

Обзор сегмента «Жилая многоэтажная застройка (квартиры)» в Самарской области в 3-м квартале 2025 г. с использованием цен сделок и предложений

Анализ рыночной информации по Самарской области в сегменте рынка «Жилая многоэтажная застройка (квартиры)»

По состоянию на 30.09.2025 г. на сайте www.avito.ru к продаже предлагалось **13 330** объектов недвижимости из сегмента «Жилая многоэтажная застройка (квартиры)».

По сегменту «Жилая многоэтажная застройка (квартиры)» в Самарской области собрана и проанализирована за период с 01.01.2025 по 30.09.2025 следующая информация:

- предложения по продаже объектов жилой недвижимости (квартир) с сайта www.avito.ru. В результате верификации информации и удаления некорректных и повторяющихся объявлений сформирована база объектов, предлагаемых к продаже в количестве **11 206** шт;
- полученные от ППК «Роскадастр» данные о **4 762** сделках по продаже объектов недвижимости, внесенных в ЕГРН за период с 01.01.2025 по 30.06.2025.

Сводные данные по количеству сделок (предложений) в разрезе муниципальных образований Самарской области приведены далее.

Таблица 1. Сводные данные по количеству предложений и сделок в сегменте «Жилая многоэтажная застройка (квартиры)» в разрезе муниципальных образований Самарской области

Наименование муниципального образования	За период: 3 квартал 2025г.		За период: 01.01.2023г. - 30.09.2025г.	
	Количество предложений, шт.	Количество сделок, шт.	Количество предложений, шт.	Количество сделок, шт.
г.о. Самара	4 889	2 963	45 469	29 778
г.о. Самара Железнодорожный р-н	369	261	3 333	2 413
г.о. Самара Кировский р-н	861	465	8 354	5 064
г.о. Самара Красноглинский р-н	589	313	4 981	3 175
г.о. Самара Куйбышевский р-н	481	255	4 068	2 422
г.о. Самара Ленинский р-н	273	153	2 485	1 572
г.о. Самара Октябрьский р-н	718	481	6 873	4 861
г.о. Самара Промышленный р-н	921	573	8 861	5 921
г.о. Самара Самарский р-н	143	50	1 295	553
г.о. Самара Советский р-н	534	412	5 219	3 797
г.о. Жигулевск	177	126	1 419	1 293
г.о. Кинель	162	81	1 130	729
г.о. Новокуйбышевск	394	215	3 206	2 104
г.о. Октябрьск	80	40	540	381
г.о. Отрадный	209	69	1 390	907
г.о. Похвистнево	72	39	525	395
г.о. Сызрань	585	316	4 281	2 918
г.о. Тольятти	1 714	1 485	15 100	14 829
г.о. Тольятти Автозаводский р-н	937	926	8 741	9 013
г.о. Тольятти Комсомольский р-н	308	169	2 258	1 893
г.о. Тольятти Центральный р-н	469	390	4 101	3 923
г.о. Чапаевск	274	84	2 248	1 420
р-н Алексеевский	3	8	38	68
р-н Безенчукский	121	62	754	543
р-н Богатовский	7	2	55	51
р-н Большеглушицкий	9	11	72	93
р-н Большечерниговский	13	6	54	83
р-н Борский	9	9	87	100
р-н Волжский	589	378	5 070	3 967
р-н Елховский	6	3	29	3
р-н Исаклинский	-	-	11	36
р-н Камышлинский	1	5	13	5
р-н Кинельский	45	23	335	283
р-н Кинель-Черкасский	41	30	339	289

Наименование муниципального образования	За период: 3 квартал 2025г.		За период: 01.01.2023г. - 30.09.2025г.	
	Количество предложений, шт.	Количество сделок, шт.	Количество предложений, шт.	Количество сделок, шт.
р-н Клявлинский	3	14	41	108
р-н Кошкинский	6	11	43	79
р-н Красноармейский	9	-	106	101
р-н Красноярский	94	46	684	652
р-н Нефтегорский	63	40	509	424
р-н Пестравский	19	4	103	79
р-н Похвистневский	7	4	68	76
р-н Приволжский	22	10	171	149
р-н Сергиевский	39	35	303	369
р-н Ставропольский	92	76	772	1 017
р-н Сызранский	37	34	261	243
р-н Хворостянский	6	9	87	77
р-н Челно-Вершинский	8	14	65	66
р-н Шенталинский	2	9	26	61
р-н Шигонский	35	25	207	144
Итого по виду объектов	9 842	6 286	85 611	63 970

Анализ распределения сделок по диапазонам площадей объектов

В структуре продаж по размеру площади объекта (квартиры) наибольшую долю занимают объекты размером 25-40 кв.м (39%) и объекты размером 40-55 кв.м (35,7%). Продажи больших площадей (от 85 кв.м) занимают всего 2,4 %.

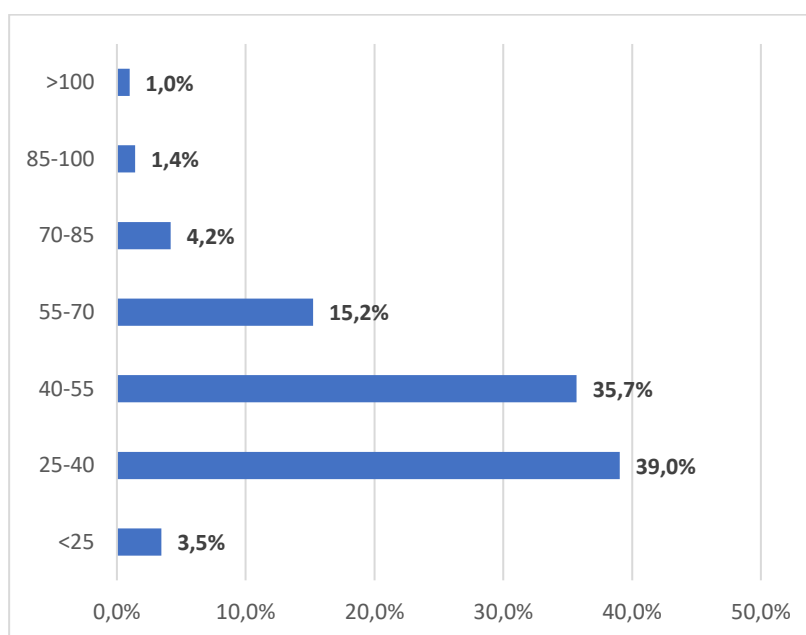


Рис. 1. Распределение сделок с объектами жилой недвижимости (квартирами) в Самарской области по диапазонам площадей объектов, % от общего количества сделок.

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

На конец 3-го квартала 2025 г. по г. Самара проанализировано и верифицировано **2 963** сделок купли-продажи.

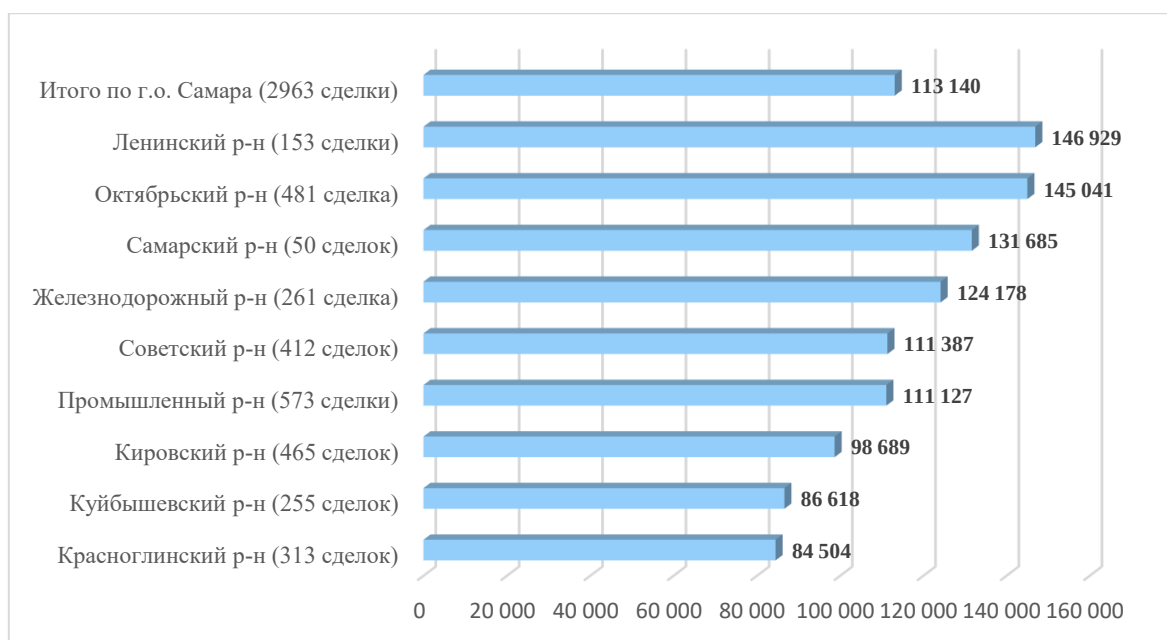


Рис. 2. Средние удельные цены сделок с объектами жилой недвижимости (квартирами) в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 3-го квартала 2025 г., руб./кв. м.

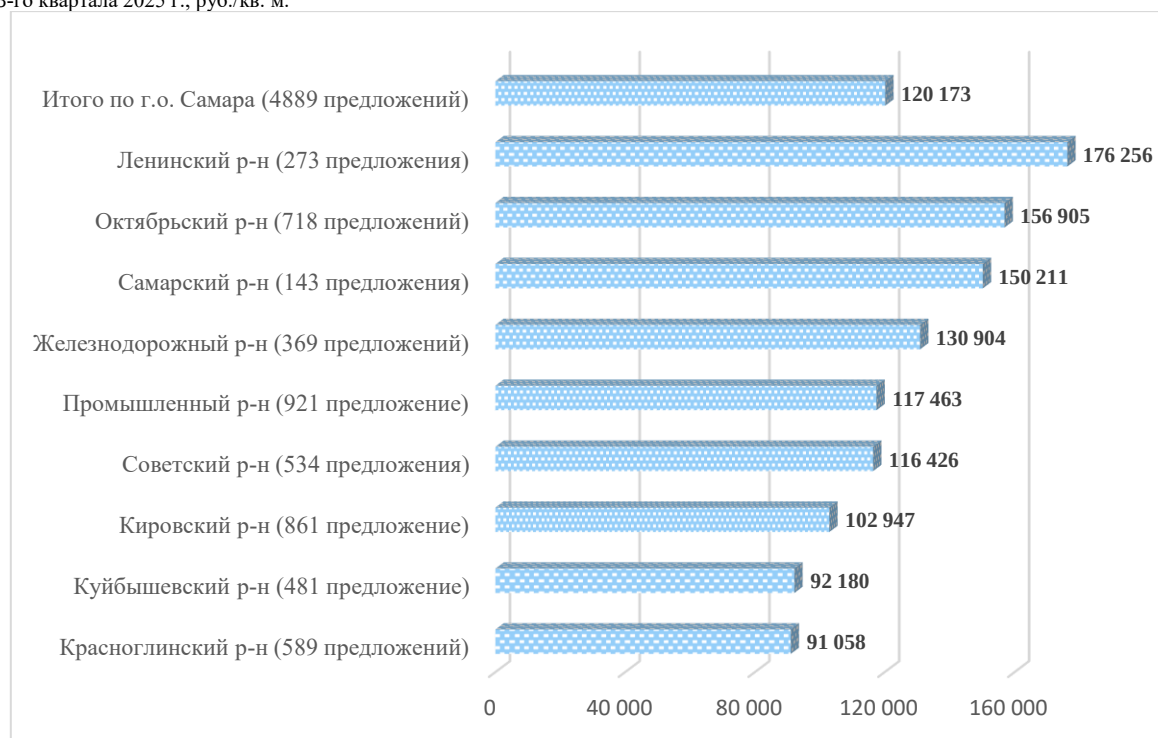


Рис. 2а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов жилой недвижимости (квартир) в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 3-го квартала 2025 г., руб./кв. м.

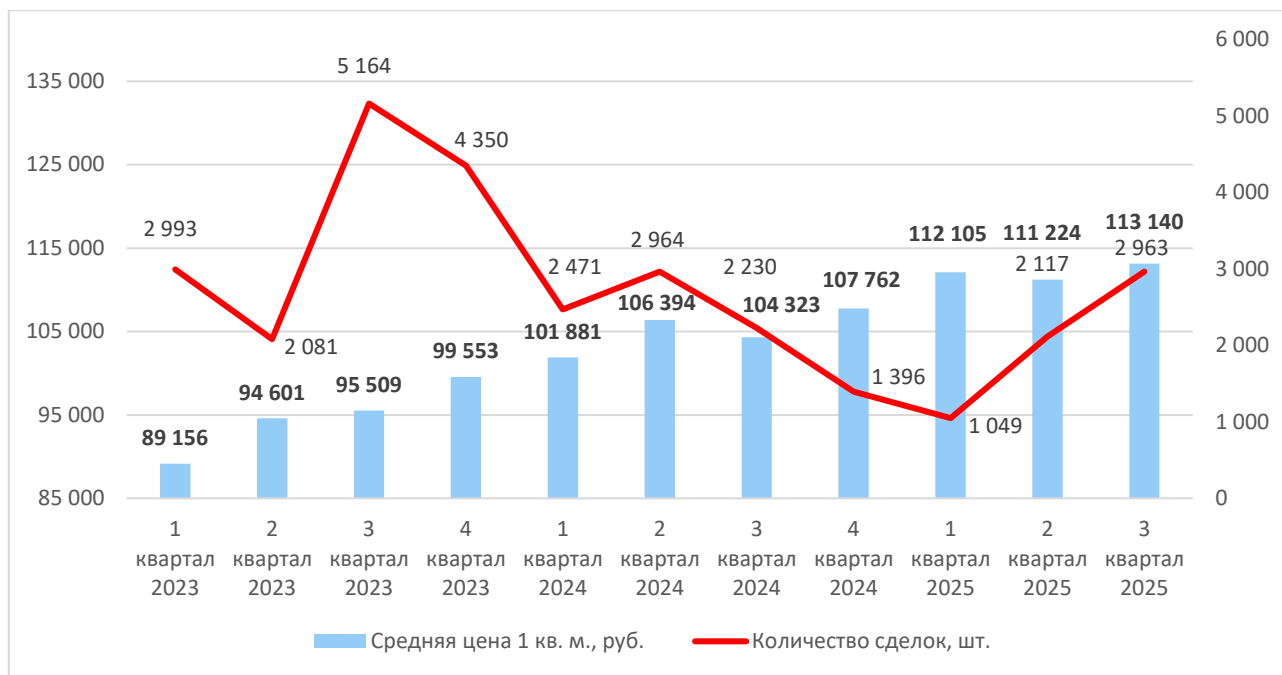


Рис. 3. Динамика средней удельной цены и количества сделок купли-продажи объектов жилой недвижимости (квартир) в г.о. Самара за период 01.01.2023 - 30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

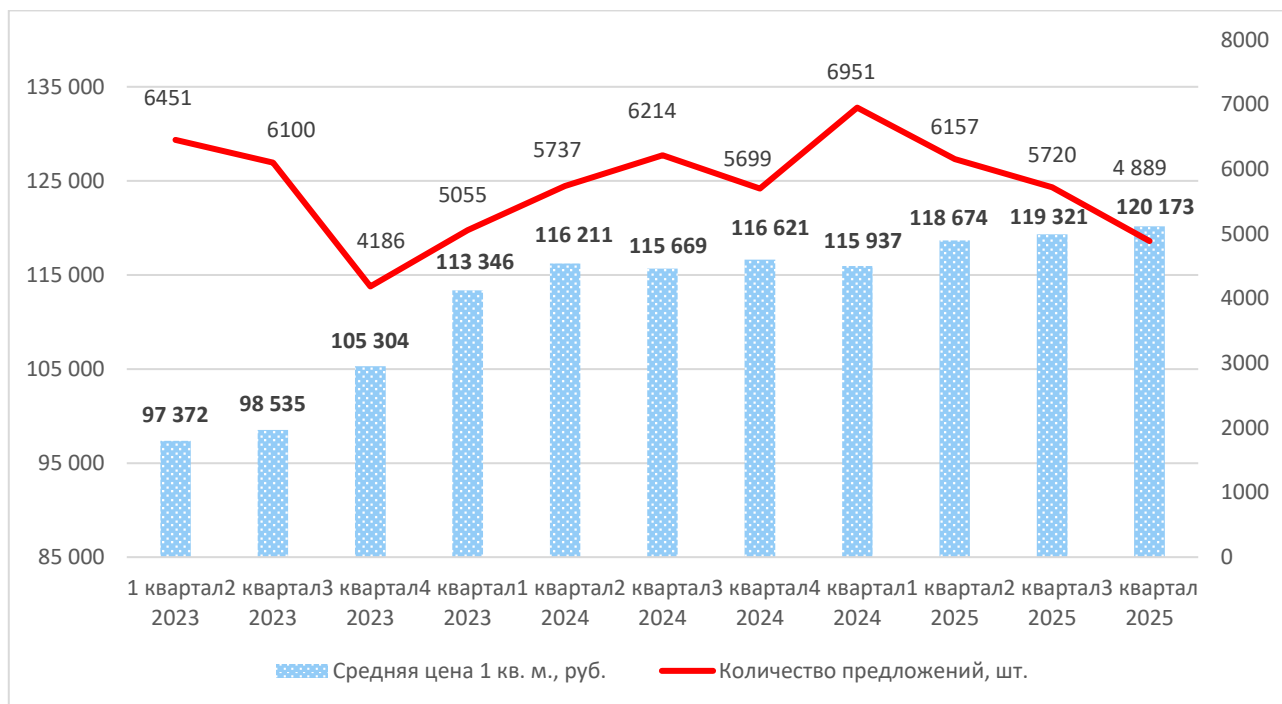


Рис. 3а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов жилой недвижимости (квартир) в г.о. Самара за период 01.01.2023 - 30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За 3-й квартал 2025 г. по г. Тольятти проанализировано и верифицировано **1 485** сделки купли-продажи.

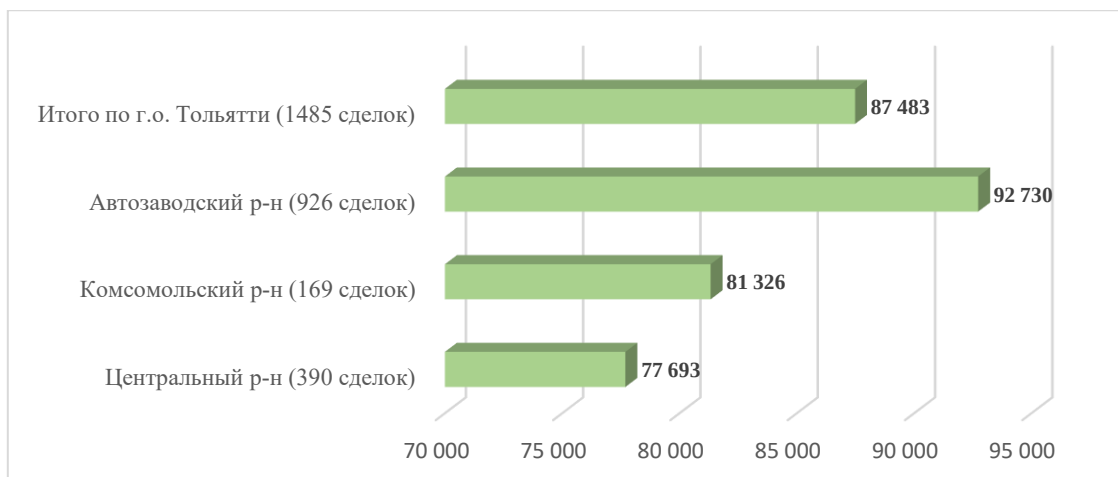


Рис. 4. Средние удельные цены сделок с объектами жилой недвижимости (квартирами) в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 3-го квартала 2025 г., руб./кв. м.

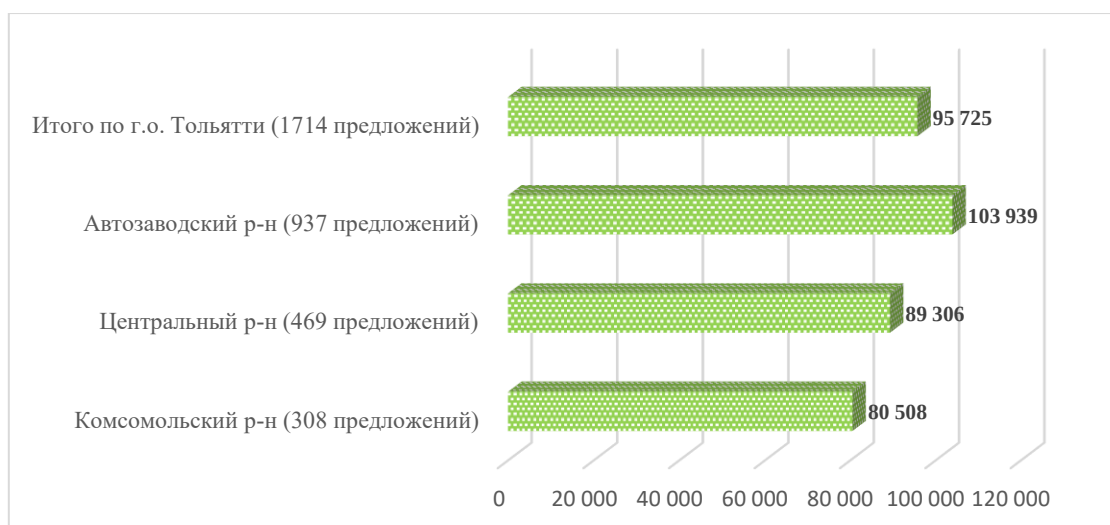


Рис. 4а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов жилой недвижимости (квартир) в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 3-го квартала 2025 г., руб./кв. м.

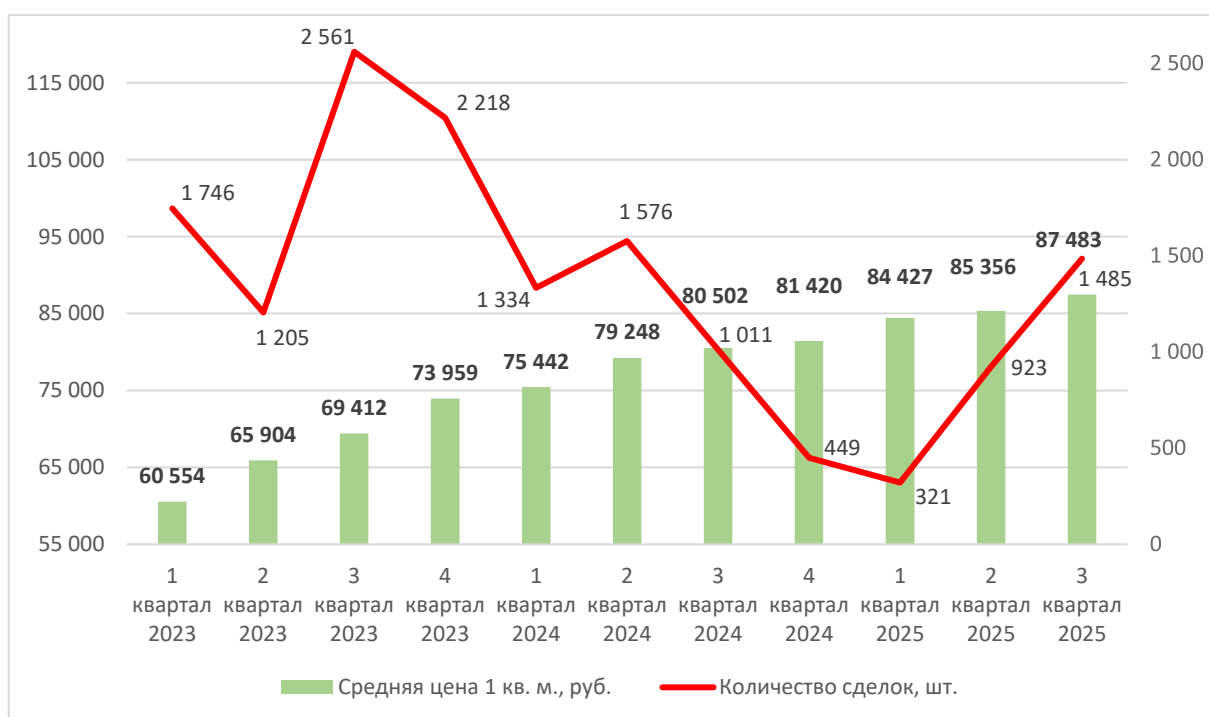


Рис. 5. Динамика средней удельной цены и количества сделок купли-продажи объектов жилой недвижимости (квартир) в г.о. Тольятти за период 01.01.2023 - 30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

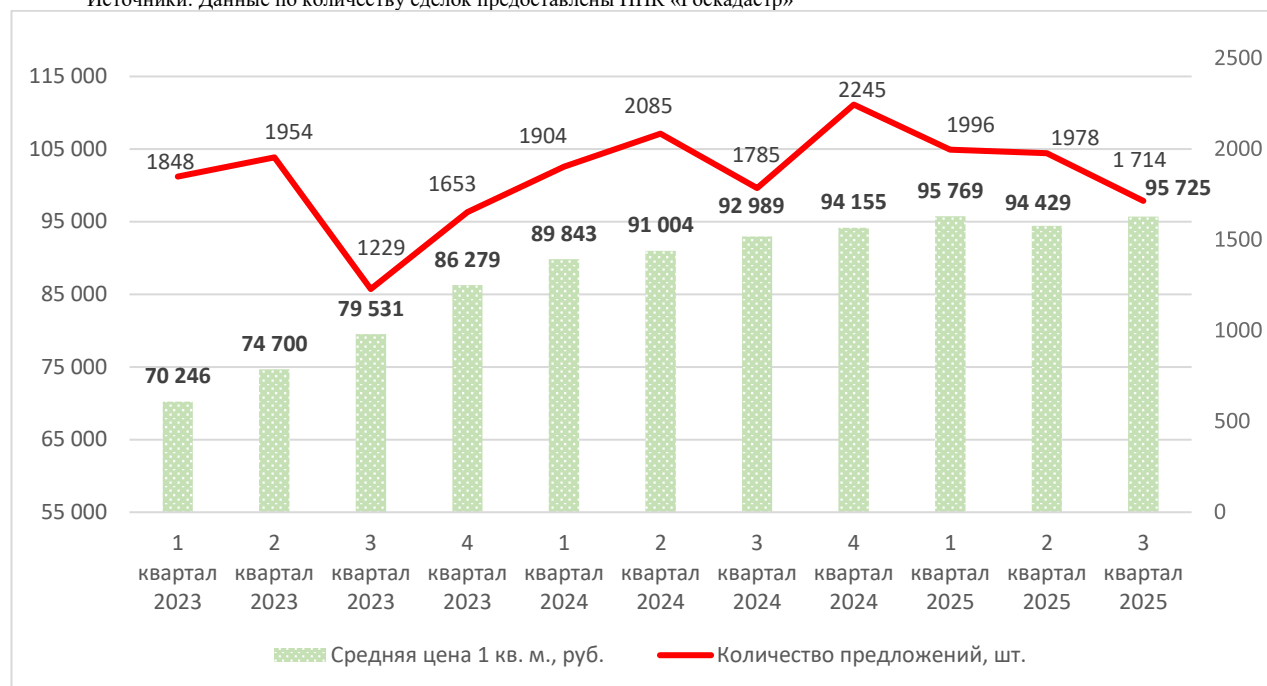


Рис. 5а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов жилой недвижимости (квартир) в г.о. Тольятти за период 01.01.2023 - 30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Анализ рыночной информации по Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти)

За 3-й квартал 2025 г. в Самарской области проанализировано и верифицировано 1 838 сделки по продаже.

Городские округа

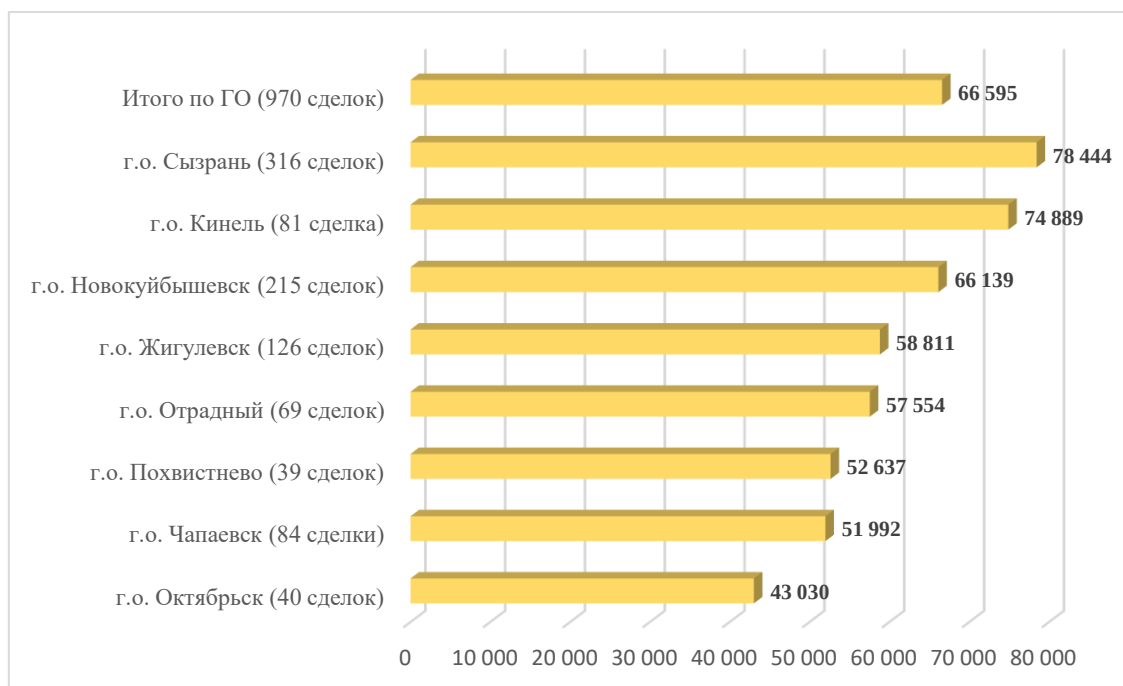


Рис. 6. Средние удельные цены сделок с объектами жилой недвижимости (квартирами) в остальных г.о. Самарской обл. (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) по состоянию на конец 3-го квартала 2025 г. руб./кв. м.

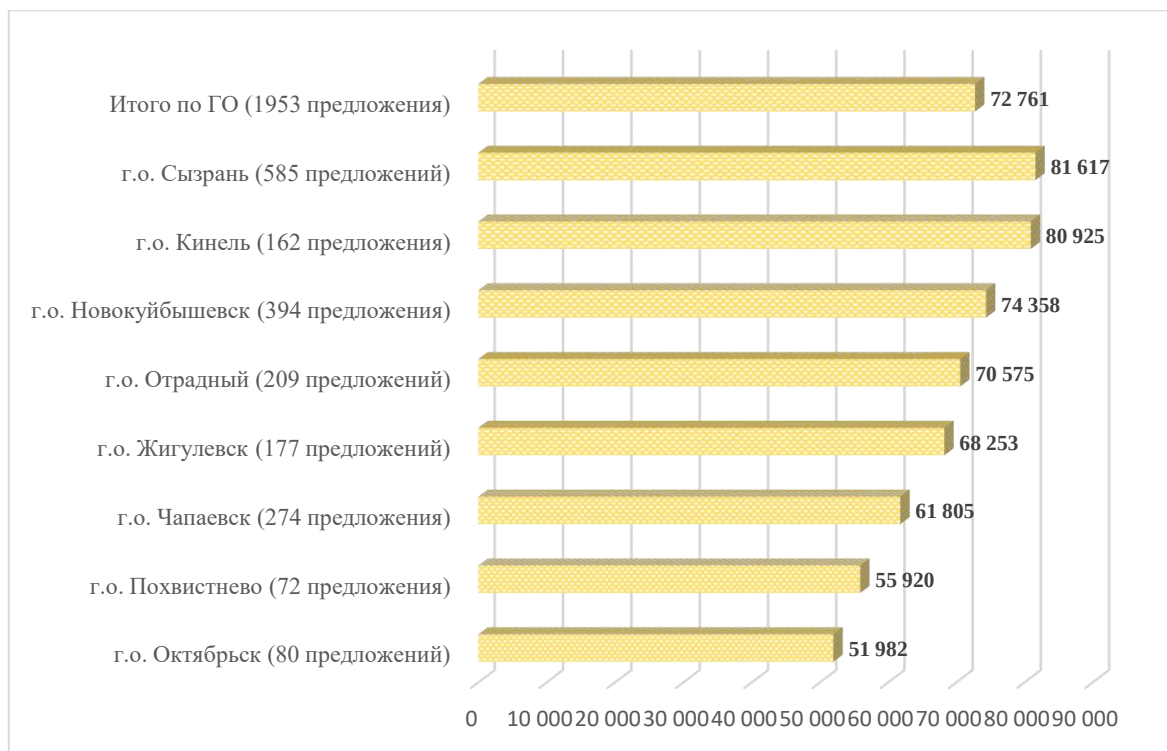


Рис. 6а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов жилой недвижимости (квартир) в остальных городских округах Самарской обл. (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) по состоянию на конец 3-го квартала 2025 г., руб./кв. м.

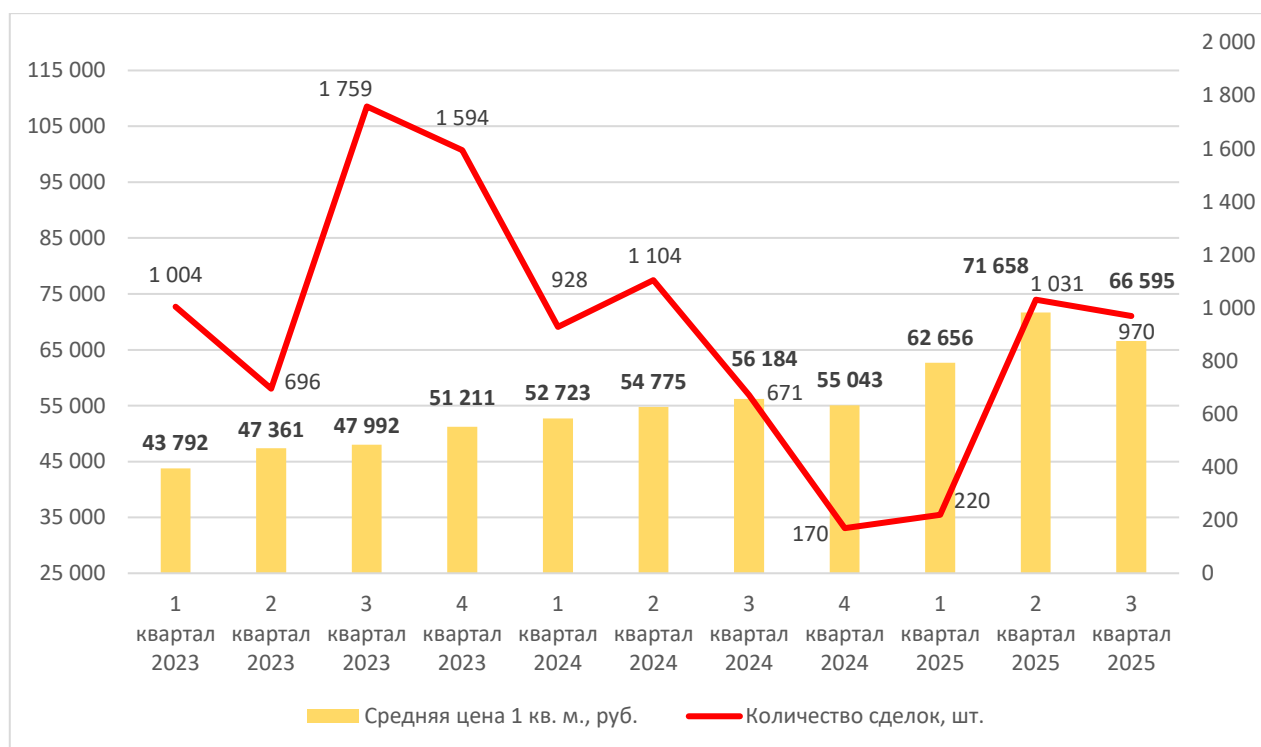


Рис. 7. Динамика средней удельной цены и количества сделок купли-продажи объектов жилой недвижимости (квартир) в городских округах Самарской области (кроме г.о. Самара и г.о. Тольятти) за период 01.01.2023 - 30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

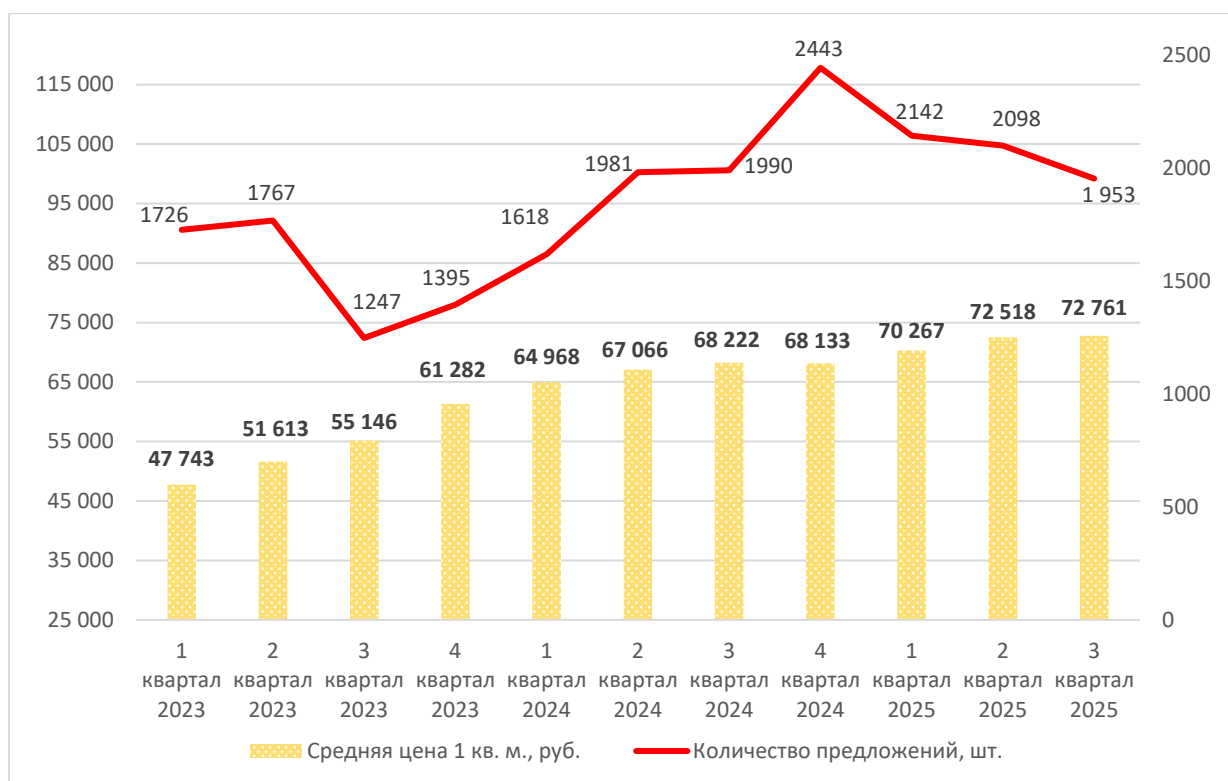


Рис. 7а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов жилой недвижимости (квартир) в городских округах Самарской области (кроме г.о. Самара и г.о. Тольятти) за период 01.01.2023 - 30.09.2025 гг.
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Муниципальные районы

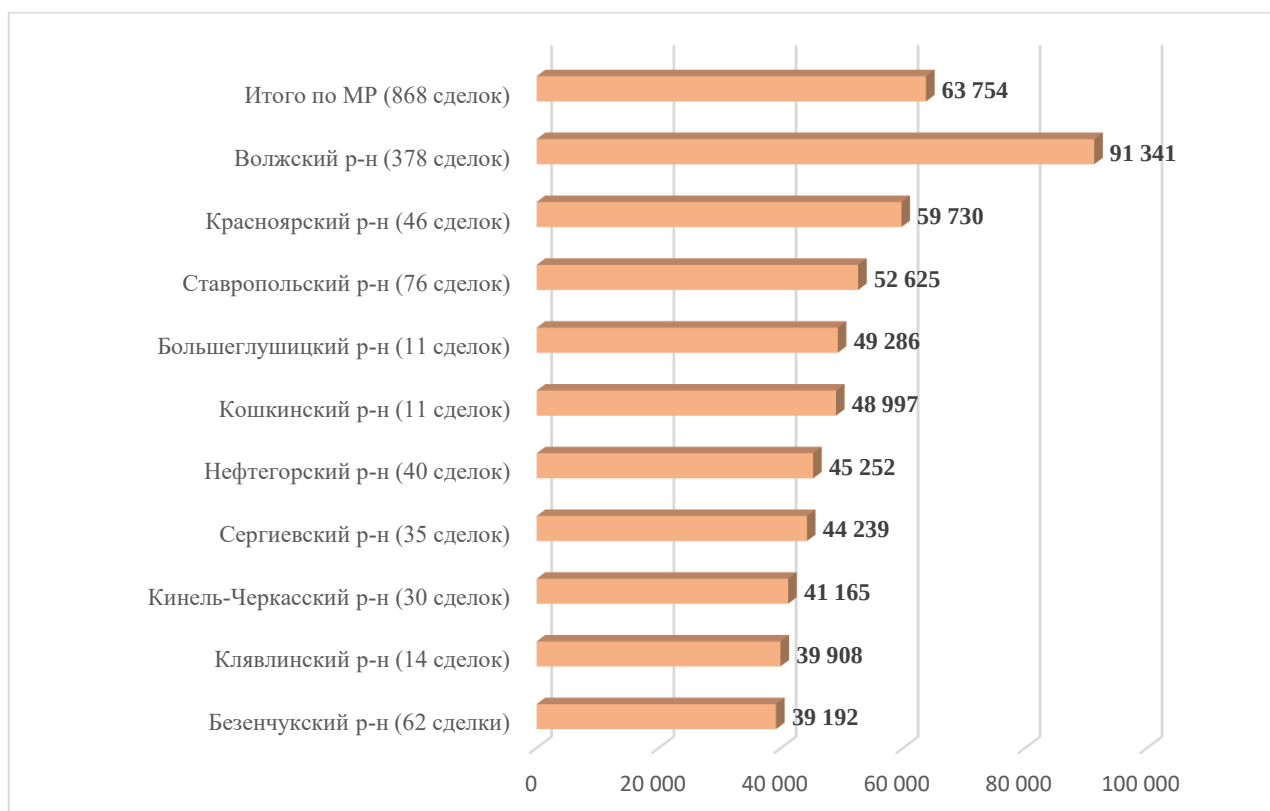


Рис. 8. Средние удельные цены сделок с объектами жилой недвижимости (квартирами) в МР Самарской обл. по состоянию на конец 3-го квартала 2025 г., руб./кв. м.

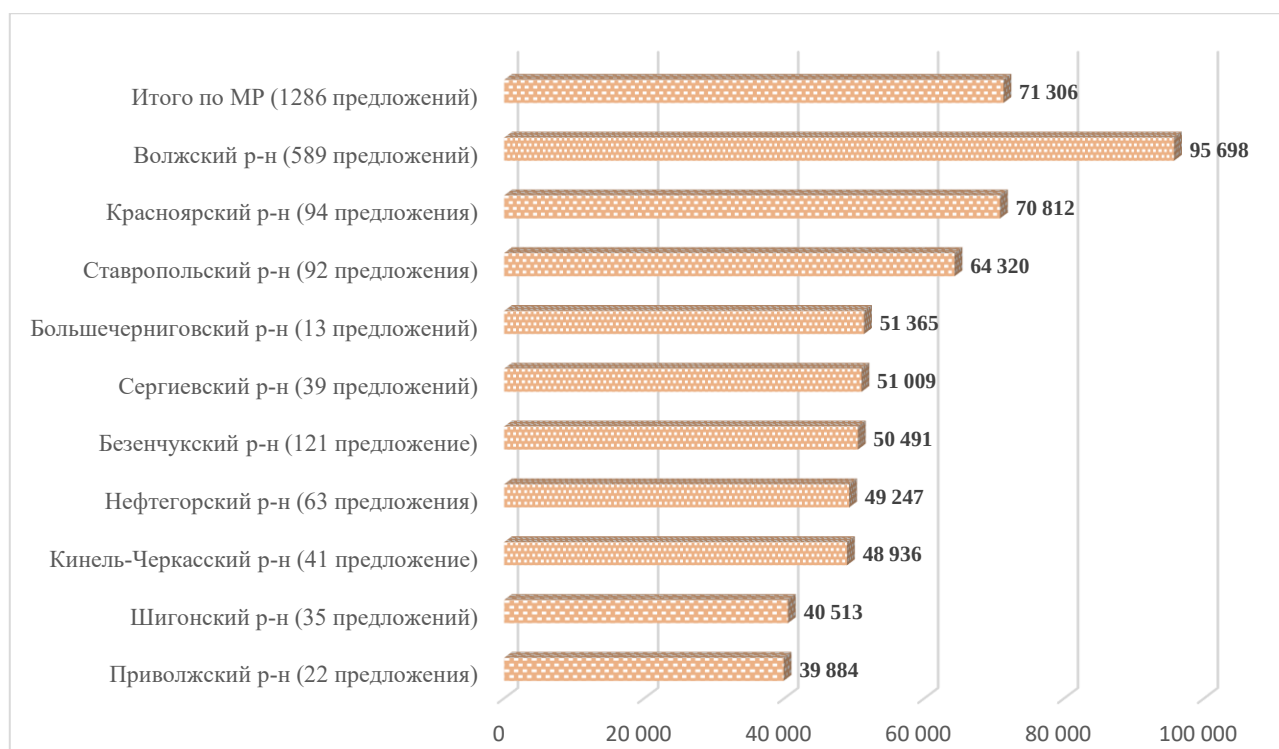


Рис. 8а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов жилой недвижимости (квартир) в МР Самарской обл. по состоянию на конец 3-го квартала 2025 г., руб./кв. м.

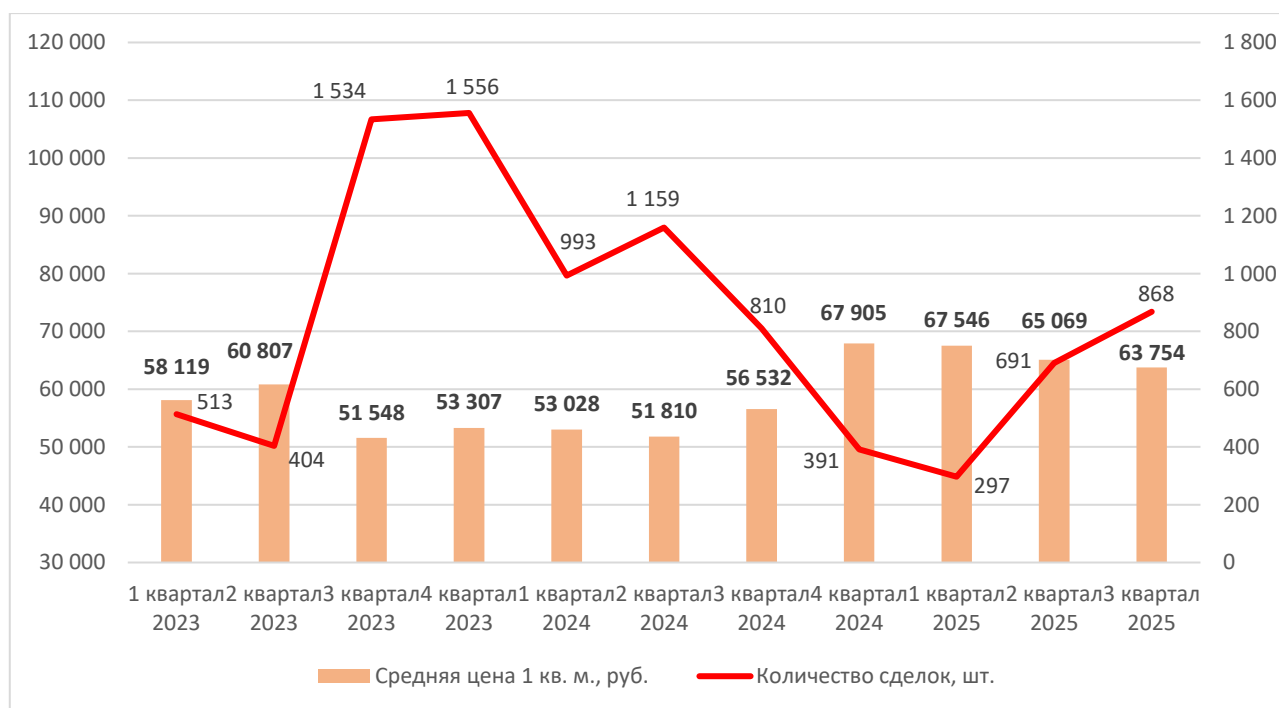


Рис. 9. Динамика средней удельной цены и количества сделок купли-продажи объектов жилой недвижимости (квартир) в муниципальных районах Самарской области за период 01.01.2023 - 30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

