

Обзор сегмента «Транспорт» рынка недвижимости (гаражи и машино-места) 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 «Транспорт» могут относиться следующие объекты недвижимости (здания и помещения):

- из функциональной Группы 3. «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

Классифицирующие признаки, позволяющие выделить соответствующий сегмент рынка

Для хранения легковых автомобилей предусматриваются следующие основные типы объектов: индивидуальные гаражи, многоэтажные и одноэтажные гаражные комплексы (ГСК), паркинги, подземный паркинг (машино-места), подземные гаражи.

- Индивидуальные типовые гаражи – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые, небольшие, одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин. В основном такие гаражи имеют стандартные размеры – 18 м², но встречаются и других размеров, в том числе гаражи на два автомобиля.

Часто застройка осуществлялась из подручных средств и материалов, это обеспечило широкое разнообразие конструктивных особенностей отдельных построек, поэтому для анализа ценовой ситуации на рынке гаражей принимались только капитальные строения (металлические и деревянные гаражи не учитывались), также отброшены объекты, по своим характеристикам значительно отличающиеся от основной массы предлагаемых объектов (двухэтажные гаражи, оснащенные профессиональным техническим оборудованием, и т.д.)

- Паркинг – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое, замкнутое, охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными обозначенными разметкой местами, или боксами. На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения. Паркинги находятся в основном в местах, удобно расположенных относительно жилой застройки, близко к потребителю и обладают целым рядом преимуществ перед обычными гаражами: экономия площади застройки, внешняя привлекательность и т. д.

Наличие по соседству альтернативных парковок не оказывает существенного влияния на цены мест в паркингах, поскольку последние ориентированы на других потребителей. Основная масса автолюбителей, желающих иметь гараж в конкретном районе и с заданными характеристиками, не может приобрести место в паркинге из-за высокой стоимости. Паркинги ориентированы в основном на будущих жильцов новых жилых домов, имеющих более высокий уровень дохода, чем основная масса автовладельцев.

Машино-места – компактно выделенные места, обозначенные разметкой (боксами) в помещении для парковки и хранения автомобилей. Встроено-пристроенные гаражи — помещения для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными для этих целей обозначенными разметкой местами или боксами. В отличие от паркингов – это часть здания с иным общим функциональным назначением. Все подобные сооружения устраиваются в цокольных (подвальных) этажах и имеют один уровень, реже встречаются гаражи на первом этаже. Строят также полузаглубленные (подземные) паркинги во дворах будущих зданий.

По всему сегменту Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период с 01.07.2025г. по 30.09.2025г. **1 999** 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 **1 687** предложений.
- По состоянию на 01.10.2025 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **2 661** предложений по продаже зданий и помещений (без анализа наличия дублей).
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **684** записях о сделках купли-продажи гаражей и машиномест, отраженных в ЕГРН в период с 01.07.2025г. по 30.09.2025г.

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);

¹ [Приказ от 04.08.2021 г. № П/0336 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"](#)

- 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 ОКС в анализируемом сегменте в каждом муниципальном районе или городском округе (далее по тексту - 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 гаражей - г.о. Самара, г.о. Тольятти, г.о. Новокуйбышевск, г.о. Сызрань; г.о. Жигулевск, г.о. Чапаевск;
- МР/ГО с неактивным рынком гаражей – остальные МР/ГО.

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

Наименование муниципального образования	За период: 3 квартал 2025г.		За период: 01.01.2023г. - 30.09.2025г.	
	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.
г.о. Самара	769	239	9373	3829
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	85	26	1115	408
• г.о. Самара Кировский р-н	71	14	1054	195
• г.о. Самара Красноглинский р-н	39	7	530	114
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	38	18	408	102
• г.о. Самара Ленинский р-н	85	33	1080	494
• г.о. Самара Октябрьский р-н	195	65	2279	930
• г.о. Самара Промышленный р-н	159	51	1893	693
• г.о. Самара Самарский р-н	35	7	383	24
• г.о. Самара Советский р-н	62	18	631	530
г.о. Жигулевск	19	48	362	298
г.о. Кинель	27	31	327	132
г.о. Новокуйбышевск	33	42	535	257
г.о. Октябрьск	11	18	187	111
г.о. Отрадный	30	8	337	123
г.о. Похвистнево	24	15	365	91
г.о. Сызрань	63	50	878	431
г.о. Тольятти	604	170	6910	1751
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	470	133	5027	1359
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	55	7	847	96
• г.о. Тольятти, Центральный район	79	30	1036	296
г.о. Чапаевск	31	9	385	244
р-н Алексеевский	-	-	-	5
р-н Безенчукский	17	17	209	97
р-н Богатовский	1	-	5	3
р-н Большеглушицкий	1	-	1	-
р-н Большечерниговский	-	-	-	-
р-н Борский	-	-	-	5
р-н Волжский	21	6	228	65
р-н Елховский	-	-	-	-
р-н Исаклинский	1	-	11	2
р-н Камышлинский	-	-	-	-
р-н Кинельский	2	1	29	7
р-н Кинель-Черкасский	3	-	42	7
р-н Клявлинский	-	-	5	3
р-н Кошкинский	-	-	-	2
р-н Красноармейский	-	1	1	4
р-н Красноярский	12	9	109	56
р-н Нефтегорский	4	6	131	60

Наименование муниципального образования	За период: 3 квартал 2025г.		За период: 01.01.2023г. - 30.09.2025г.	
	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.
р-н Пестравский	3		3	1
р-н Похвистневский	1		11	-
р-н Приволжский	-	1	8	4
р-н Сергиевский	3		46	9
р-н Ставропольский	1	1	19	12
р-н Сызранский	3	4	36	40
р-н Хворостянский	-	1	1	1
р-н Челно-Вершинский	-		-	-
р-н Шенталинский	-		-	-
р-н Шигонский	3	7	24	38
Общий итог	1687	684	18880	6837

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 гаража составляет 24,01%.

Анализ распределения сделок по диапазонам площадей объектов

В структуре продаж по размеру площади объектов гаражей наибольшую долю занимают объекты размером от 20 до 40 кв. м (53%) и объекты размером менее 20 кв. м (41%). Продажи объектов от 40 до 60 кв. м занимают 4% от всего объема.

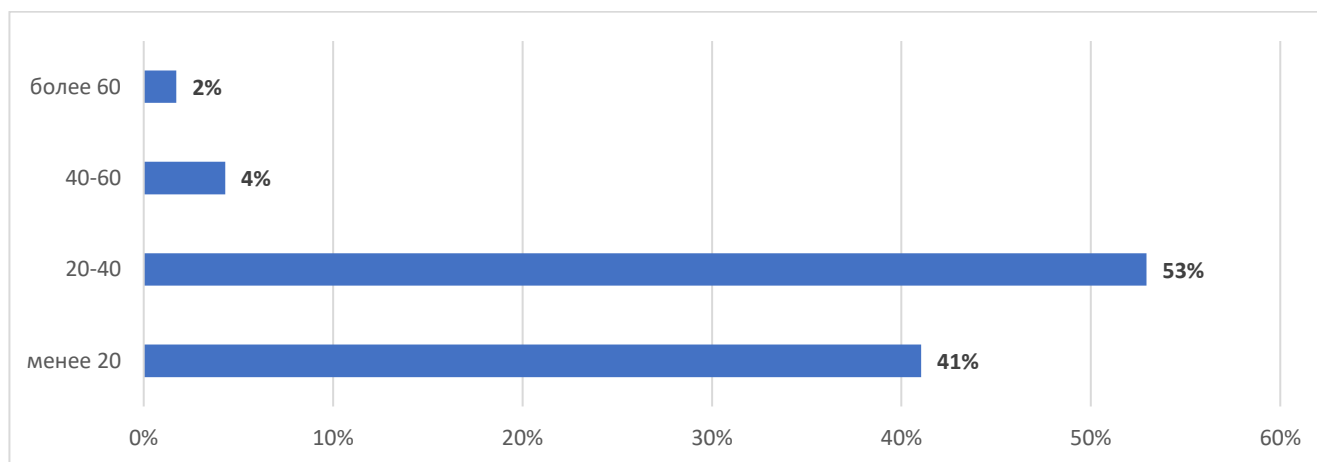


Рис. 1. Распределение сделок по гаражам в Самарской области по диапазонам площадей объектов, % от общего количества сделок

Анализ рыночной информации по г.о. Самара (гаражи)

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 145 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 16 шт.,
- ✓ помещений – 129 шт.

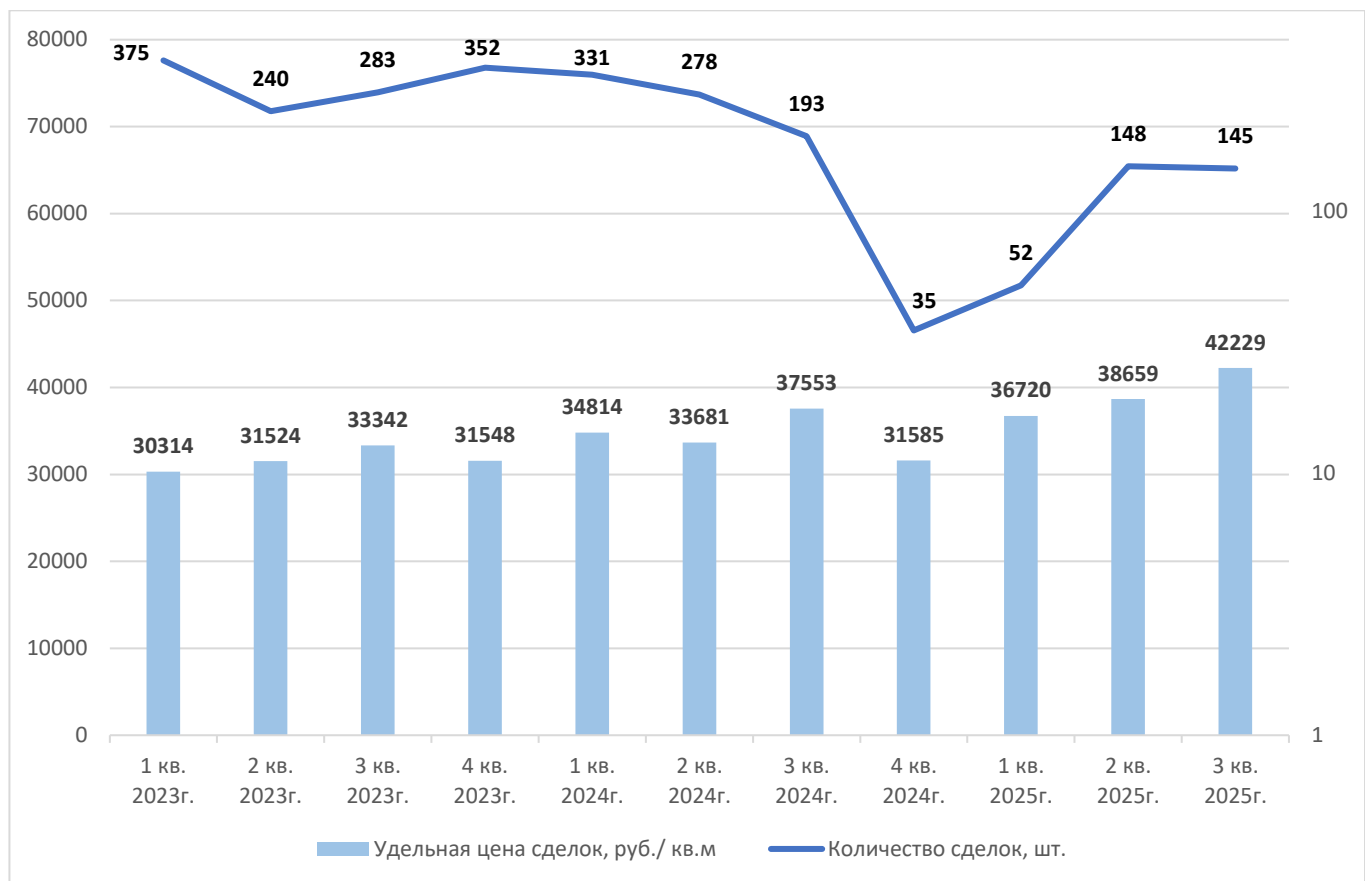


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок по гаражам в г.о. Самара в период 01.01.2023-30.09.2025гг.
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

