

Обзор рынка недвижимости (земельные участки сегмента "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка") в Самарской области в 3 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 01.07.2025г. по 30.09.2025г. **6 919** 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 **6 742** предложения.
- По состоянию на 01.10.2025г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **7 446** предложений по продаже земельных участков данного сегмента (без анализа дублей).
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **5 386** записях о сделках купли-продажи земельных участков, отраженных в ЕГРН в период с 01.07.2025г. по 30.09.2025г. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (179 записей) верифицировано к анализу **5 207** 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: 3 квартал 2025г.</i>		<i>За период: 01.01.2022г. - 30.09.2025г.</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	582	403	8182	6429
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	8	19	153	231
• г.о. Самара Кировский р-н	152	121	2180	1977
• г.о. Самара Красноглинский р-н	298	144	3971	2211
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	72	58	1112	919
• г.о. Самара Ленинский р-н	2	1	36	22
• г.о. Самара Октябрьский р-н	21	19	338	388
• г.о. Самара Промышленный р-н	12	16	193	384
• г.о. Самара Самарский р-н	1	1	17	19
• г.о. Самара Советский р-н	16	24	182	278
г.о. Жигулевск	67	117	1123	1348
г.о. Кинель	305	292	4575	3167
г.о. Новокуйбышевск	139	101	2581	1356
г.о. Октябрьск	41	39	665	384
г.о. Отрадный	99	37	1562	501
г.о. Похвистнево	28	14	323	233
г.о. Сызрань	124	112	2318	1384
г.о. Тольятти	103	193	1680	2281
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	19	3	271	58
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	41	64	658	809
• г.о. Тольятти, Центральный район	43	126	751	1414
г.о. Чапаевск	53	35	946	708
р-н Алексеевский	2	26	42	199
р-н Безенчукский	203	76	3643	954
р-н Богатовский	67	19	1113	240
р-н Большеглушицкий	37	14	491	347
р-н Большечерниговский	18	23	263	206
р-н Борский	36	30	612	476
р-н Волжский	1358	927	22138	11185
р-н Елховский	11	16	221	200
р-н Иса克林ский	7	10	118	174
р-н Камышлинский	4	13	55	191
р-н Кинельский	454	251	7660	2391
р-н Кинель-Черкасский	106	31	2169	797
р-н Клявлинский	4	10	56	145
р-н Кошкинский	30	34	390	417
р-н Красноармейский	77	24	1423	508
р-н Красноярский	1117	776	18629	9332
р-н Нефтегорский	51	18	885	260
р-н Пестравский	10	19	200	305
р-н Похвистневский	31	43	457	437
р-н Приволжский	118	42	1832	470
р-н Сергиевский	35	73	631	845
р-н Ставропольский	1049	1026	18103	13513
р-н Сызранский	185	197	3038	1760
р-н Хворостянский	12	15	169	282
р-н Челно-Вершинский	6	14	78	149
р-н Шенталинский	7	22	104	177
р-н Шигонский	166	115	2650	795
Общий итог	6742	5207	111125	64546

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 3 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, 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	6	5 597,59	8	2 290,10	17	1 246,05	741	818,54	489	206,48	1 261	619,03
13.27. Садоводство	257	3 280,81	118	1 426,87	374	935,79	1453	782,98	56	350,05	2 258	1 115,50
13.28. ИЖС	129	5 015,78	67	2 324,76	355	1 129,86	971	972,65	140	403,67	1 662	1 326,63
13.32. Огородничество	11	2 058,01			1	1 251,65	12	445,69	2	428,57	26	1 157,51
Общий итог	403		193		747		3 177		687		5 207	

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 (40%) и участки размером от 1000 до 1500 кв. м (28%). Продажи участков больших площадей (от 5000 кв. м) единичны и занимают 1% от общего числа сделок по всем участкам ИЖС.

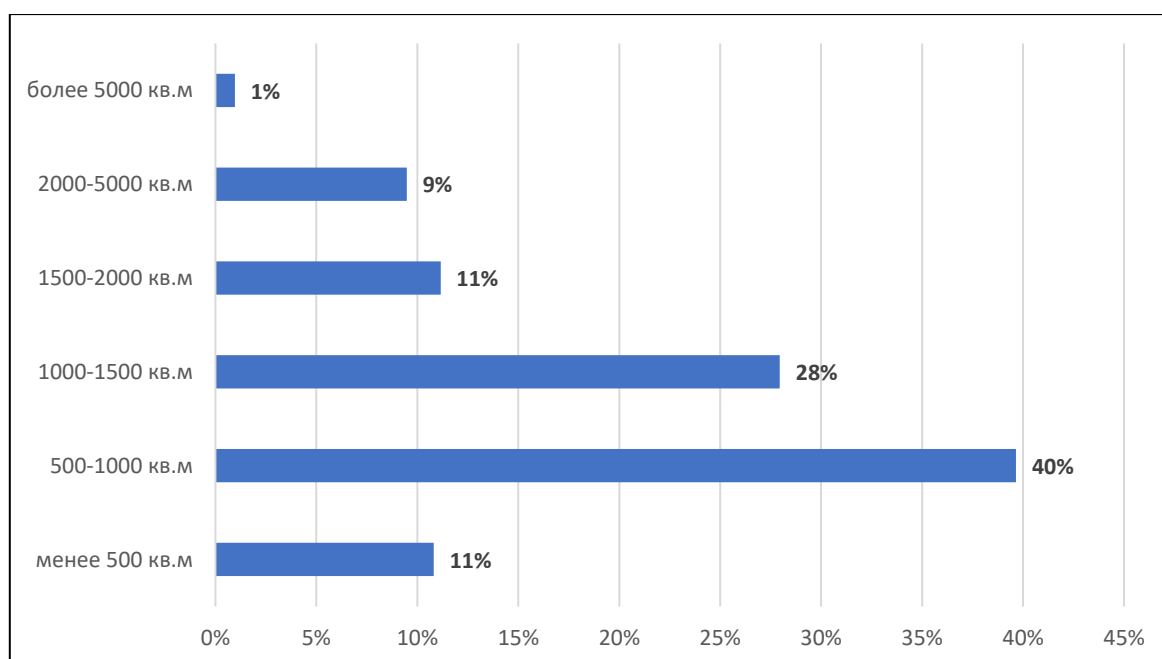


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков ИЖС в Самарской области по диапазонам площади продажи ЗУ в 3 квартале 2025г., % от общего количества сделок ИЖС

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 135 сделок купли-продажи.

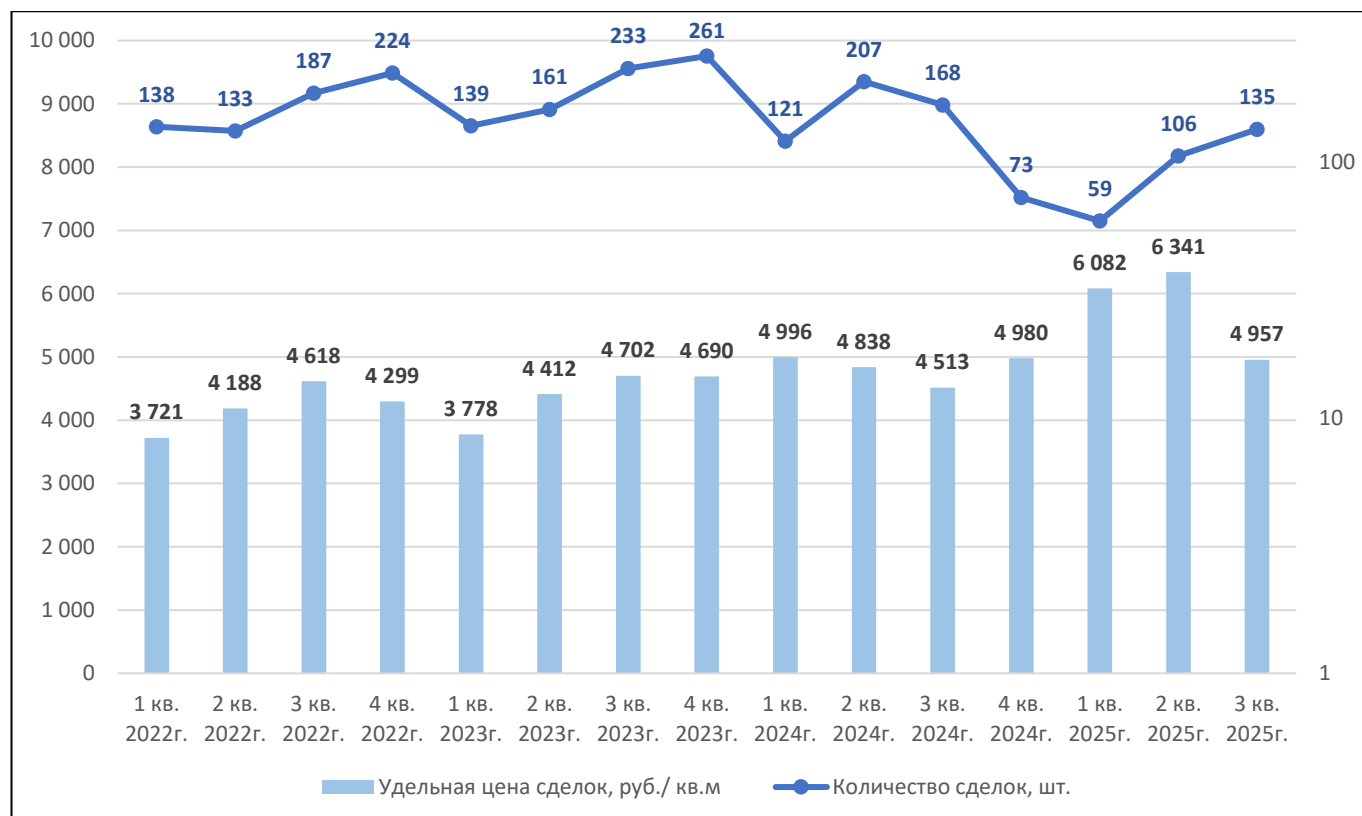


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок 3У малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

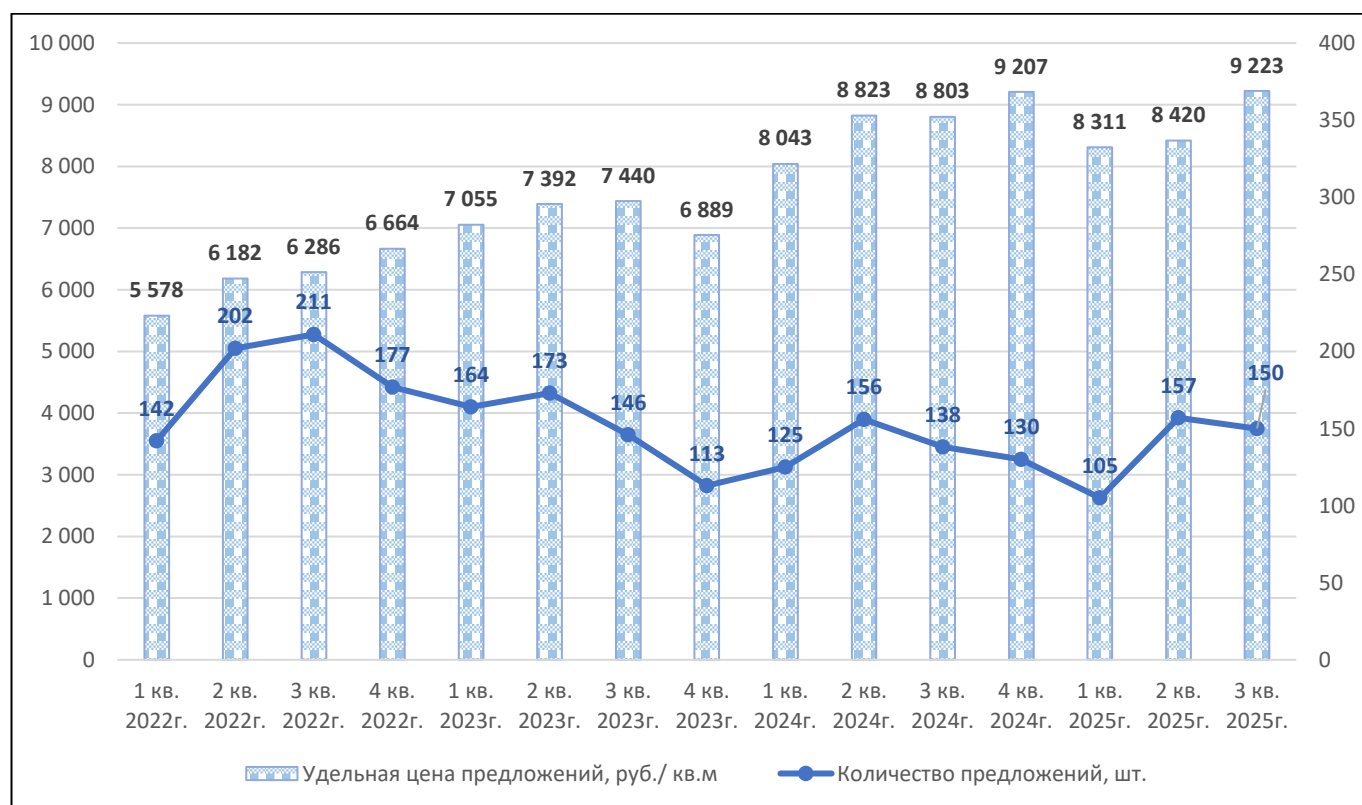


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений 3У малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

