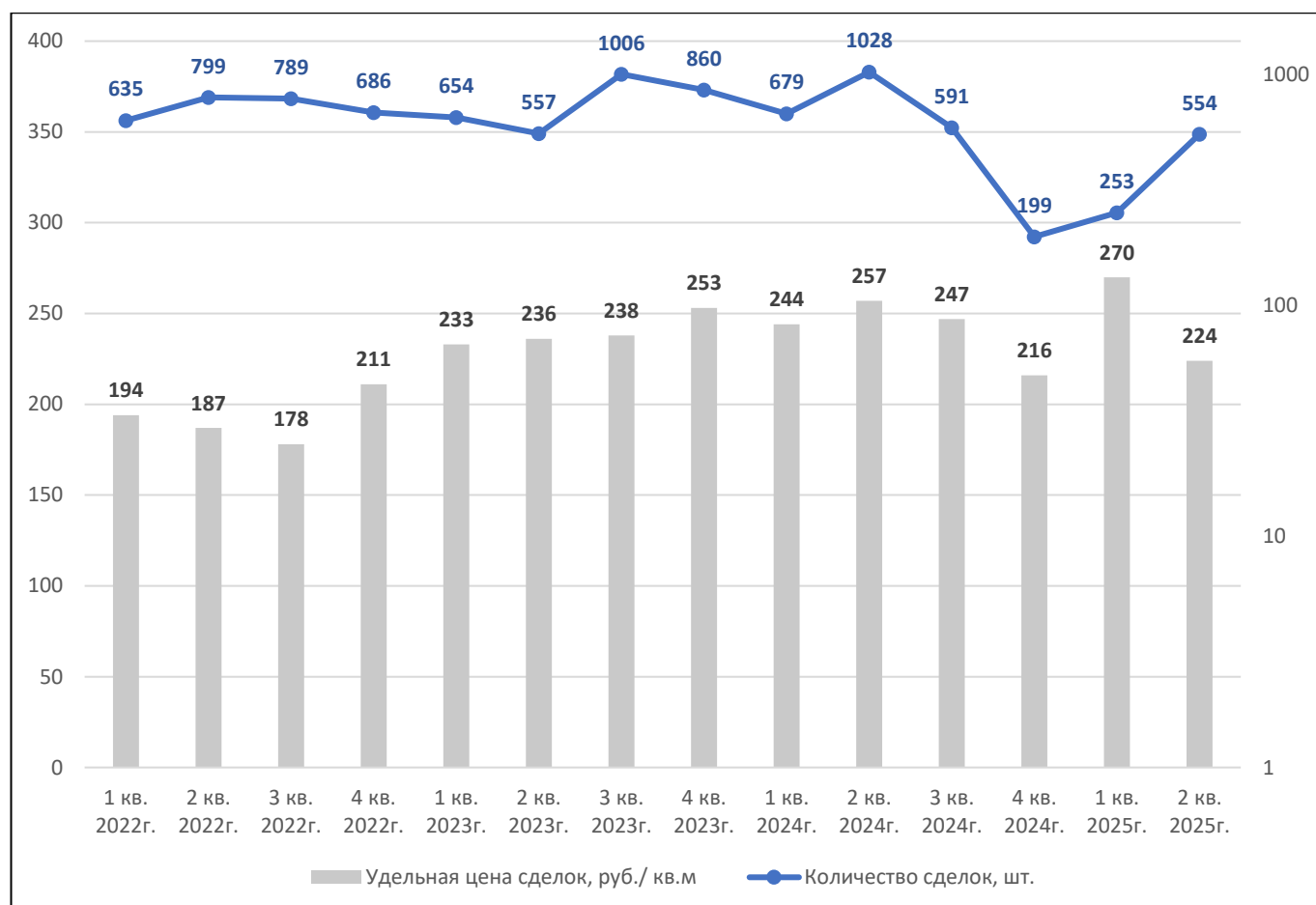


Рис. 10. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

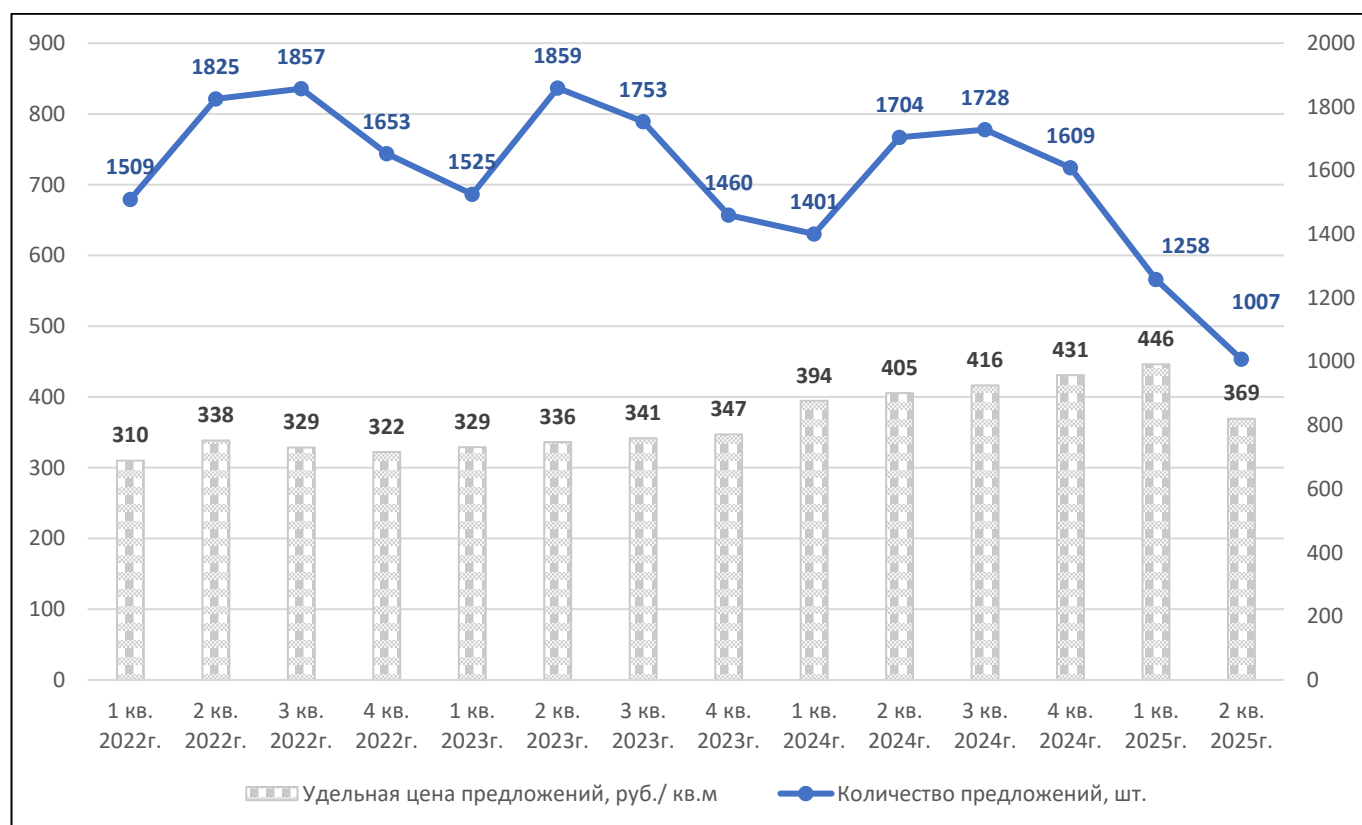


Рис. 10а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

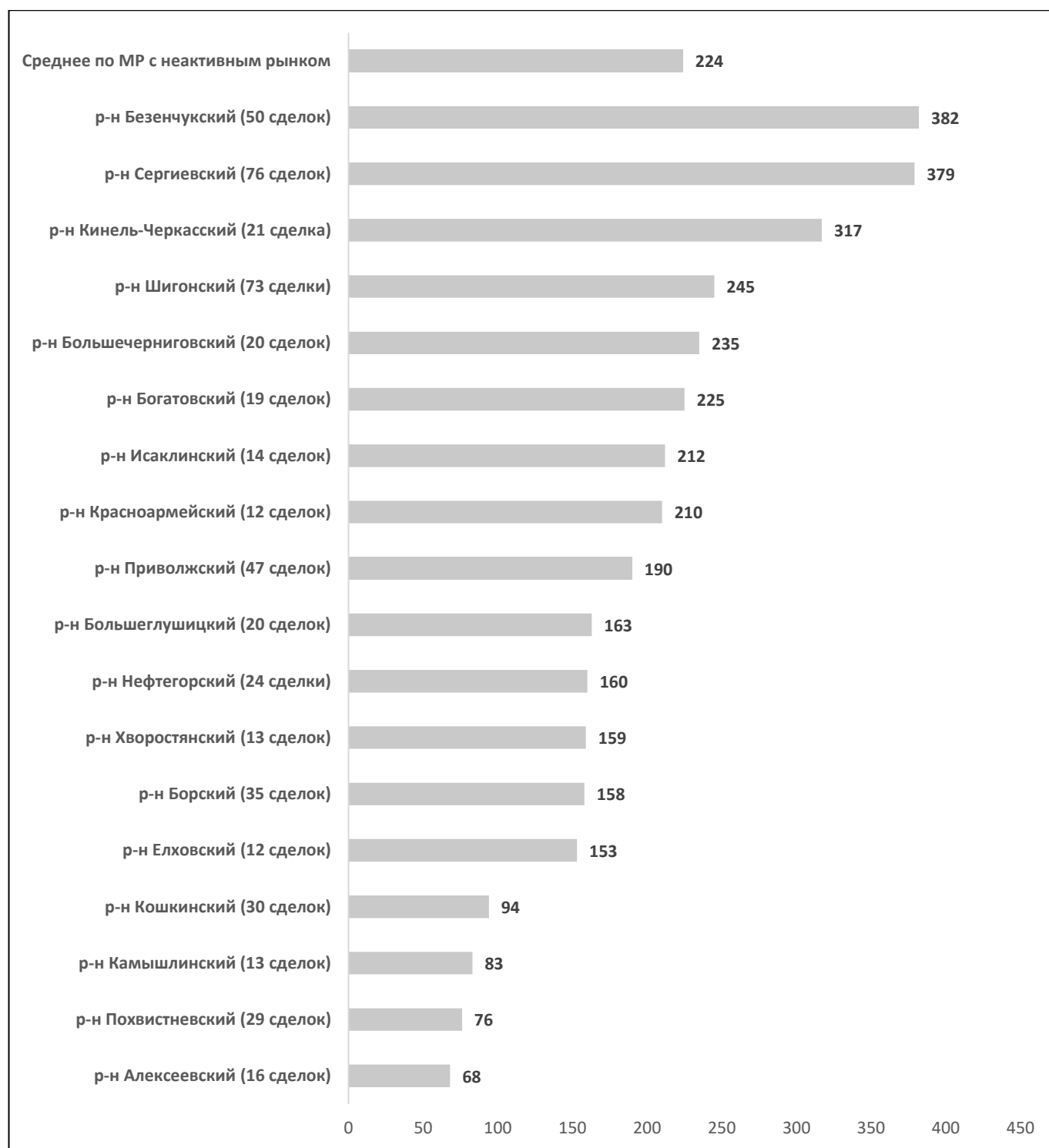


Рис. 11. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с неактивным рынком по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. (для муниципальных районов с количеством сделок от 10 шт.), руб./кв. м.

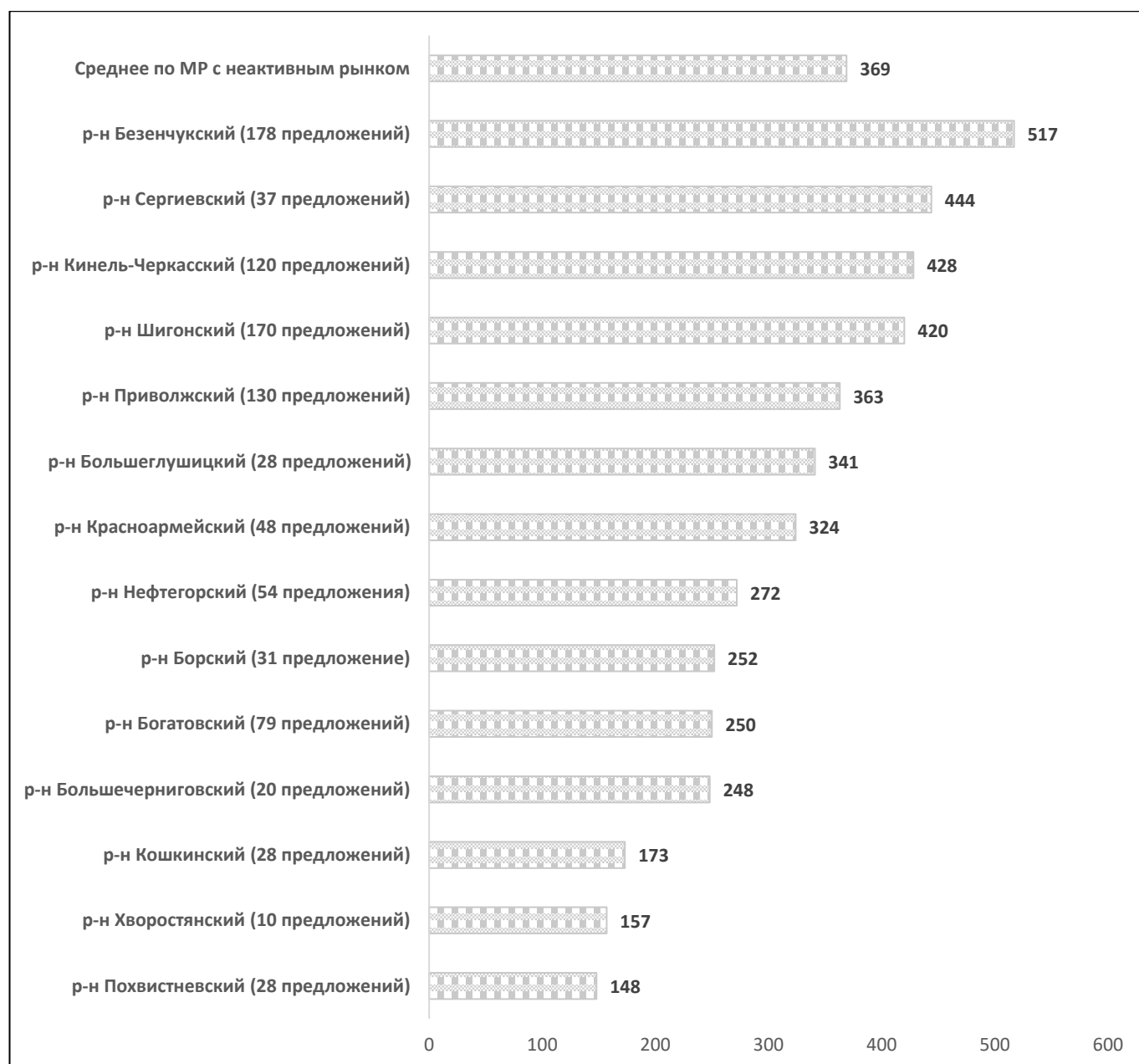


Рис. 11а. Средние удельные цены предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с неактивным рынком по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. (для муниципальных районов с количеством сделок от 10 шт.), руб./кв. м