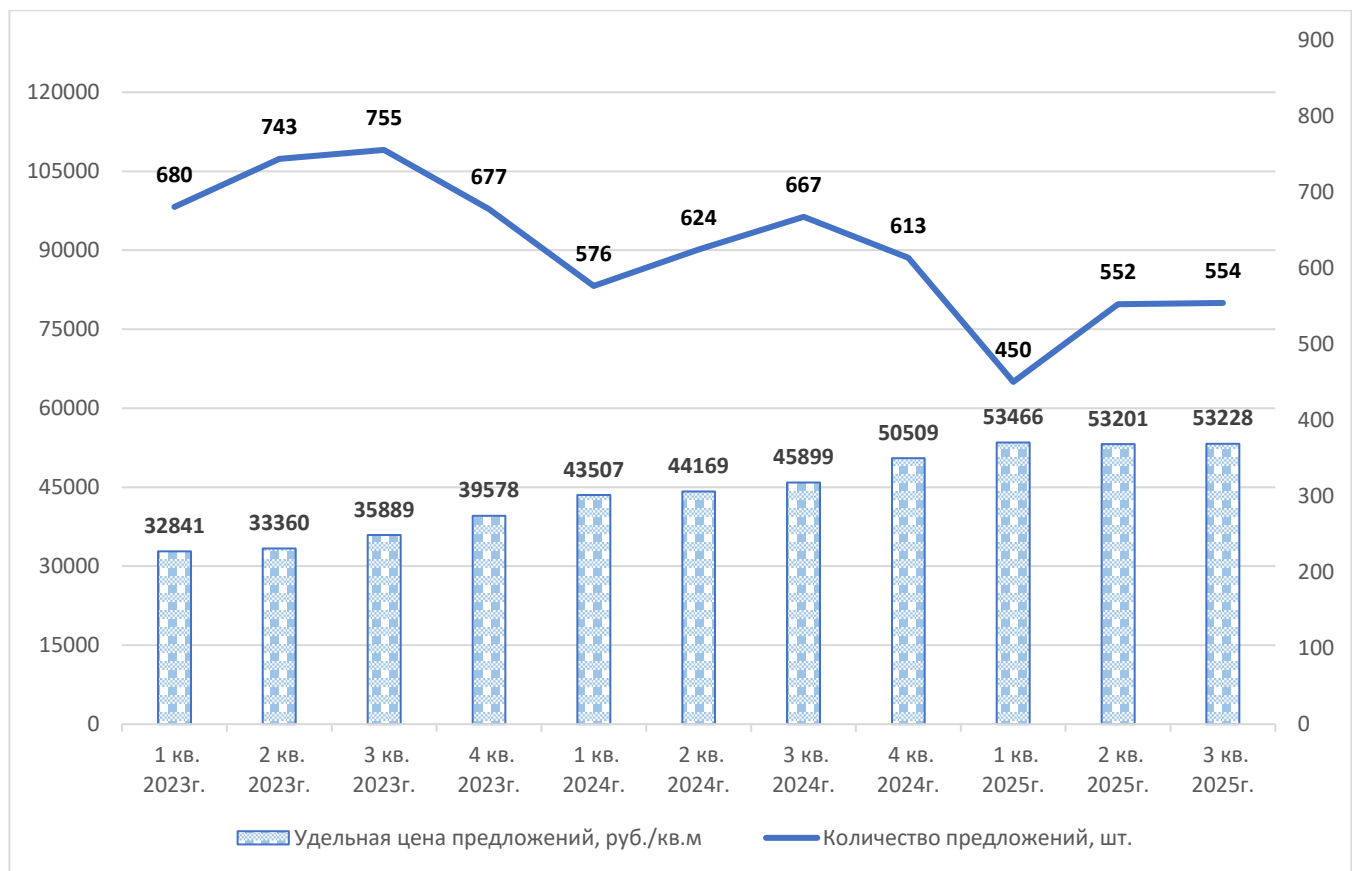


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже гаражей в г.о. Самара в период 01.01.2023-30.09.2025гг.

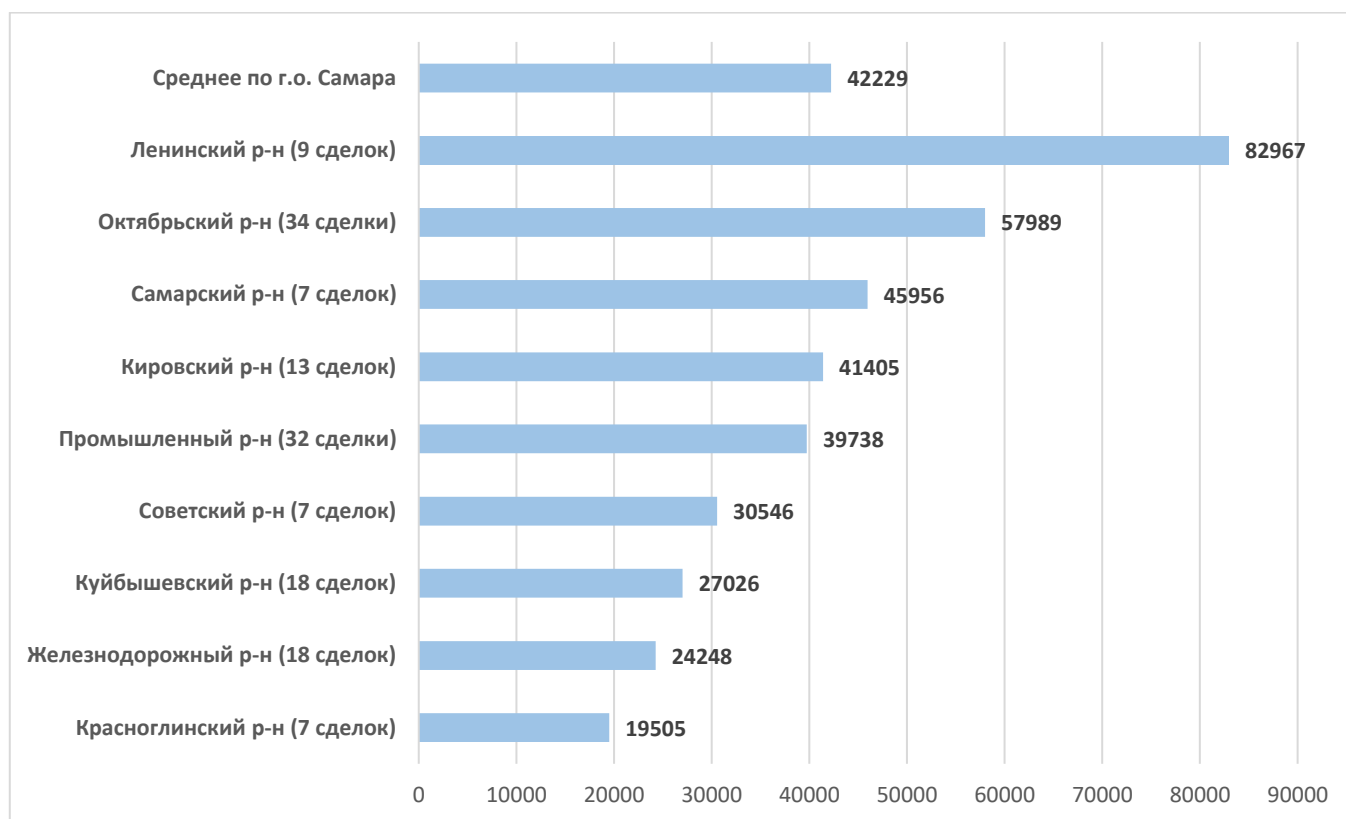


Рис. 3. Средние удельные цены сделок по гаражам в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв.м.

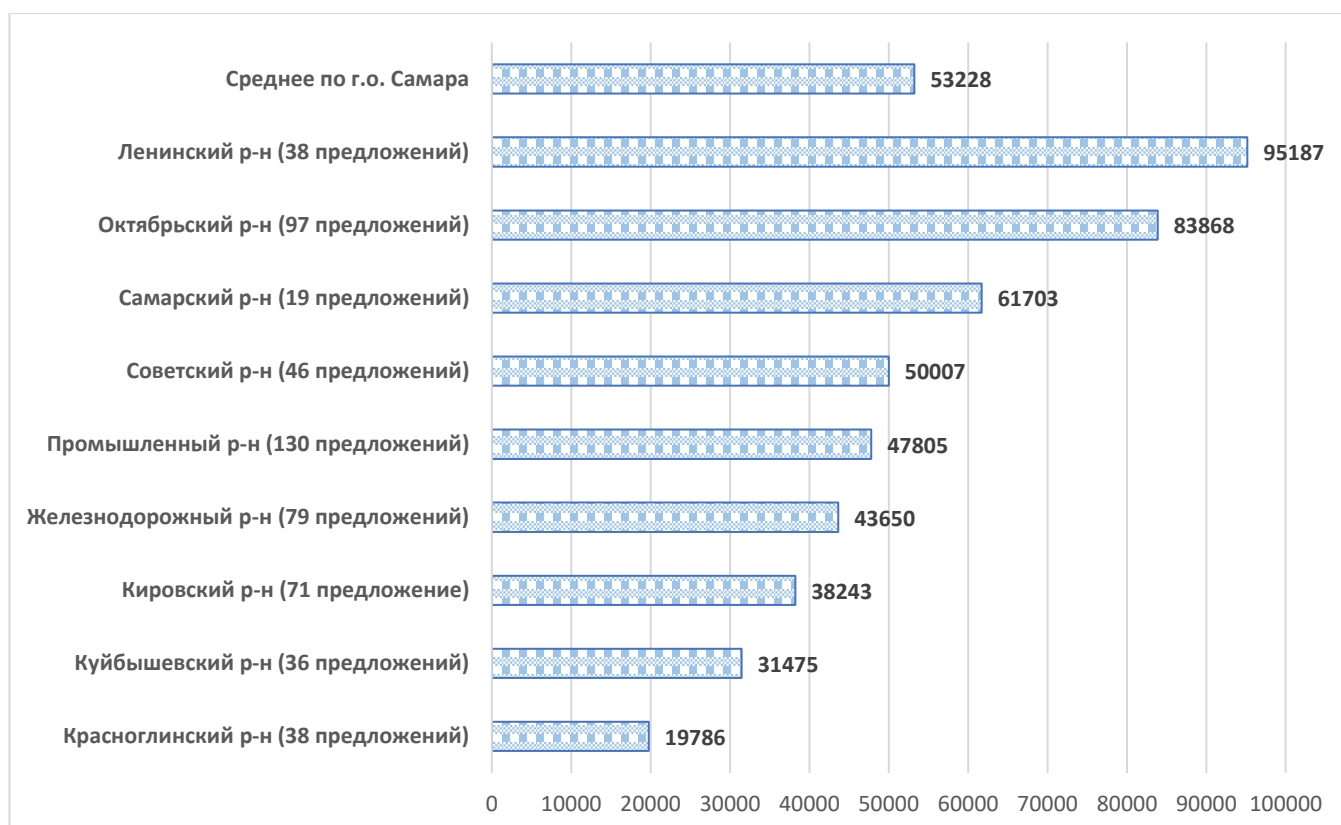


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений к продаже гаражей в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв.м

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти (гаражи)

За рассматриваемый период по г.о. Тольятти проанализировано и верифицировано 161 сделки купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 9 шт.,
- ✓ помещений – 152 шт.