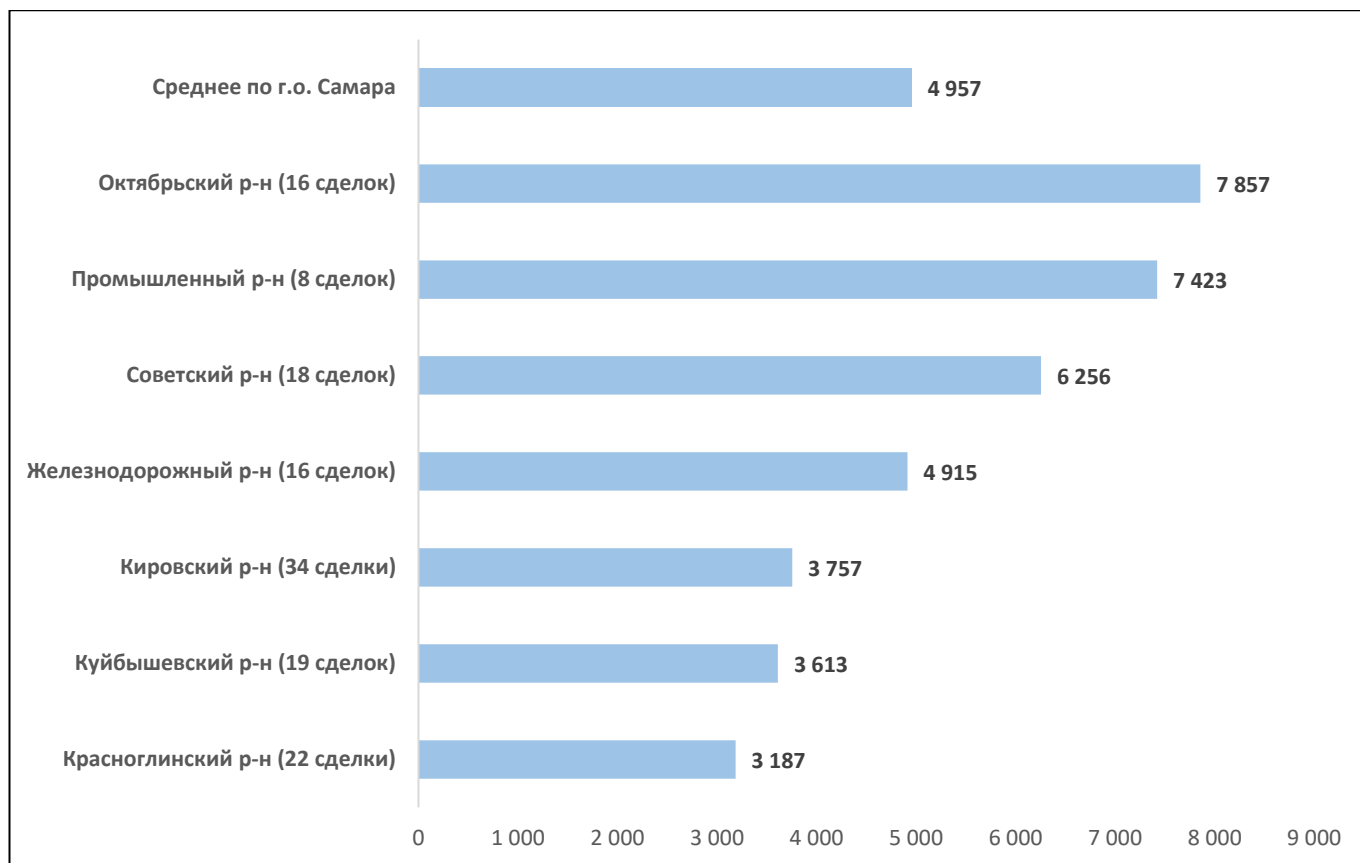


Рис. 3. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

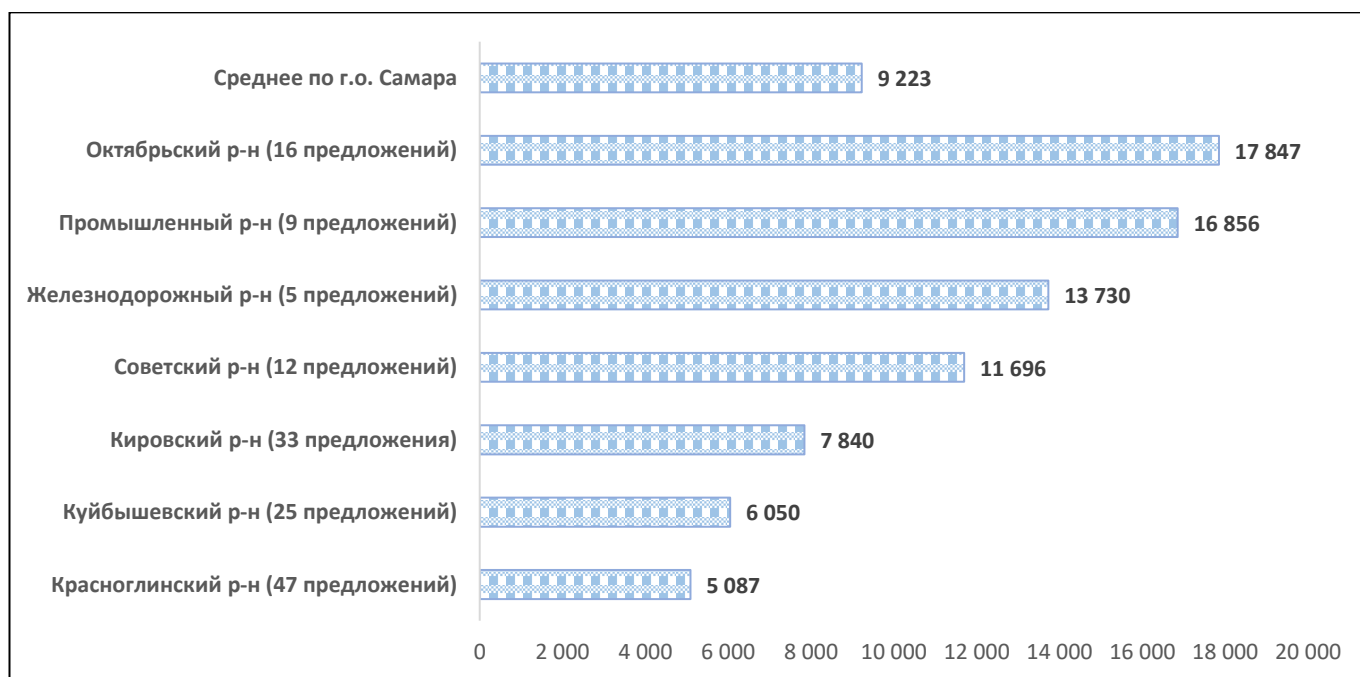


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. (для внутригородских районов с количеством предложений от 5 шт.), руб./кв. м.

Наблюдается диссонанс в отдельных районах г.о. Самара 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 75 сделок купли-продажи ЗУ.

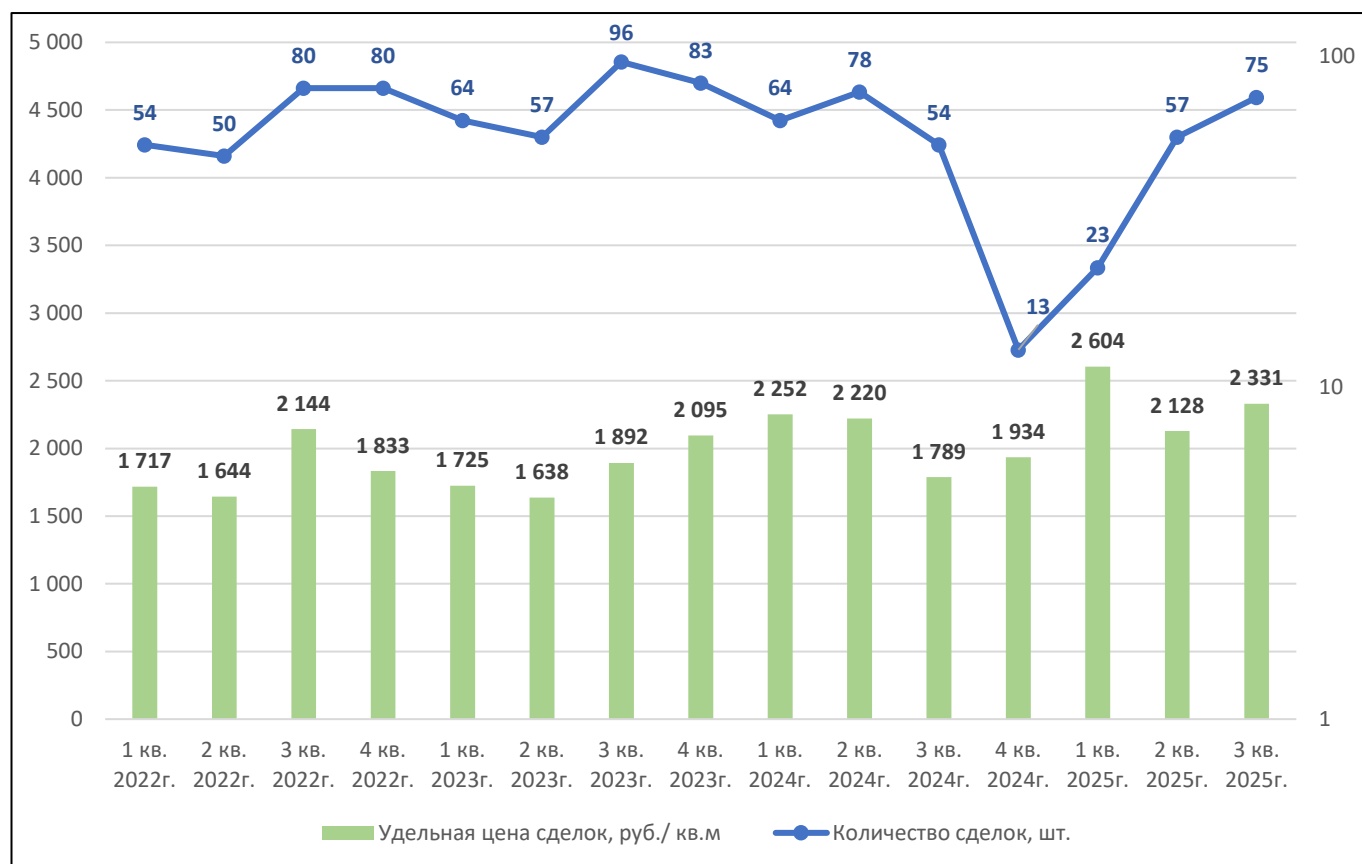


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

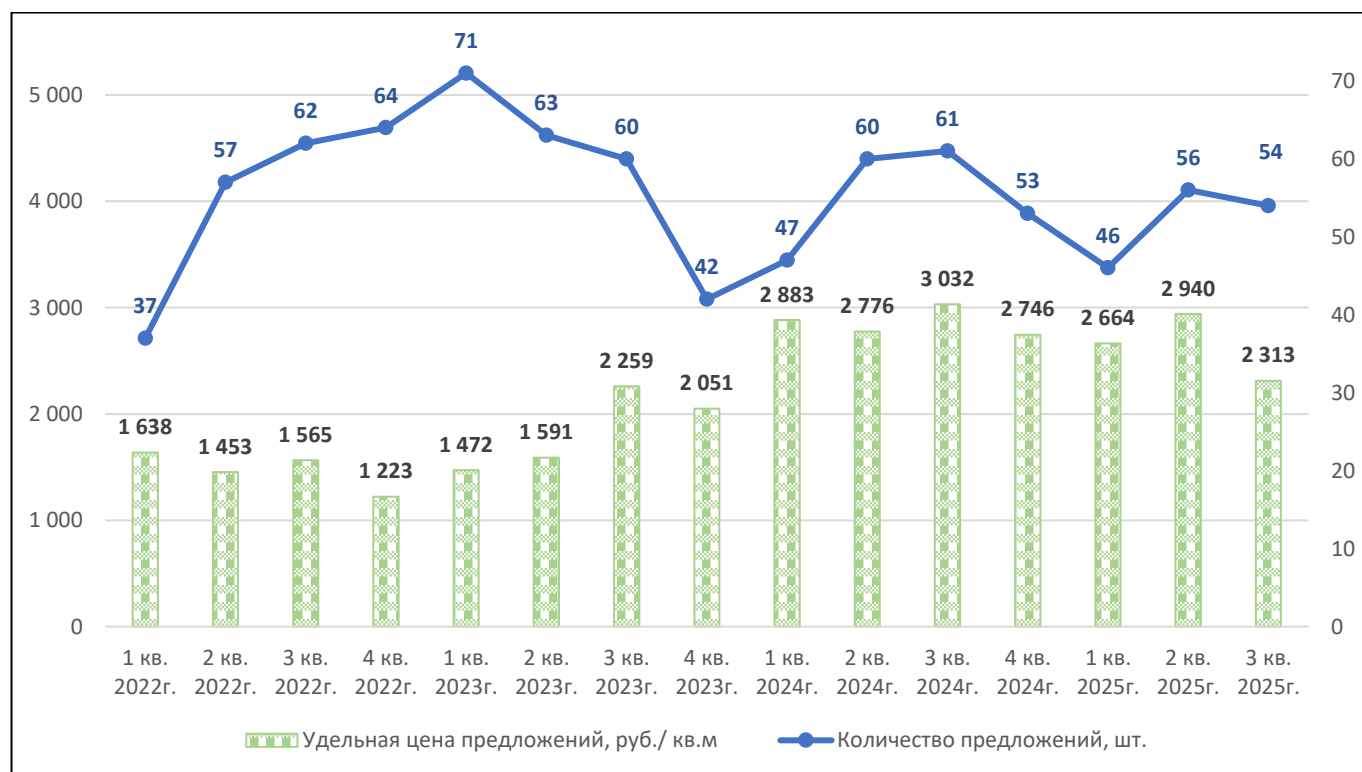


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

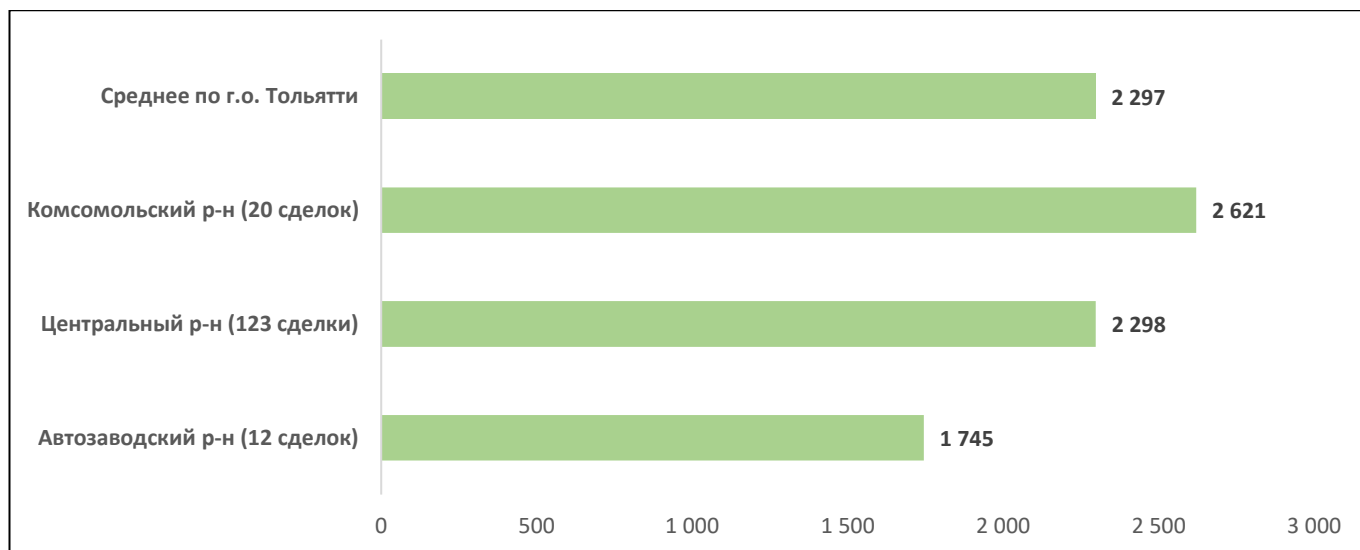


Рис. 5. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

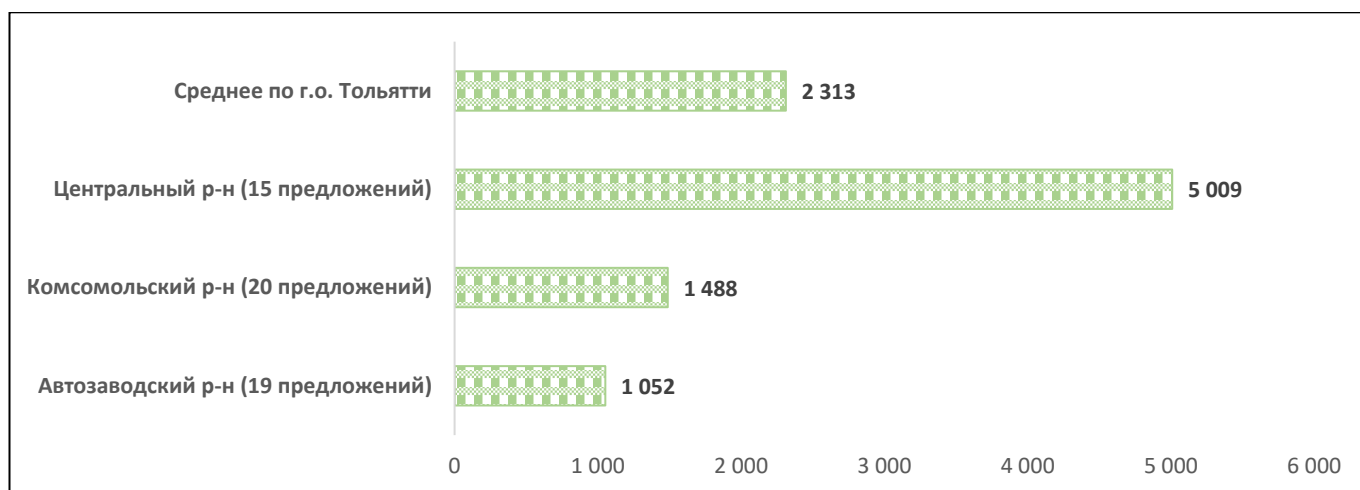


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в г.о. Тольятти по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

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

За рассматриваемый период по остальным городским округам проанализировано и верифицировано 372 сделки купли-продажи ЗУ.