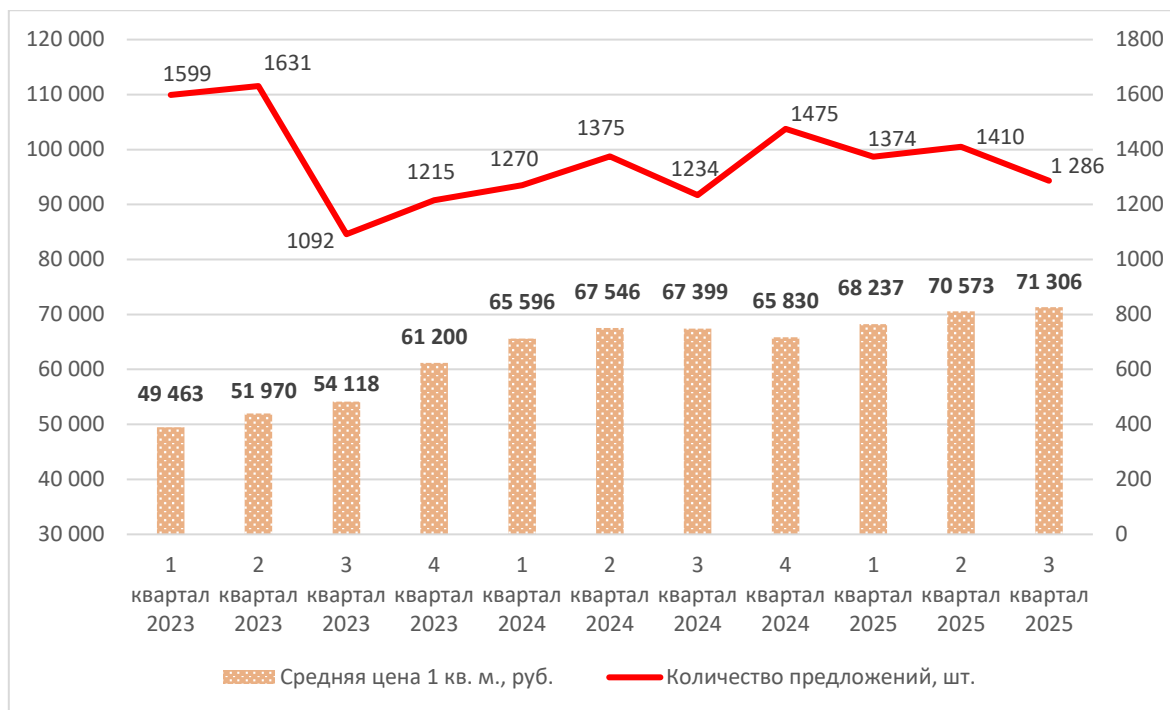
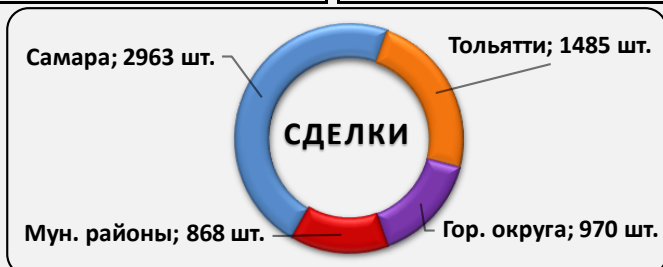


Рис. 9а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов жилой недвижимости (квартир) в муниципальных районах Самарской области за период 01.01.2023 - 30.09.2025 гг.

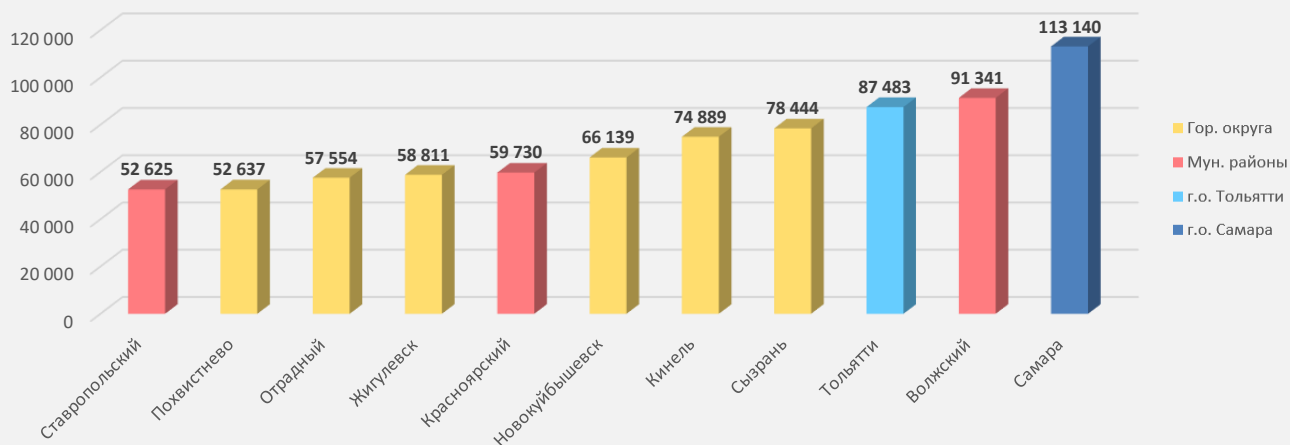
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Сводные данные по ценам сделок купли-продажи и предложений к продаже по сегменту «Жилая многоэтажная застройка» в Самарской области за 3 квартал 2025 года

Кол-во сделок купли-продажи жилой недвижимости (квартир)	Общее кол-во квартир, зарегистрированных в ЕГРН	Кол-во верифицированных предложений по продаже жилой недвижимости (квартир)	Зафиксированное кол-во предложений в сегменте на сайте Авито на дату анализа
6 286 шт.	1 410 933 шт.	9 842 шт.	13 330 шт.



Средние удельные цены сделок в муниципальных образованиях по состоянию на конец 3 квартала 2025г., руб./кв. м



Средние удельные цены предложений к продаже в муниципальных образованиях по состоянию на конец 3 квартала 2025г., руб./кв. м

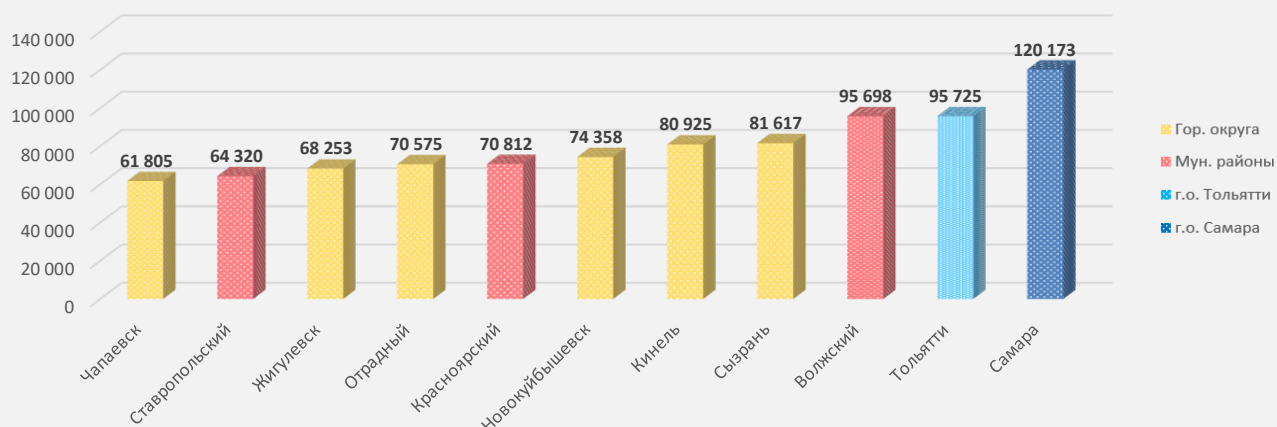


Рис. 10. Основные показатели рынка Самарской области в сегменте «Жилая многоэтажная застройка (квартиры)» за период 01.07.2025-30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»