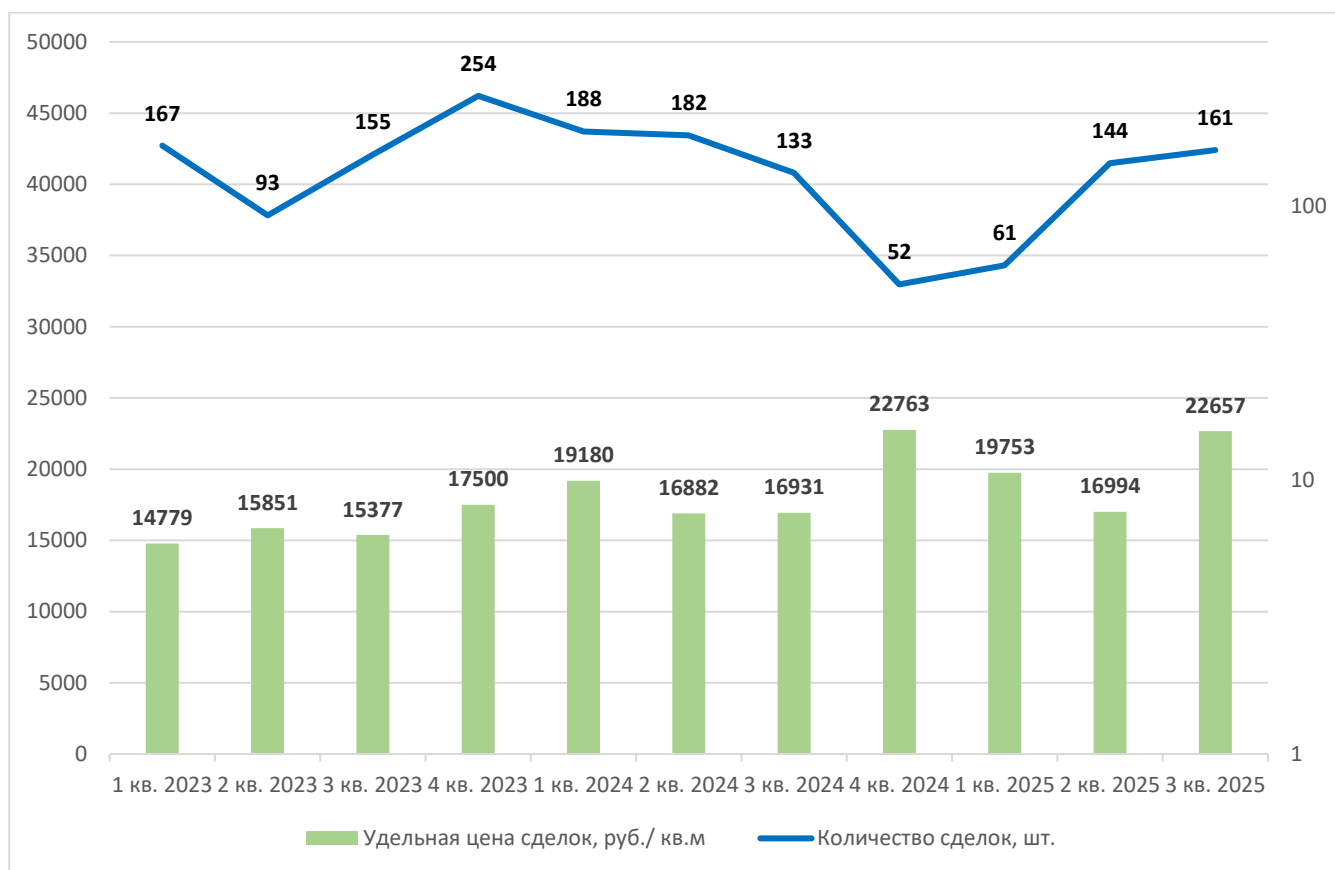


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок по гаражам в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-30.09.2025гг.
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

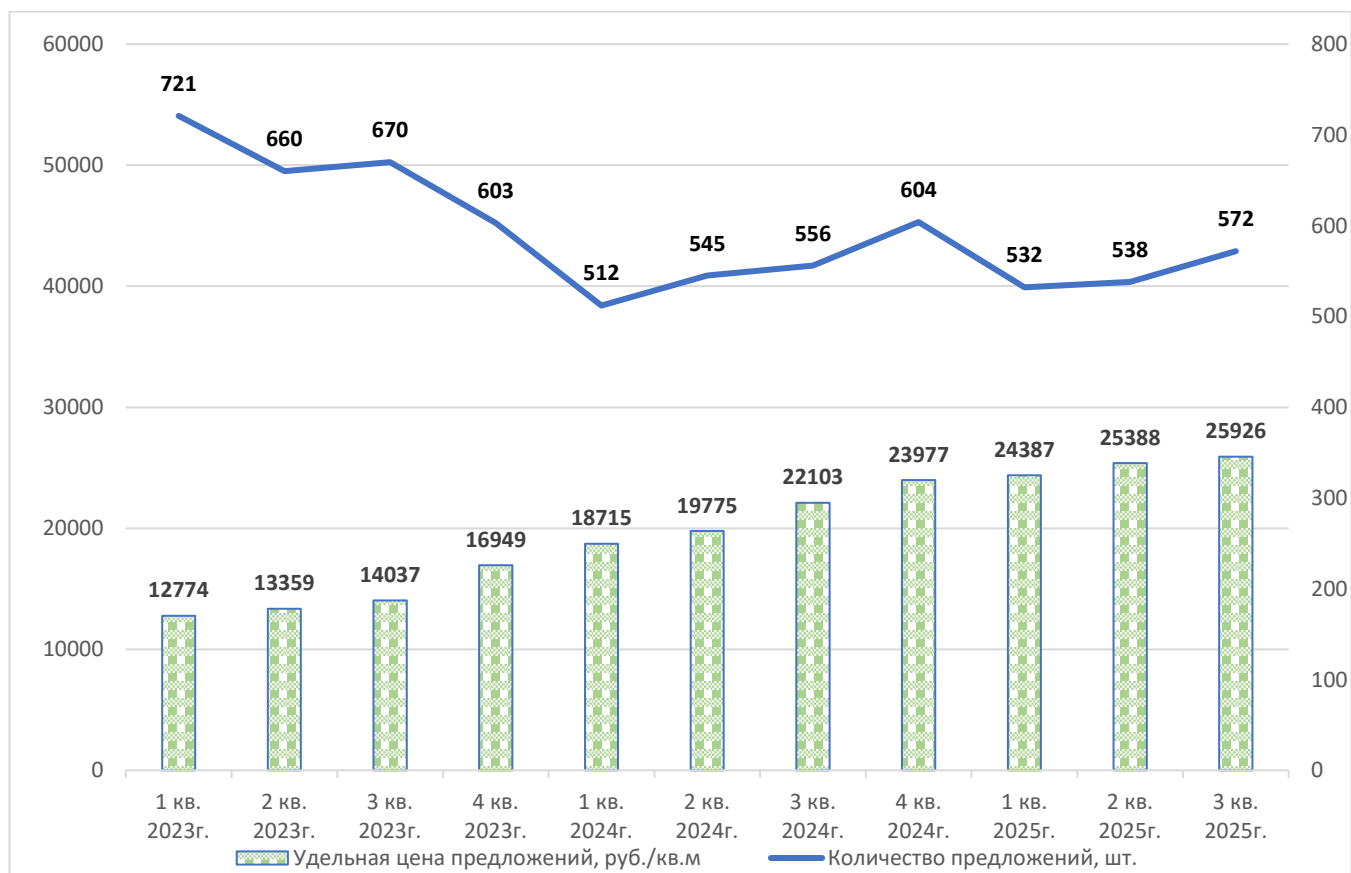


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже гаражей в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-30.09.2025гг.

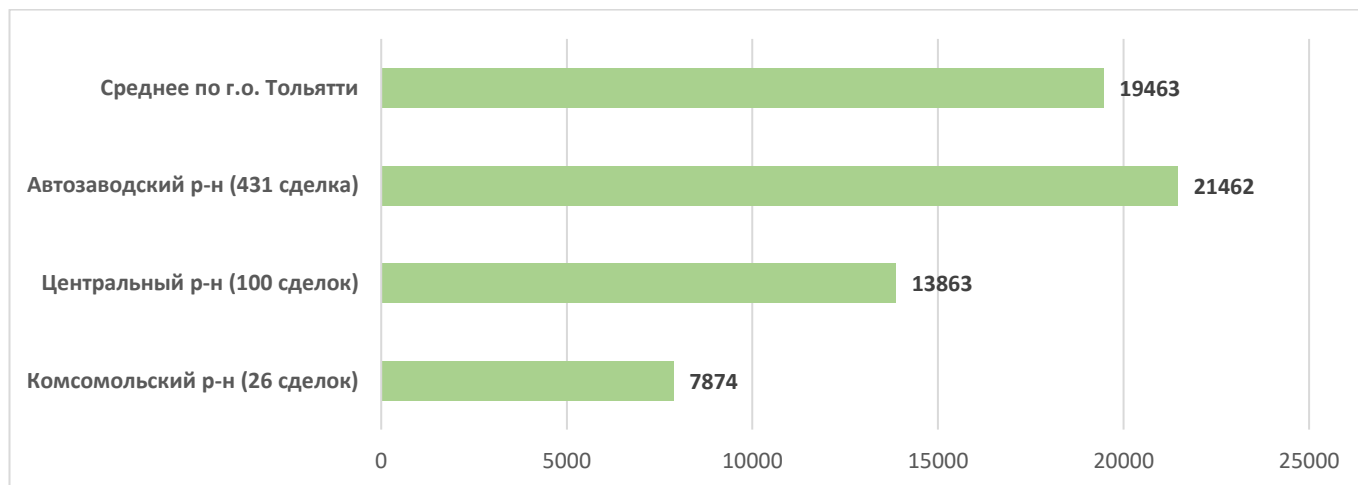


Рис. 5. Средние удельные цены сделок по гаражам в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

