

Обзор рынка недвижимости земельных участков сегмента «Сельскохозяйственное использование» в Самарской области за 1-3 квартал 2025 года с использованием цен сделок и предложений к продаже

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

Сельскохозяйственное использование (далее - Сельхозугодья).

Источники рыночной информации при проведении обзора сегментов рынка земельных участков

По данному сегменту земельных участков (далее – ЗУ) Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период 01.01.2025г. по 30.09.2025г. **362** объявления о предложениях по продаже из открытых источников (www.avito.ru, <http://volgainfo.net>, содержит около 90% рыночной информации по рынку объектов недвижимости), в результате удаления некорректной и дублирующей информации верифицировано к анализу **353** предложения.
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **598** записях о сделках купли-продажи земельных участков, отраженных в ЕГРН в период с 01.01.2025г. по 30.09.2025г. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (84 записи) верифицировано к анализу **514** 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.

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 «Сельскохозяйственное использование» в разрезе муниципальных образований Самарской области

<i>Наименование муниципального образования</i>	<i>За период: 01.01.2025-30.09.2025</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>
р-н Алексеевский	2	7	8	23
р-н Безенчукский	8	10	42	135
р-н Богатовский	15	8	51	37
р-н Большеглушицкий	5	22	17	173
р-н Большечерниговский	8	106	56	341
р-н Борский	10	2	40	50
р-н Волжский	68	28	338	176
р-н Елховский	5	5	30	75
р-н Исаклинский	6	17	34	96
р-н Камышлинский		3	2	22
р-н Кинельский	26	31	129	163
р-н Кинель-Черкасский	13	10	61	212
р-н Клявлинский	1	1	9	18
р-н Кошкинский	8	27	24	72
р-н Красноармейский	7	10	44	97
р-н Красноярский	33	50	125	159
р-н Нефтегорский	1	4	3	70
р-н Пестравский	3	2	25	93
р-н Похвистневский	6	8	27	61
р-н Приволжский	19	26	71	125
р-н Сергиевский	6	9	38	88
р-н Ставропольский	72	34	388	241
р-н Сызранский	4	27	16	110
р-н Хворостянский	9	42	44	209
р-н Челно-Вершинский		4	6	12
р-н Шенталинский	6	5	39	74
р-н Шигонский	12	16	94	130
Общий итог	353	514	1 761	3 062

Анализ сделок в сегменте «Сельскохозяйственное использование» (подсегмент «Сельхозугодья»)

За рассматриваемый период по всем муниципальным районам проанализировано и верифицировано 514 сделок купли-продажи ЗУ.

Анализ распределения сделок по диапазонам площади продажи ЗУ

Основную часть сделок в структуре продаж по размеру площади земельных участков сельскохозяйственного использования составляют участки площадью от 10 до 20 га (42%). Меньше всего сделок с участками больших площадей: участки 100 до 200 га и участки более 200 га – по 3% от общего числа сделок по всем участкам данного подсегмента.