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 (45%) и участки размером от 600 до 800 кв. м (34%). Продажи участков больших площадей (от 2000 кв. м) единичны и занимают менее 1% от общего числа сделок по всем участкам данного подсегмента.

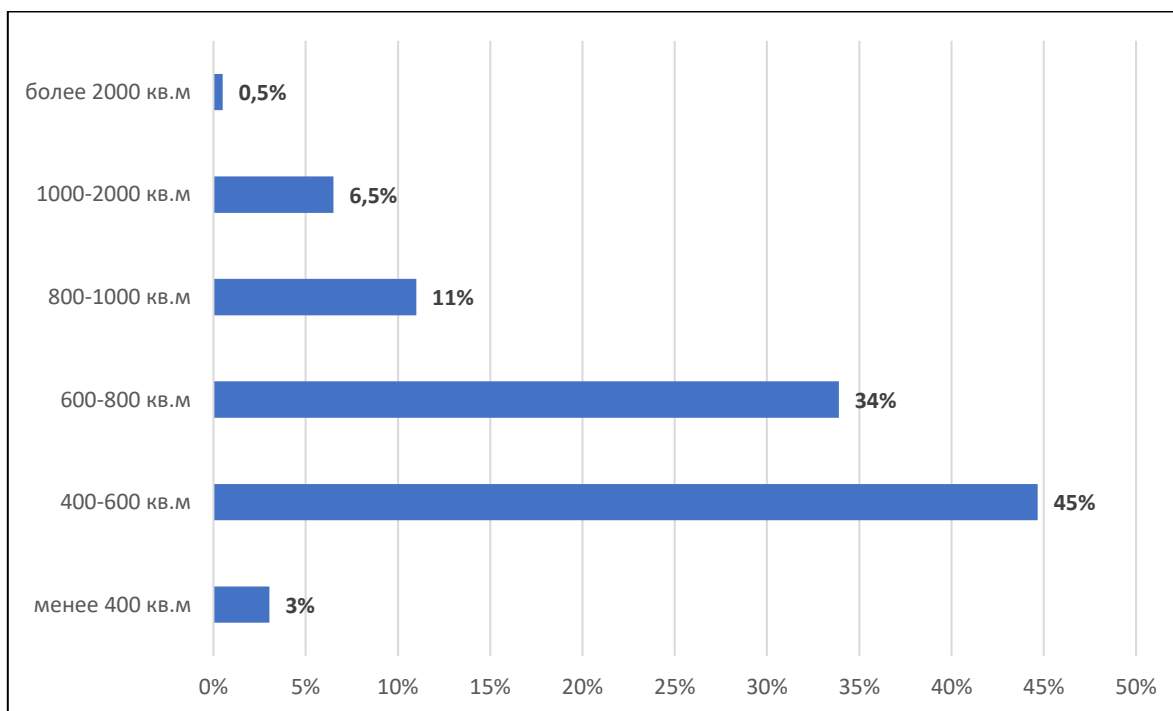


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков подсегмента Садоводство в Самарской области по диапазонам площади продажи объекта, % от общего количества сделок в подсегменте Садоводство

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 244 сделки купли-продажи.