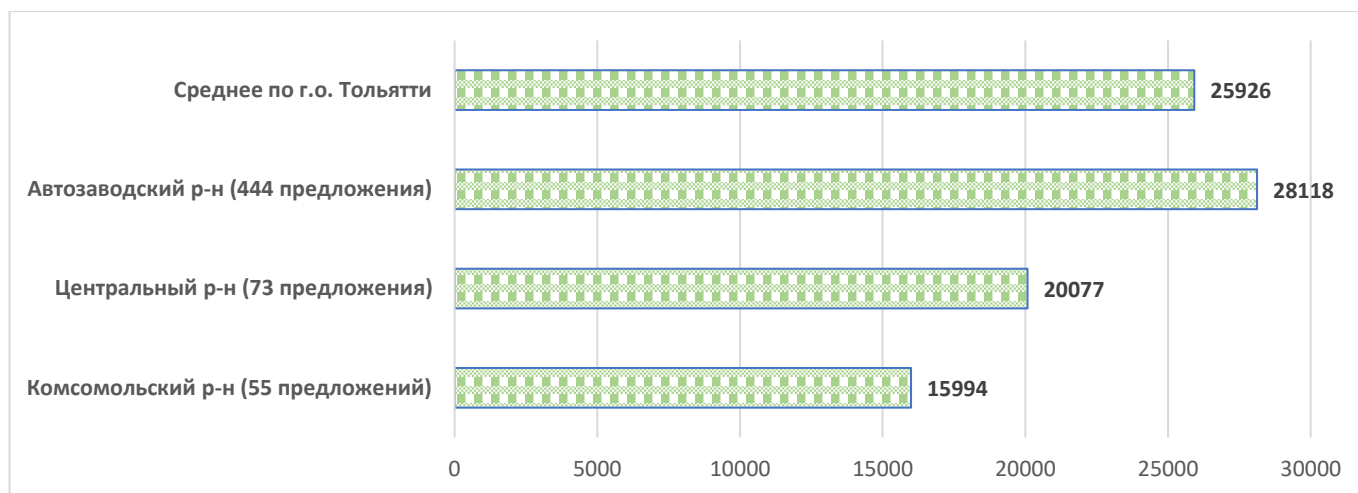


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений к продаже гаражей в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 квартала 2025 г.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с активным рынком гаражей (г.о. Жигулевск, г.о. Новокуйбышевск, г.о. Сызрань, г.о. Чапаевск)

За рассматриваемый период по МР/ГО с активным рынком (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) проанализировано и верифицировано 148 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 144 шт.,
- ✓ помещений – 4 шт.

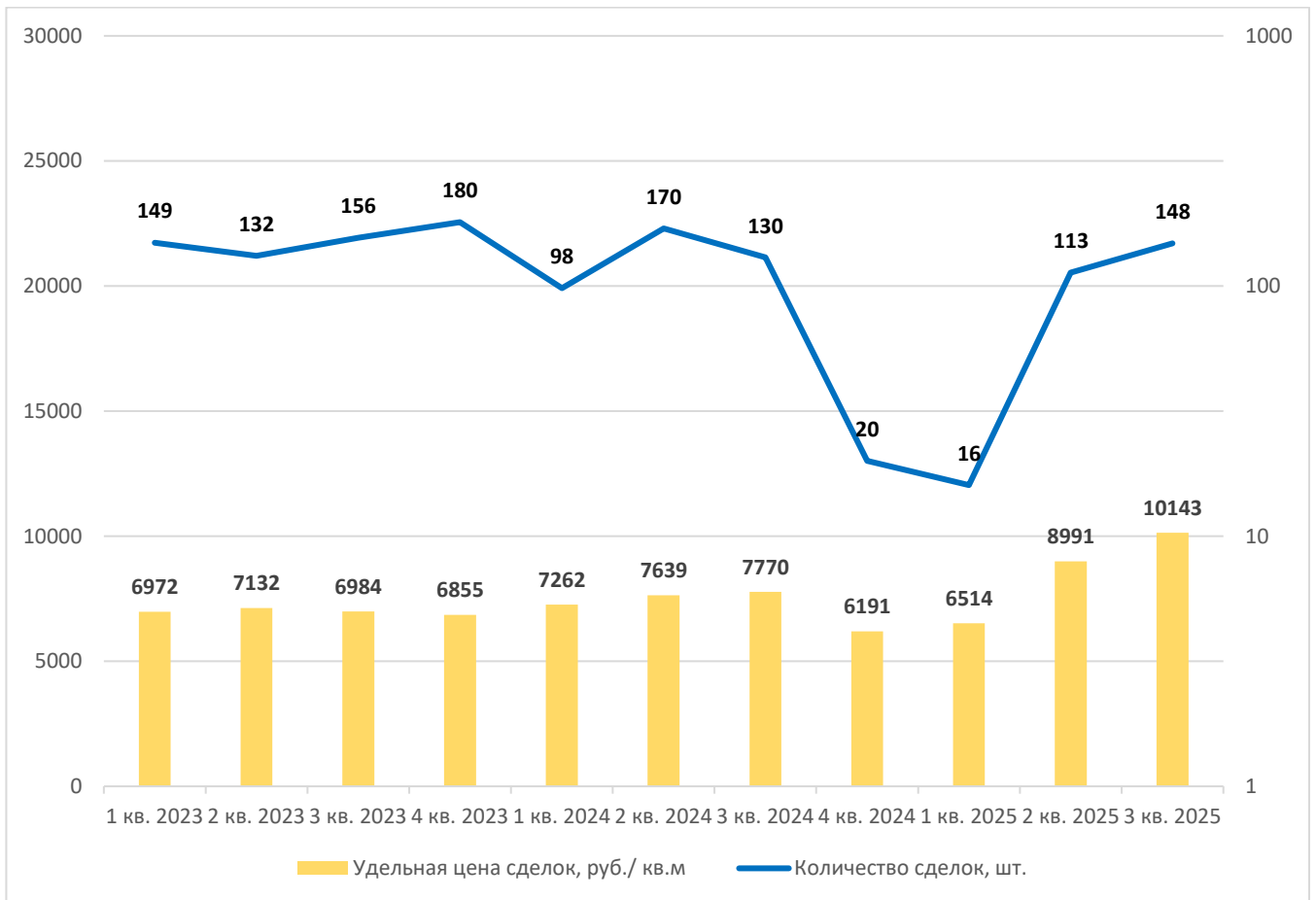


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок по гаражам в МР/ГО с активным рынком в период 01.01.2023-30.09.2025гг.
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

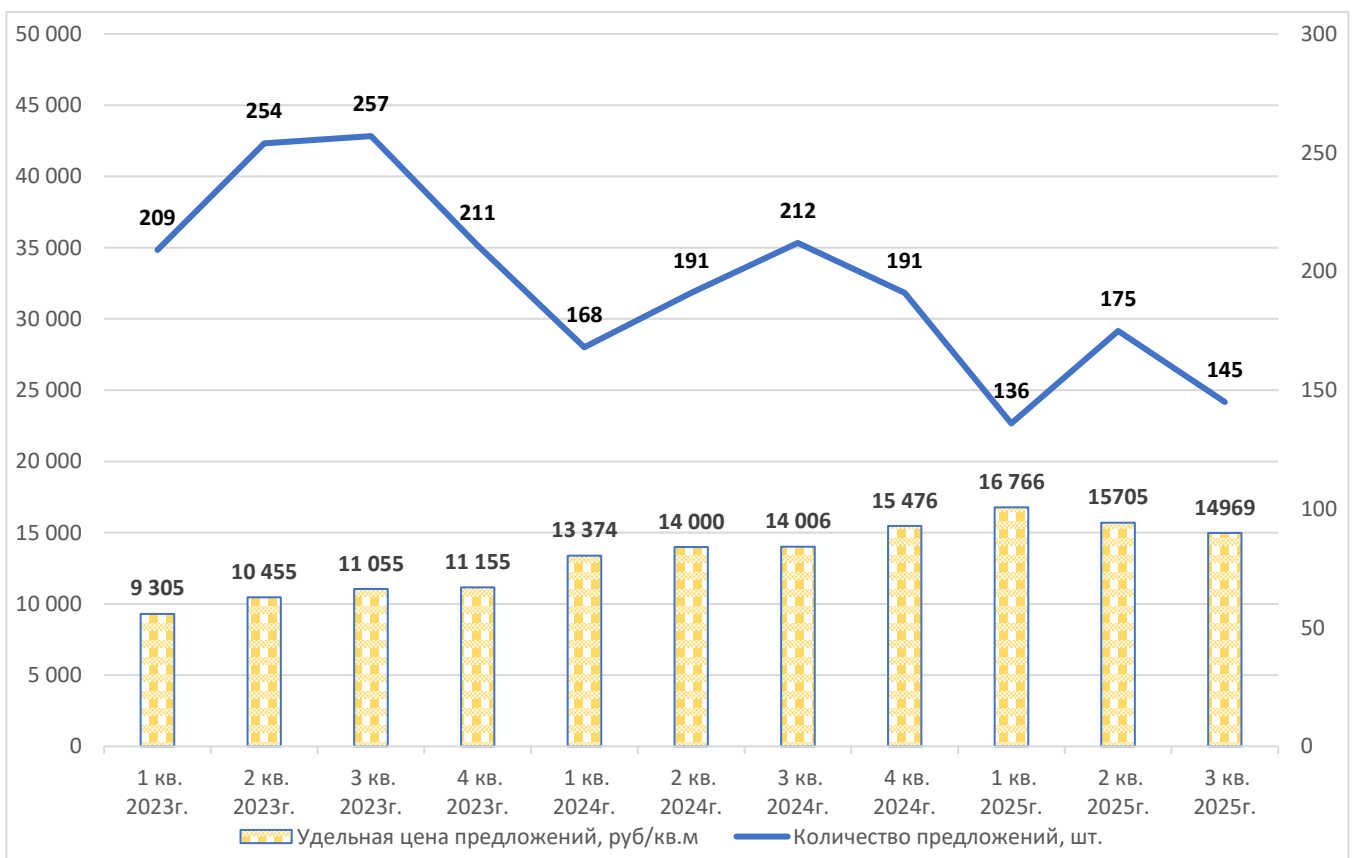


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже гаражей в МР/ГО с активным рынком в период 01.01.2023-30.09.2025 гг.