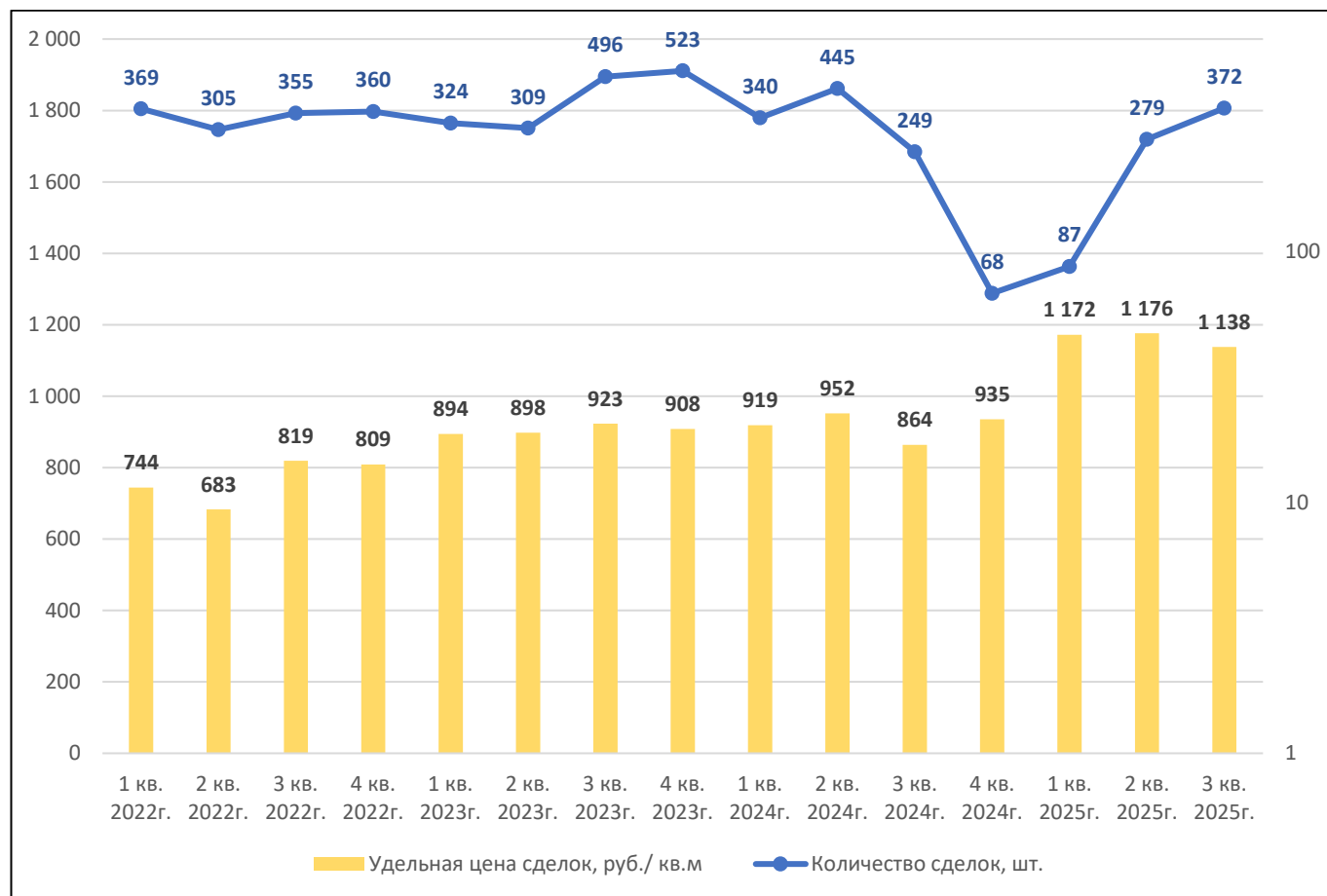


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

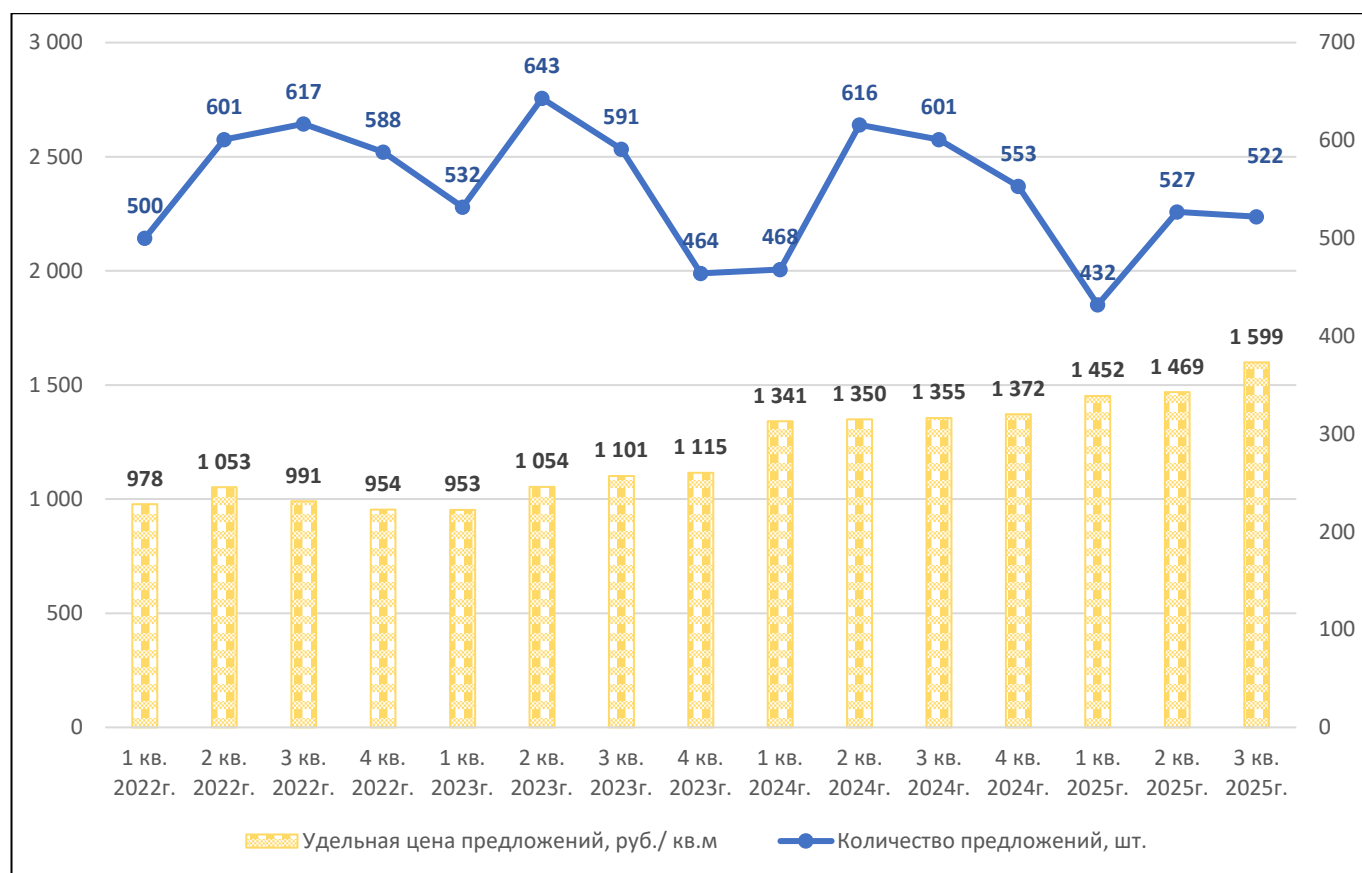


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

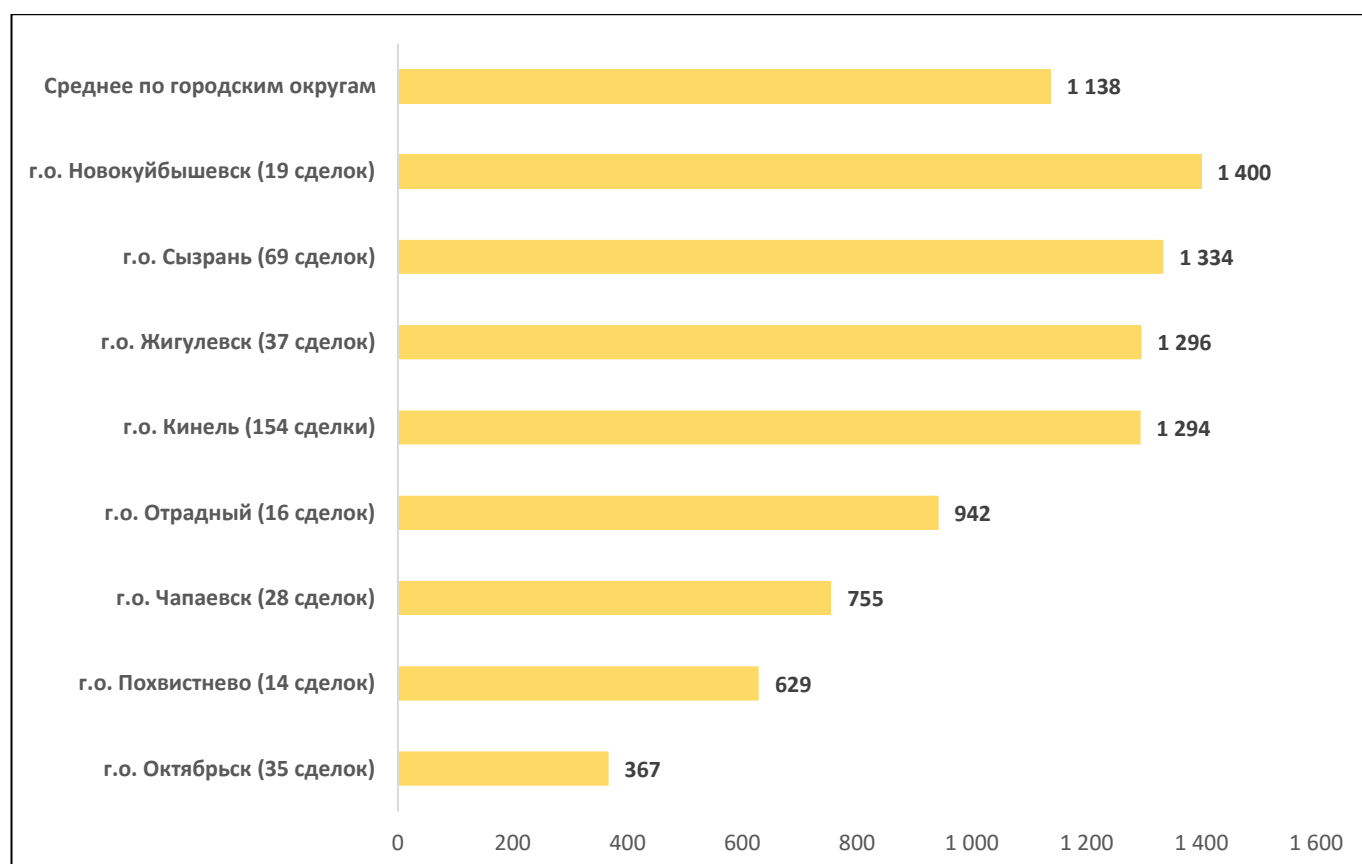


Рис. 7. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

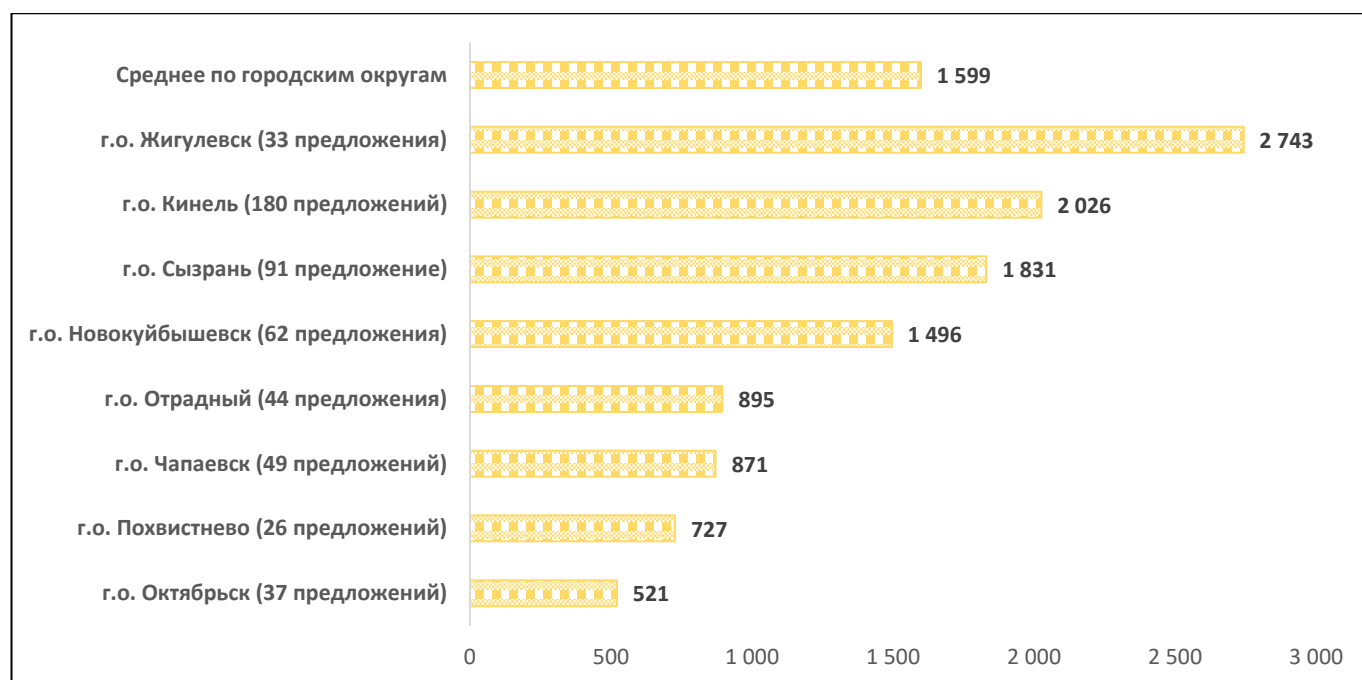


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

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 1712 сделок купли-продажи ЗУ.

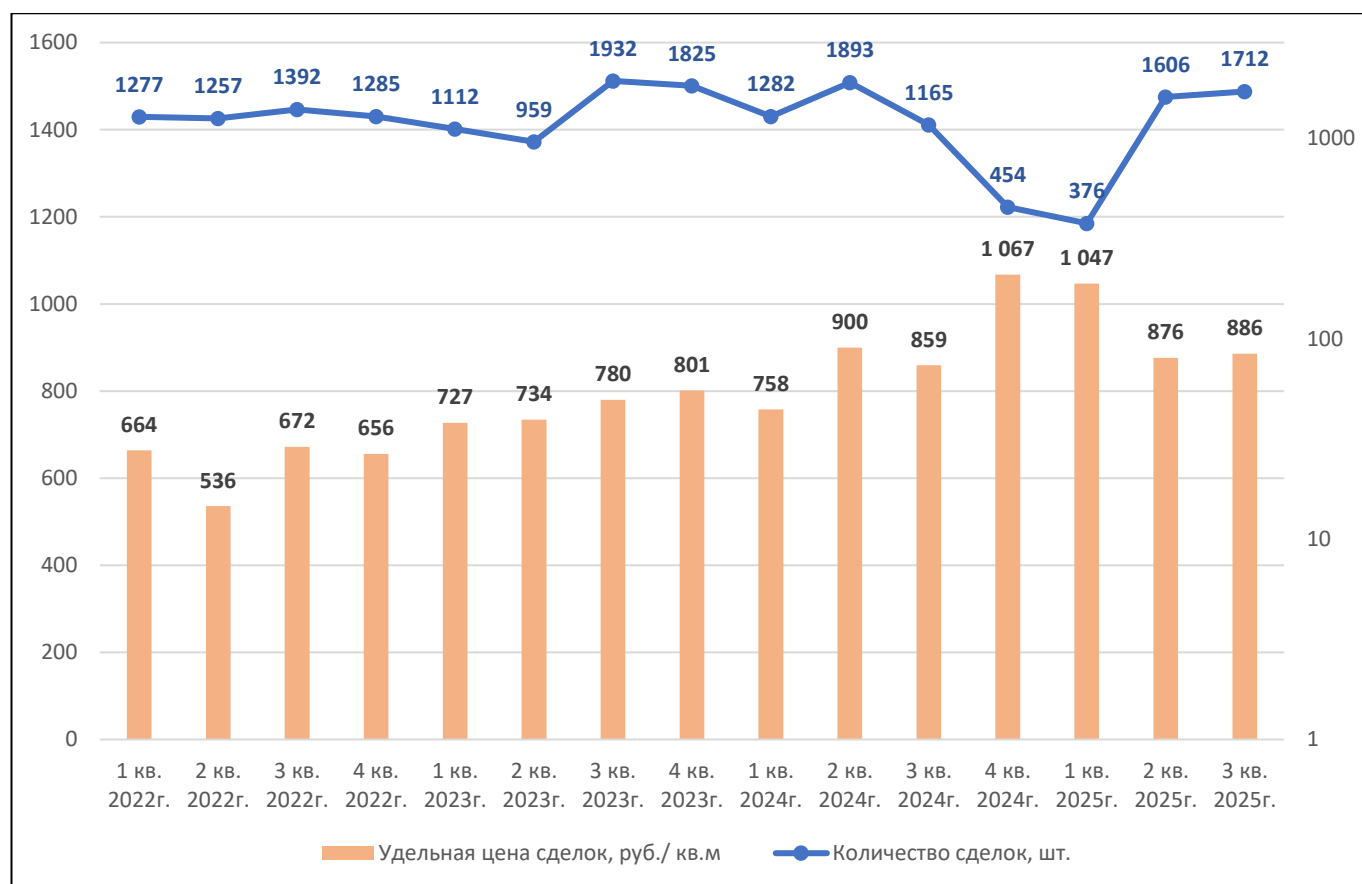


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок 3У малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