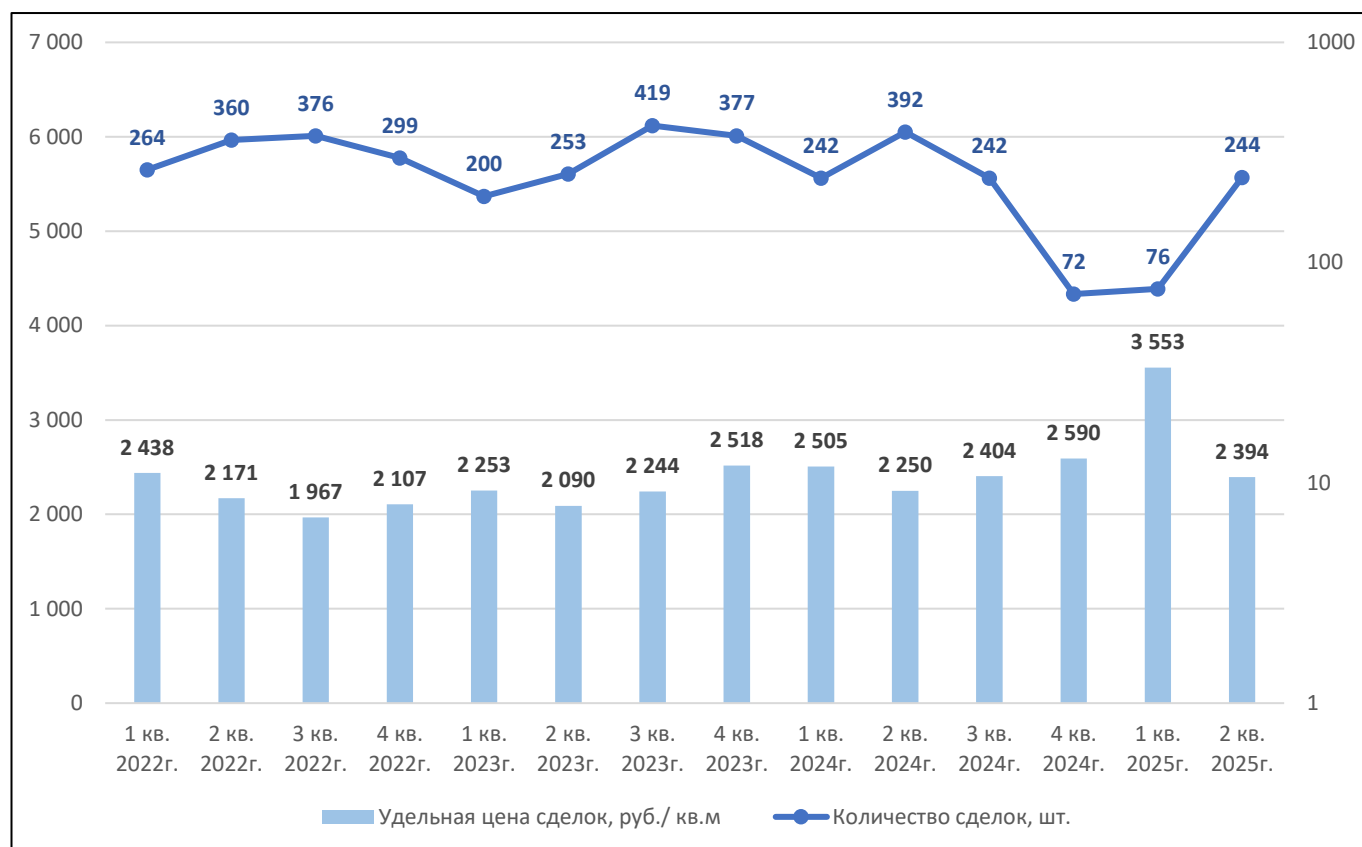


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Самара в период 01.01.2022-30.06.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

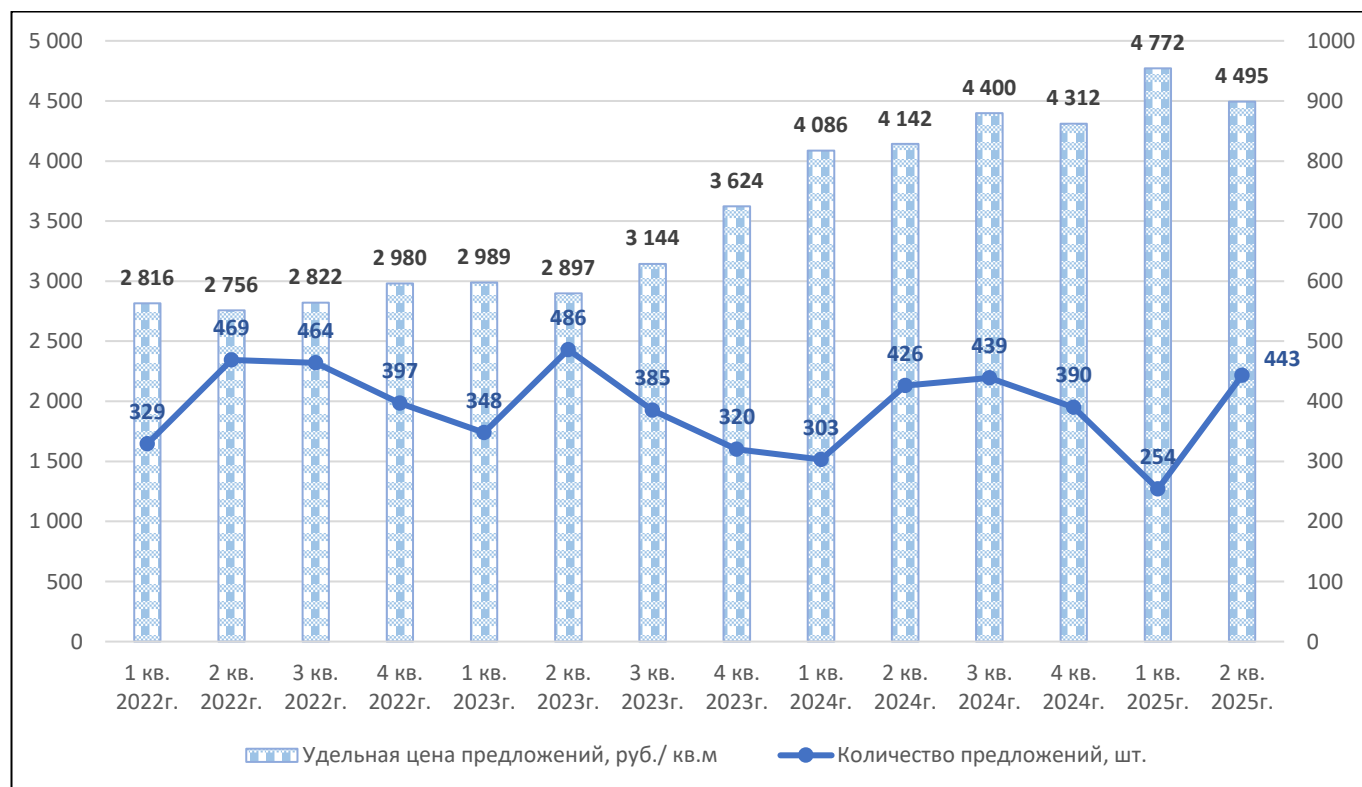


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Самара в период 01.01.2022-30.06.2025гг.

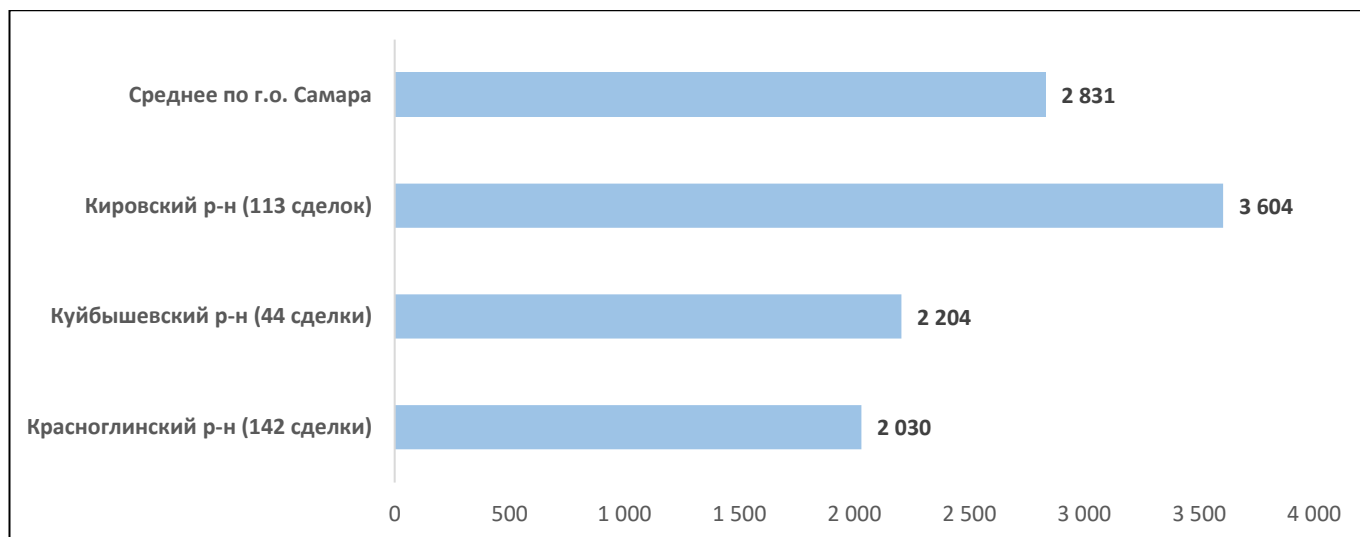


Рис. 3. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Самара по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции (для внутригородских районов с количеством сделок от 10 шт.), руб./кв. м.