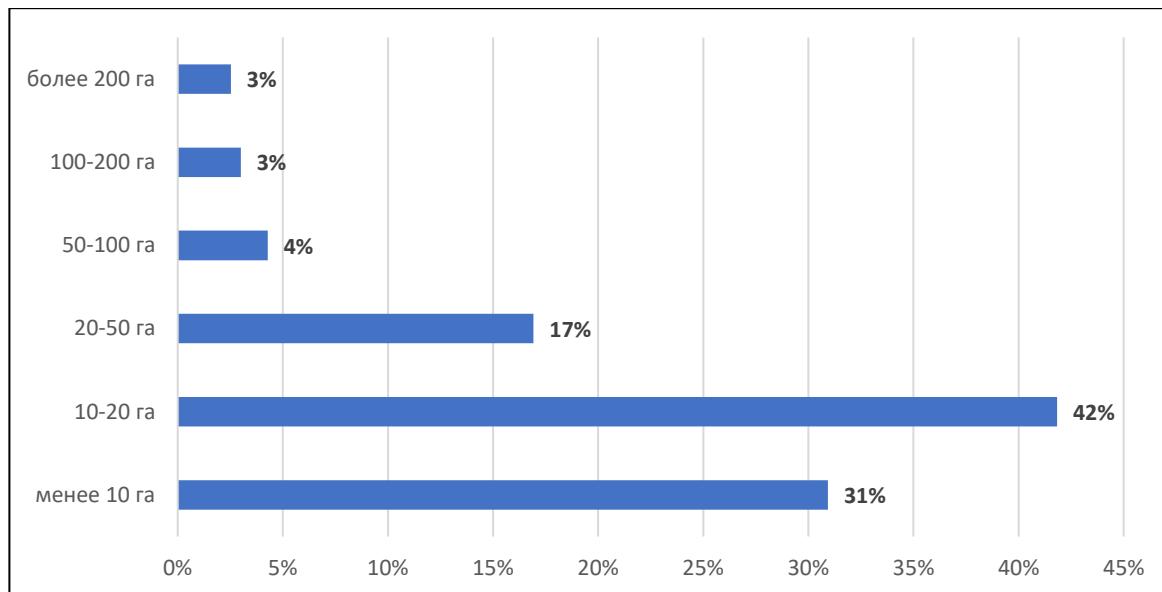


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков сельскохозяйственного использования в Самарской области по диапазонам площади продажи ЗУ в 2025 году, % от общего количества сделок участков данного подсегмента