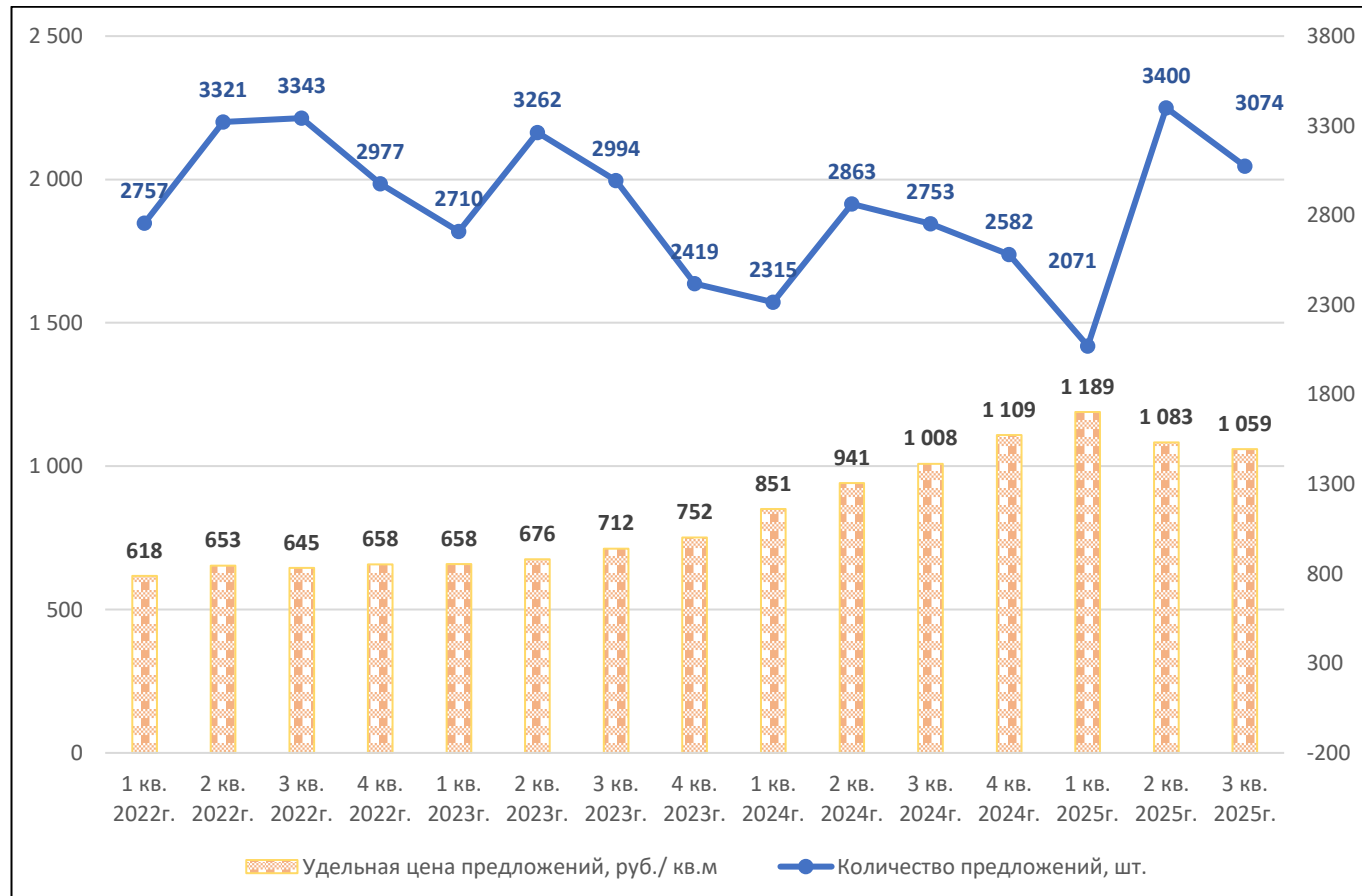


Рис. 8а. Динамика средней удельной цены и количества предложений 3У малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

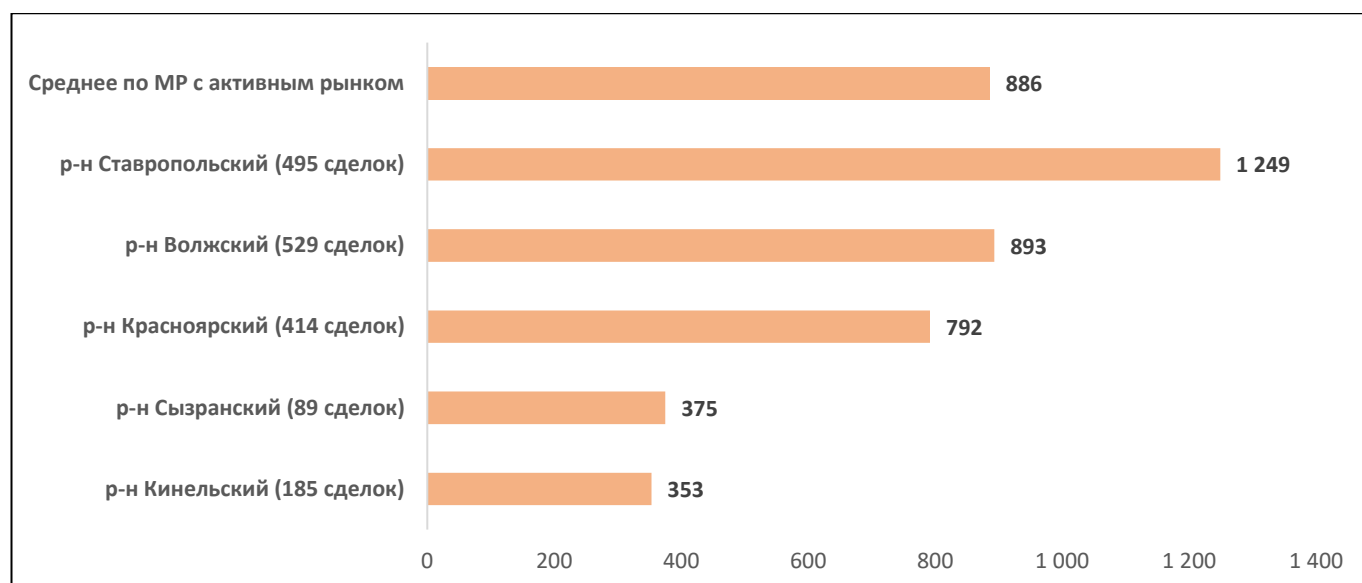


Рис. 9. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с активным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2025г., руб./кв. м.

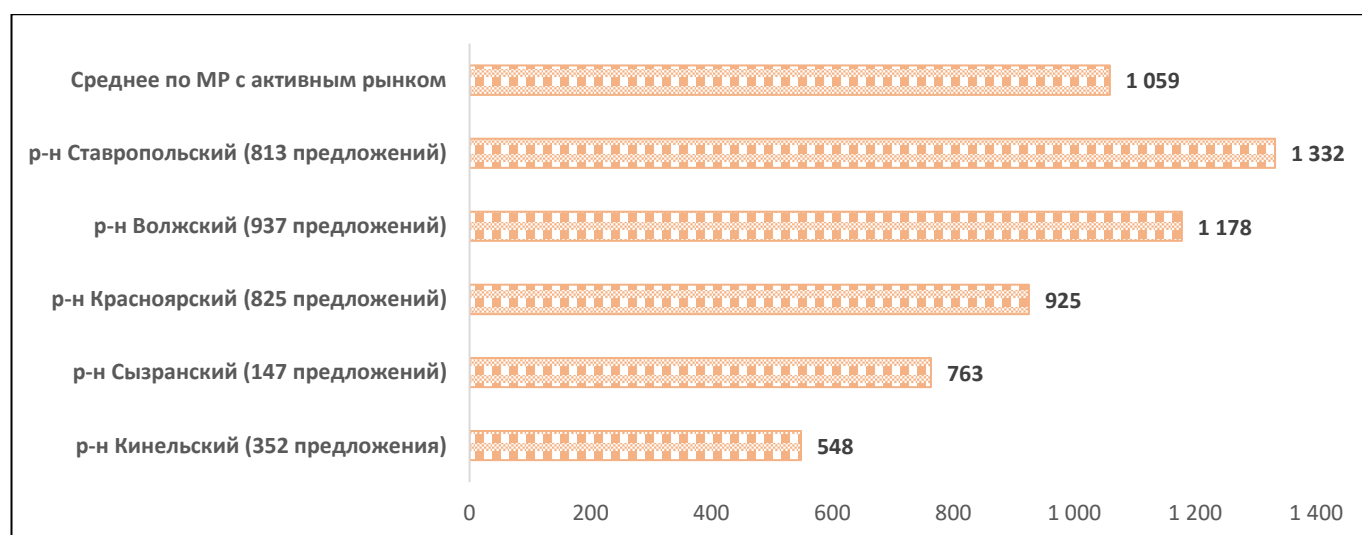


Рис. 9а. Средние удельные цены предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с активным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР с неактивным рынком

За рассматриваемый период по муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 629 сделок купли-продажи ЗУ.

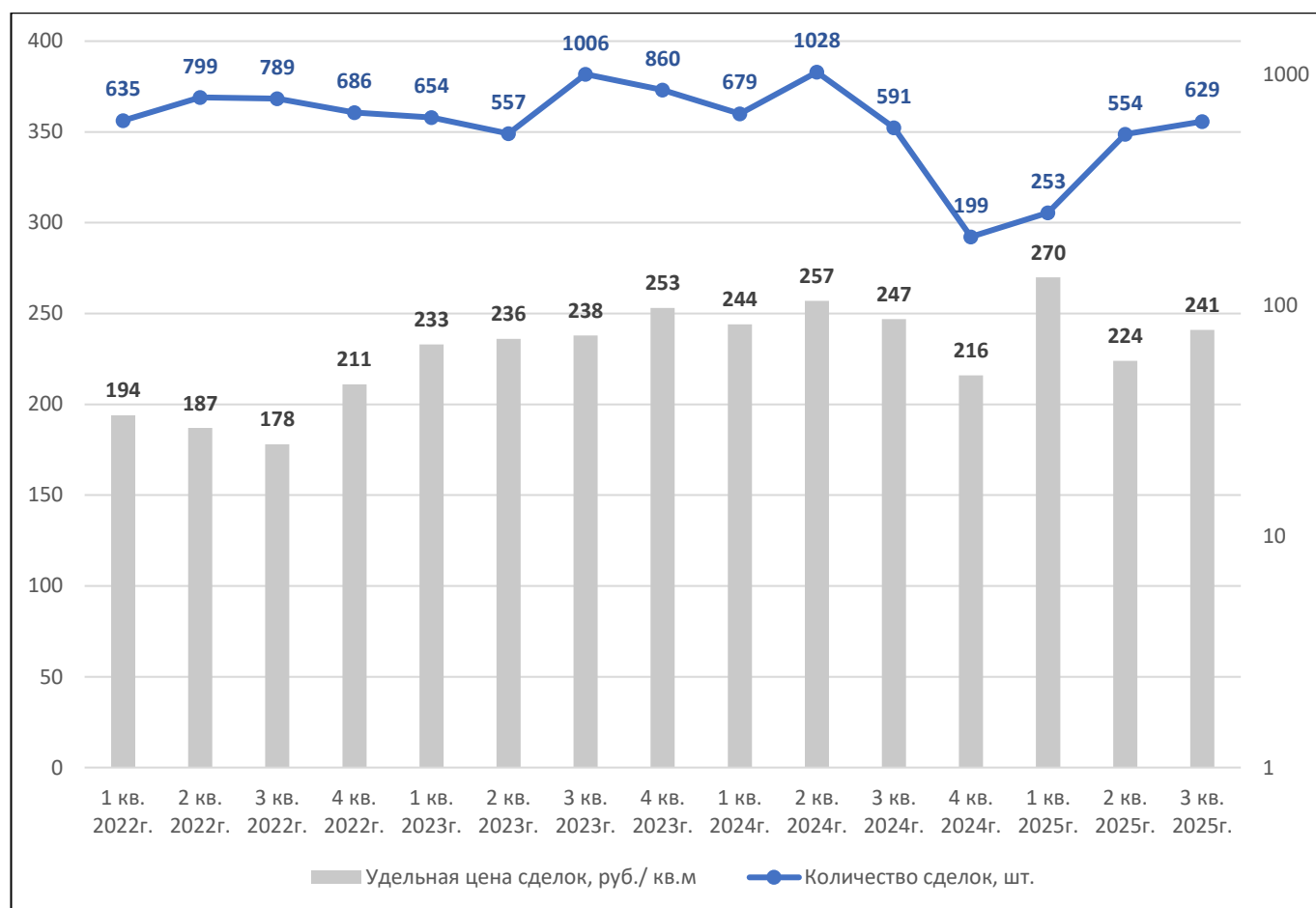


Рис. 10. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

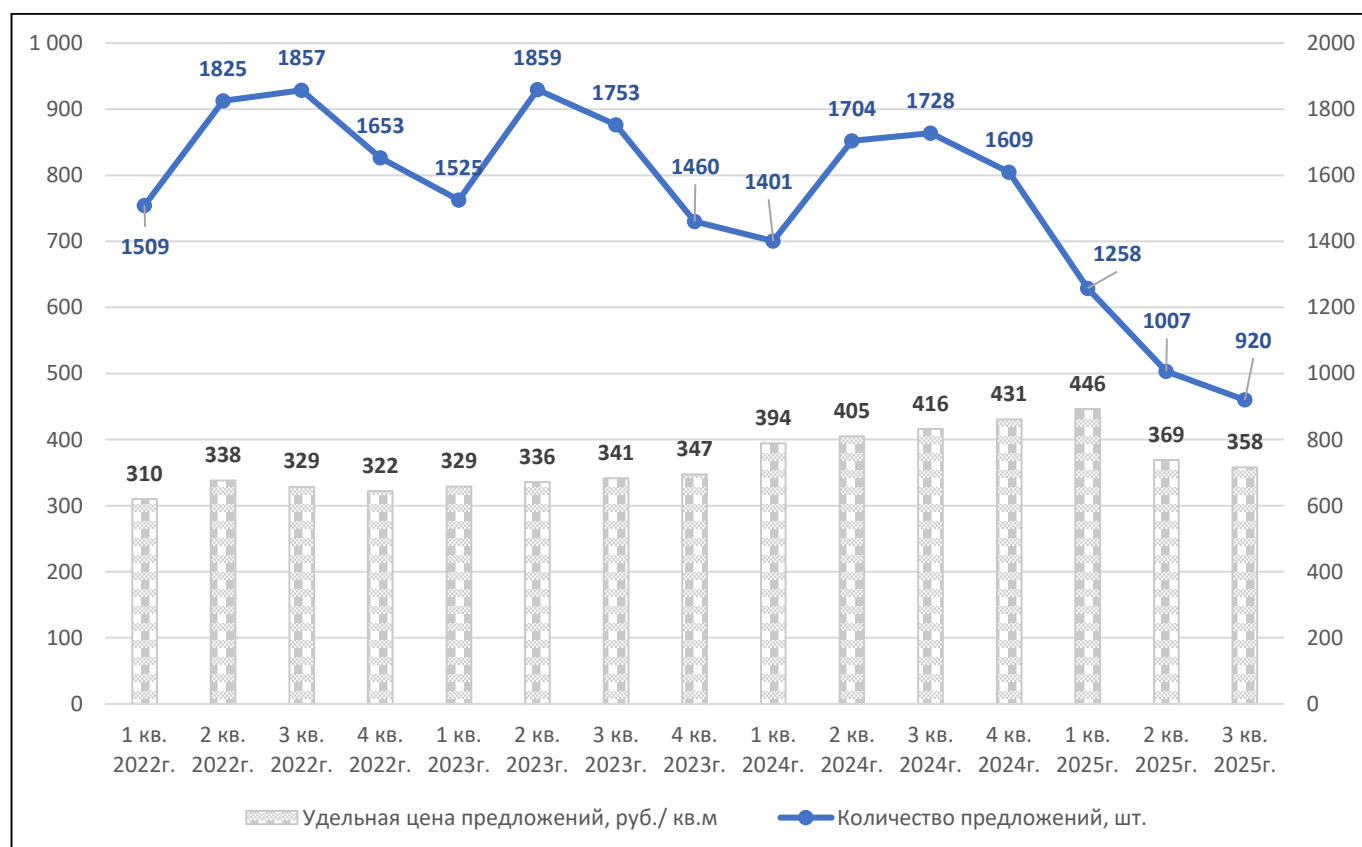


Рис. 10а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

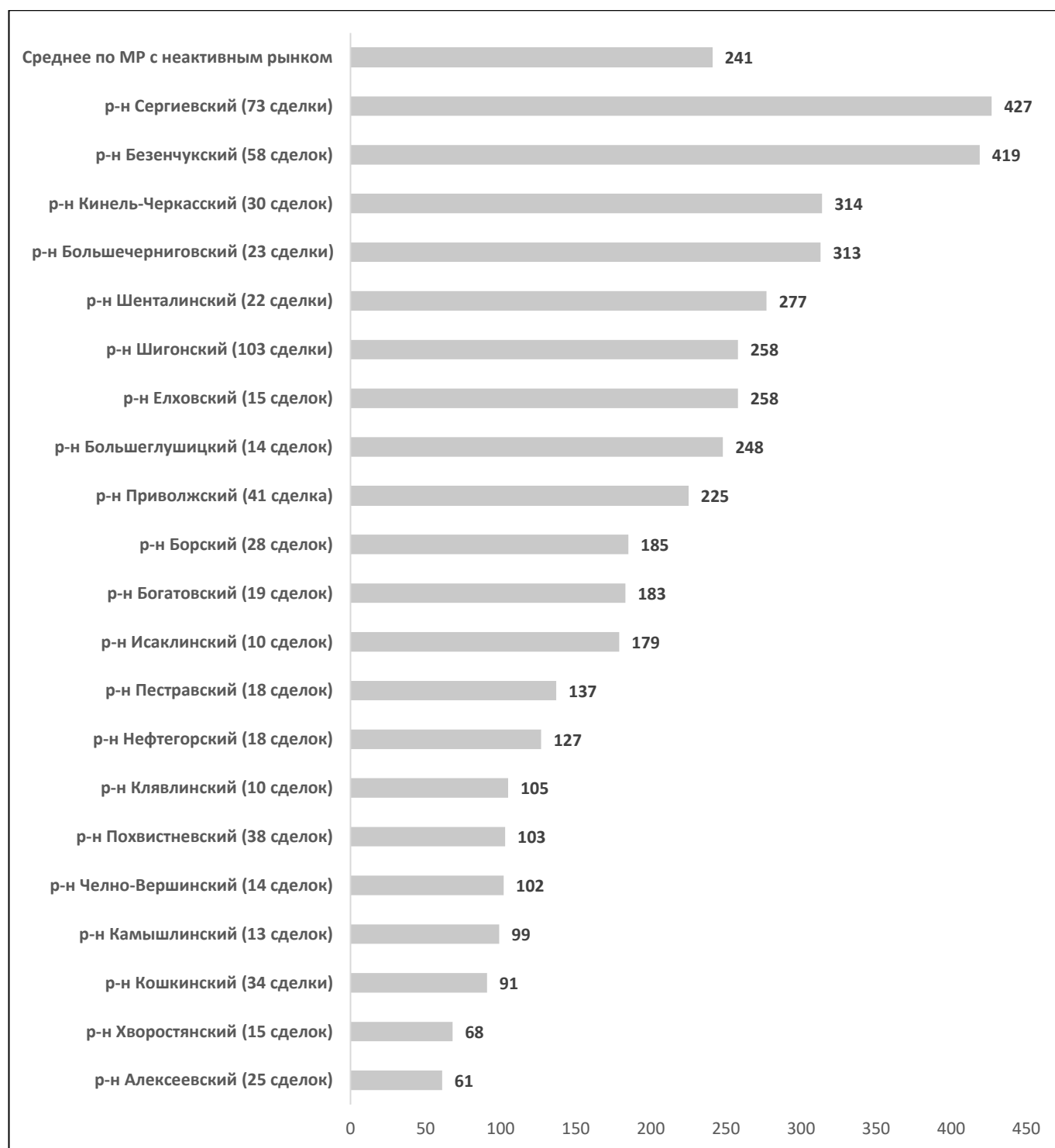


Рис. 11. Средние удельные цены сделок 3У малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с неактивным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. (для муниципальных районов с количеством сделок от 10 шт.), руб./кв. м.

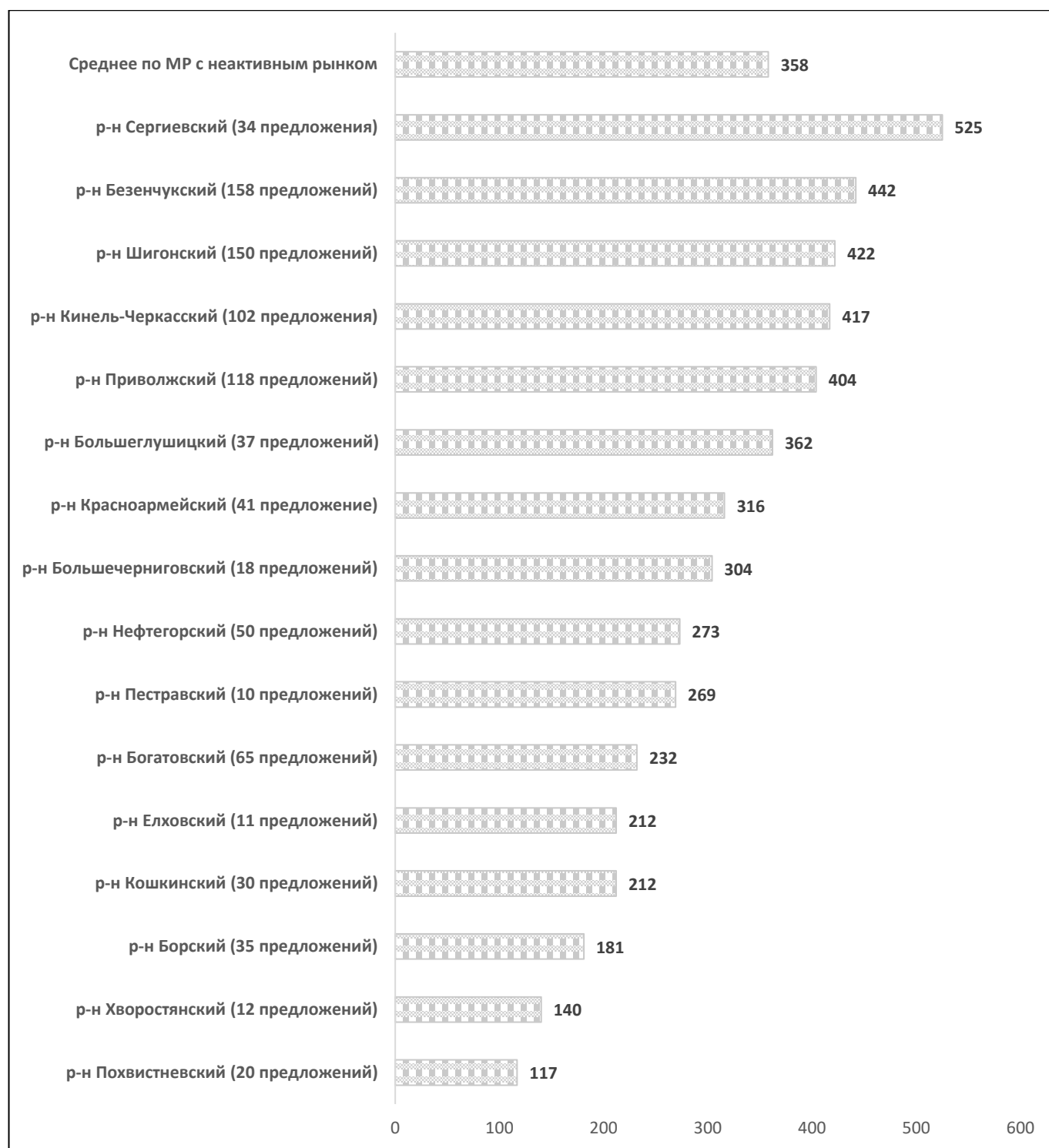


Рис. 11а. Средние удельные цены предложений ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР Самарской области с неактивным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. (для муниципальных районов с количеством сделок от 10 шт.), руб./кв. м

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 (41%) и участки размером от 600 до 800 кв. м (35%). Продажи участков больших площадей (от 2000 кв. м) единичны и занимают менее 1% от общего числа сделок по всем участкам данного подсегмента.

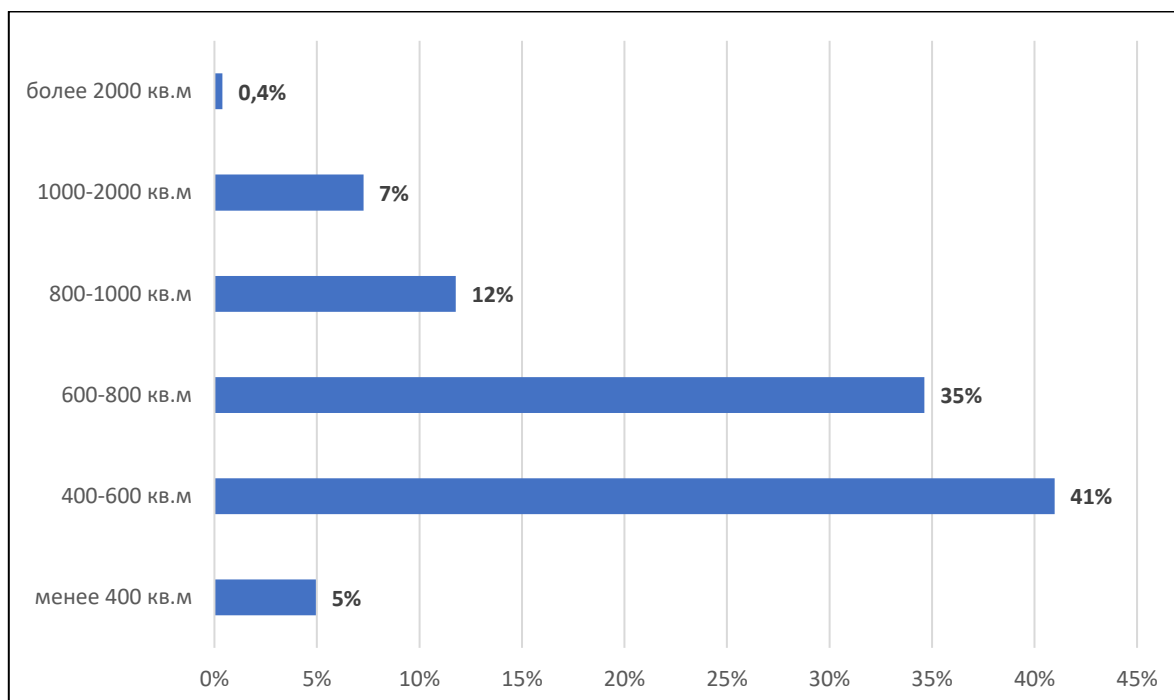


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков подсегмента Садоводство в Самарской области по диапазонам площади продажи ЗУ в 3 квартале 2025г., % от общего количества сделок в подсегменте Садоводство

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 268 сделок купли-продажи.

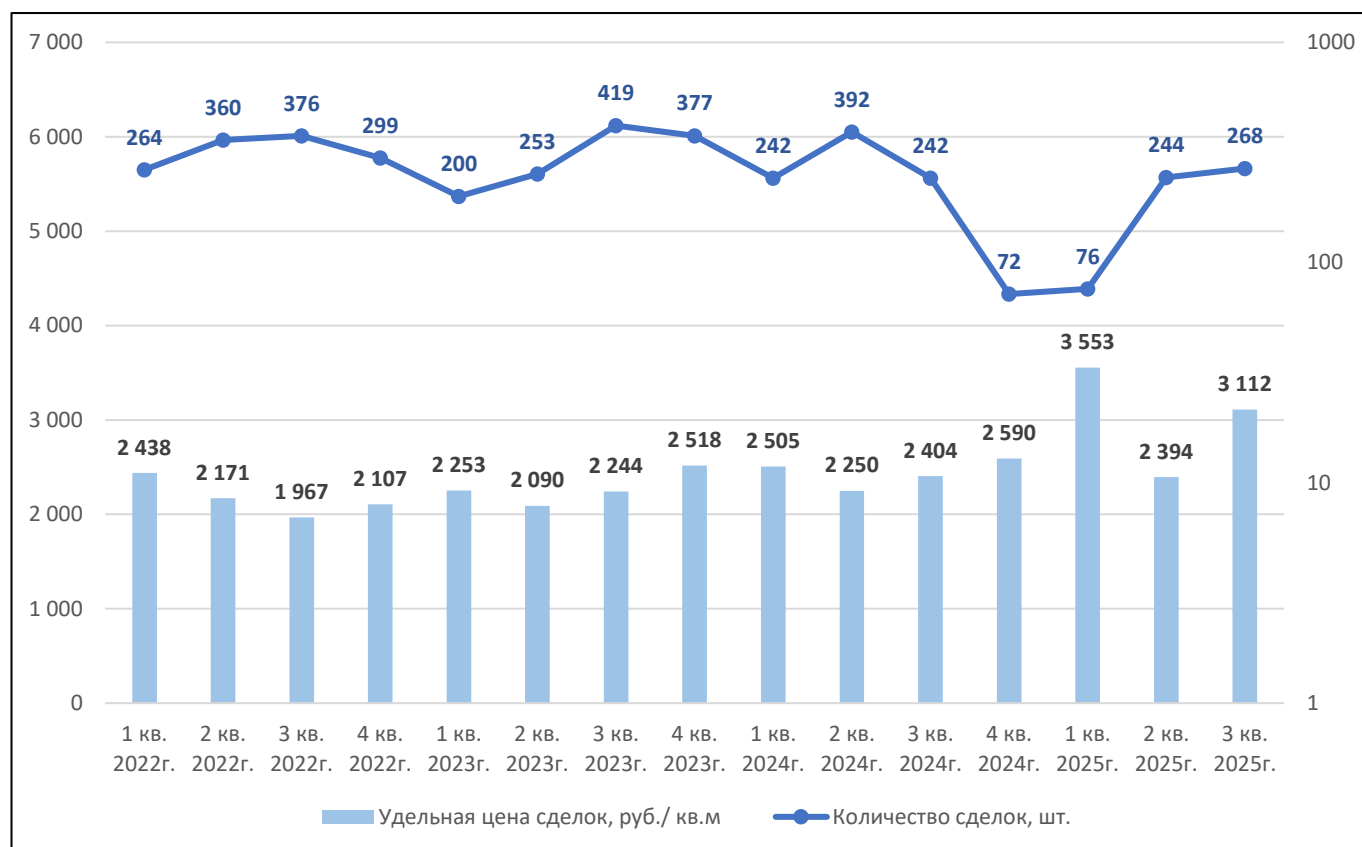


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Самара в период 01.01.2022-30.09.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

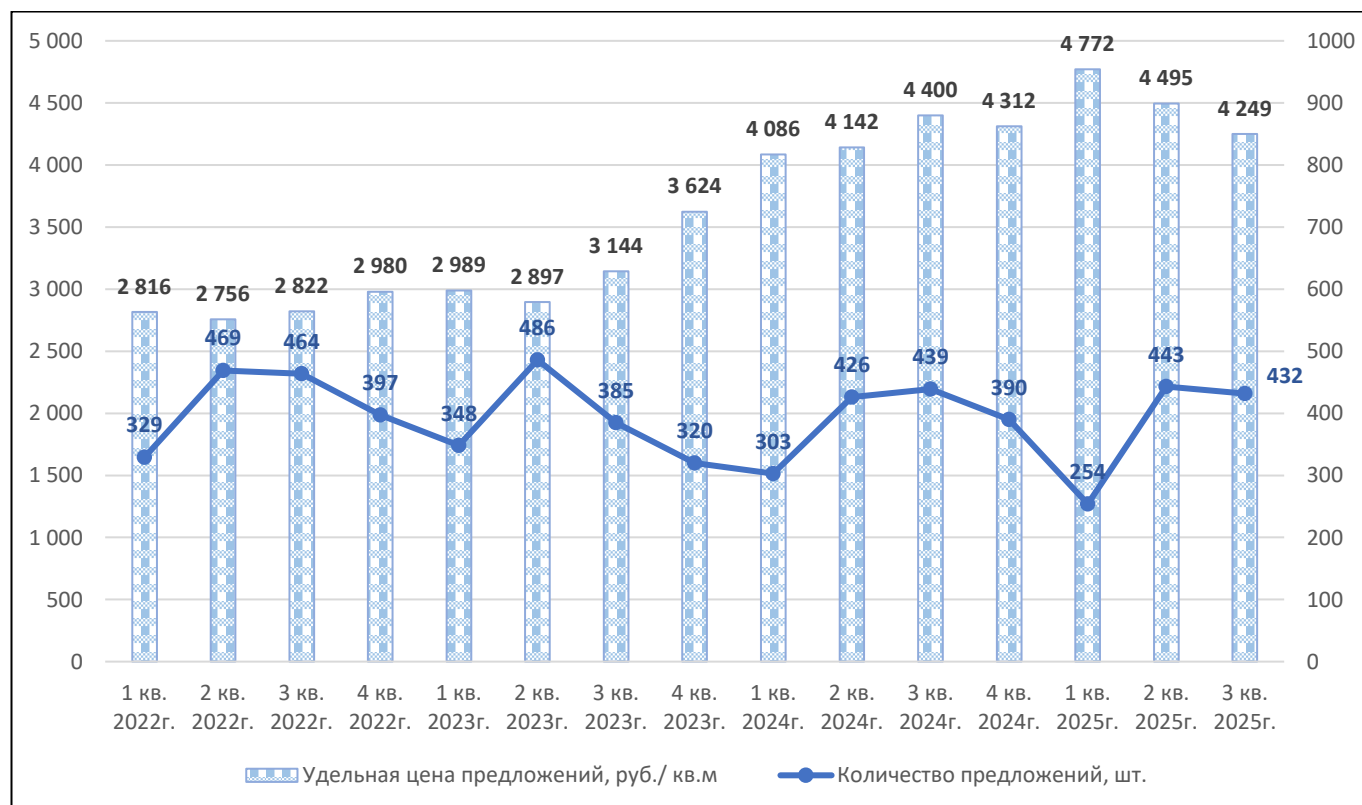


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Самара в период 01.01.2022-30.09.2025гг.

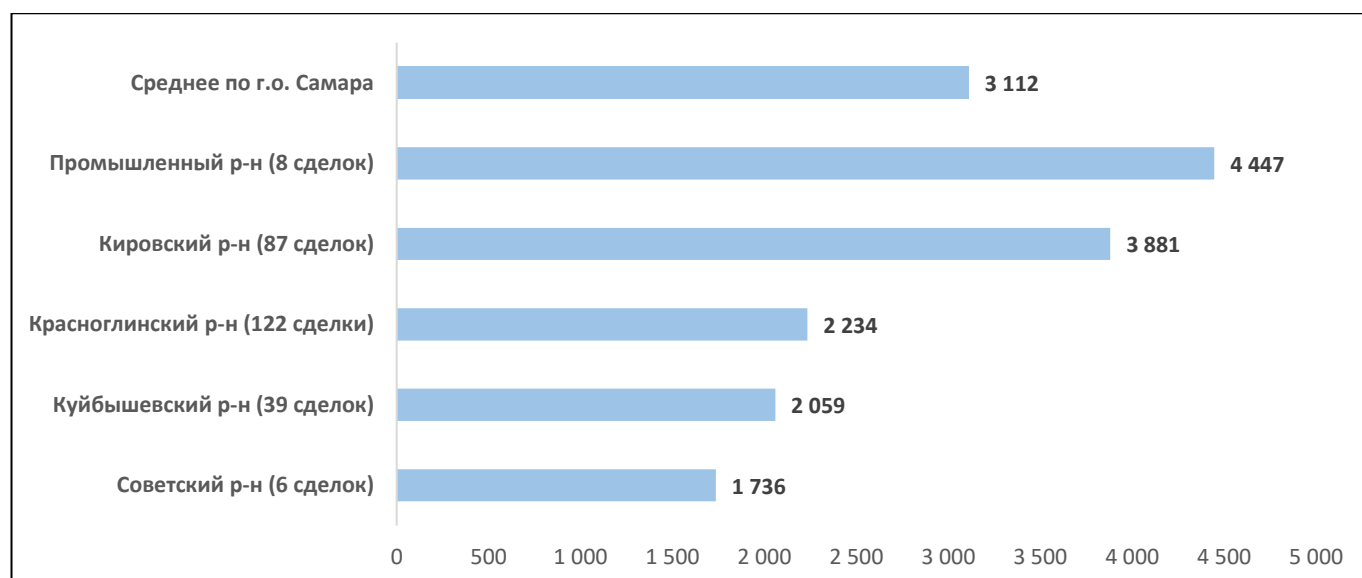


Рис. 3. Средние удельные цены сделок 3У в подсегменте «Садоводство» в г.о. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

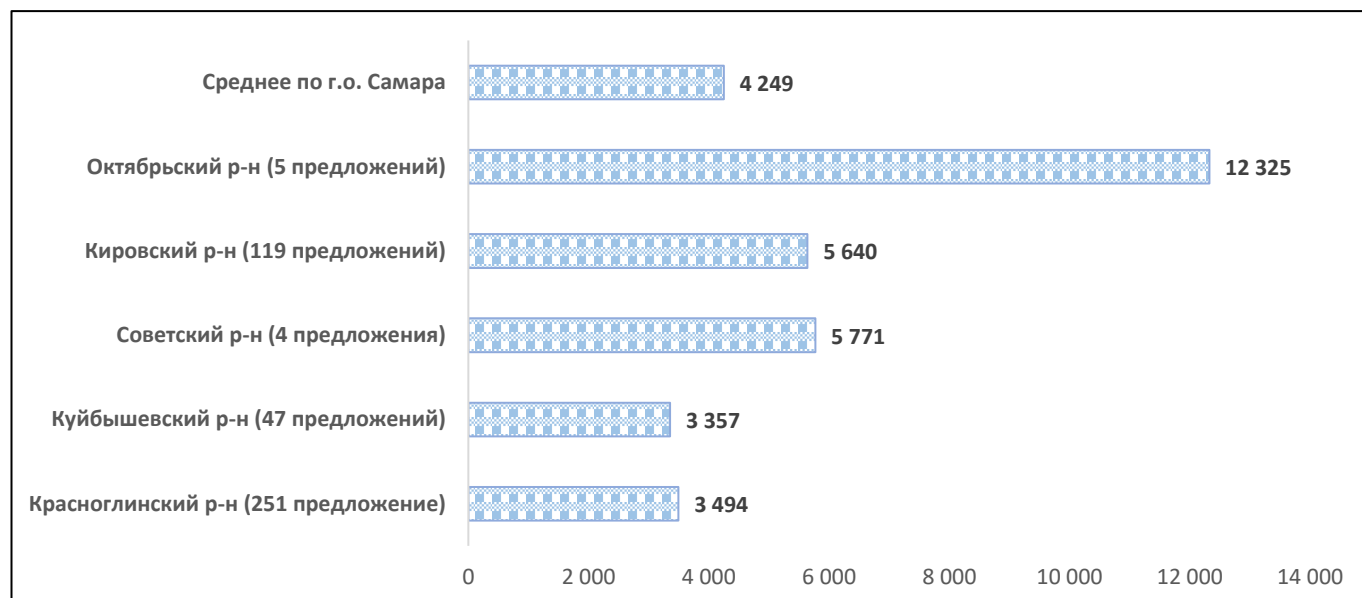


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений 3У в подсегменте «Садоводство» в г.о. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. (для внутригородских районов с количеством предложений от 4 шт.), руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.о. Тольятти проанализировано и верифицировано 118 сделок купли-продажи ЗУ.

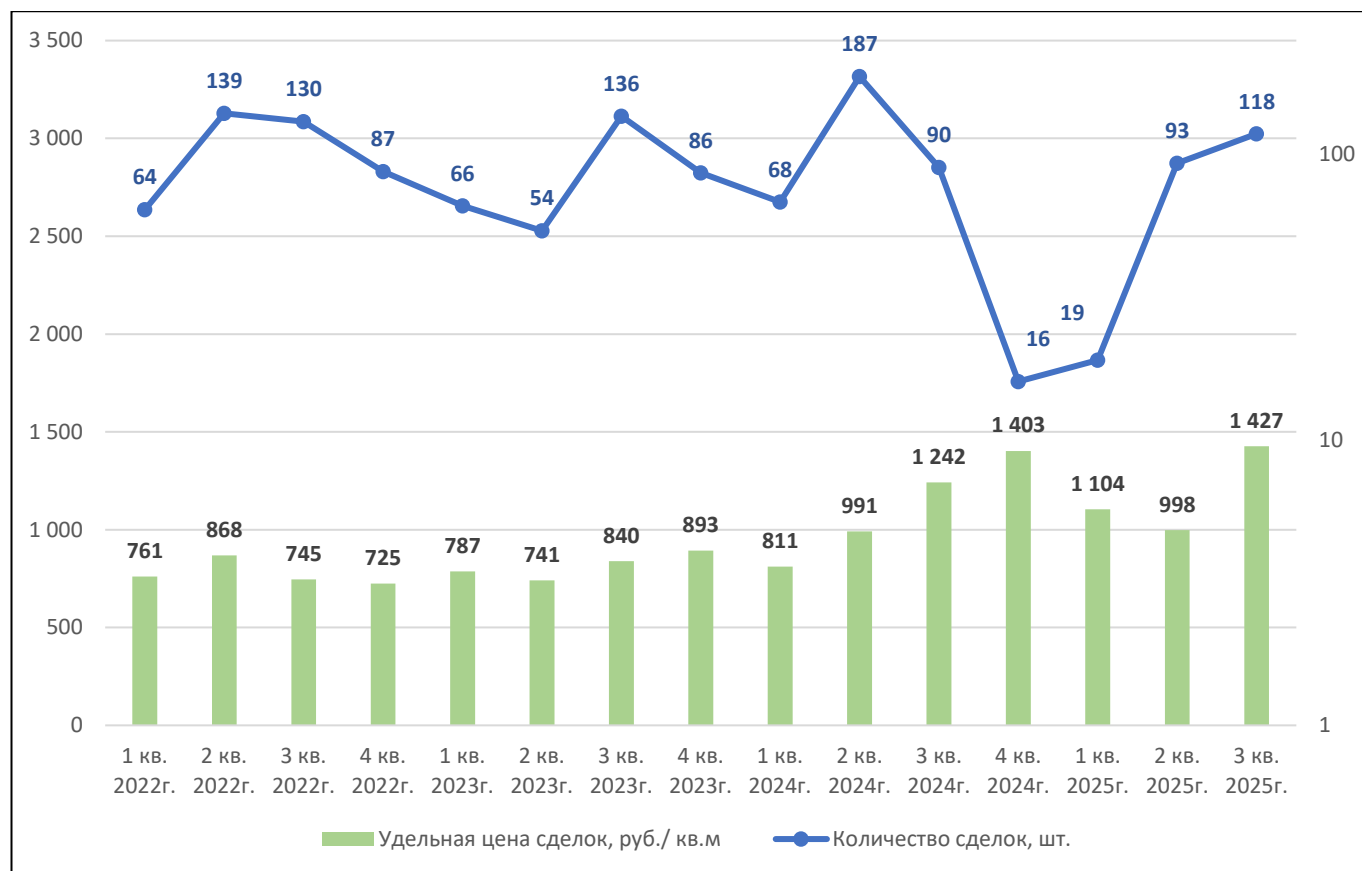


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-30.09.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

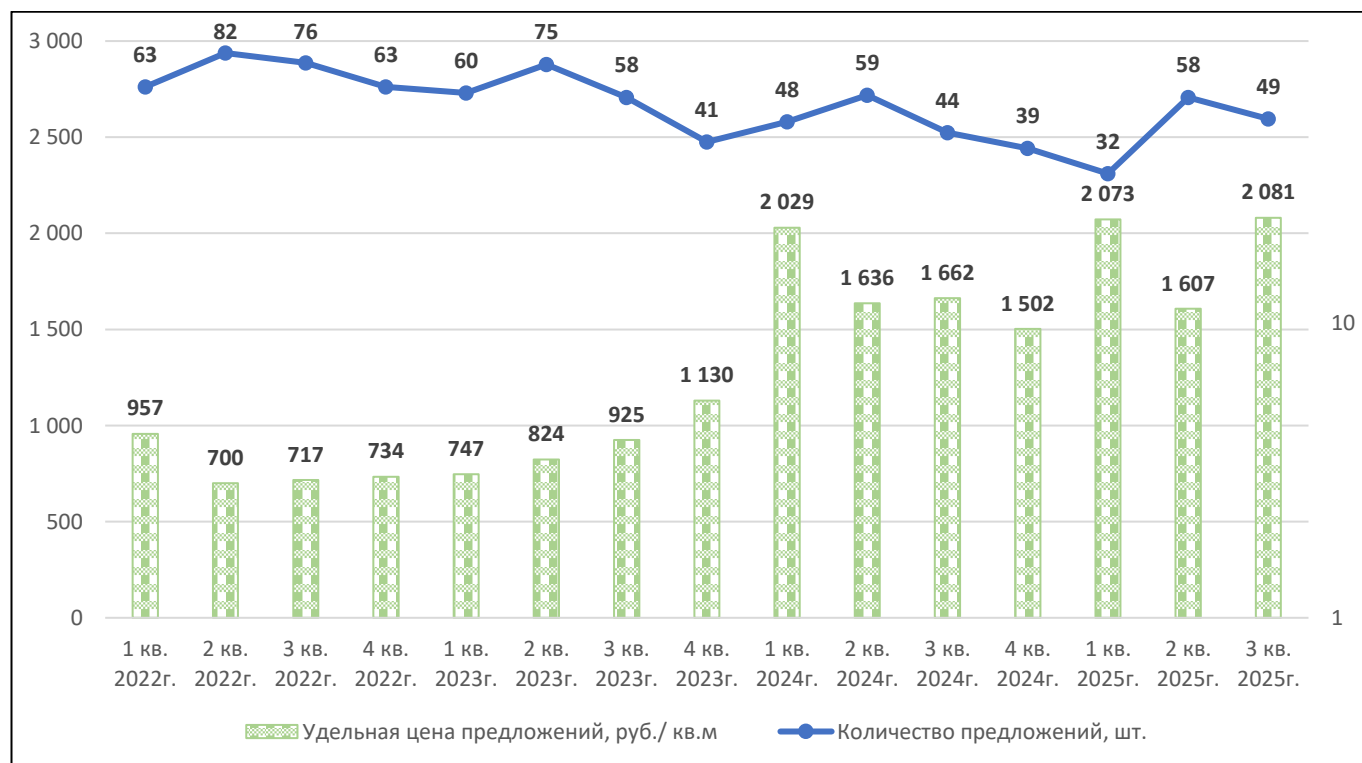


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-30.09.2025гг.

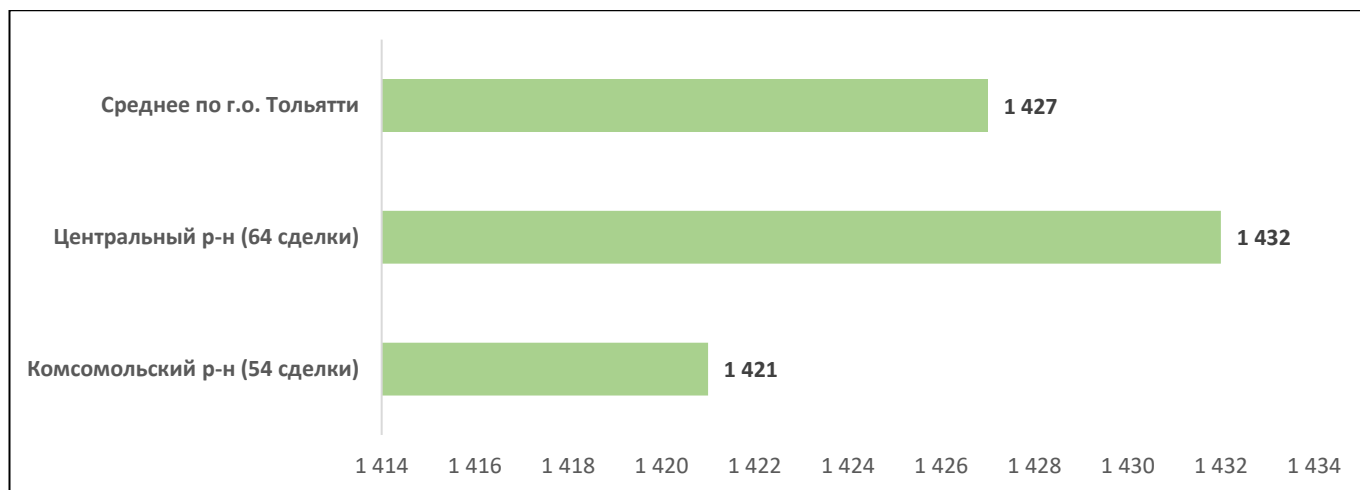


Рис. 5. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Тольятти по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

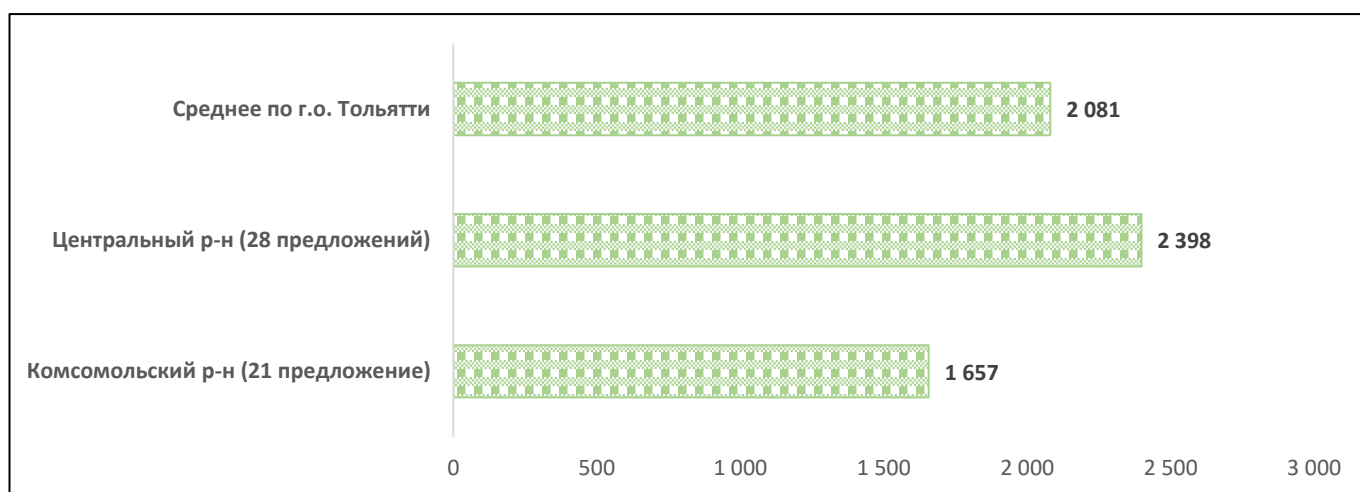


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г.о. Тольятти по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

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 1429 сделок купли-продажи ЗУ.

