

Обзор сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» в Самарской области в 3 квартале 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 01.07.2025г. по 30.09.2025г. **6 823** 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 **5 791** предложений.
- По состоянию на 01.11.2025 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **10 491** предложения купли-продажи данного сегмента (без анализа дублей).
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **2 144** записях о сделках купли-продажи объектов малоэтажной жилой застройки, отраженных в ЕГРН в период с 01.07.2025г. по 30.09.2025г. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (567 записей) верифицировано к анализу **1577** записей о сделках, в том числе зарегистрированных как объектов соответствующих подсегментов: объекты индивидуального жилищного строительства – 1265 шт., объекты личного подсобного хозяйства – 312 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: 3 квартал 2025г.</i>		<i>За период: 01.01.2023г. - 30.09.2025г.2</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	632	125	6 339	2199
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	24	9	272	93
• г.о. Самара Кировский р-н	173	36	1 722	340
• г.о. Самара Красноглинский р-н	220	28	2 205	256
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	98	28	889	180
• г.о. Самара Ленинский р-н	3	2	27	6
• г.о. Самара Октябрьский р-н	39	5	335	69
• г.о. Самара Промышленный р-н	44	6	547	159
• г.о. Самара Самарский р-н	4	1	73	59
• г.о. Самара Советский р-н	27	10	269	86
г.о. Жигулевск	141	41	511	268
г.о. Кинель	287	97	1 249	475
г.о. Новокуйбышевск	149	29	979	186
г.о. Октябрьск	61	30	721	263
г.о. Отрадный	53	5	437	51
г.о. Похвистнево	27	9	321	128
г.о. Сызрань	209	53	1 867	522
г.о. Тольятти	174	59	1 768	295
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	2	7	48	13
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	84	24	786	129
• г.о. Тольятти, Центральный район	88	28	934	153
г.о. Чапаевск	77	11	871	205
р-н Алексеевский	20	12	225	136
р-н Безенчукский	69	28	786	257
р-н Богатовский	48	13	514	331
р-н Большеглушицкий	36	11	441	108
р-н Большечерниговский	24	13	237	116
р-н Борский	69	20	718	219
р-н Волжский	920	156	7 794	829
р-н Елховский	14	9	176	69
р-н Иса克林ский	10	5	166	105
р-н Камышлинский	14	9	94	165
р-н Кинельский	176	61	1 637	415
р-н Кинель-Черкасский	98	8	1 146	289
р-н Клявлинский	12	7	118	55
р-н Кошкинский	23	18	242	138
р-н Красноармейский	69	7	685	638
р-н Красноярский	771	125	7 909	267
р-н Нефтегорский	24	7	290	126
р-н Пестравский	47	12	405	108
р-н Похвистневский	57	21	515	151
р-н Приволжский	49	15	409	110
р-н Сергиевский	74	38	787	264
р-н Ставропольский	1018	372	8 796	877
р-н Сызранский	186	58	1 696	403
р-н Хворостянский	31	13	373	161
р-н Челно-Вершинский	7	9	128	70
р-н Шенталинский	17	19	146	82
р-н Шигонский	98	52	918	226
Общий итог	5791	1577	59 715	11401

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 50 до 100 кв. м (64%) и объекты размером от 100 до 300 кв. м (27%). Продажи меньших площадей (от 20 до 50 кв. м) занимают 5% от всего объема.

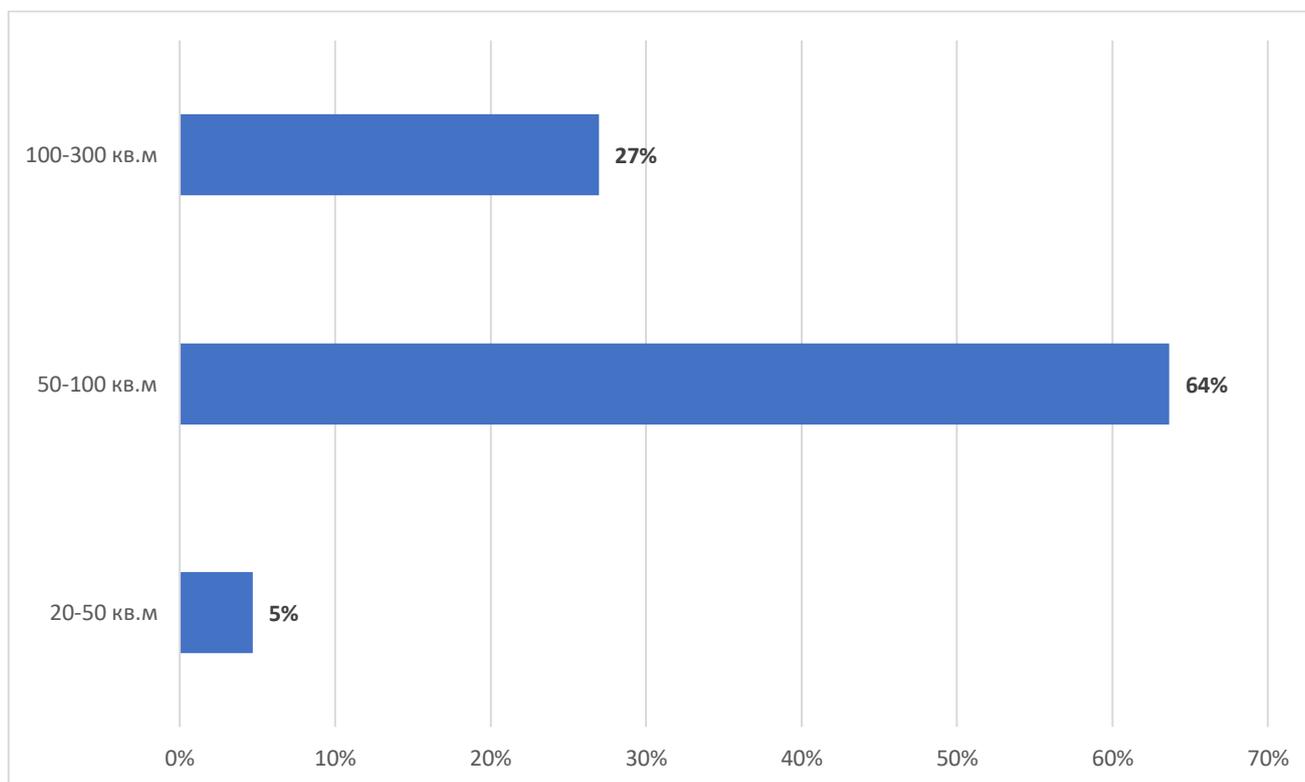


Рис. 1. Распределение сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в Самарской области по диапазонам площадей объектов, % от общего количества сделок

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г. Самара проанализировано и верифицировано 125 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ ИЖС – 104 шт.,
- ✓ ЛПХ – 21 шт.