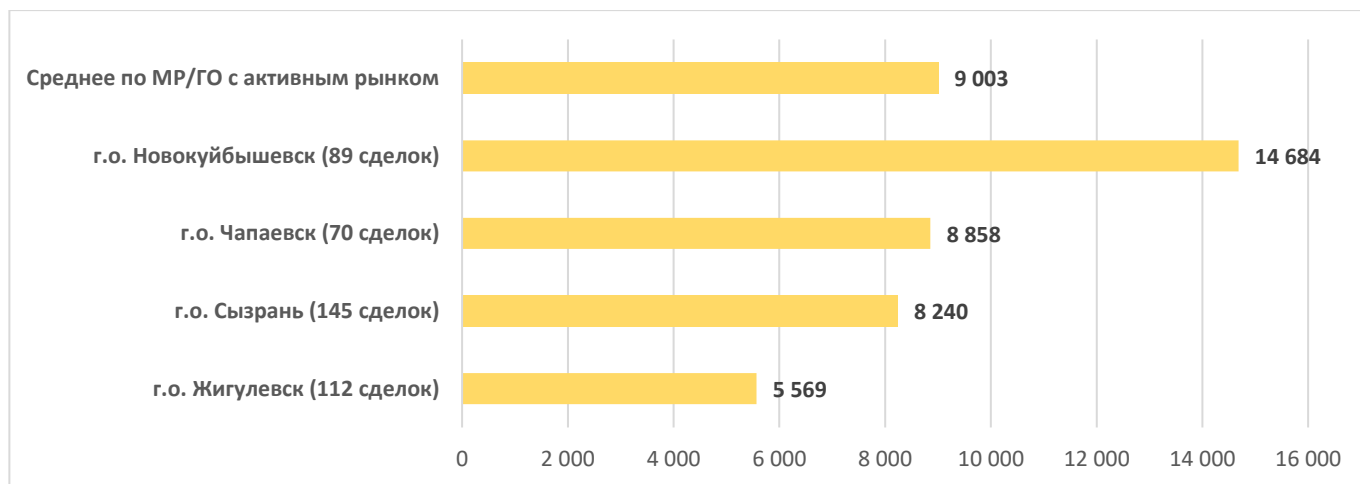


Рис. 7. Средние удельные цены сделок по гаражам в МР/ГО с активным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м.



Рис. 7а. Средние удельные цены предложений к продаже гаражей в МР/ГО с активным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком гаражей

За рассматриваемый период по МР/ГО с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 98 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий — 115 шт.,
- ✓ помещений — 11 шт.

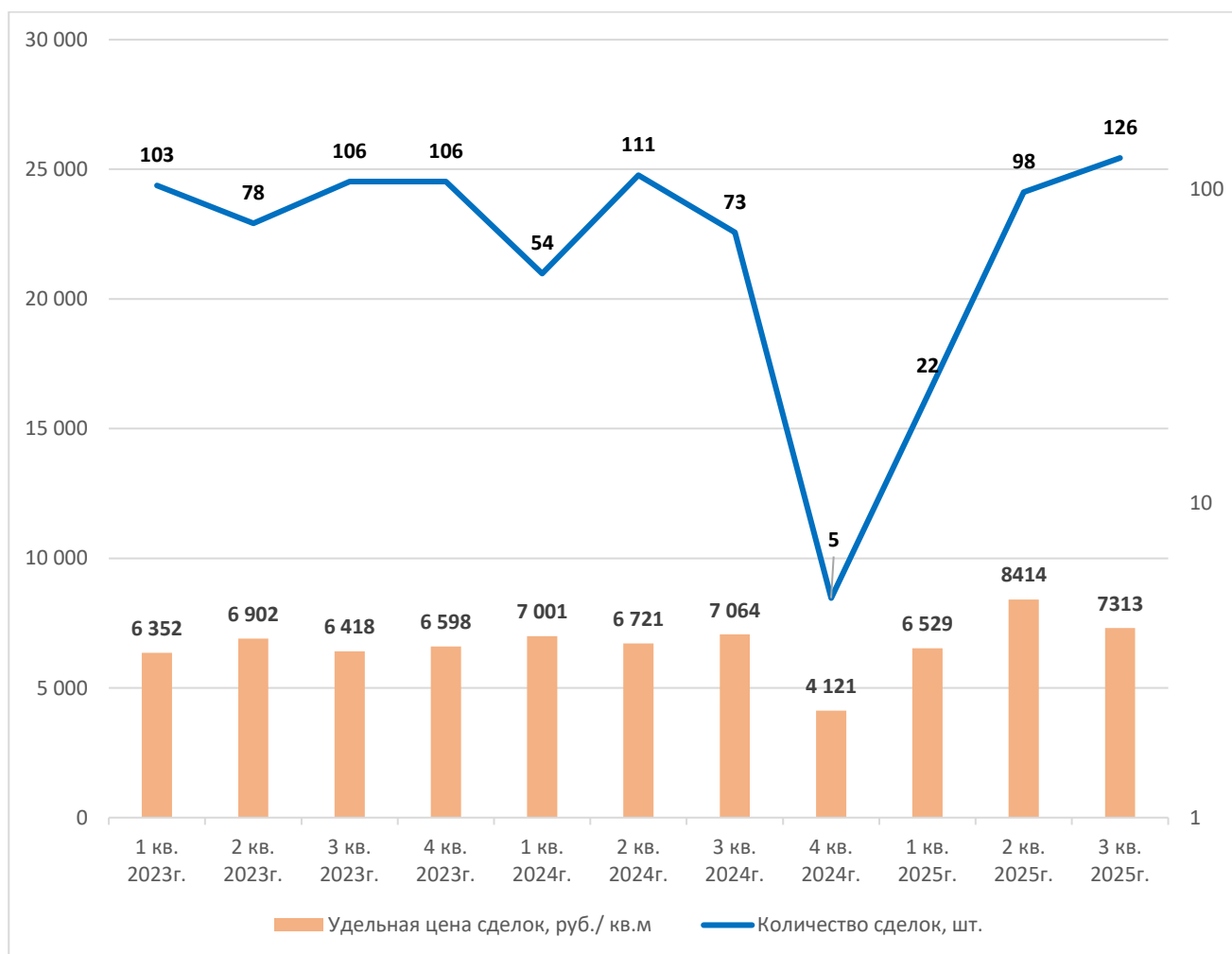


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок по гаражам в МР/ГО с неактивным рынком в период 01.01.2023-30.09.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

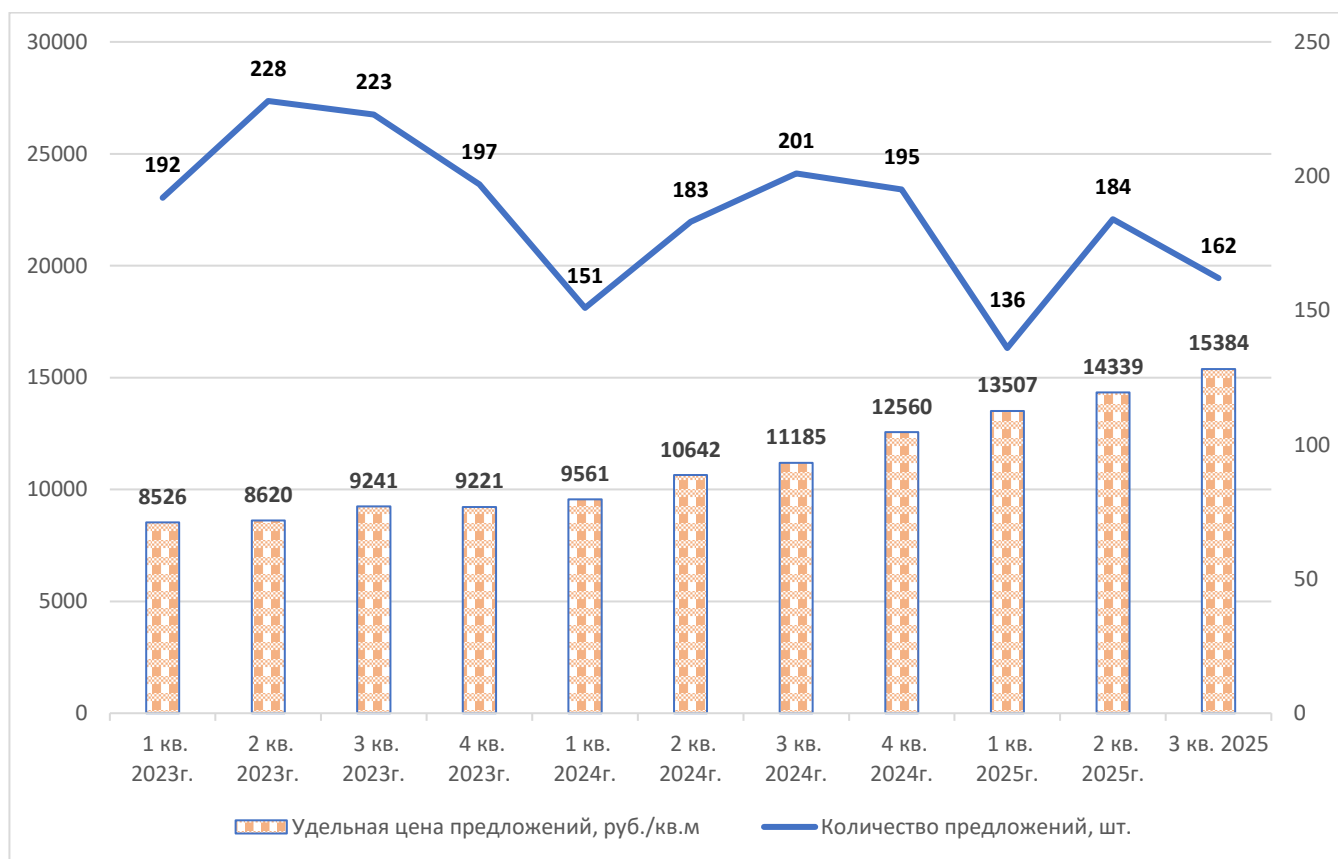


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже гаражей в МР/ГО с неактивным рынком в период 01.01.2023-30.09.2025гг.