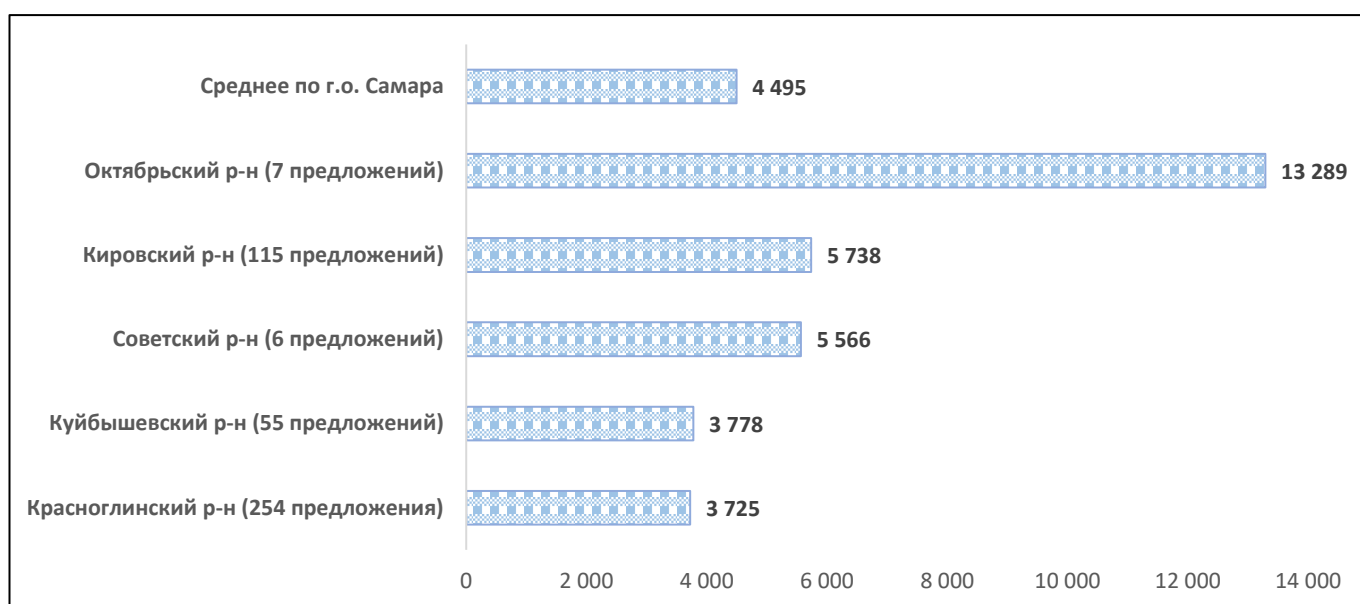


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Самара по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. (для внутригородских районов с количеством предложений от 5 шт.), руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.о. Тольятти проанализировано и верифицировано 93 сделки купли-продажи ЗУ.

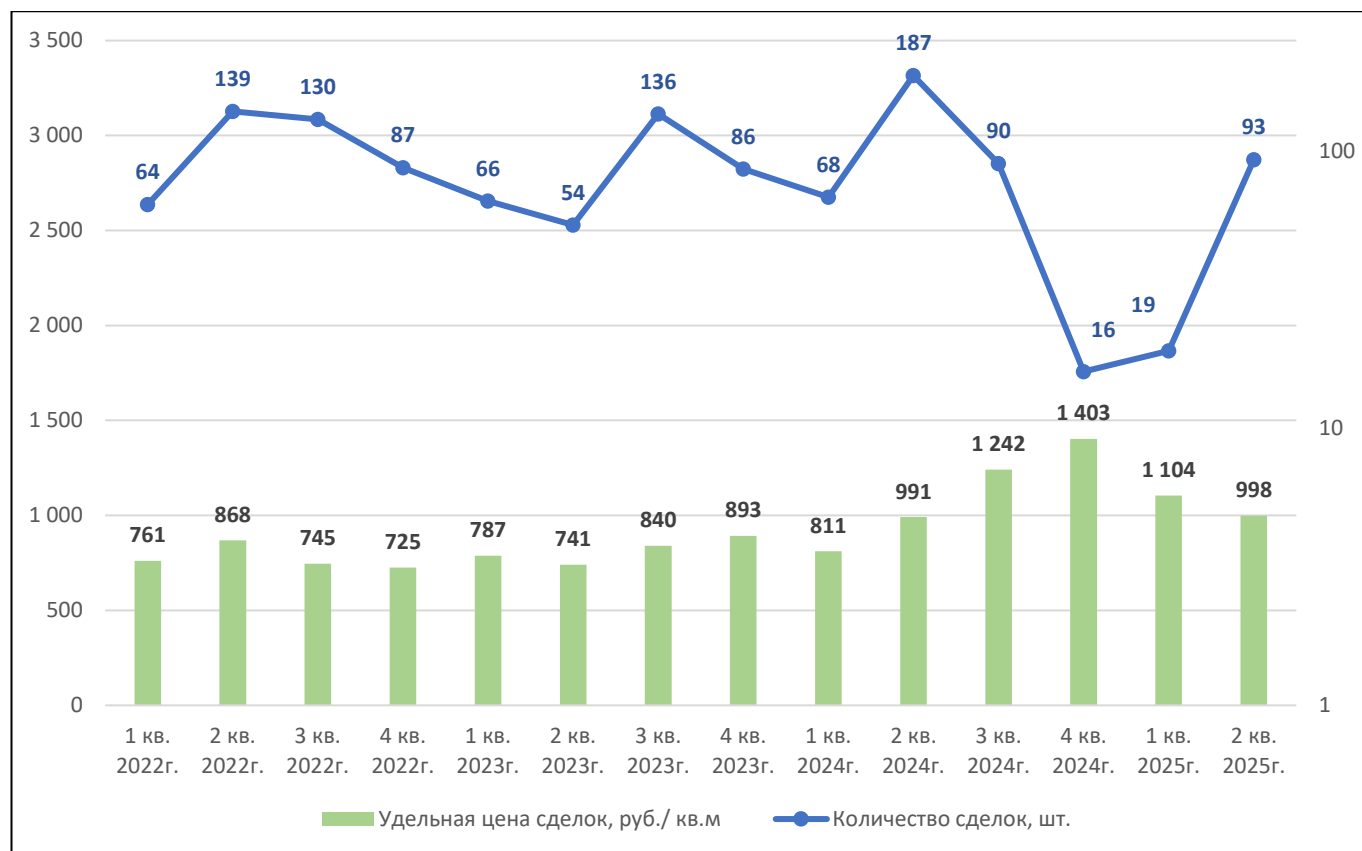


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-30.06.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

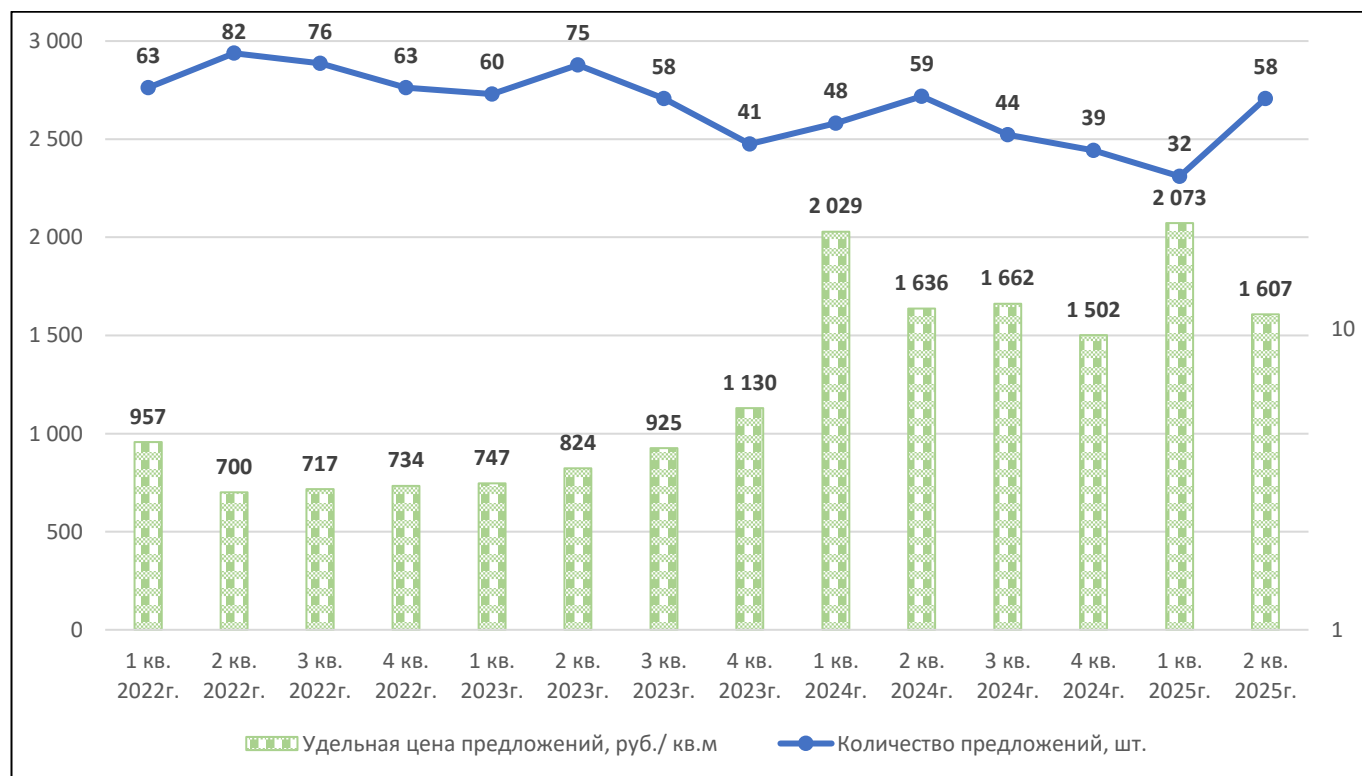


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-30.06.2025гг.