Анализ рыночной информации по муниципальным районам Самарской области

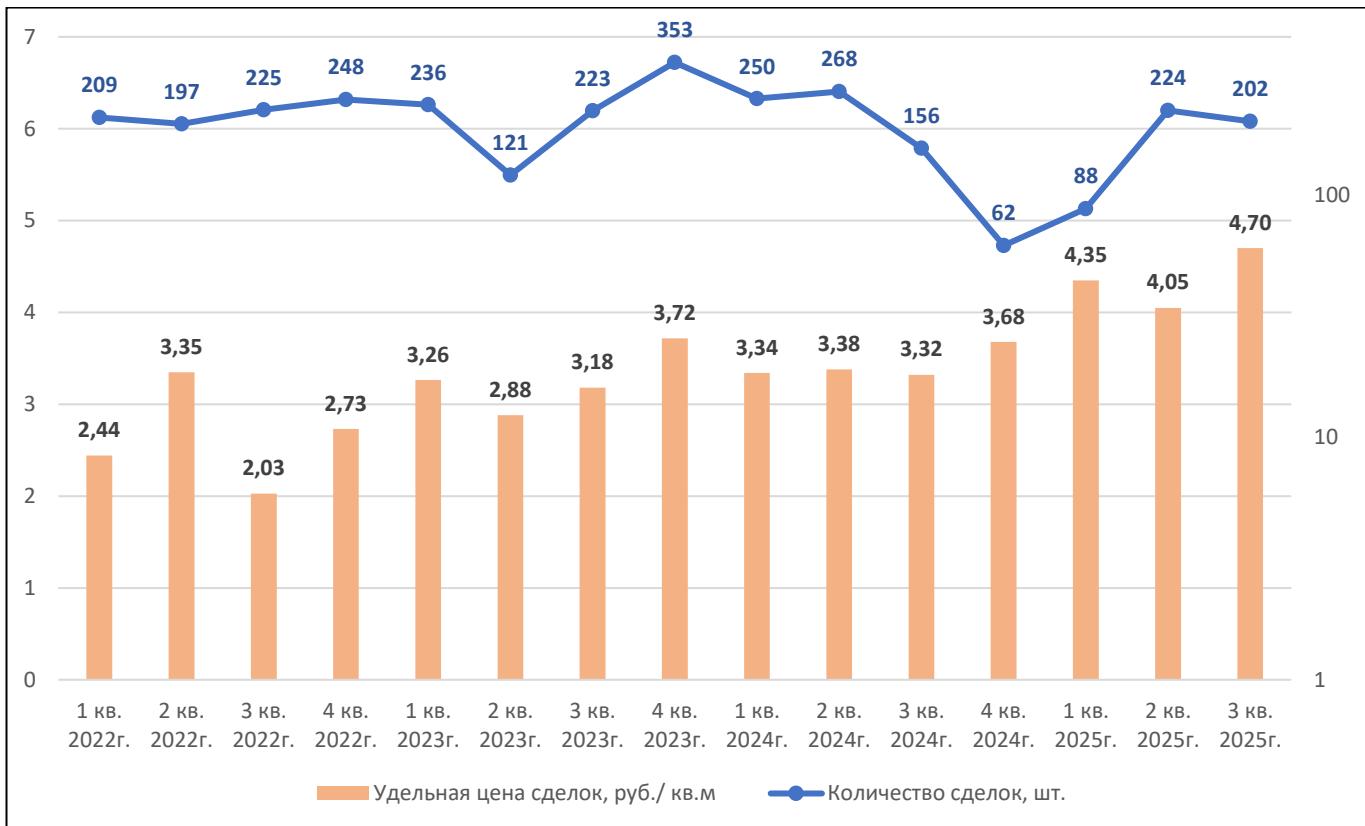


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в муниципальных районах Самарской области в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