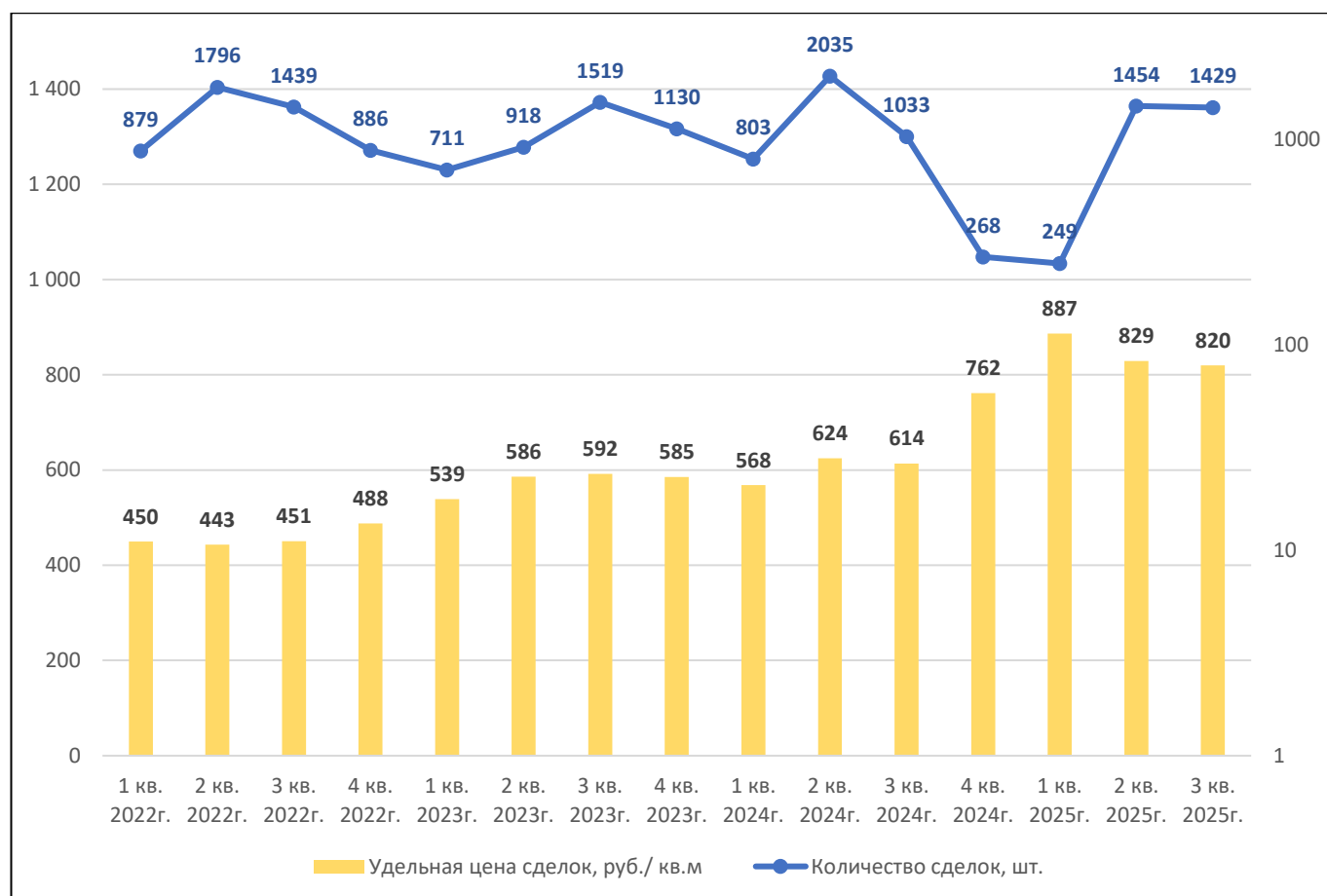


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок 3У в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

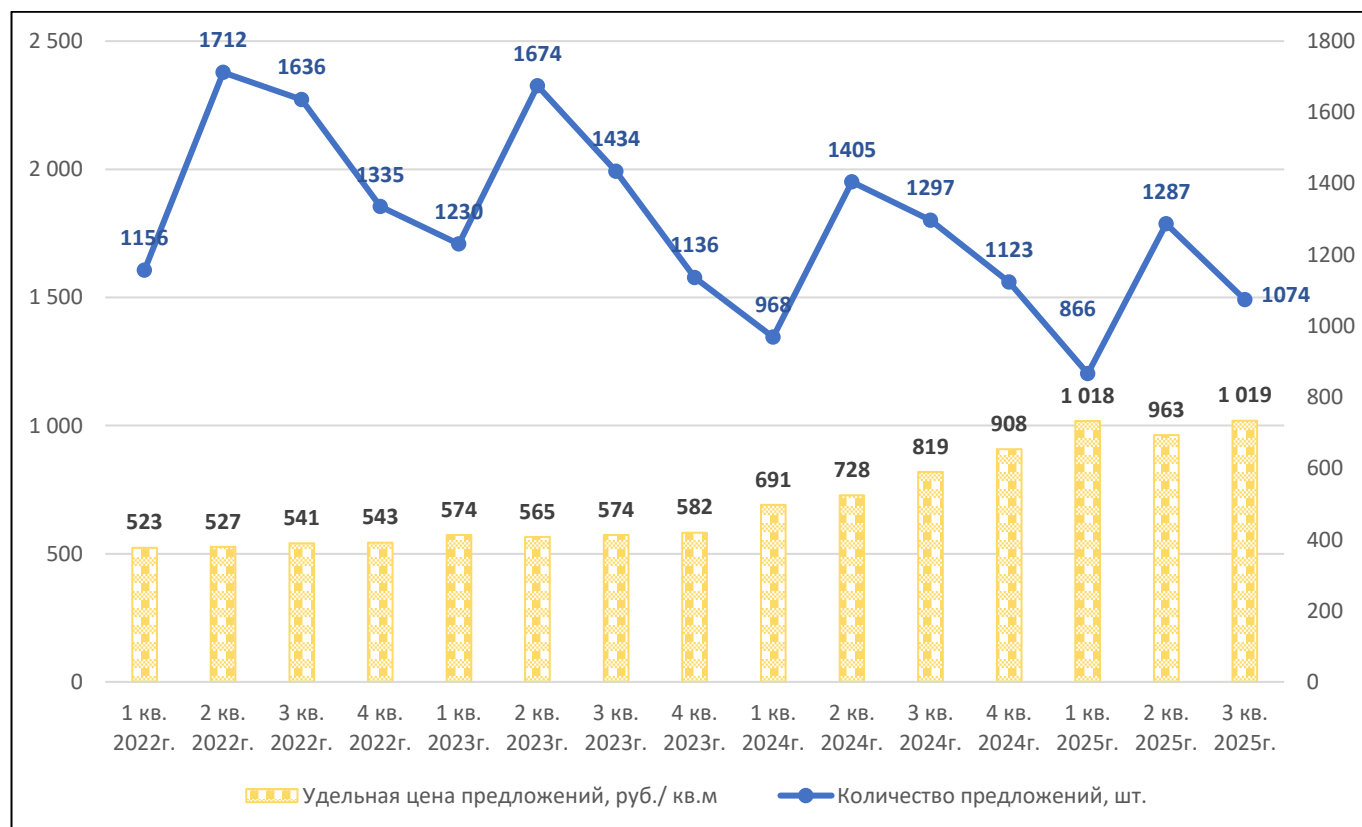


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений 3У в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

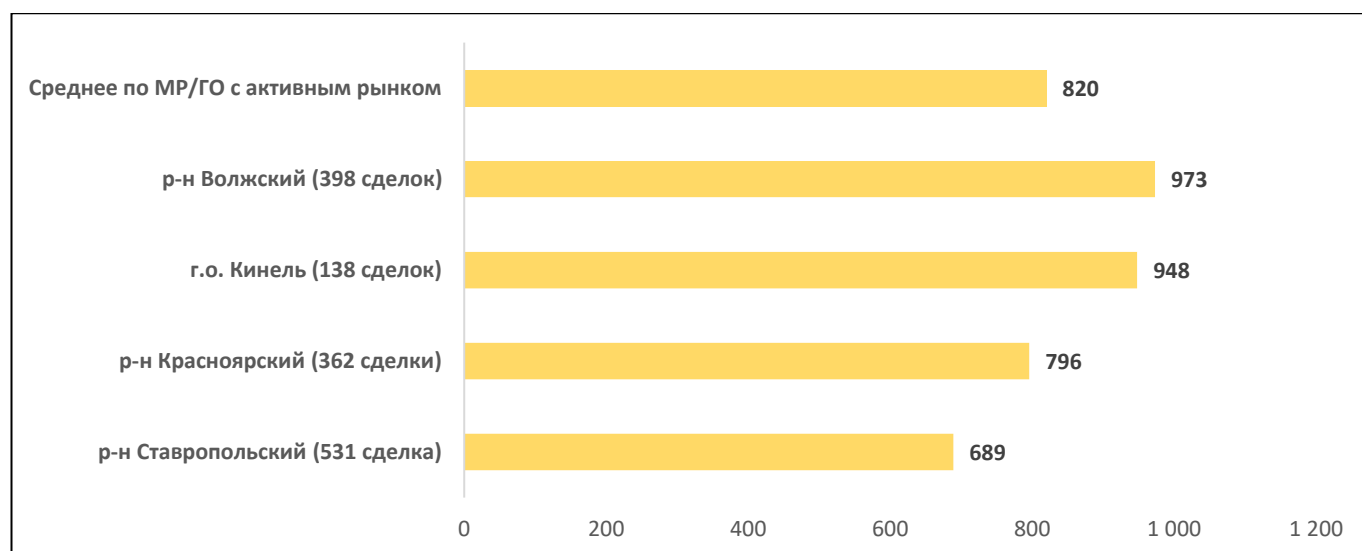


Рис. 7. Средние удельные цены сделок 3У в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

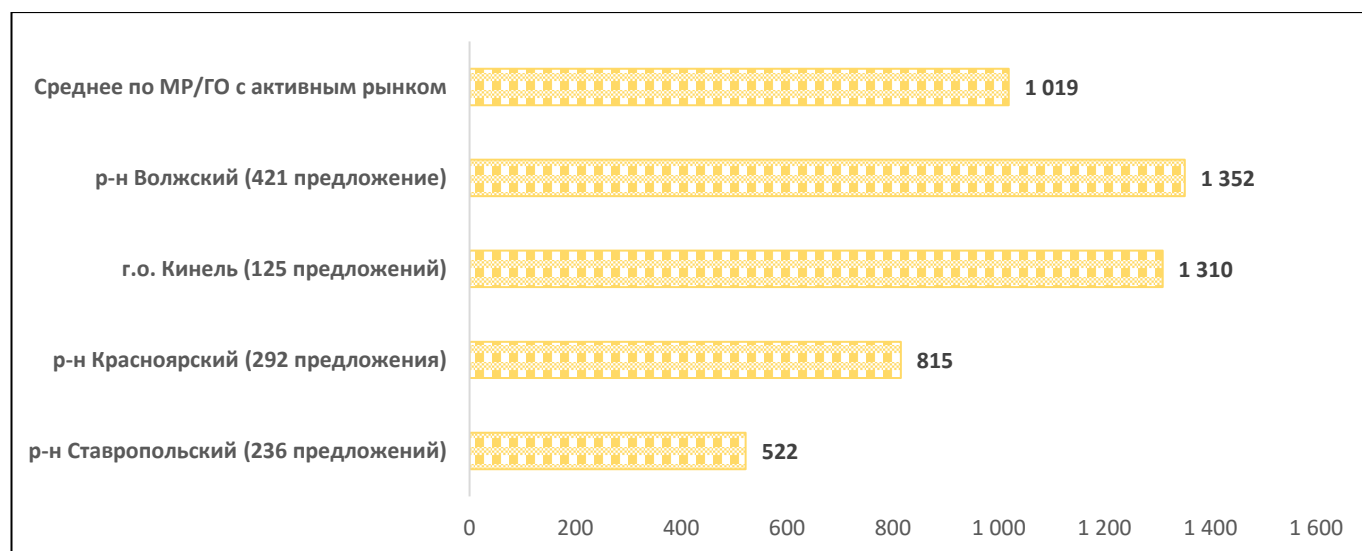


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений 3У в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 469 сделок купли-продажи 3У.

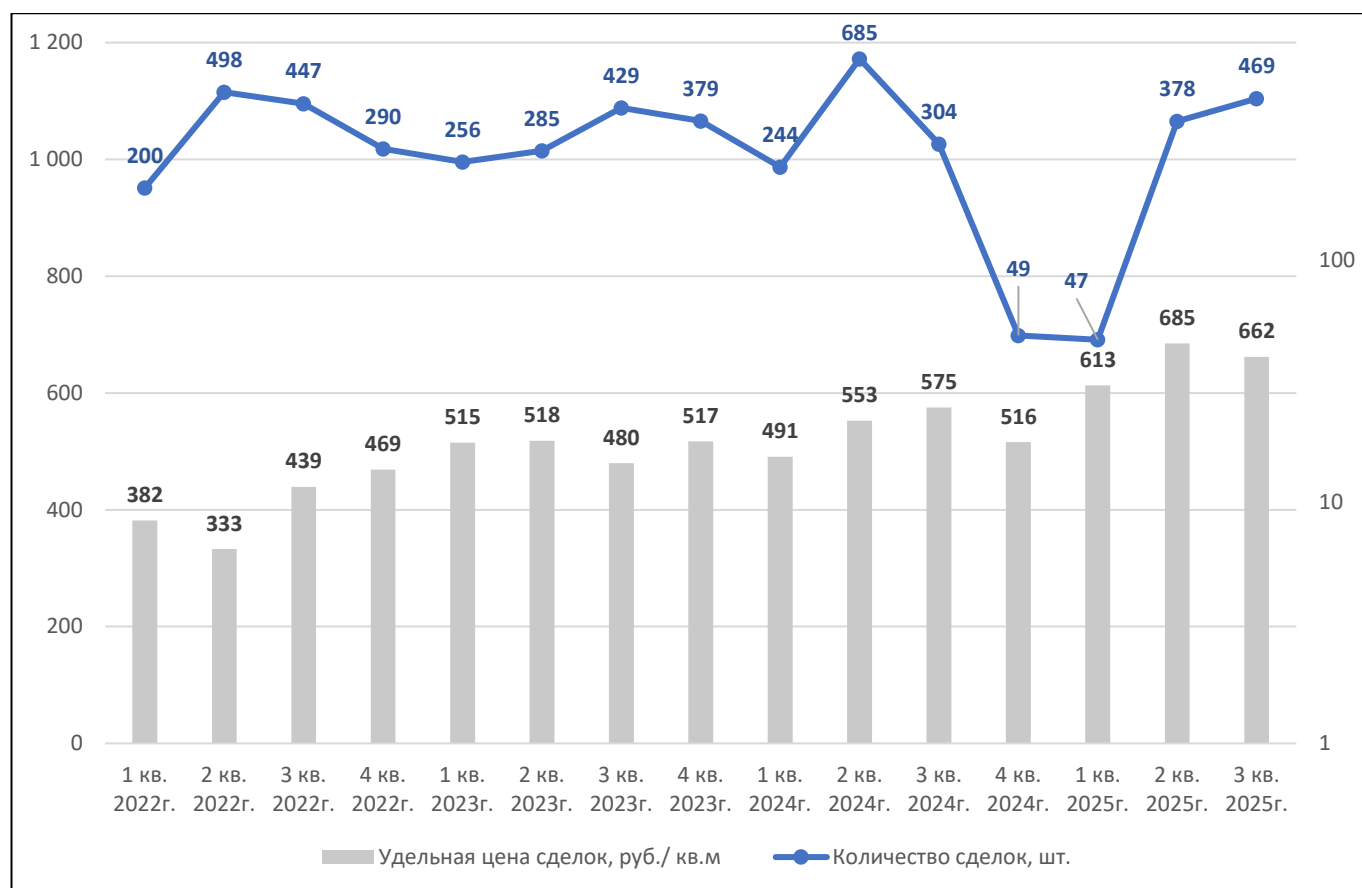


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

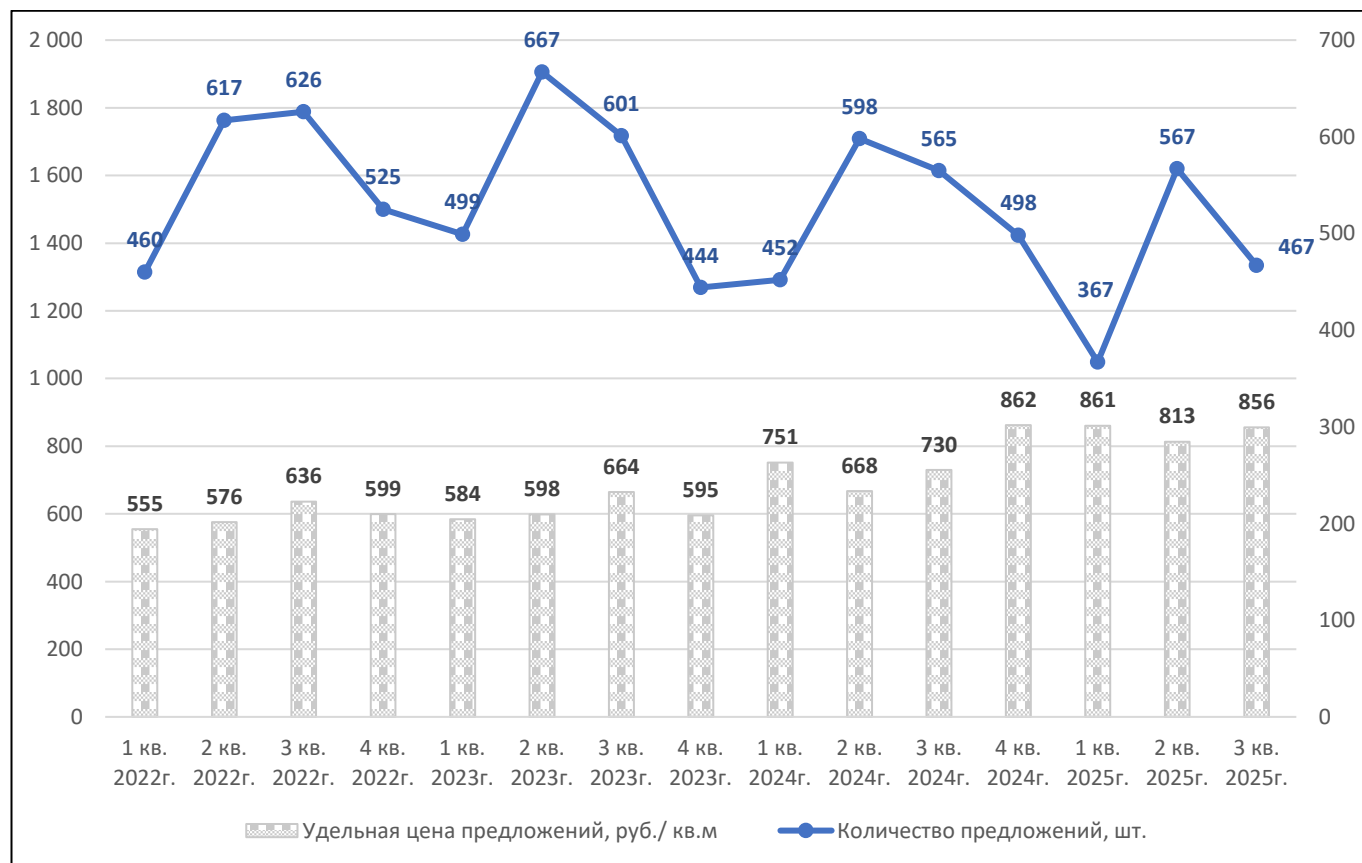


Рис. 8а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

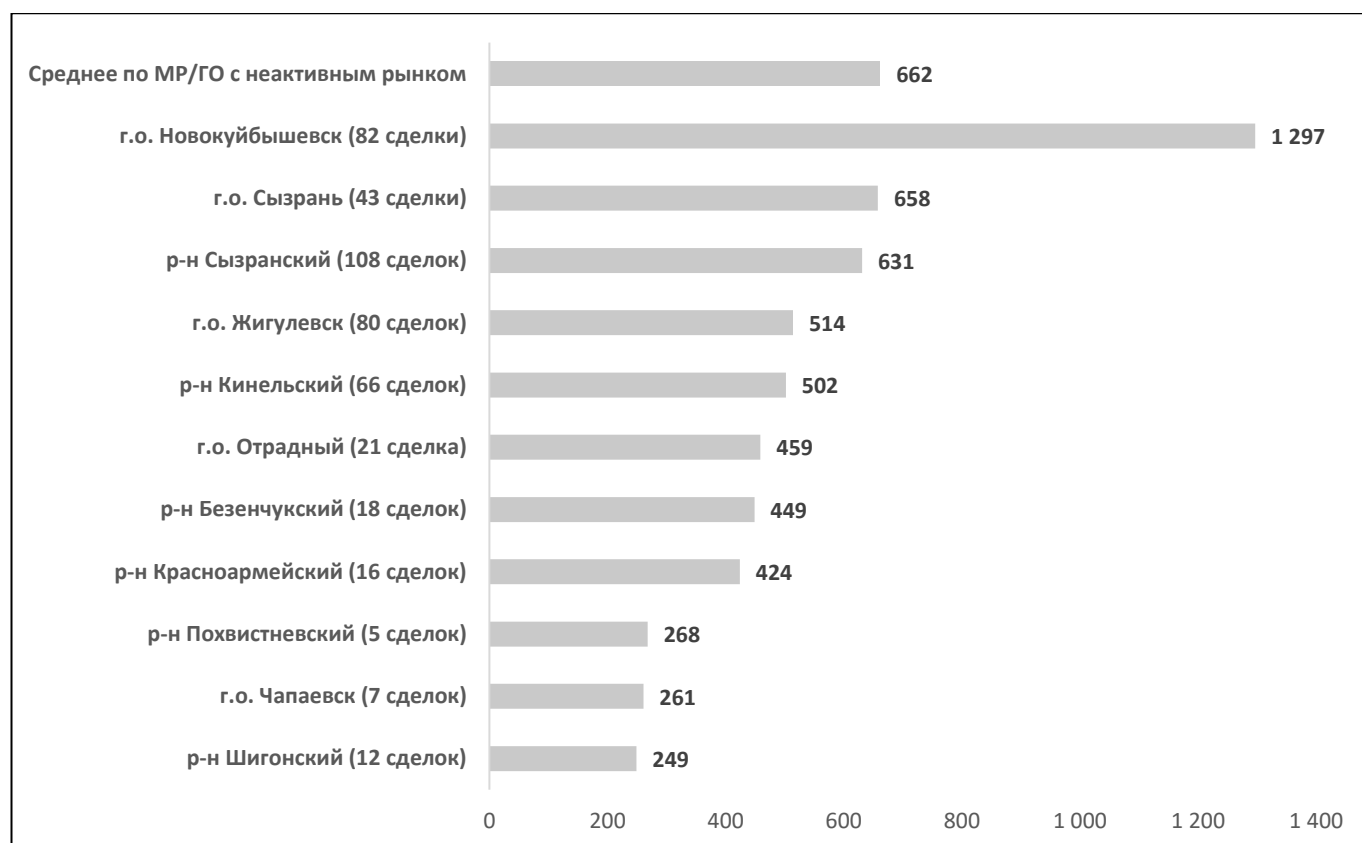


Рис. 9. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. (для муниципальных районов и городских округов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

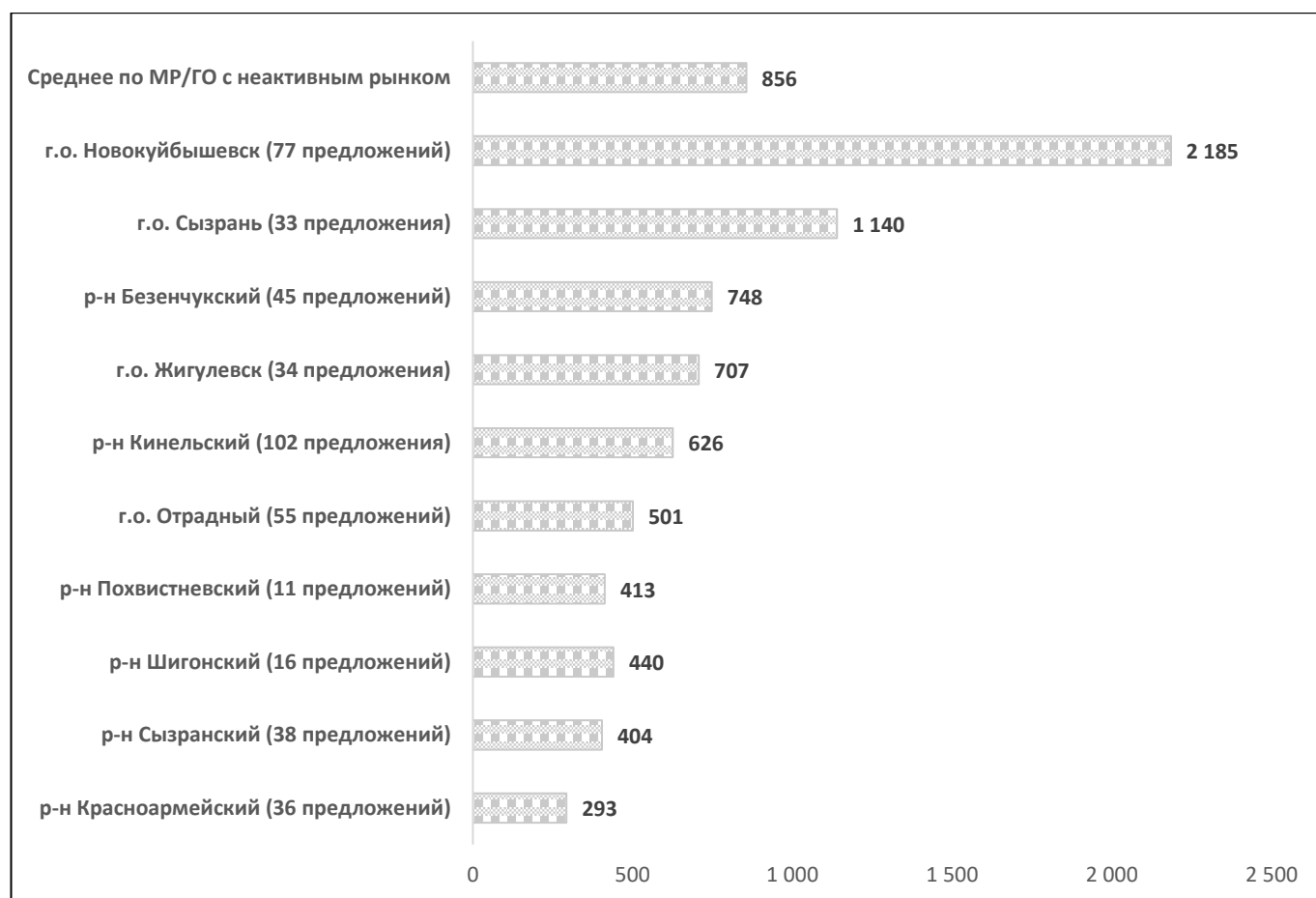
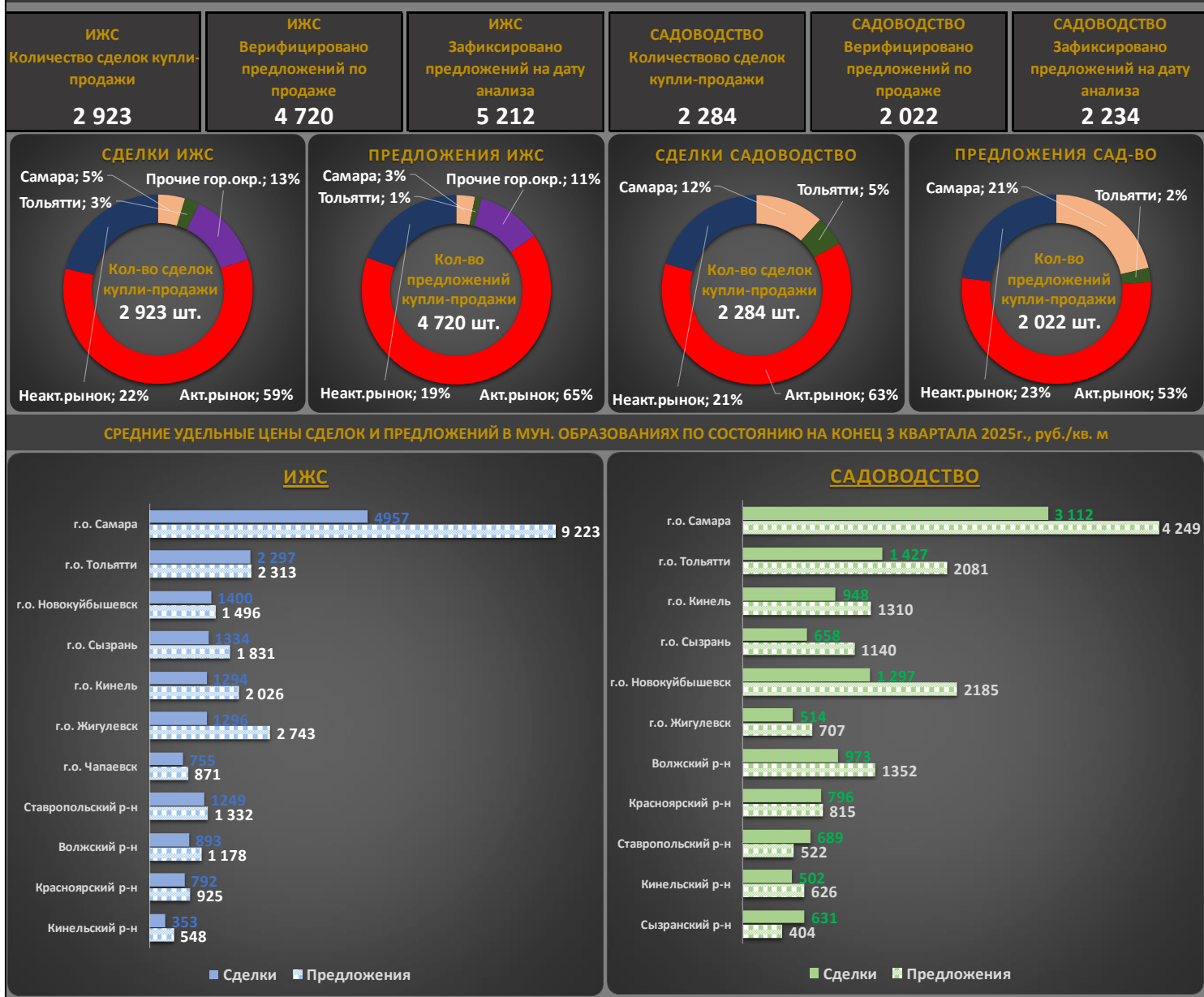


Рис. 9а. Средние удельные цены предложений ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. (для муниципальных районов и городских округов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

Сводные данные по ценам сделок купли-продажи и предложений к продаже земельных участков сегмента "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" в Самарской области за 3 квартал 2025 года



Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»