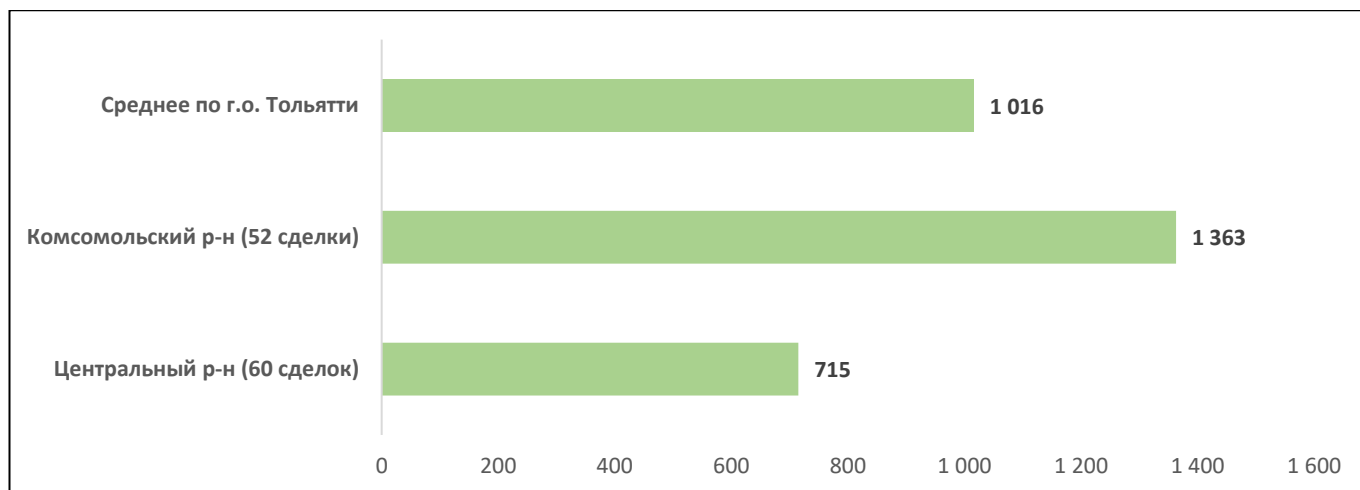


Рис. 5. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

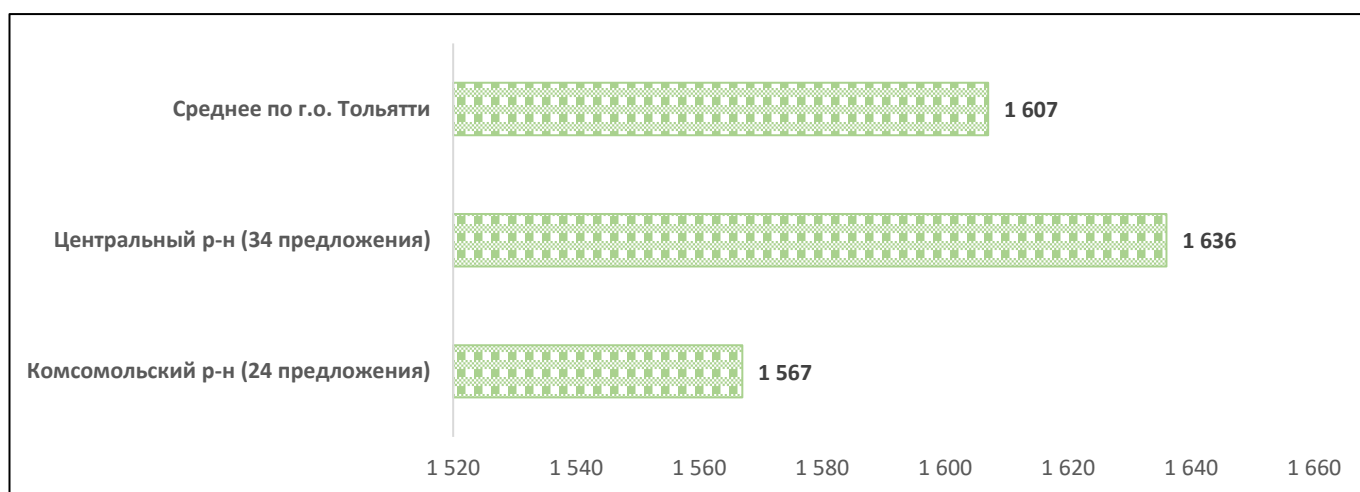


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г., руб./кв. м.

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 1454 сделки купли-продажи ЗУ.

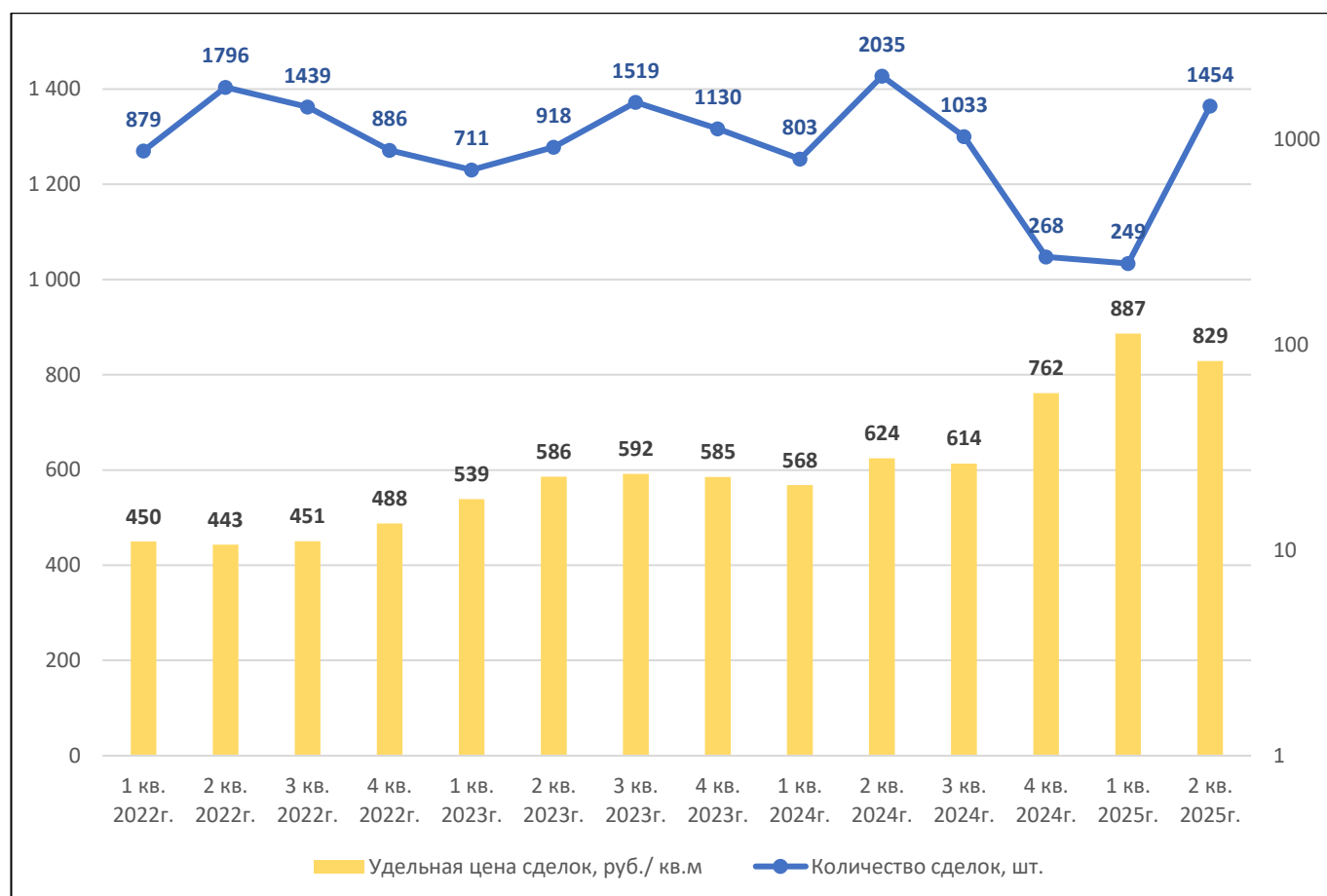


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

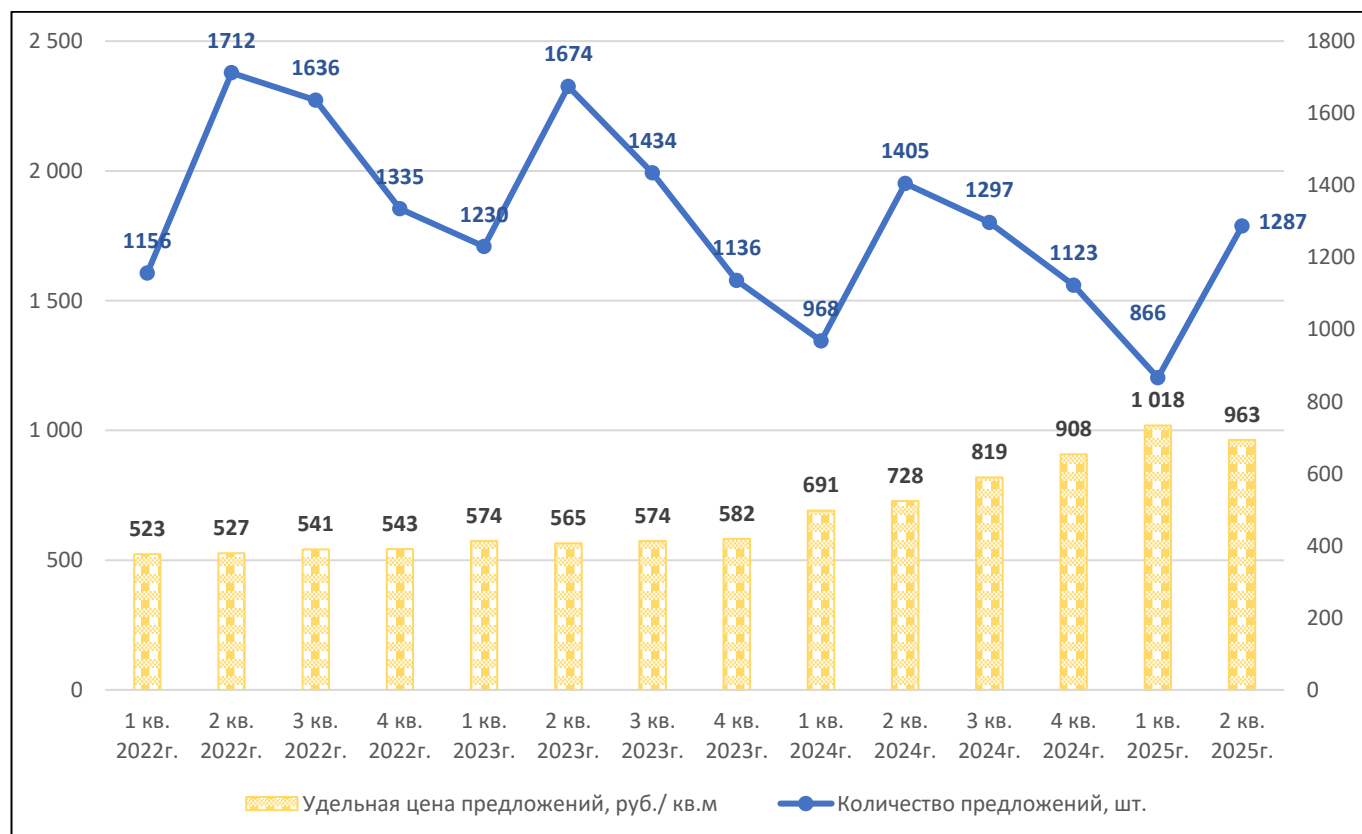


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

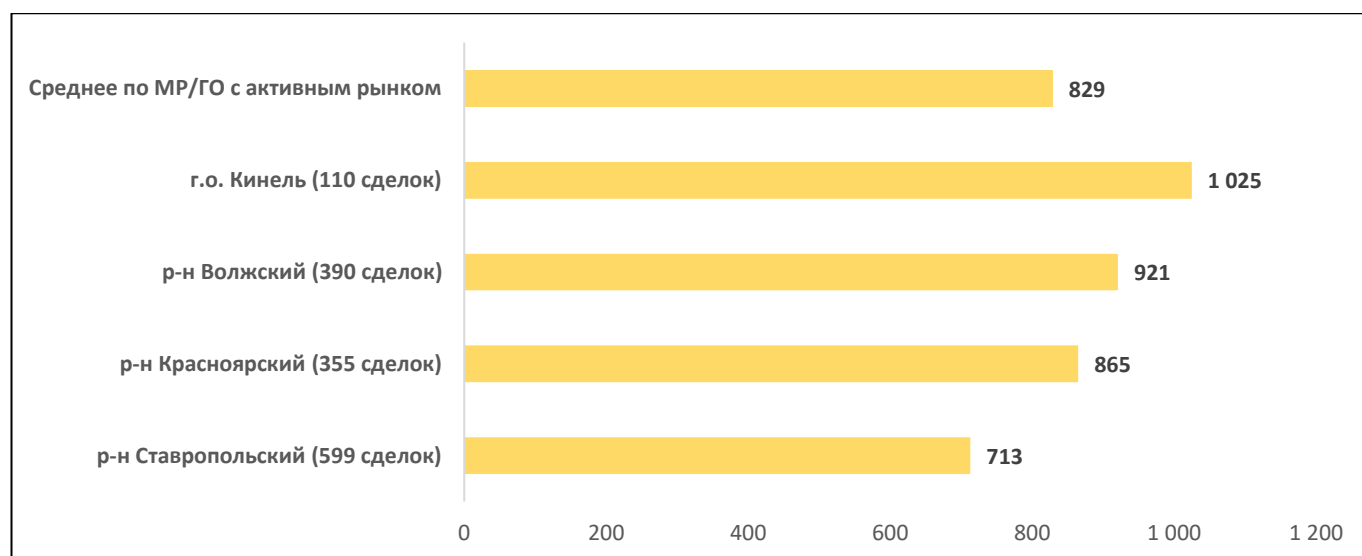


Рис. 7. Средние удельные цены сделок 3У в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г., руб./кв. м.

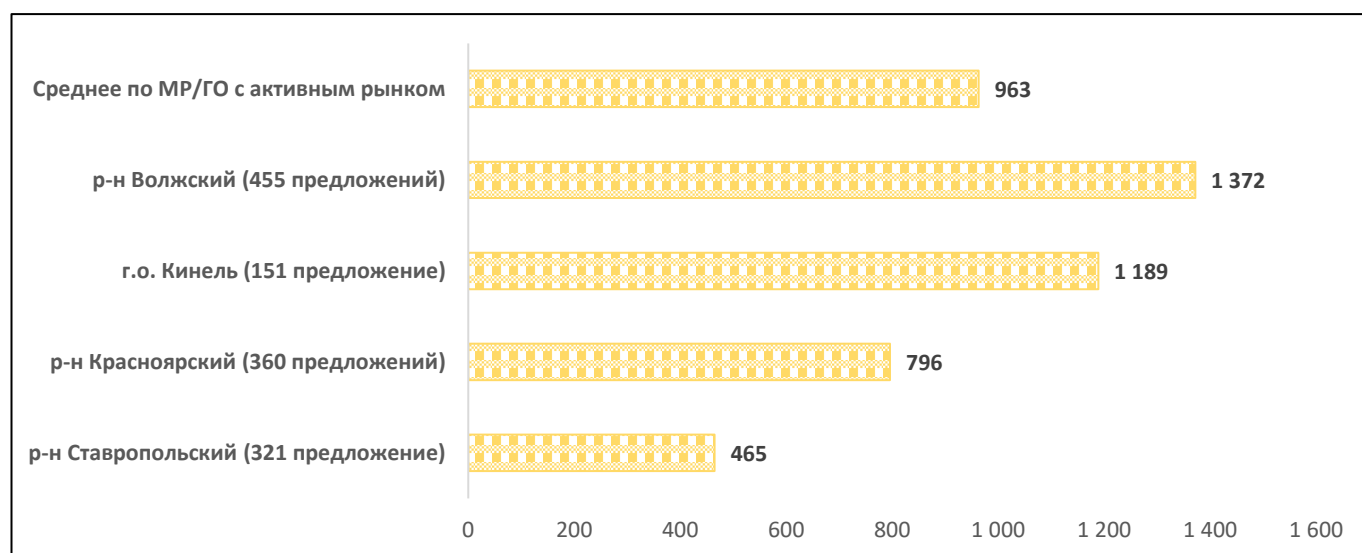


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений 3У в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 378 сделок купли-продажи 3У.

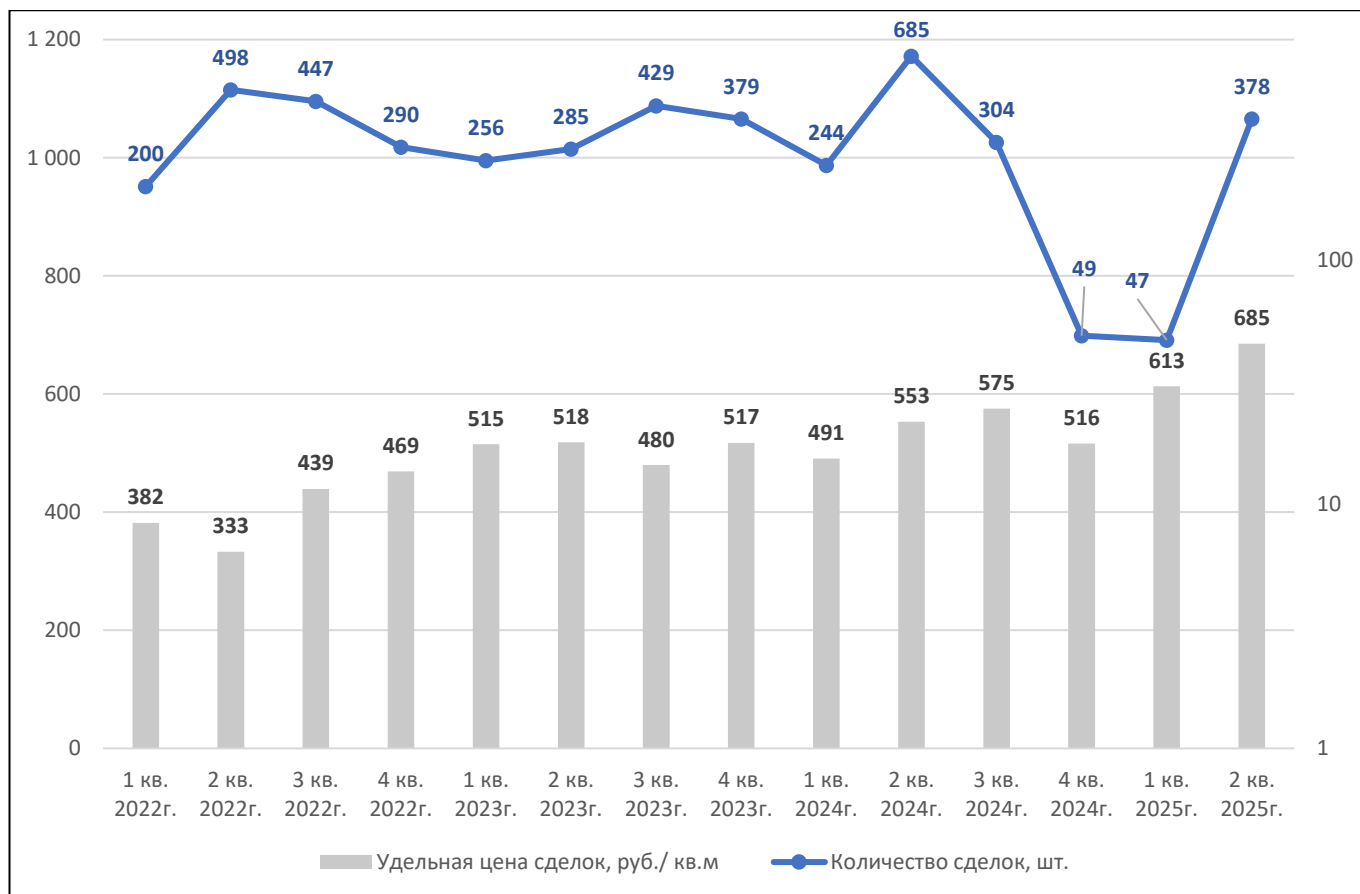


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок 3У в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

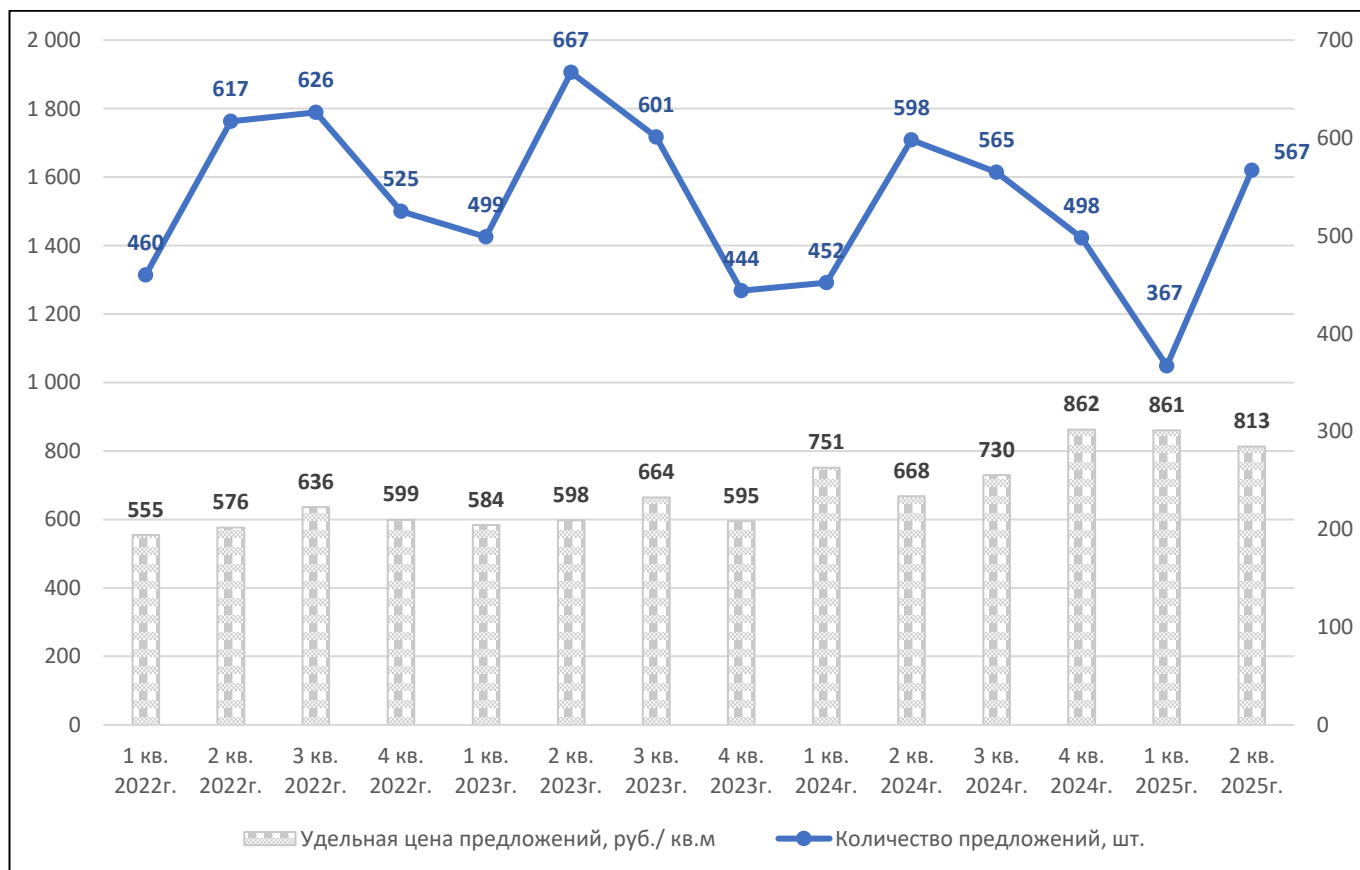


Рис. 8а. Динамика средней удельной цены и количества предложений 3У в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

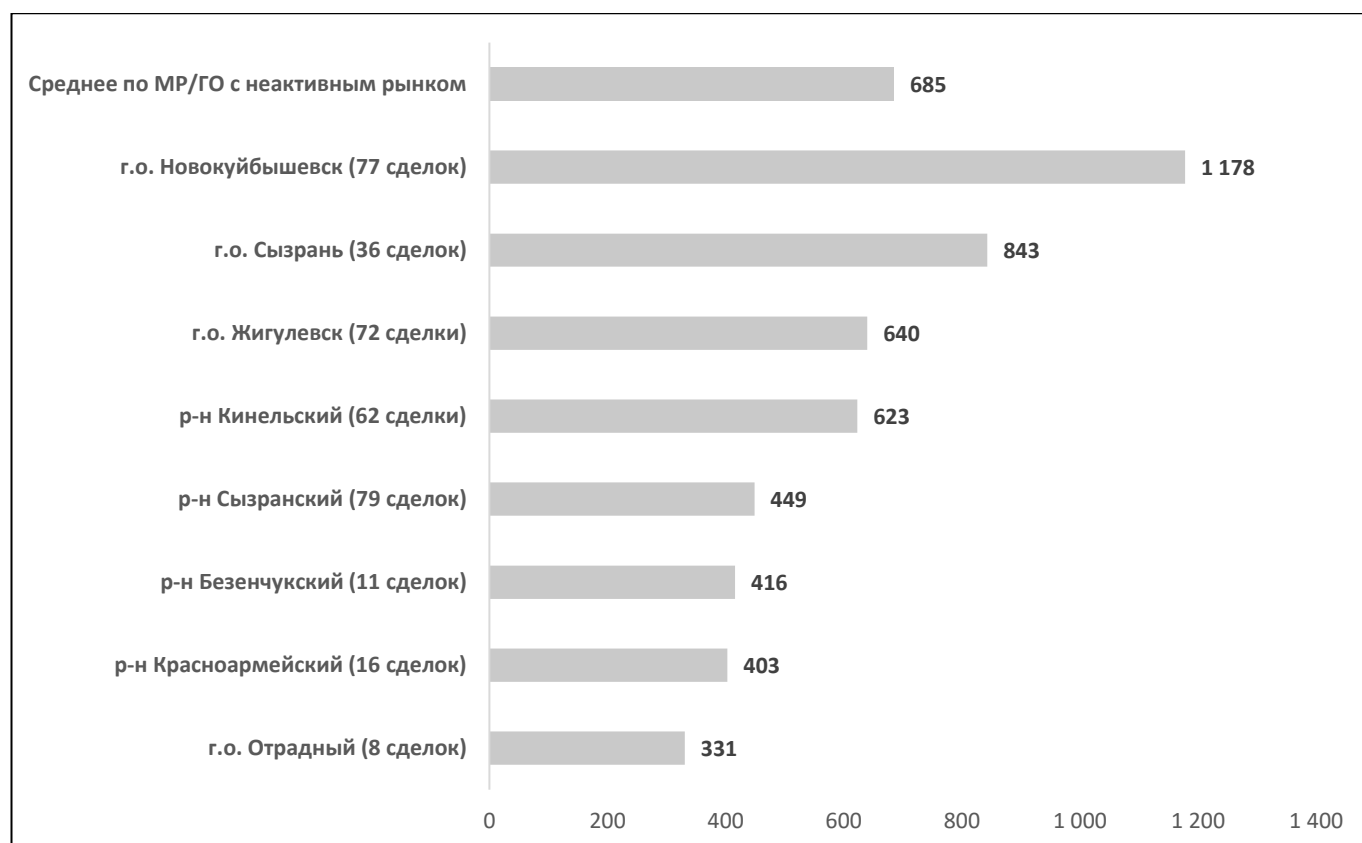


Рис. 9. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. (для муниципальных районов и городских округов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

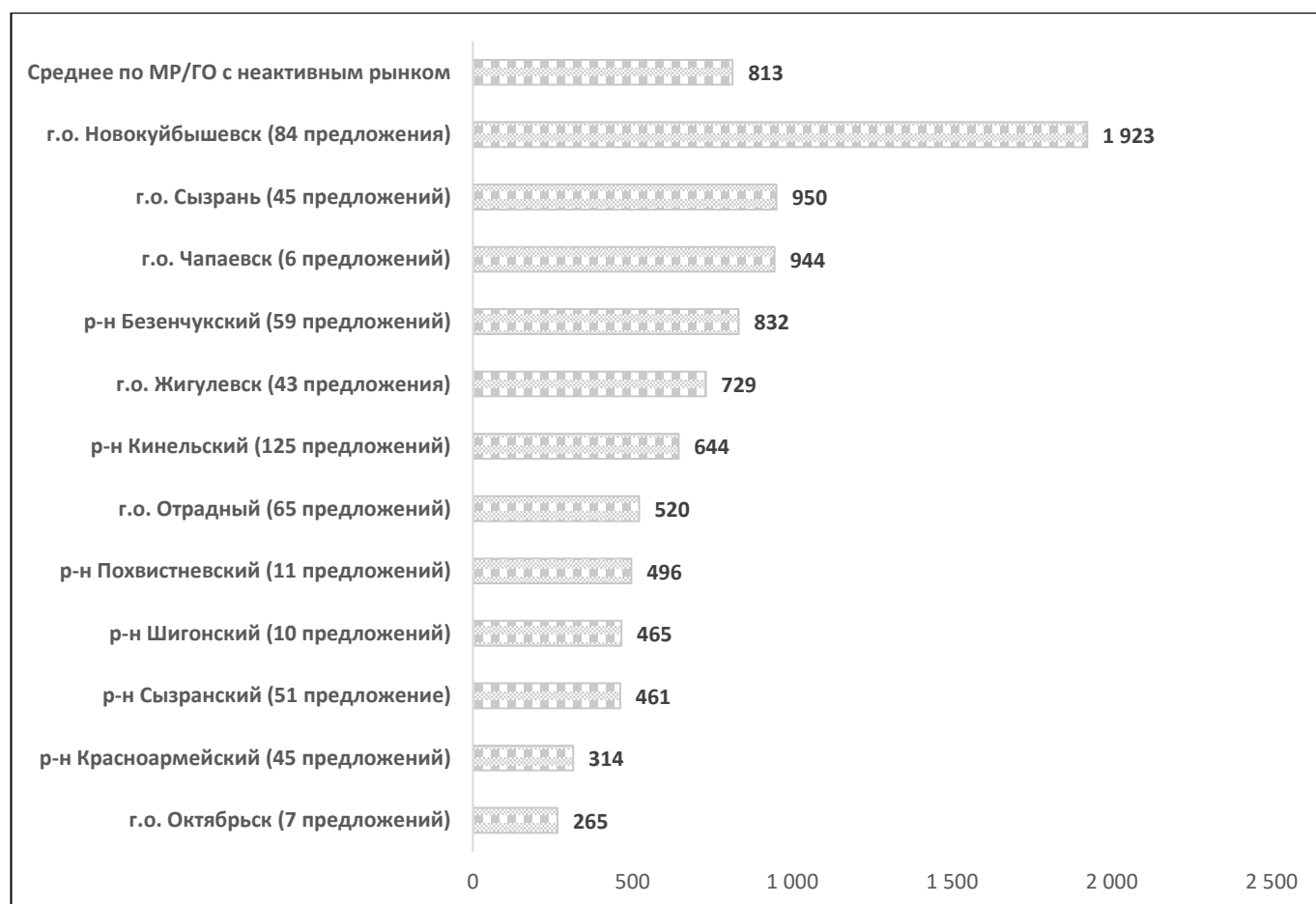
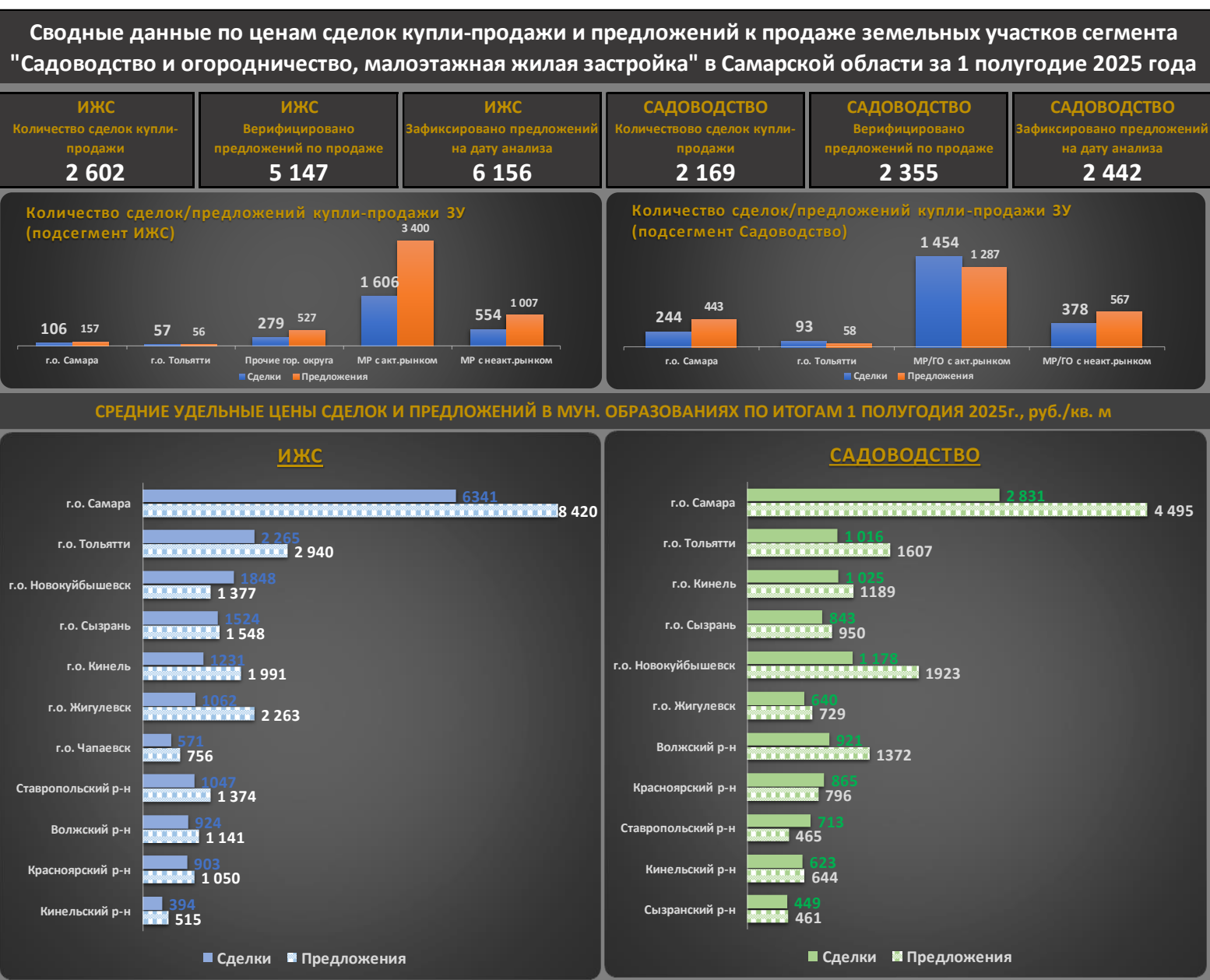


Рис. 9а. Средние удельные цены предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. (для муниципальных районов и городских округов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.



Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»