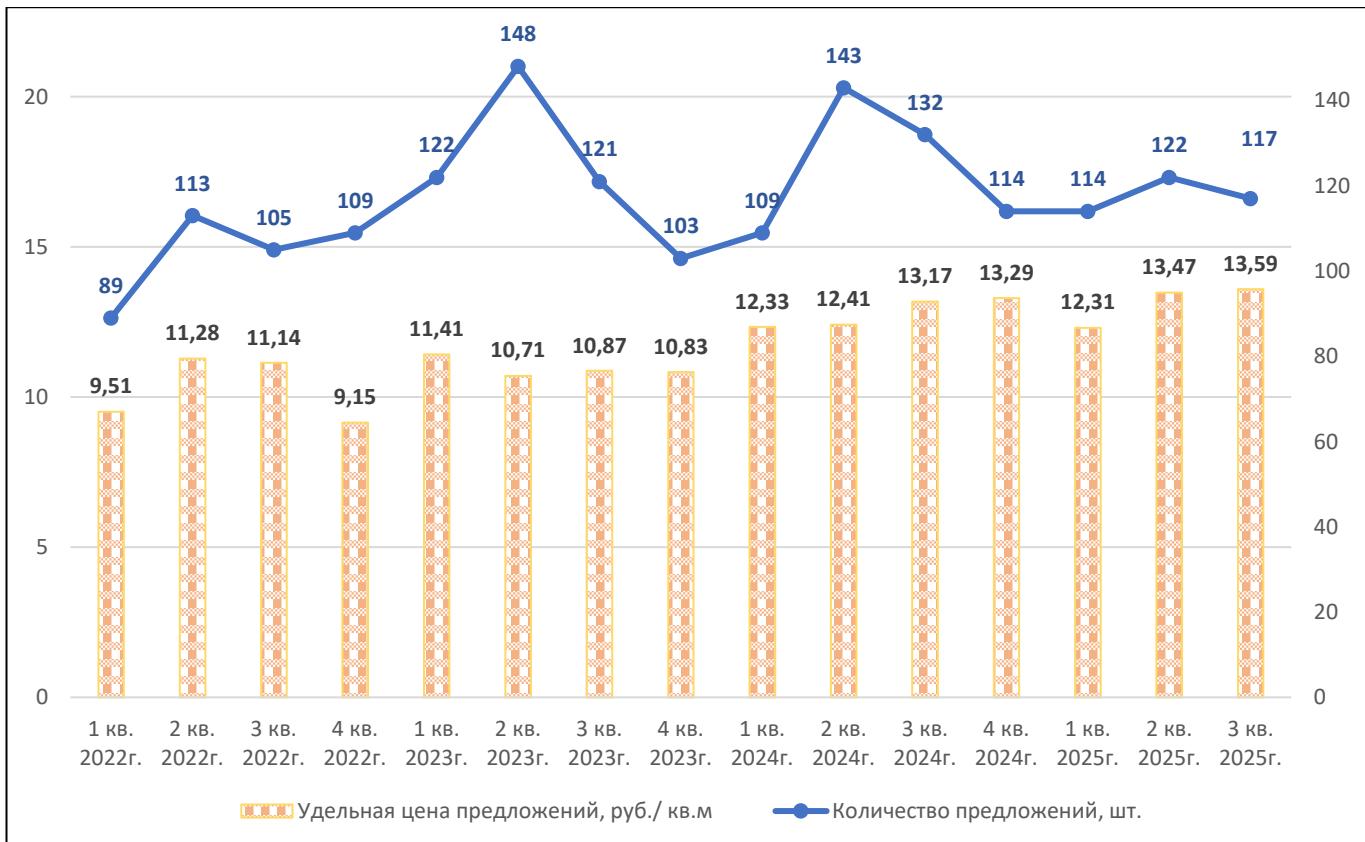


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в муниципальных районах Самарской области в период 01.01.2022-30.09.2025 гг.

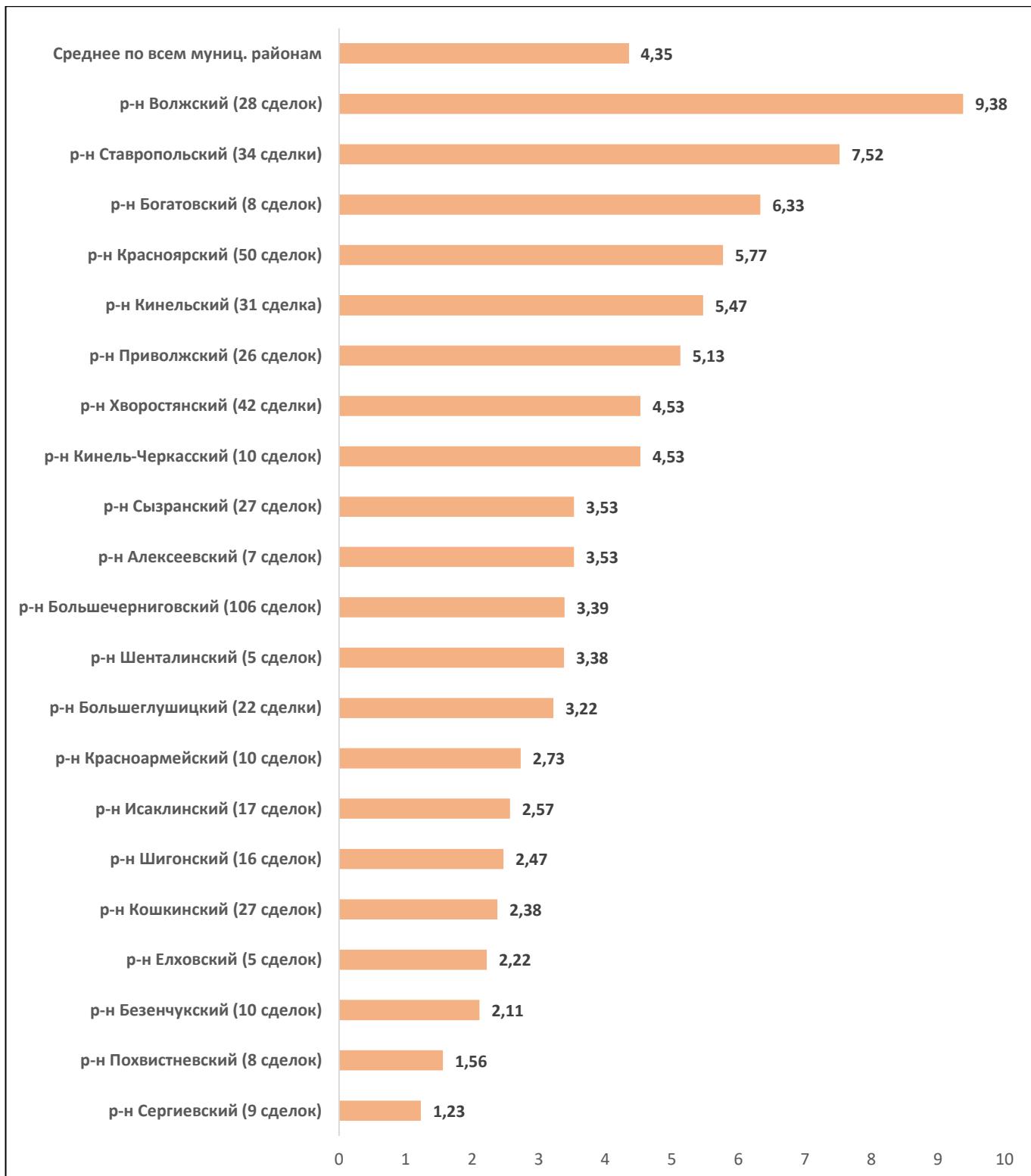


Рис. 3. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в муниципальных районах Самарской области в 2025 г. (для муниципальных районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