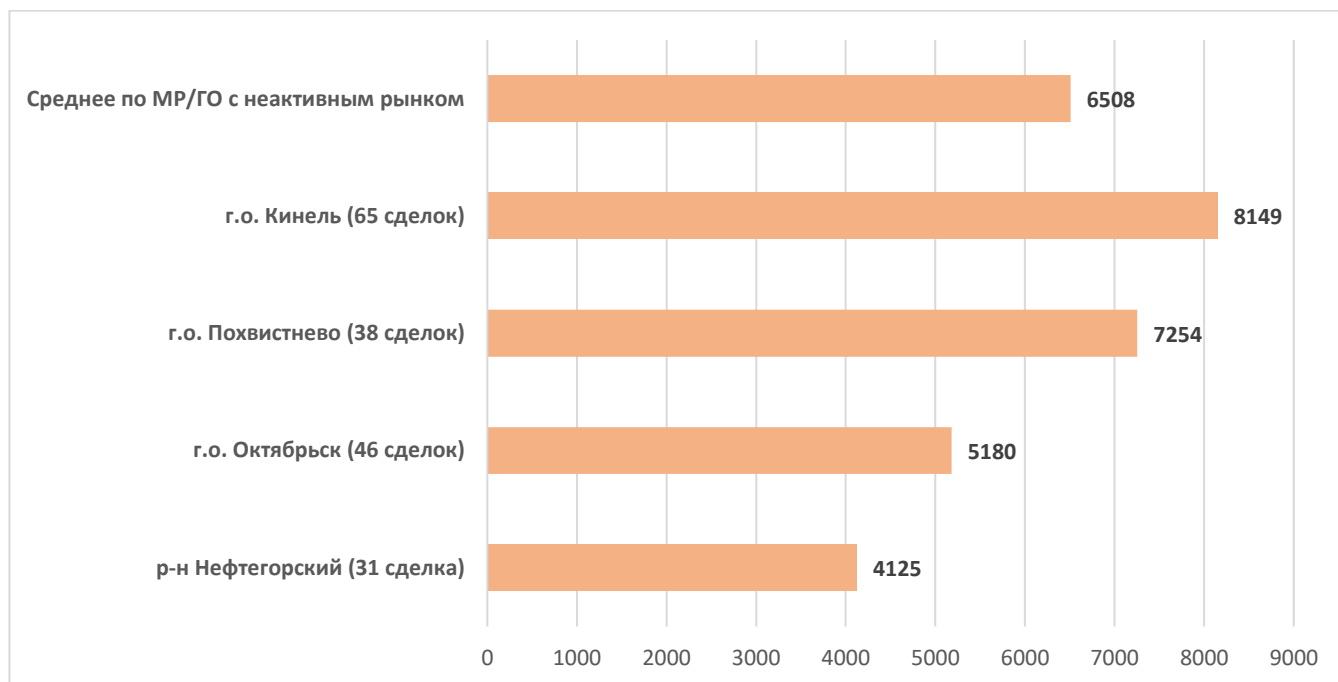


Рис. 9. Средние удельные цены сделок по гаражам в МР/ГО с неактивным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м. (для МР/ГО с количеством сделок более 5 шт.)

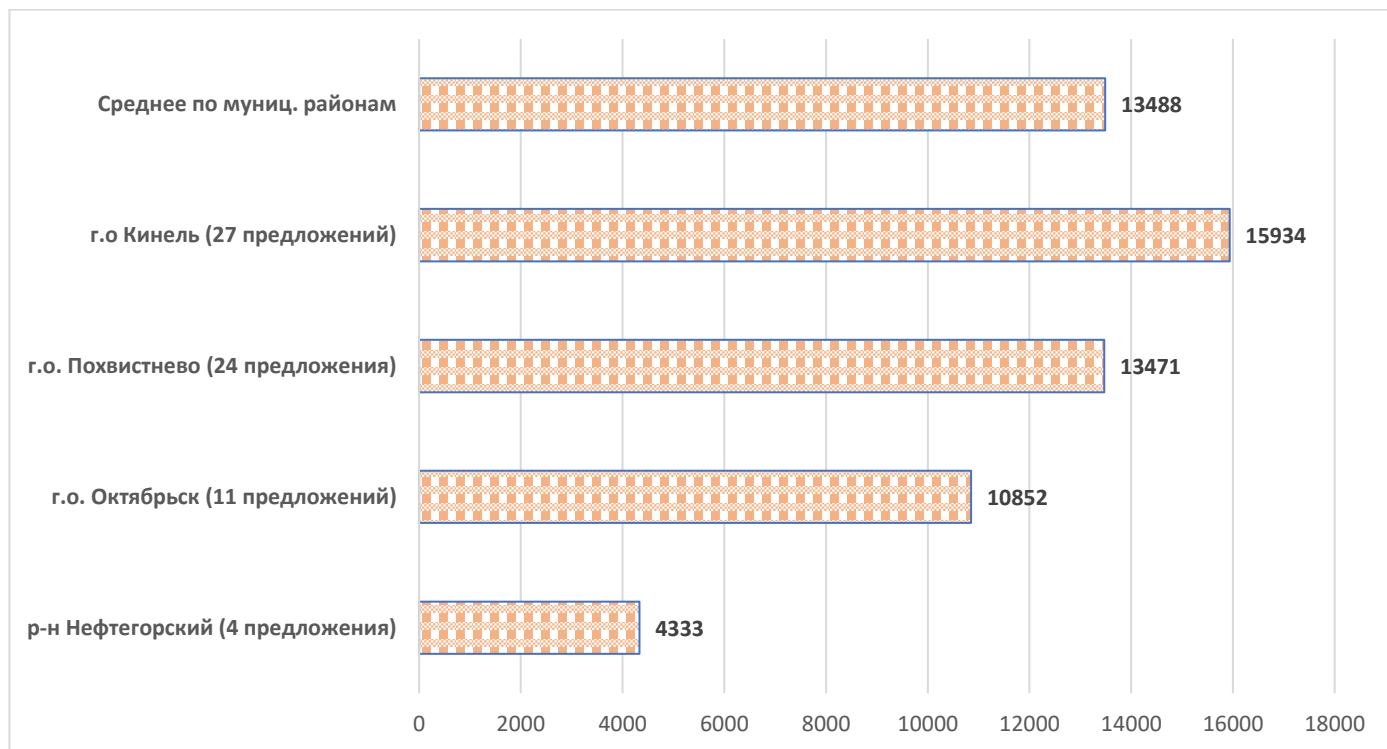


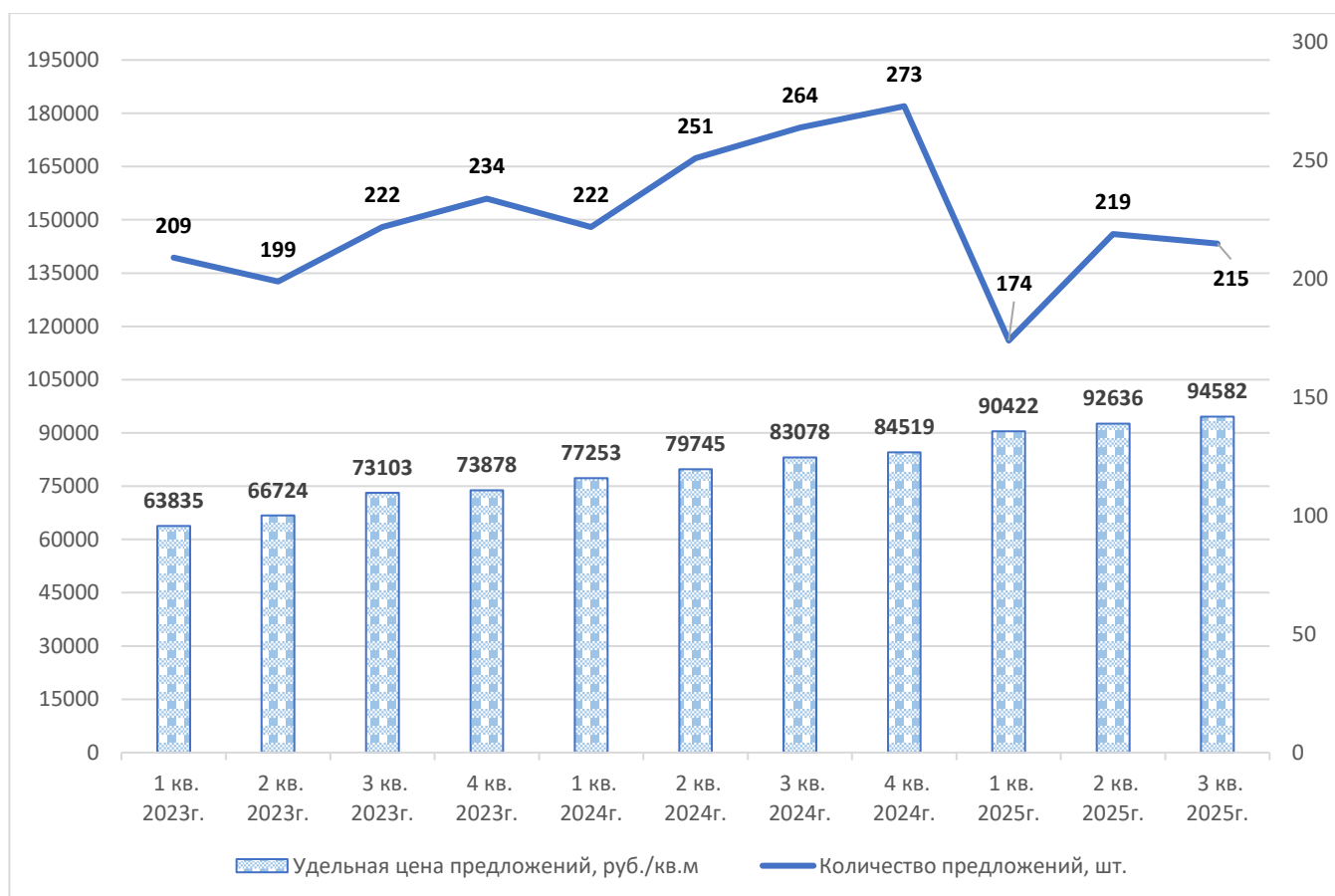
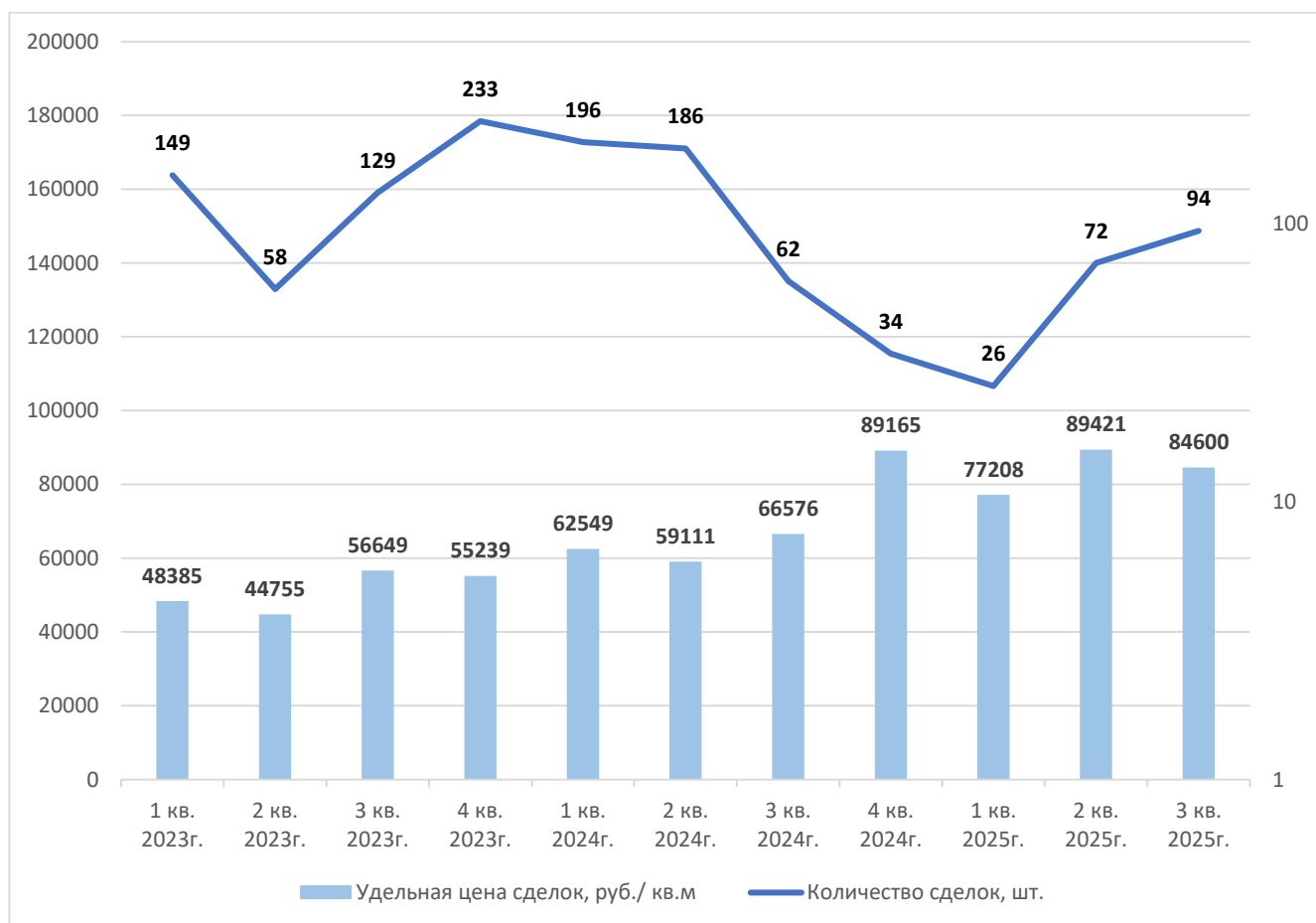
Рис. 9а. Средние удельные цены предложений к продаже гаражей в МР/ГО с неактивным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2025г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м. (для МР/ГО с количеством сделок более 5 шт.)

В остальных МР/ГО Самарской области в каждом муниципальном образовании количество сделок менее 5 шт., что не позволяет сделать корректные выводы о средней цене сделок в анализируемом периоде в этих муниципальных образованиях.

Анализ рыночной информации по г.о. Самара (машино-места)

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 94 сделки купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 0 шт.,
- ✓ помещений – 94 шт.



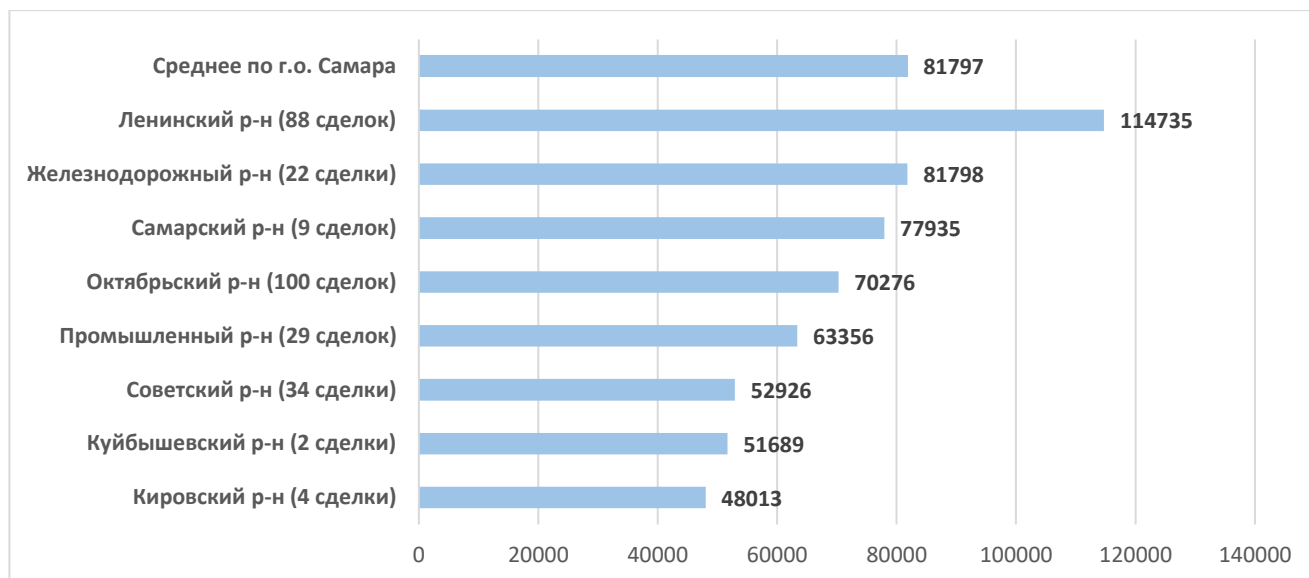


Рис. 11. Средние удельные цены сделок по машино-местам в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

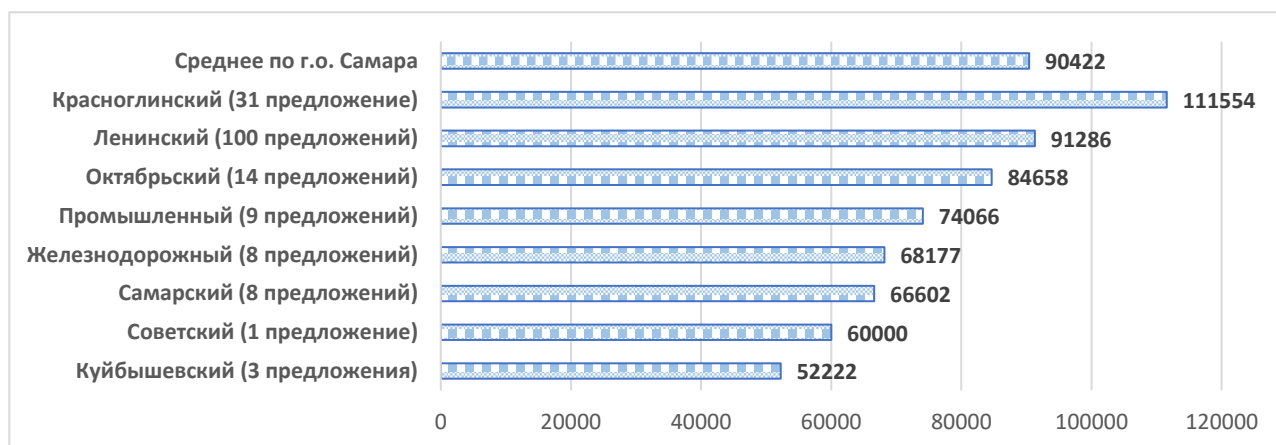


Рис. 11а. Средние удельные цены предложений к продаже машино-мест в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти (машино-места)

За рассматриваемый период по г. Тольятти проанализировано и верифицировано 9 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 0 шт.,
- ✓ помещений – 9 шт.

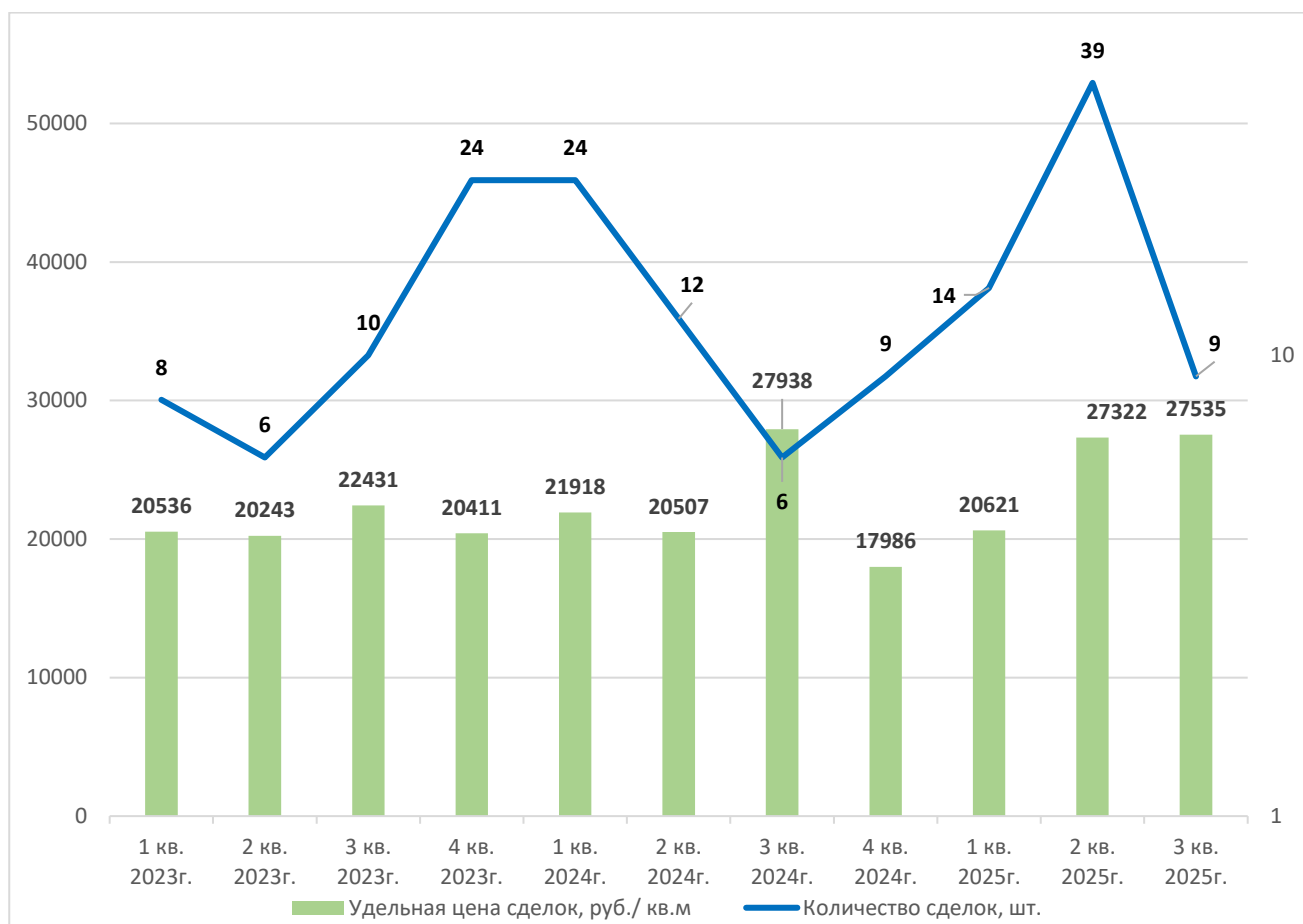


Рис. 12. Динамика средней удельной цены и количества сделок по машино-местам в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-30.09.2025гг