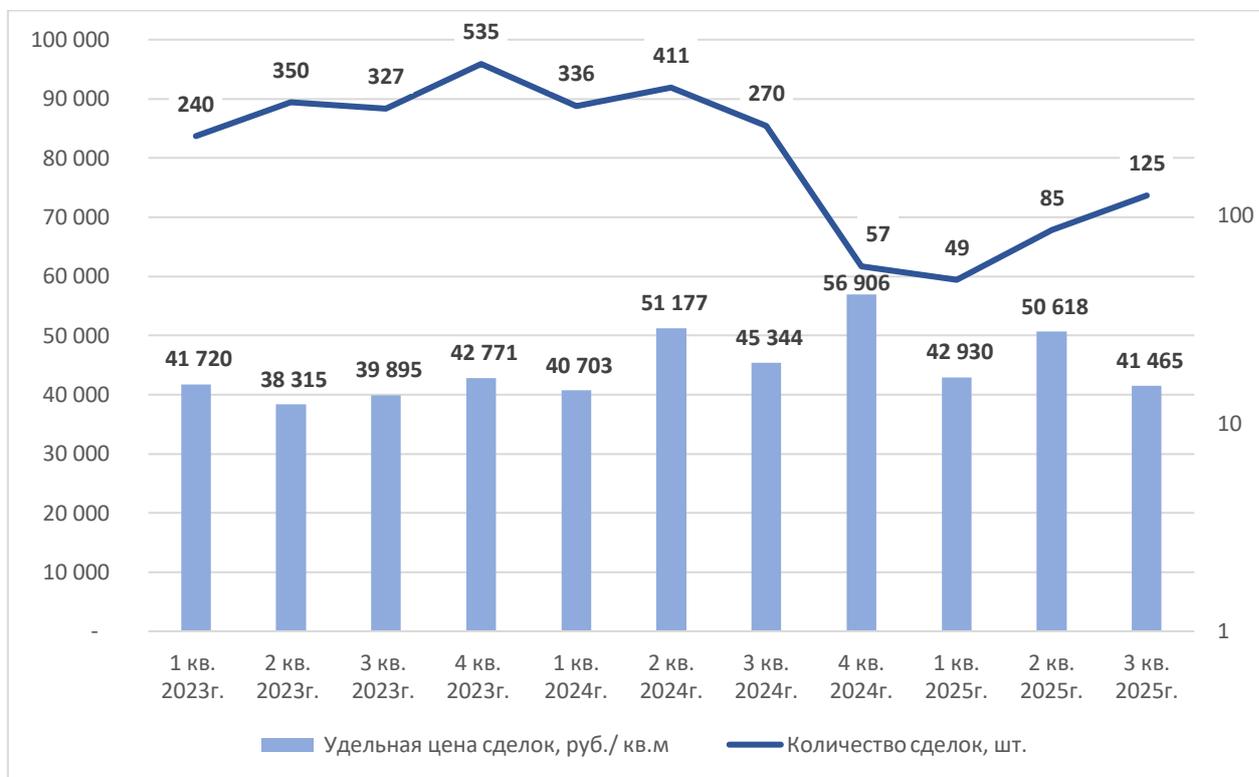


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара в период 01.01.2023-30.09.2025г.

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

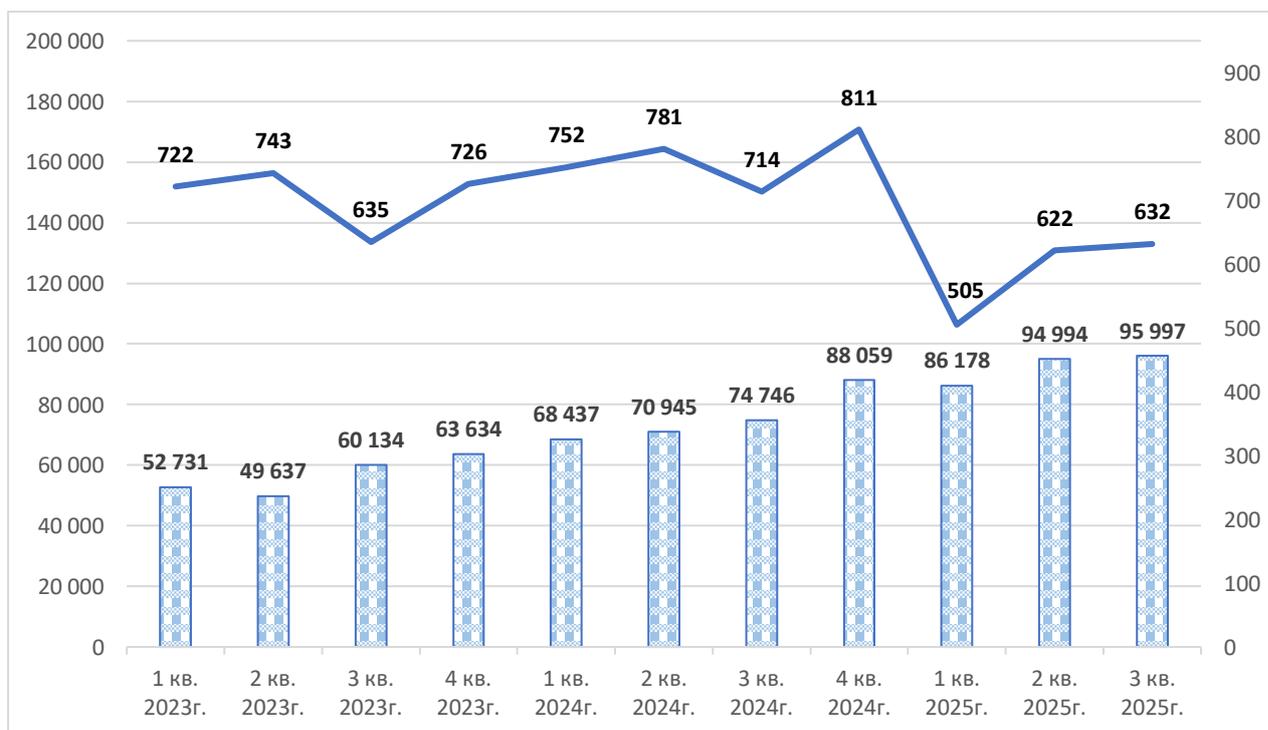


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара в период 01.01.2023-30.09.2025гг.

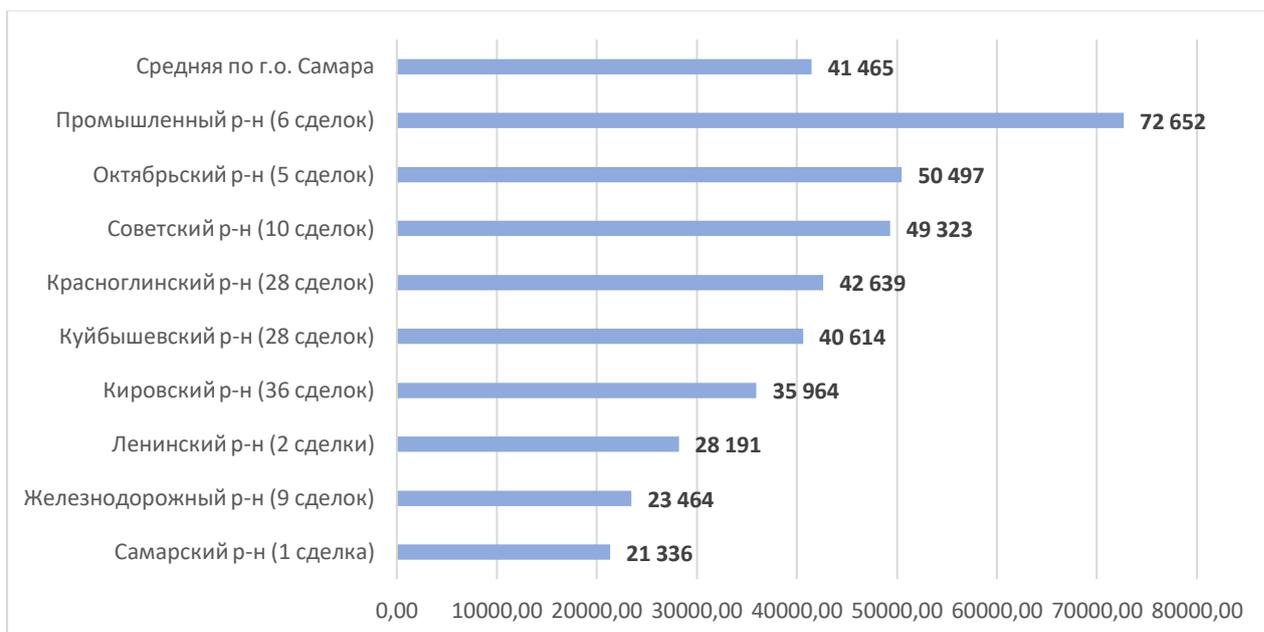


Рис. 2. Средние удельные цены сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