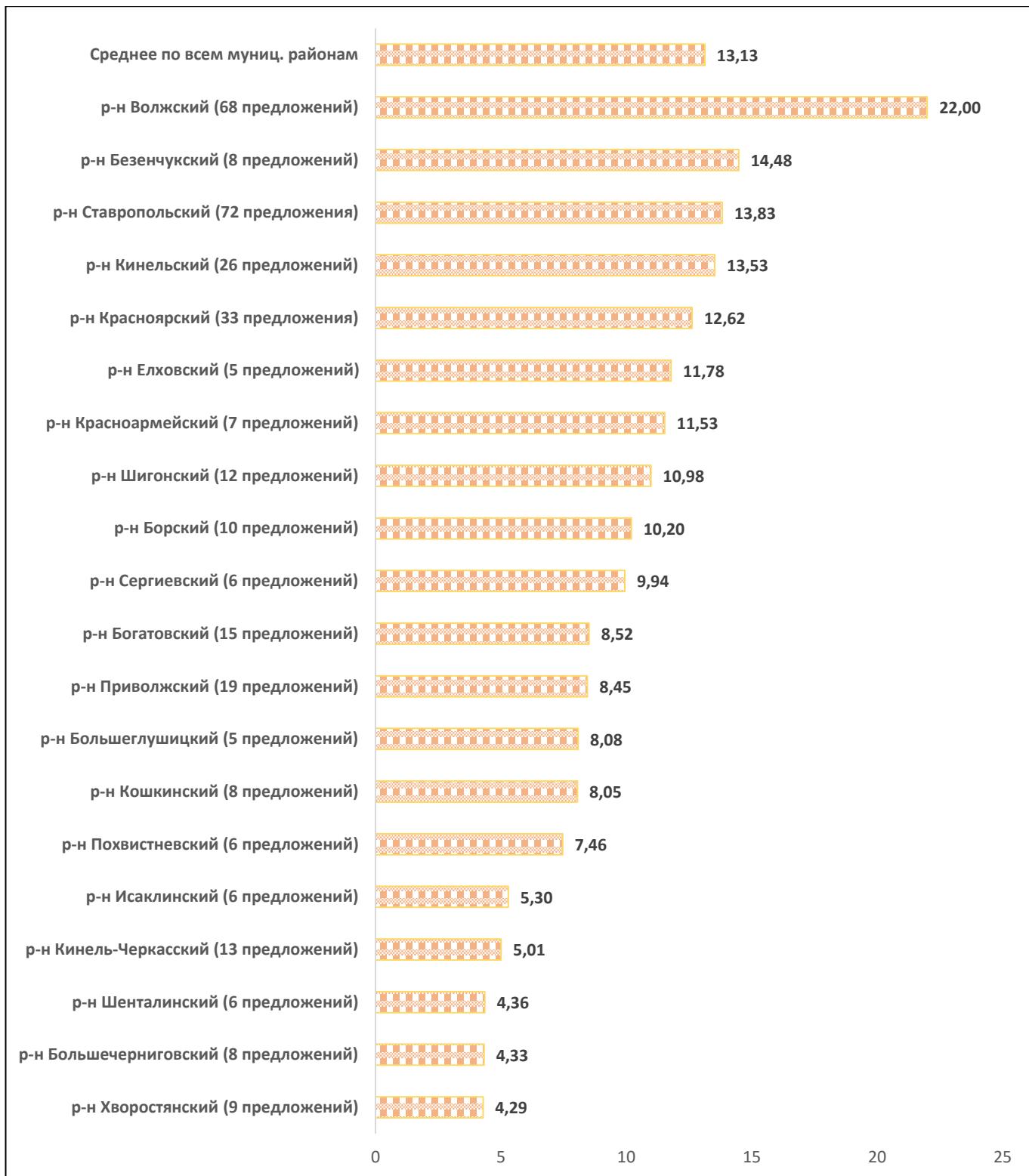


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в муниципальных районах Самарской области в 2025 г. (для муниципальных районов с количеством предложений от 5 шт.), руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по агроклиматическим зонам Самарской области