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

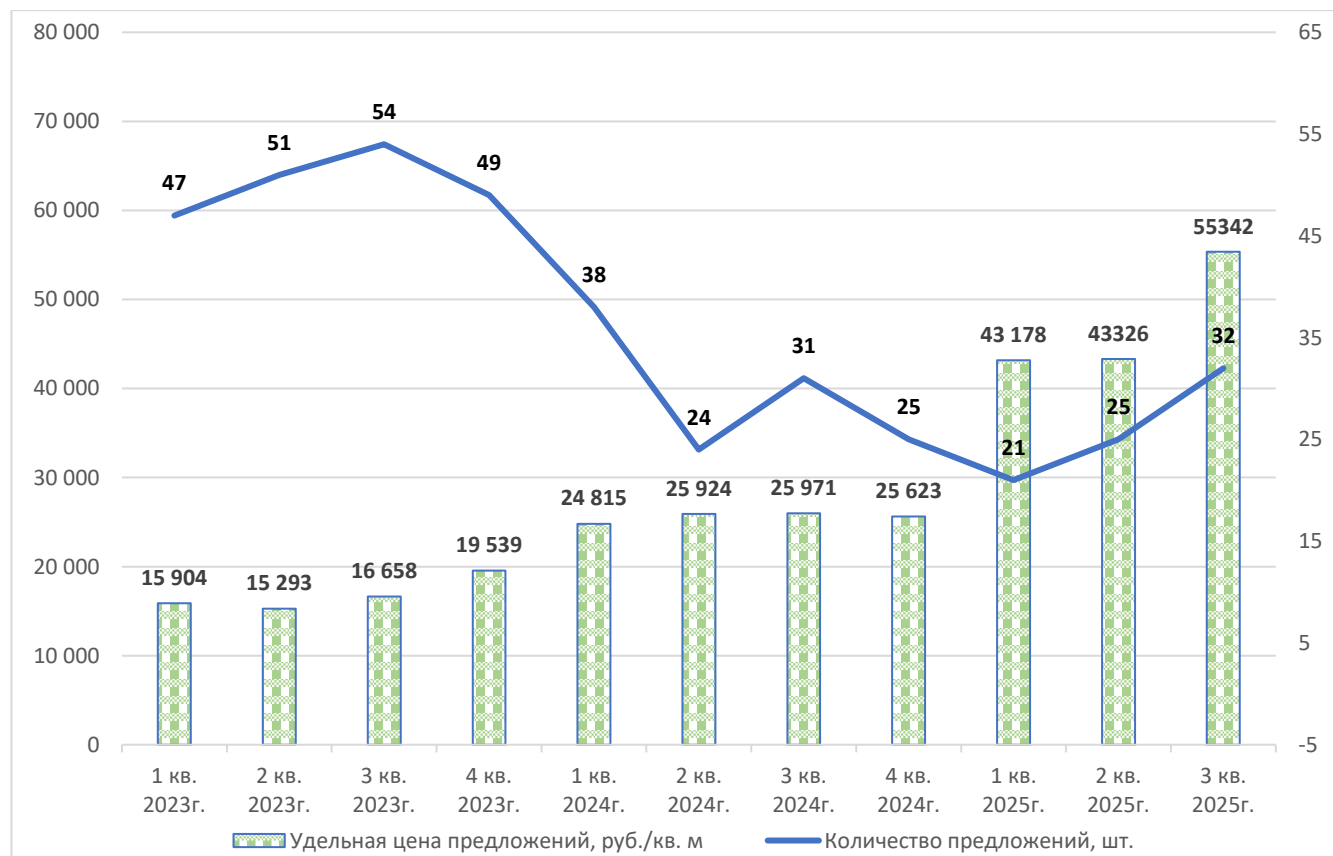


Рис. 12а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже машино-мест в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-30.09.2025 гг.

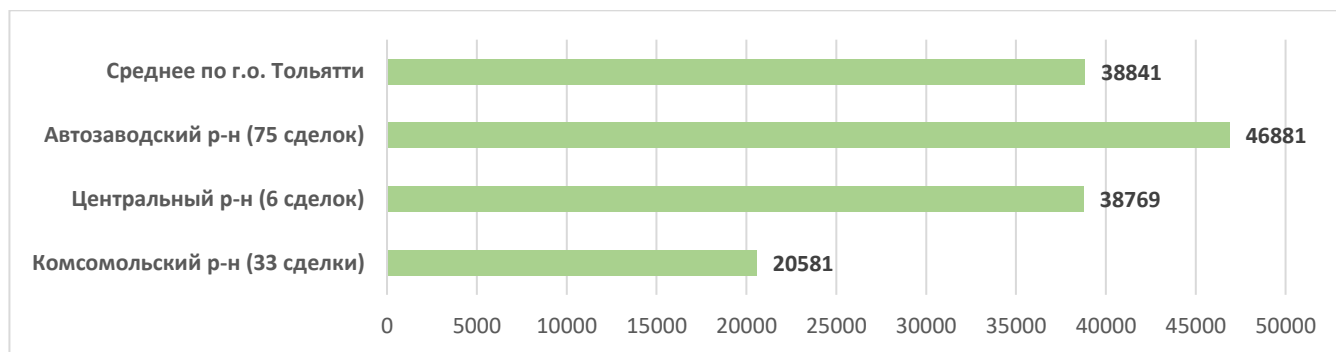


Рис. 13. Средние удельные цены сделок по машино-местам в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

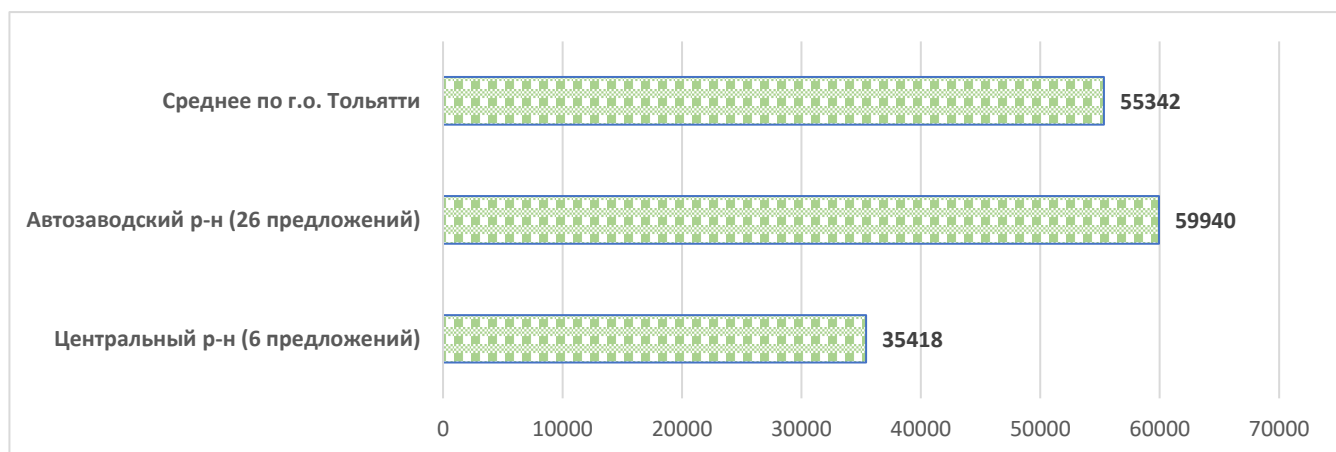


Рис. 13а. Средние удельные цены предложений к продаже машино-мест в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

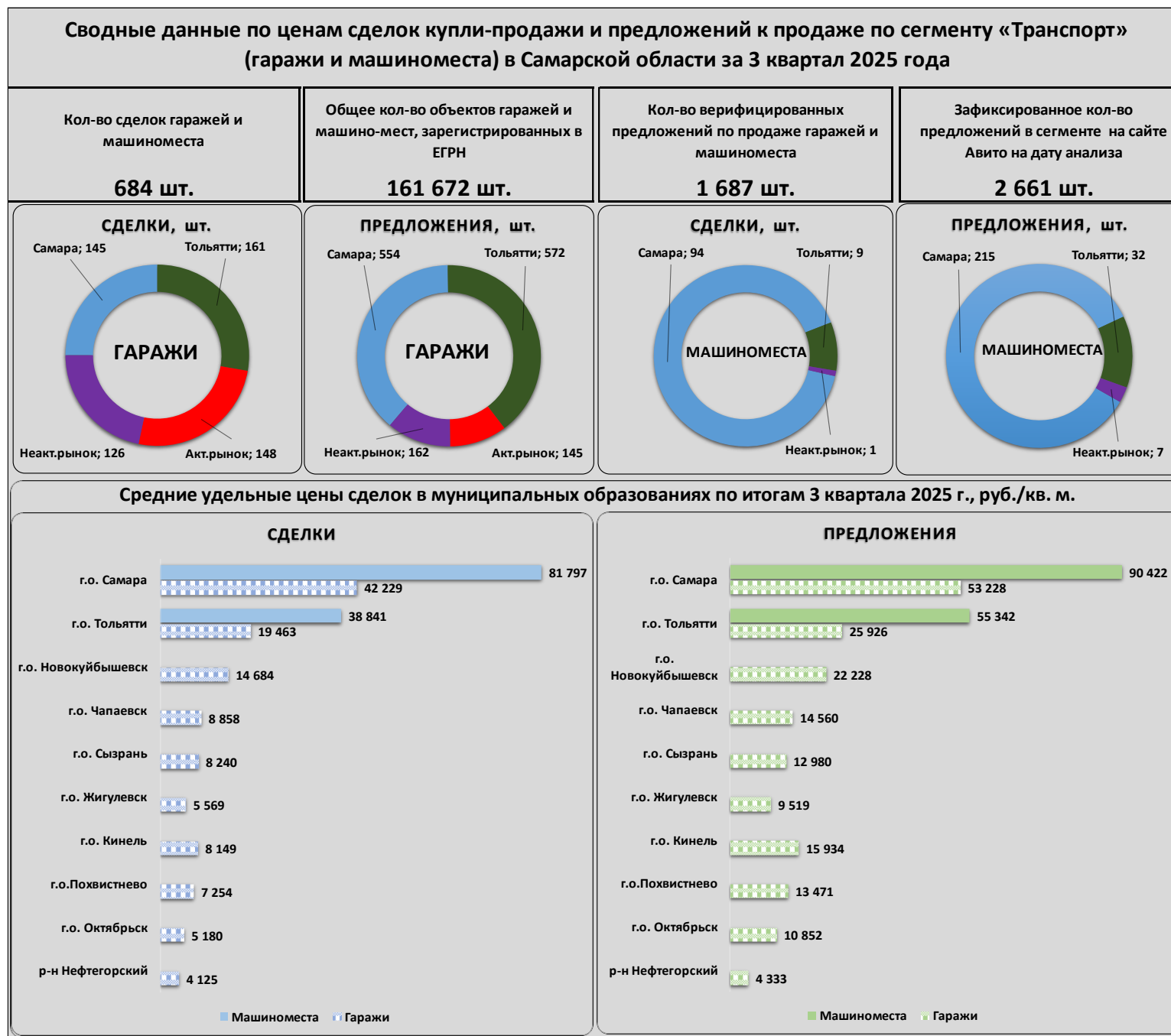


Рис. 14. Основные показатели рынка недвижимости (гаражи и машиноместа) Самарской области в сегменте «Транспорт» в 3 квартале 2025 г.
 Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»