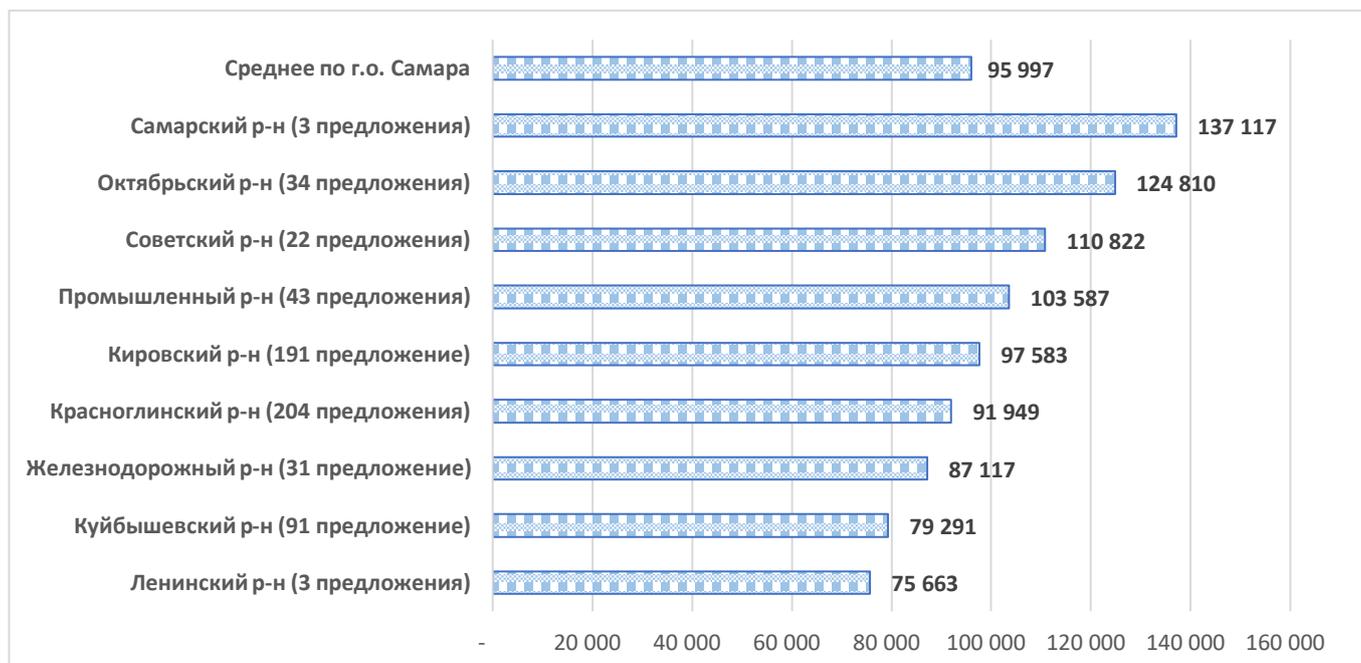


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2025г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.Тольятти проанализировано и верифицировано 59 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ ИЖС – 48 шт.,
- ✓ ЛПХ – 11 шт.

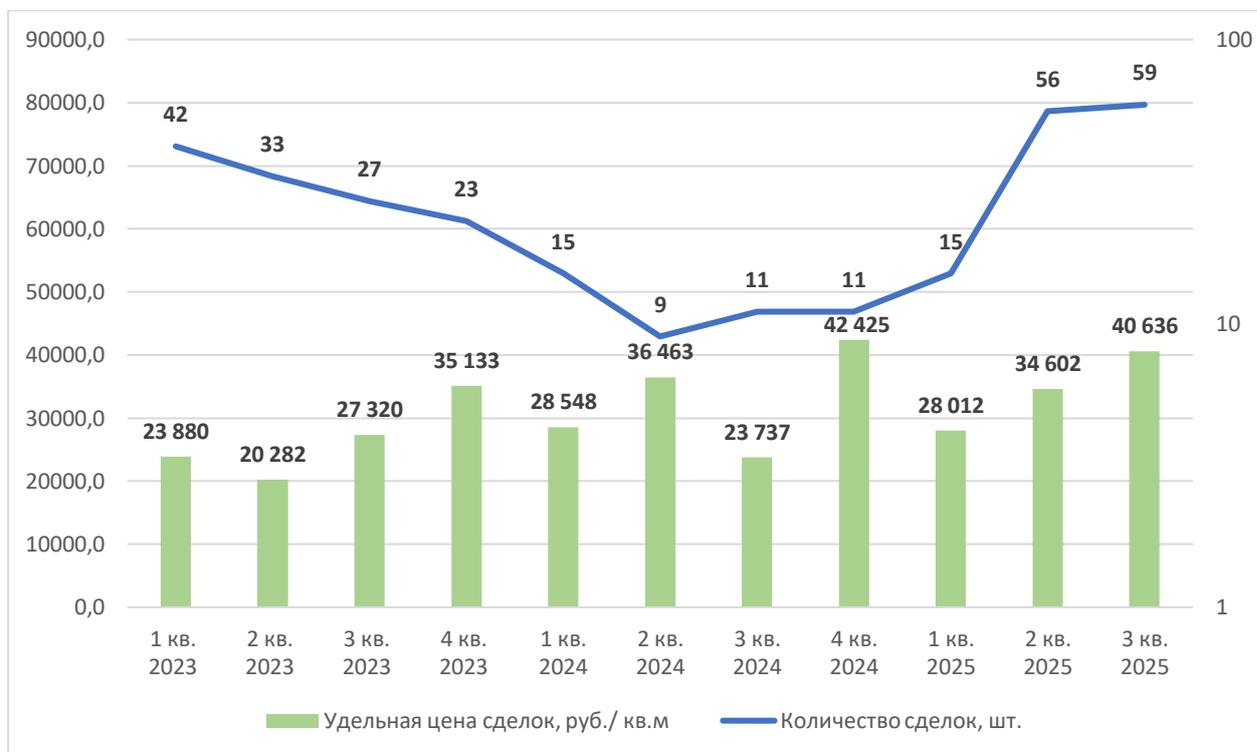


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-30.09.2025 гг.