Поскольку агроклиматические условия Самарской области очень разнообразны, почвенный покров области также отличается многообразием и разнородностью. Наиболее ценные и плодородные почвы расположены в северной части области, наименее ценные – в южной части. В пространственном отношении на территории Самарской области можно выделить южную, центральную и северную климатические зоны, отличающиеся ценностью сельскохозяйственных земель.

Таблица 2. Диапазоны цен сделок земельных участков для сельскохозяйственных угодий по агроклиматическим зонам и районам Самарской области в 2025 году

Агроклиматическая зона/муниципальный район	Удельные цены сделок в 2025 году (за 3 квартала), руб./кв. м		
	Минимальные	Средние	Максимальные
Северная зона, в т.ч.:	0,48	2,37	5,71
• Елховский	1,05	2,22	3,40
• Исааклинский	0,50	2,57	5,71
• Камышлинский	2,07	3,58	5,04
• Кошкинский	0,48	2,38	4,48
• Сергиевский	0,58	1,23	2,87
• Челно-Вершинский	1,00	2,45	5,00
• Шенталинский	0,97	3,38	5,00
Центральная зона, в т.ч.:	0,29	5,50	44,44
• Базенчукский	0,58	2,11	5,32
• Богатовский	3,33	6,33	9,80
• Волжский	1,19	9,38	44,44
• Кинельский	0,29	5,47	16,94
• Кинель-Черкасский	0,87	4,53	8,43
• Красноярский	0,71	5,77	28,50
• Похвистневский	0,50	1,56	2,99
• Приволжский	0,52	5,13	8,46
• Ставропольский	0,68	7,52	33,71
• Сызранский	0,42	3,53	5,30
• Шигонский	0,32	2,47	9,90
Южная зона, в т.ч.:	0,35	3,60	19,57
• Алексеевский	0,41	3,53	8,72
• Большеглушицкий	0,49	3,22	18,38
• Большечерниговский	0,57	3,39	18,24
• Красноармейский	1,09	2,73	7,54
• Хворостянский	0,35	4,53	19,57

Наиболее высокие цены сделок характерны для муниципальных районов, расположенных в центральной агроклиматической зоне, вблизи крупных населенных пунктов, являющихся основными потребителями продукции сельского хозяйства.

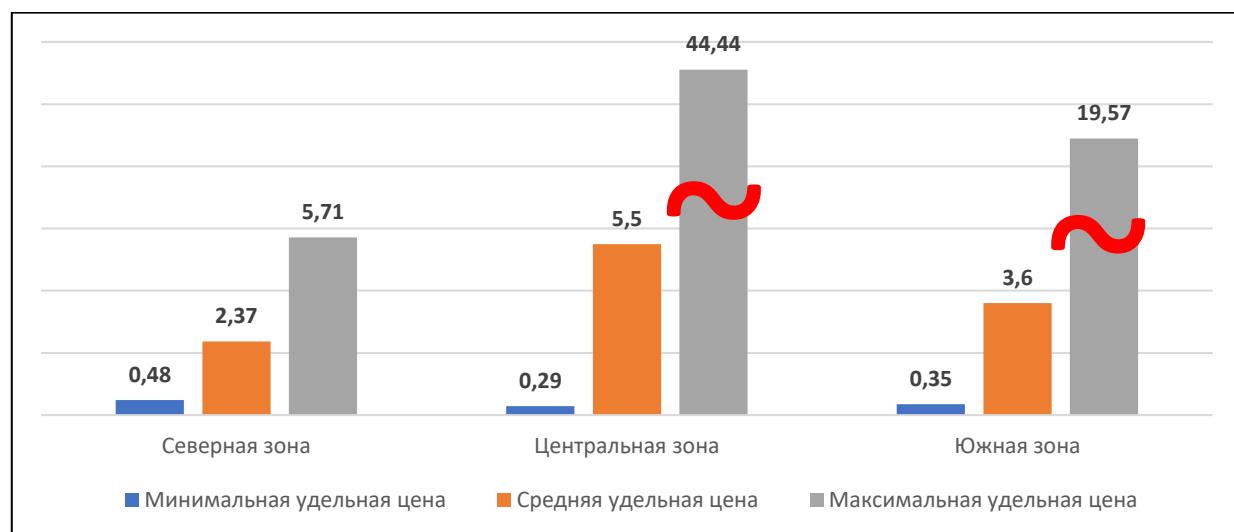


Рис. 4. Сравнение минимальных, средних и максимальных цен сделок ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в агроклиматических зонах Самарской области в 2025 г., руб./кв. м.

Таблица 3. Диапазоны цен предложений земельных участков для сельскохозяйственных угодий по агроклиматическим зонам и районам Самарской области в 2025 году

Агроклиматическая зона/муниципальный район	Удельные цены предложений в 2025 году (за 3 квартала), руб./кв. м		
	Минимальные	Средние	Максимальные
Северная зона, в т.ч.:	1,67	7,65	22,61
• Елховский	2,40	11,78	22,61
• Исаклинский	4,90	5,30	5,38
• Кошкинский	1,67	8,05	12,50
• Сергиевский	2,39	9,94	21,02
• Шенталинский	2,78	4,36	5,56
Центральная зона, в т.ч.:	0,21	14,39	50,00
• Базенчукский	5,90	14,48	32,37
• Богатовский	5,00	8,52	17,50
• Борский	2,62	10,20	21,37
• Волжский	4,69	22,00	50,00
• Кинельский	5,56	13,53	27,03
• Кинель-Черкасский	3,00	5,01	10,17
• Красноярский	4,60	12,62	28,29
• Похвистневский	2,27	7,46	12,50
• Приволжский	2,99	8,45	19,32
• Ставропольский	0,21	13,83	41,84
• Шигонский	6,01	10,98	30,30
Южная зона, в т.ч.:	0,83	7,89	31,25
• Большеглушицкий	3,75	8,08	12,05
• Большечерниговский	1,44	4,33	11,36
• Красноармейский	0,83	11,53	31,25
• Хворостянский	3,33	4,29	5,63

Наиболее высокие цены предложений характерны для муниципальных районов, расположенных в центральной агроклиматической зоне, вблизи крупных населенных пунктов, являющихся основными потребителями продукции сельского хозяйства.