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

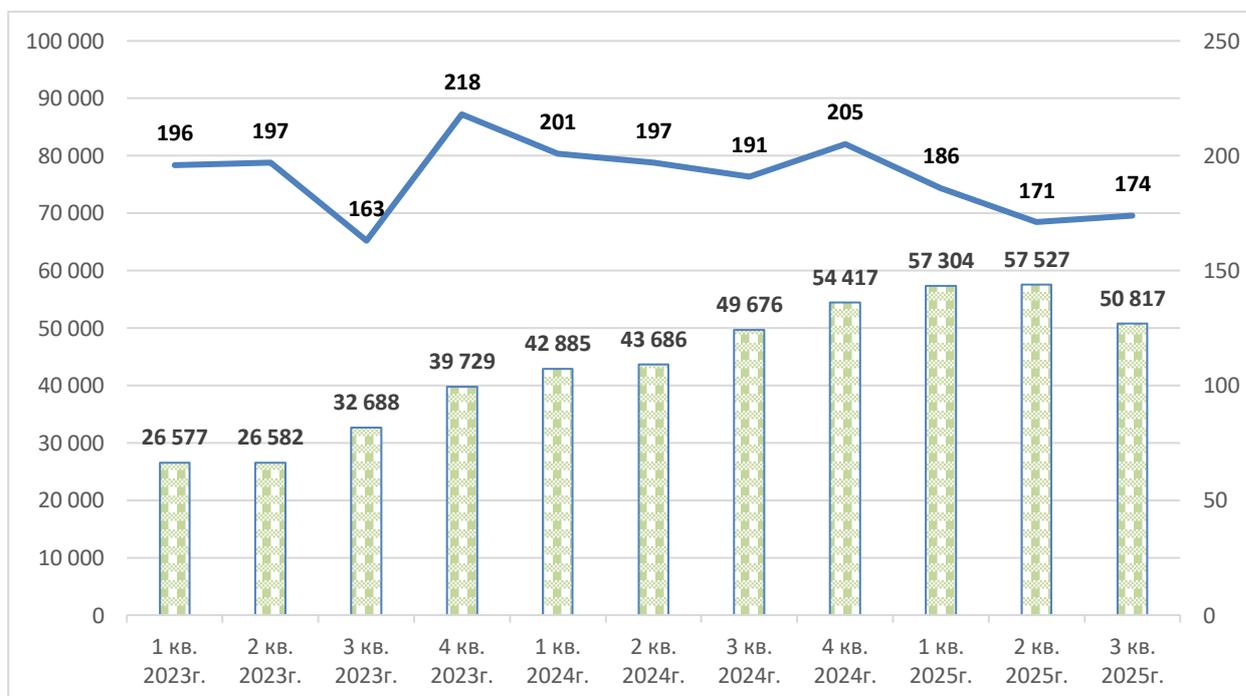


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти период 01.01.2023-30.09.2025гг.

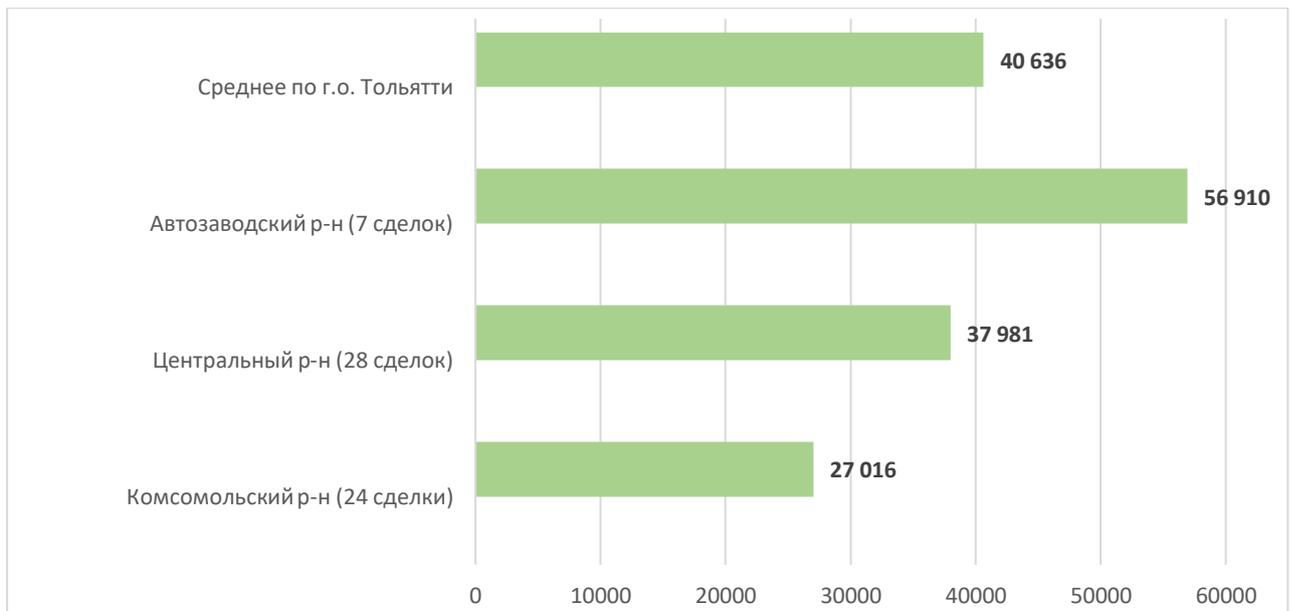


Рис. 5. Средние удельные цены сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

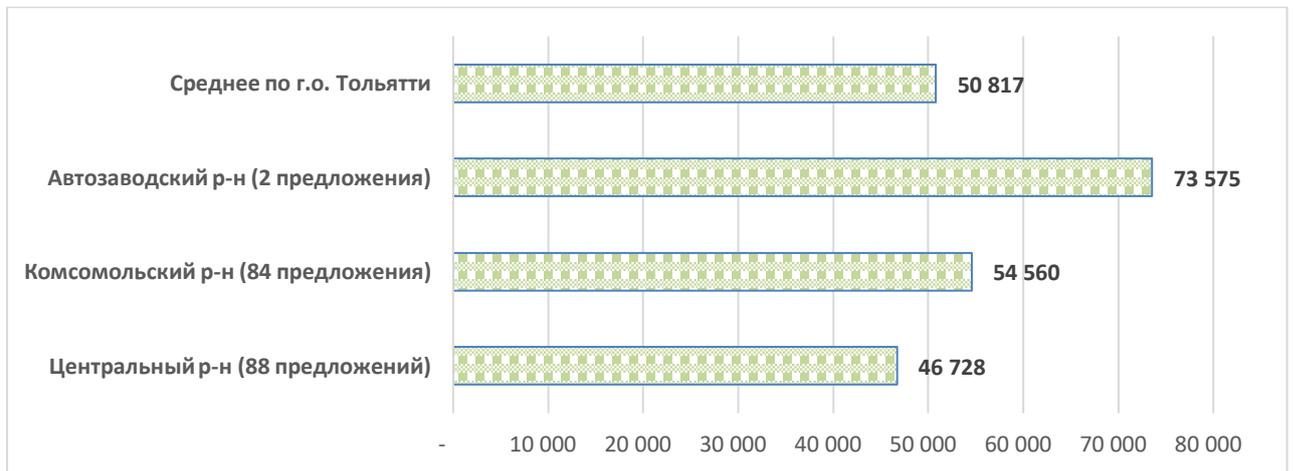


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

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 275 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ ИЖС – 203 шт.,
- ✓ ЛПХ – 72 шт.

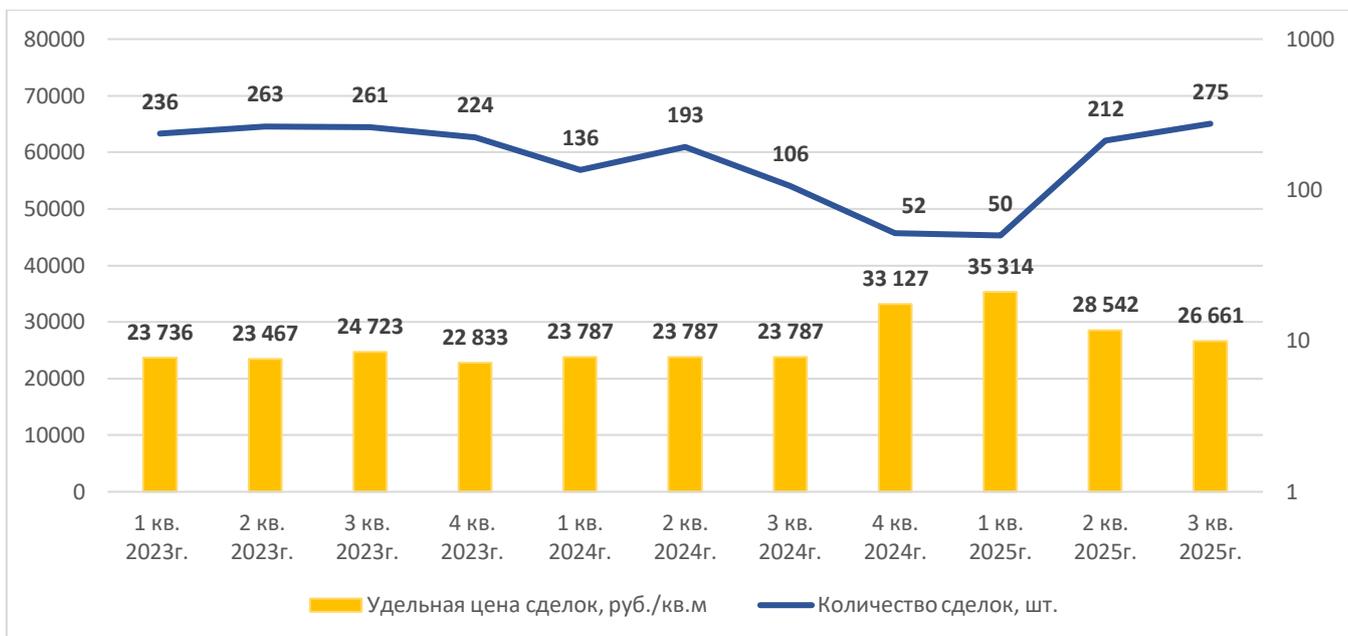


Рис. 6. Динамика средней удельной цены сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в ГО Самарской области (кроме г.о.Самара и г.о Тольятти) в период 01.01.2023-30.09.2025 гг.

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

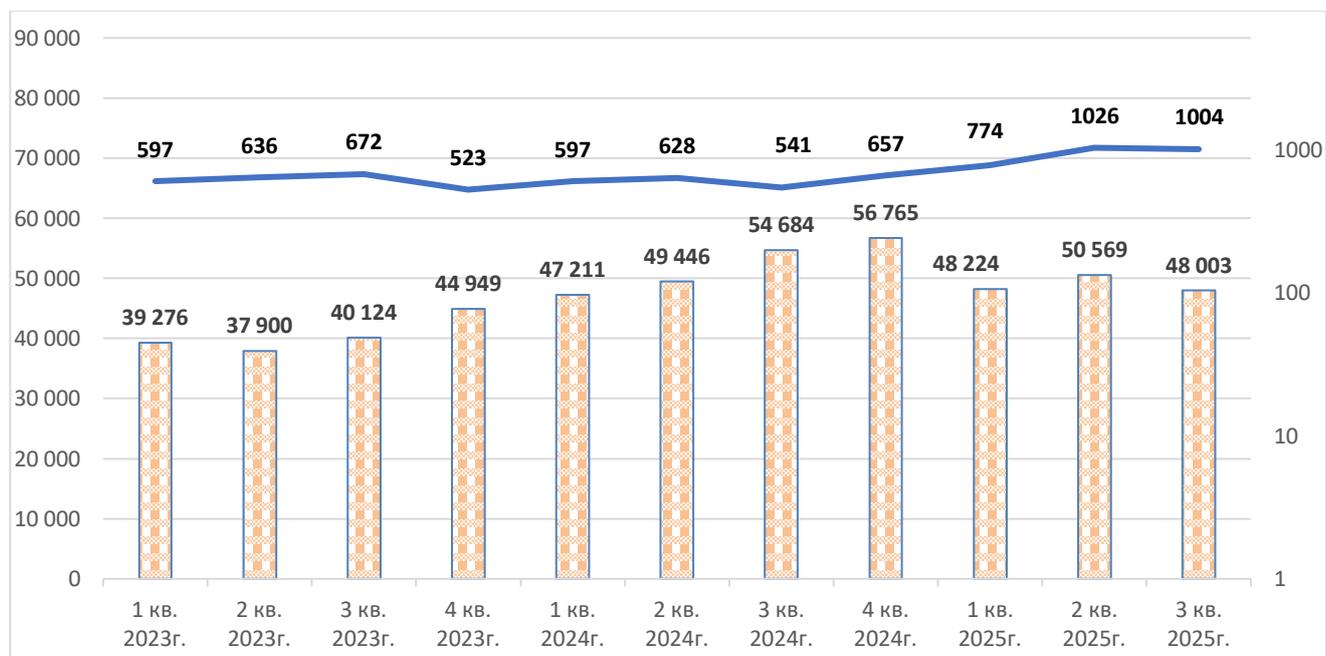


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) в период 01.01.2023-30.09.2025 гг.

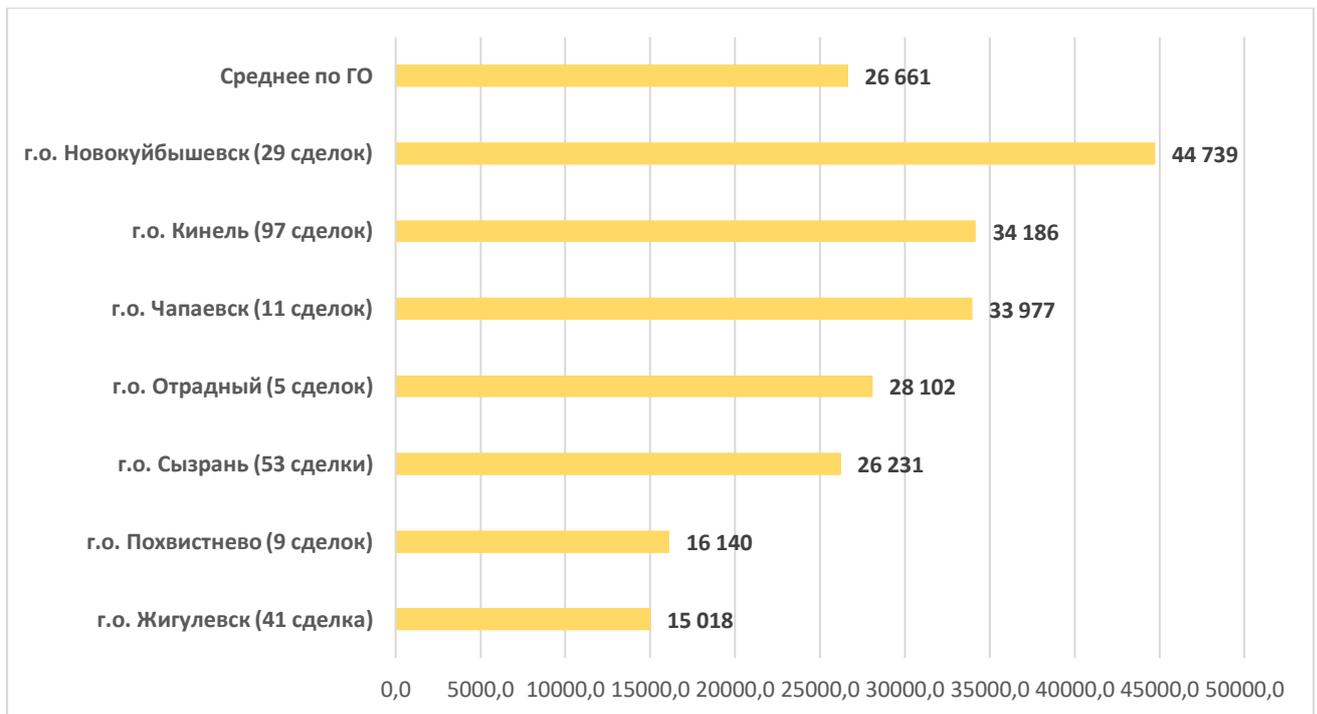


Рис. 7. Средние удельные цены сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в ГО Самарской области (без учёта г.о. Самара и г.о. Тольятти) по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

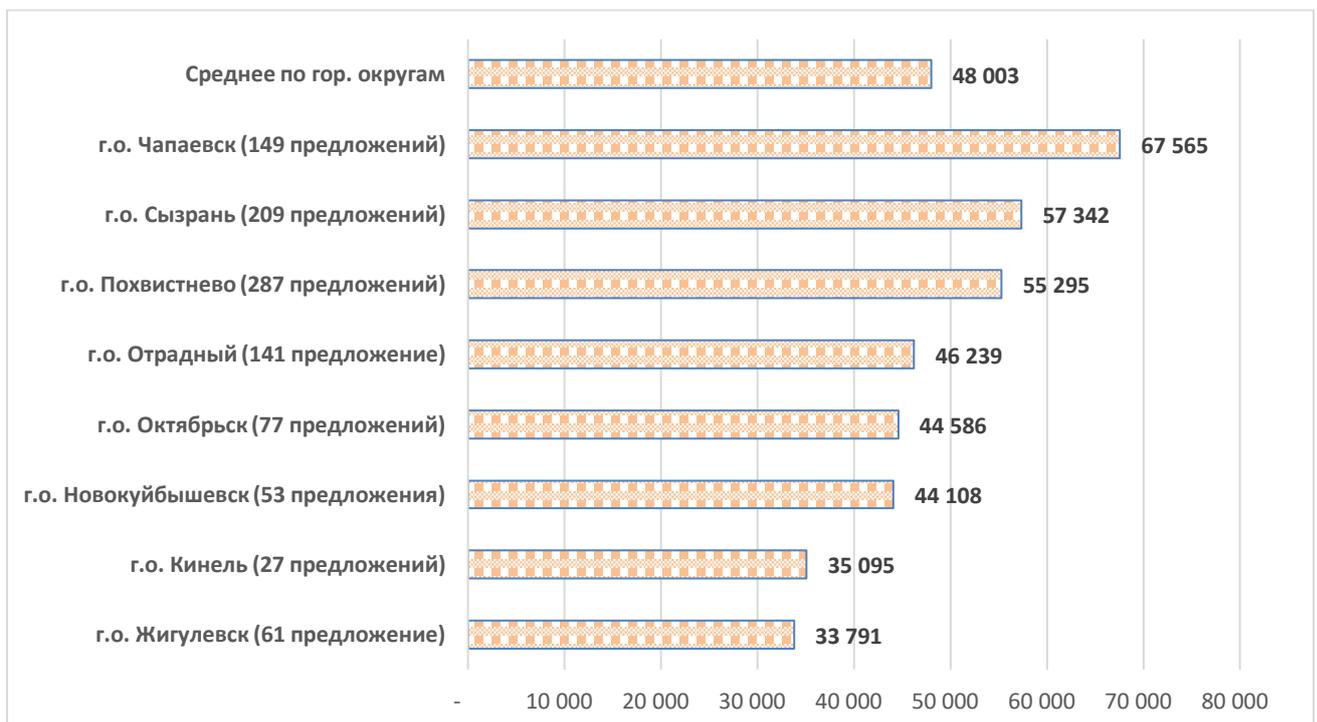


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в городских округах Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) на конец 3 квартала 2025г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по муниципальным районам Самарской области

За рассматриваемый период по муниципальным районам проанализировано и верифицировано 1118 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ ИЖС – 920 шт.,
- ✓ ЛПХ – 198 шт.

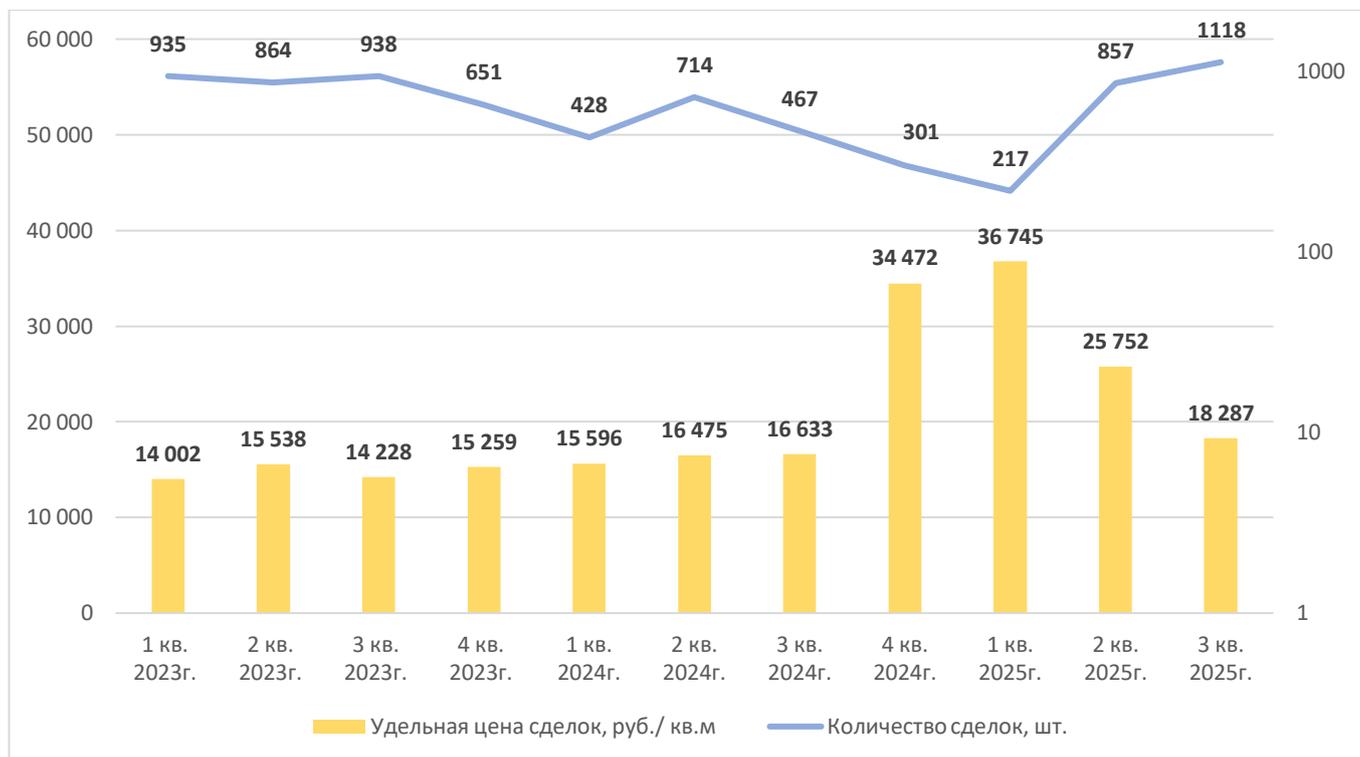


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в МР в период 01.01.2023-30.09.2025 гг.

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

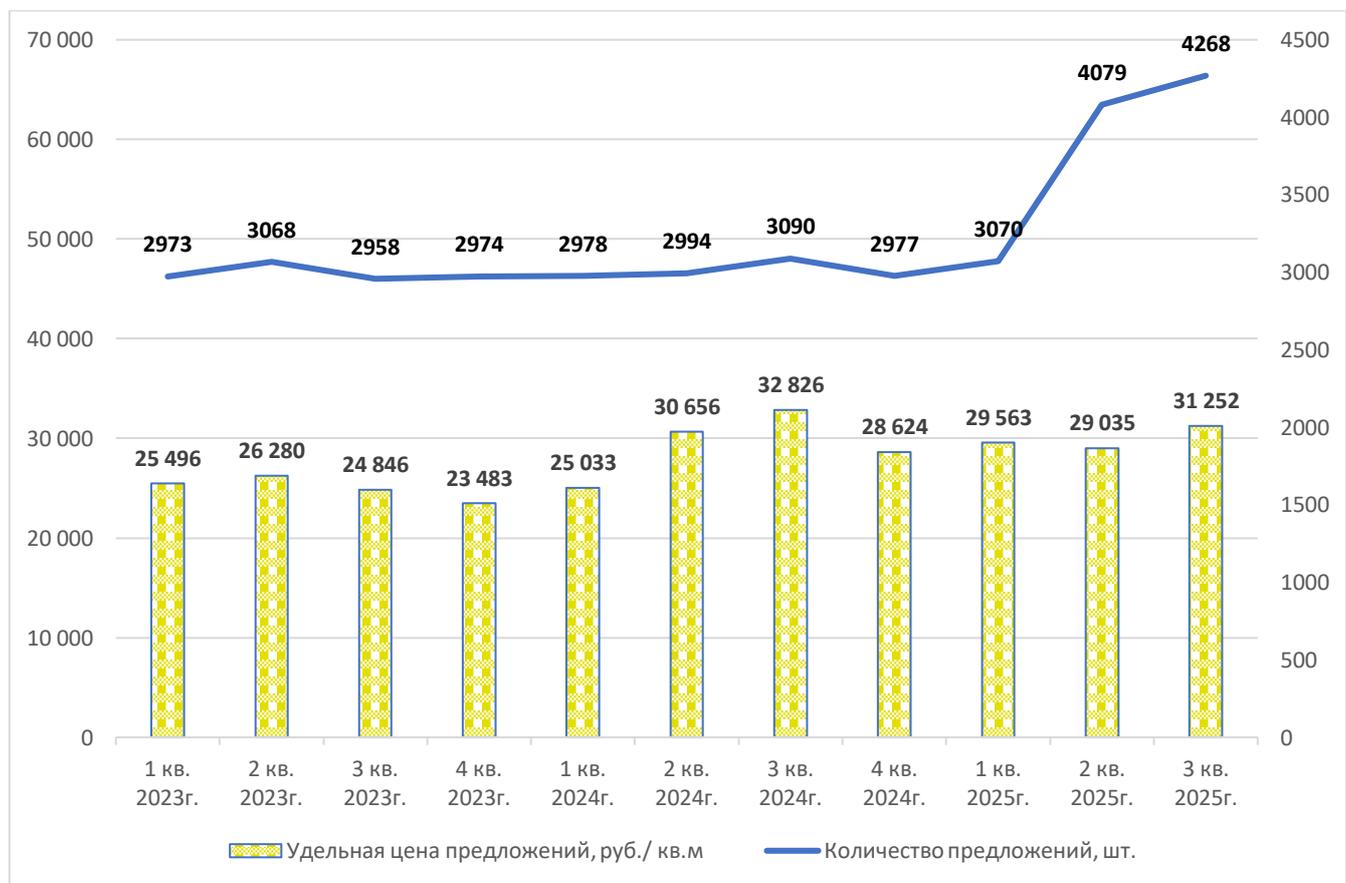


Рис. 8а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в муниципальных районах Самарской области (без учета городских округов) в период 01.01.2023-30.09.2025 гг.

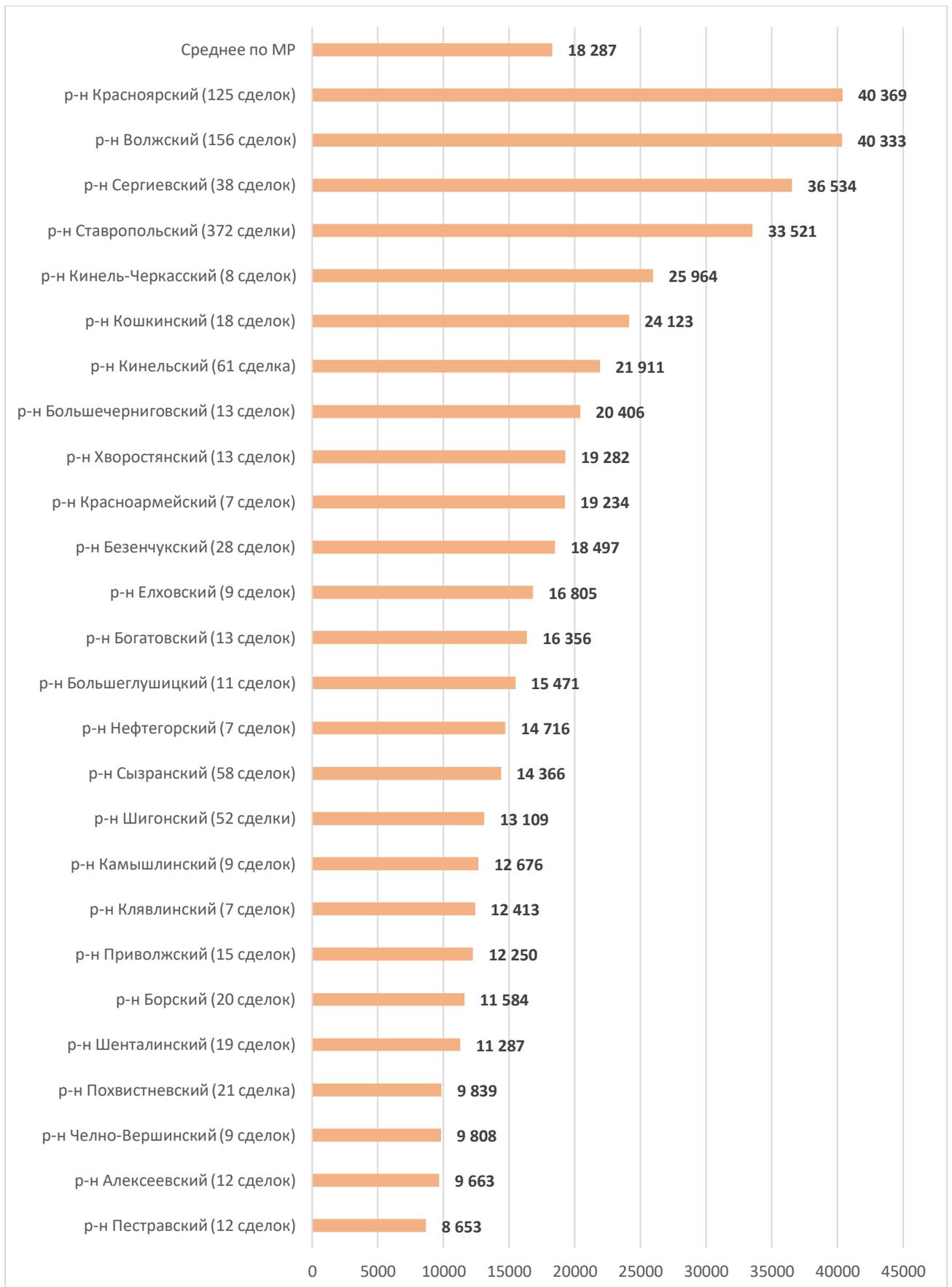


Рис. 9. Средние удельные цены сделок с объектами малоэтажной жилой застройки в МР на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

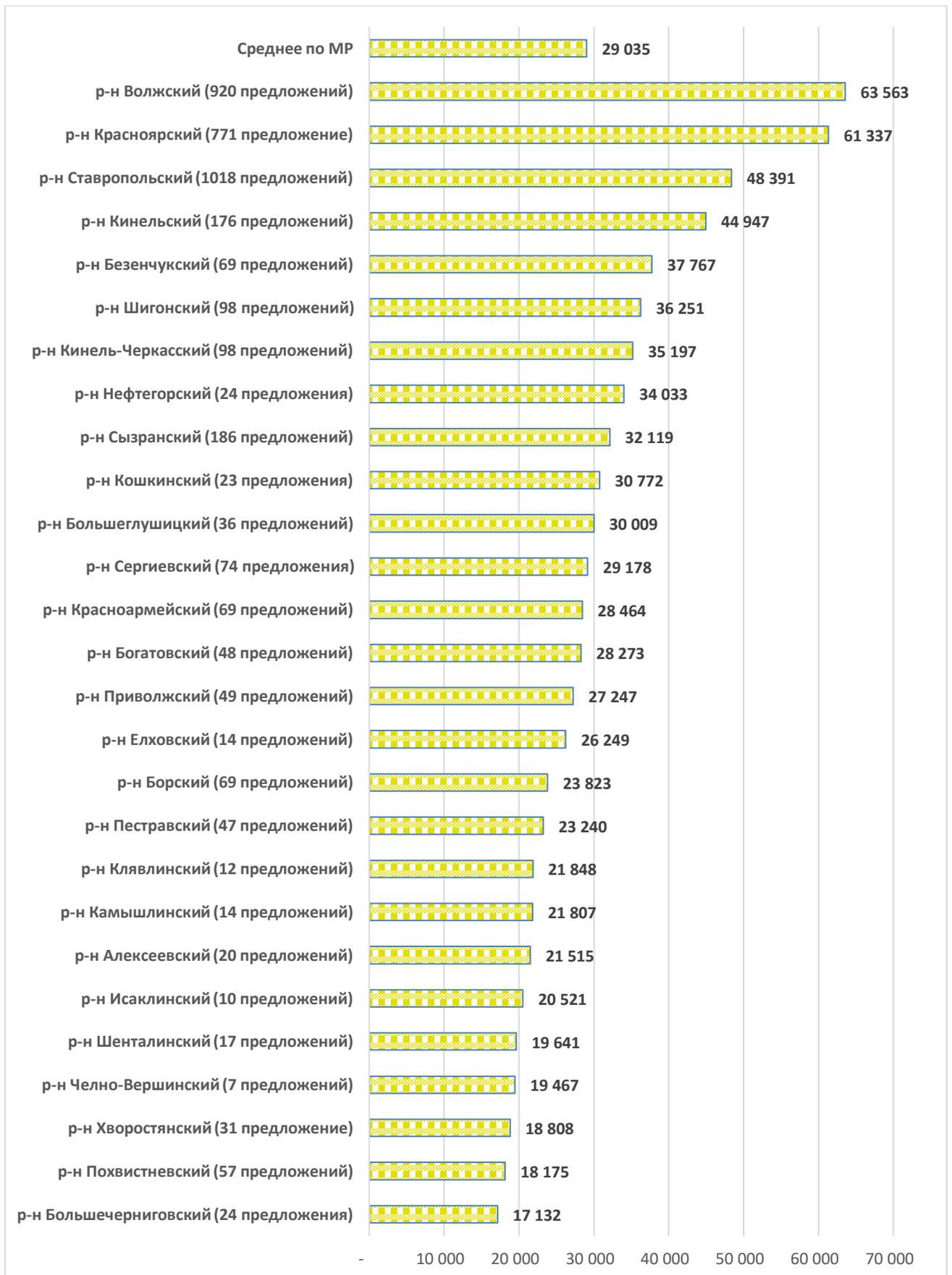


Рис. 9а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в муниципальных районах Самарской области (без учета городских округов) на конец 3 квартала 2025г., руб./кв. м

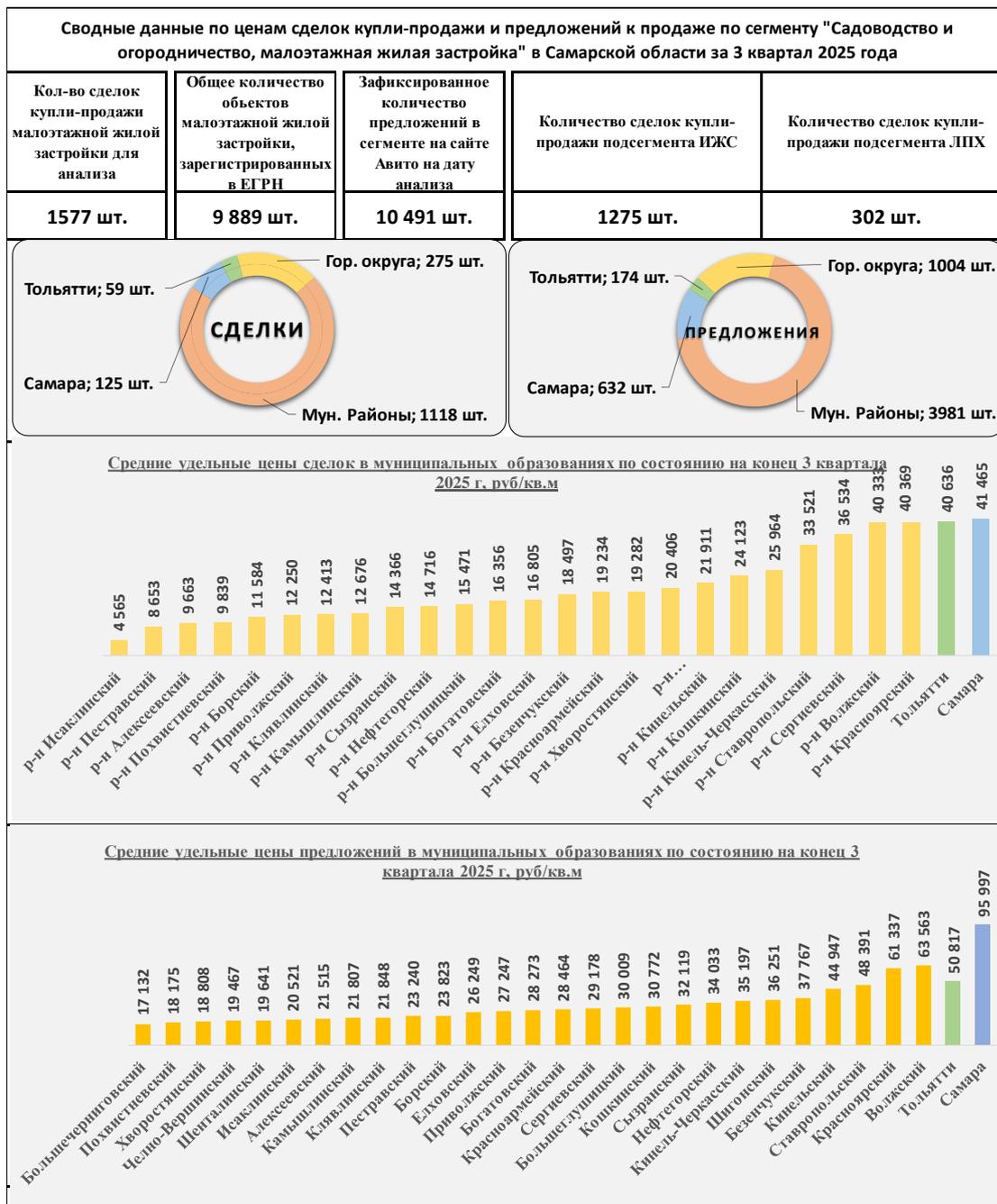


Рис. 10. Основные показатели рынка недвижимости Самарской области в сегменте «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» в 3 квартале 2025г

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