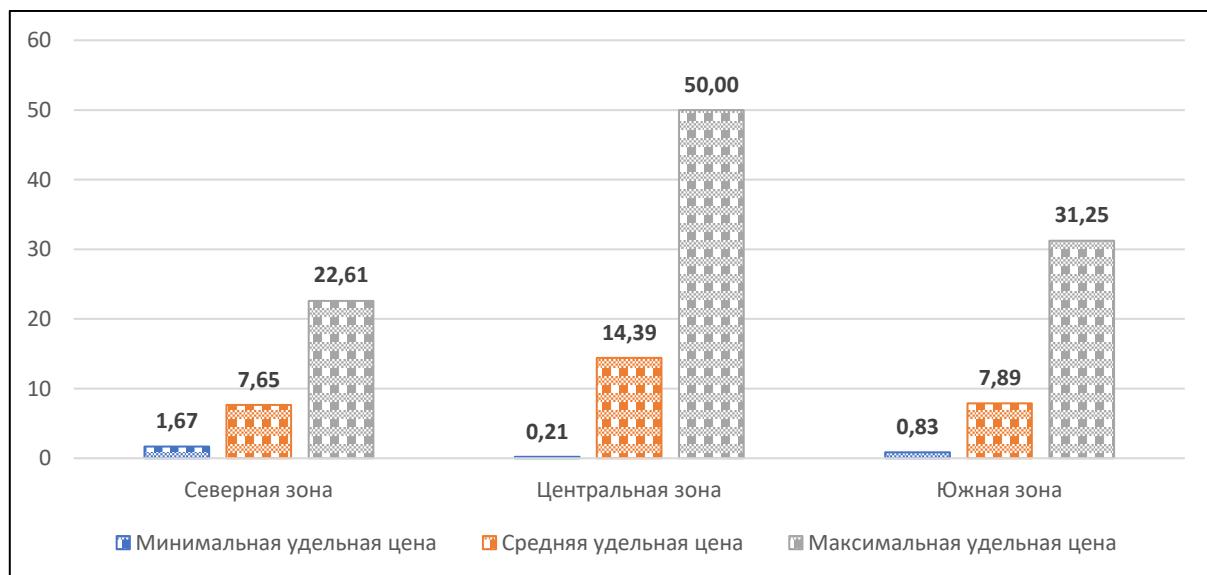


Рис. 5. Сравнение минимальных, средних и максимальных цен предложений ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в агроклиматических зонах Самарской области в 2025 г., руб./кв. м.

Сводные данные по ценам сделок купли-продажи и предложений к продаже земельных участков сегмента "Сельскохозяйственное использование" в Самарской области за 2025 год

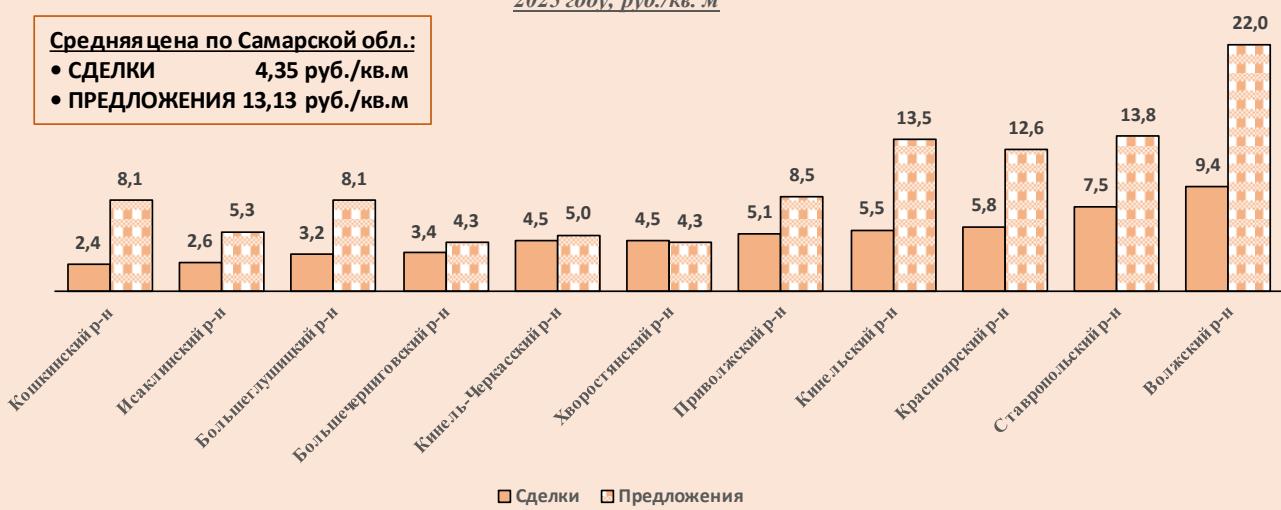


- Большечерниговский р-н
- Красноярский р-н
- Хворостянский р-н
- Ставропольский р-н
- Кинельский р-н
- Волжский р-н
- Сызранский р-н
- Кошкинский р-н
- Приволжский р-н
- Большеглушицкий р-н
- Остальные р-ны



Средние удельные цены сделок и предложений в муниципальных районах Самарской области в 2025 году, руб./кв. м

Средняя цена по Самарской обл.:
 • СДЕЛКИ 4,35 руб./кв.м
 • ПРЕДЛОЖЕНИЯ 13,13 руб./кв.м



Диапазоны удельных цен сделок и предложений земельных участков для с/х угодий по агроклиматическим зонам и районам Самарской области в 2025 году, руб./кв. м



Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадстр»