

Обзор сегмента «Предпринимательство» рынка недвижимости (здания и помещения) 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 «Предпринимательство» могут относиться следующие объекты недвижимости (здания и помещения):

- из функциональной Группы 4. «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» (магазины, рынки, АЗС, автосалоны, автомойки, рестораны, кафе, прочие торговые объекты),
- из функциональной Группы 6. «Административные и бытовые объекты» (банки, бизнес-центры, административно-бытовые здания).

Классифицирующие признаки, позволяющие выделить соответствующий сегмент рынка

Существует общепринятая классификация объектов недвижимости, относящихся к сегменту «Предпринимательство», которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости. Согласно данной классификации все здания и помещения рынка коммерческой недвижимости делятся на следующие подсегменты рынка:

1. **Объекты офисного назначения.** Нежилая недвижимость, которая арендуется либо приобретается компаниями, оказывающими различные виды услуг на рынке или торгующих какими-либо товарами. Вместе с тем офисные помещения не предназначены для организации массовой торговли потребительскими товарами, для производства этих товаров или услуг, связанных с применением производственного оборудования.
2. **Объекты торгового назначения.** Разновидность коммерческой недвижимости, предназначенная для организации мест розничной и мелкооптовой продажи товаров и услуг. Стоимость покупки или аренды торговых залов зависит от многих факторов, например, хорошая транспортная развязка, первая линия, и другие. Чаще всего выгодные с точки зрения рентабельности торговые помещения арендуются и сдаются в аренду.
3. **Универсальные коммерческие объекты.** Объекты, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Цель такой универсальности – расширить возможности последующего использования данных объектов.

По всему сегменту Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период с 01.07.2025г. по 30.09.2025г. **1 269** 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 **1 180** предложений.
- По состоянию на 01.10.2025 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **1 240** предложений по продаже зданий и помещений (без анализа наличия дублей).
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **241** записи о сделках купли-продажи зданий и помещений коммерческой недвижимости, отраженных в ЕГРН в период с 01.07.2025г. по 30.09.2025г. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (22 записи) верифицировано к анализу **219** записей о сделках, в том числе зарегистрированных как объектов соответствующих подсегментов: объекты офисного назначения – 164 шт., объекты торгового назначения – 20 шт., универсальные коммерческие объекты – 35 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"

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 коммерческой недвижимости - г.о. Самара, г.о. Тольятти;
- МР/ГО с неактивным рынком коммерческой недвижимости – остальные МР/ГО.

Таблица 1. Сводные данные по количеству предложений и сделок сегмента «Предпринимательство» 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	841	114	8816	2219
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	95	19	850	239
• г.о. Самара Кировский р-н	117	5	1092	199
• г.о. Самара Красноглинский р-н	36	4	289	62
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	40	3	383	80
• г.о. Самара Ленинский р-н	96	9	1069	270
• г.о. Самара Октябрьский р-н	167	33	2052	664
• г.о. Самара Промышленный р-н	87	17	942	279
• г.о. Самара Самарский р-н	111	10	1256	188
• г.о. Самара Советский р-н	92	14	883	238
г.о. Жигулевск	17	5	148	40
г.о. Кинель	15	5	168	48
г.о. Новокуйбышевск	33	2	315	110
г.о. Октябрьск	2	1	49	14
г.о. Отрадный	8	2	64	21
г.о. Похвистнево	5	2	66	18
г.о. Сызрань	24	16	348	104
г.о. Тольятти	158	48	2090	800
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	102	30	1198	507
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	11	6	195	49
• г.о. Тольятти, Центральный район	45	12	697	244
г.о. Чапаевск	11	3	105	40
р-н Алексеевский	-	-	13	8
р-н Безенчукский	2	1	54	26
р-н Богатовский	5	-	54	3
р-н Большеглушицкий	5	-	40	6
р-н Большечерниговский	1	-	20	6
р-н Борский	2	-	9	6
р-н Волжский	6	3	101	52
р-н Елховский	1	-	1	3
р-н Исаклинский	-	-	1	2
р-н Камышлинский	-	-	4	2
р-н Кинельский	5	-	39	8
р-н Кинель-Черкасский	7	-	63	11
р-н Клявлинский	1	-	20	5
р-н Кошкинский	2	2	12	5
р-н Красноармейский	1	2	16	5
р-н Красноярский	3	3	96	37
р-н Нефтегорский	2	1	34	10
р-н Пестравский	4	-	18	3
р-н Похвистневский	1	1	6	4
р-н Приволжский	-	1	11	9
р-н Сергиевский	4	2	30	5

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 Ставропольский	8	2	87	31
р-н Сызранский	3	3	33	14
р-н Хворостянский	1	-	25	2
р-н Челно-Вершинский	-	-	12	5
р-н Шенталинский	1	-	3	4
р-н Шигонский	1	-	39	9
Общий итог	1 180	219	13 010	3 695

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 недвижимости коммерческого назначения составляет 22,4%.

Анализ распределения сделок по диапазонам площадей объектов

В структуре продаж по размеру площади объектов коммерческой недвижимости наибольшую долю занимают объекты малых площадей: размером от 20 до 50 кв. м (26%) и размером менее 20 кв. м (24%). Продажи больших площадей (от 500 кв. м) занимают 6% от всего объема.

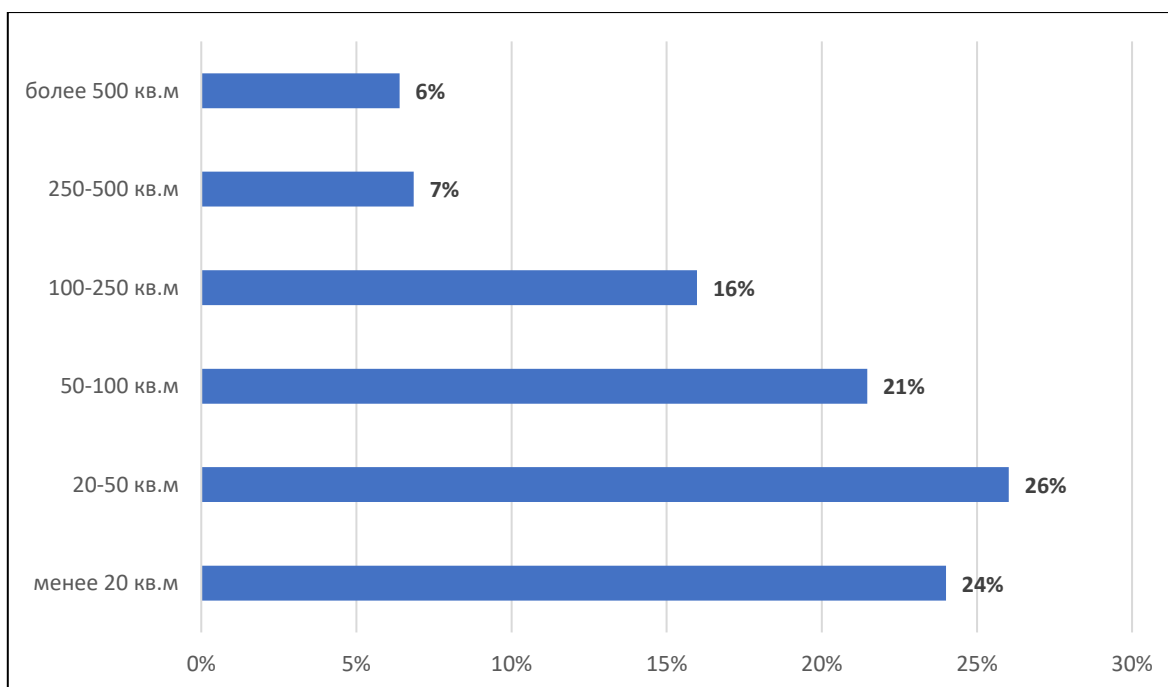


Рис. 1. Распределение сделок с объектами коммерческой недвижимости в Самарской области по диапазонам площадей объектов в 3 квартале 2025г., % от общего количества сделок

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 114 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 6 шт.,
- ✓ помещений – 108 шт.

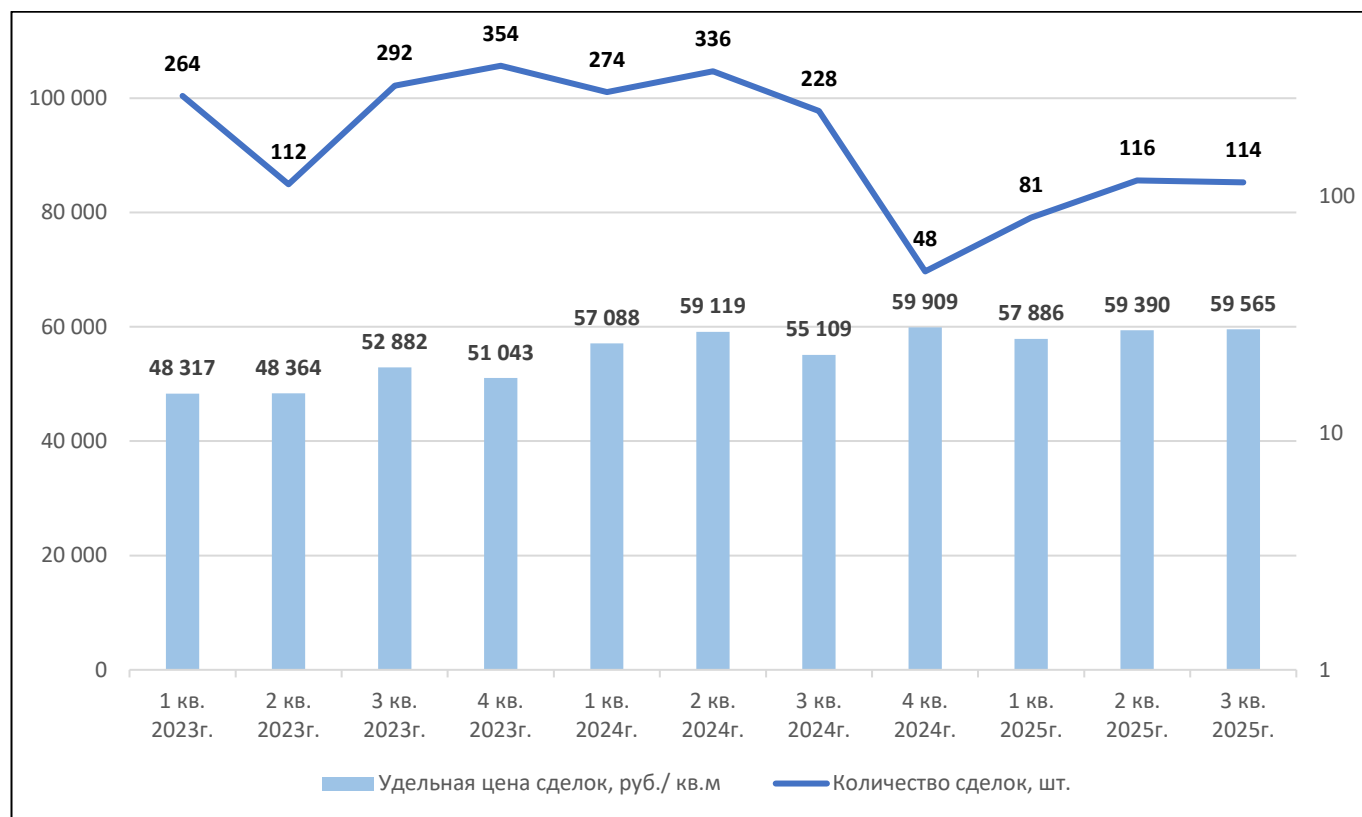


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами коммерческой недвижимости в г.о. Самара в период 01.01.2023-30.09.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

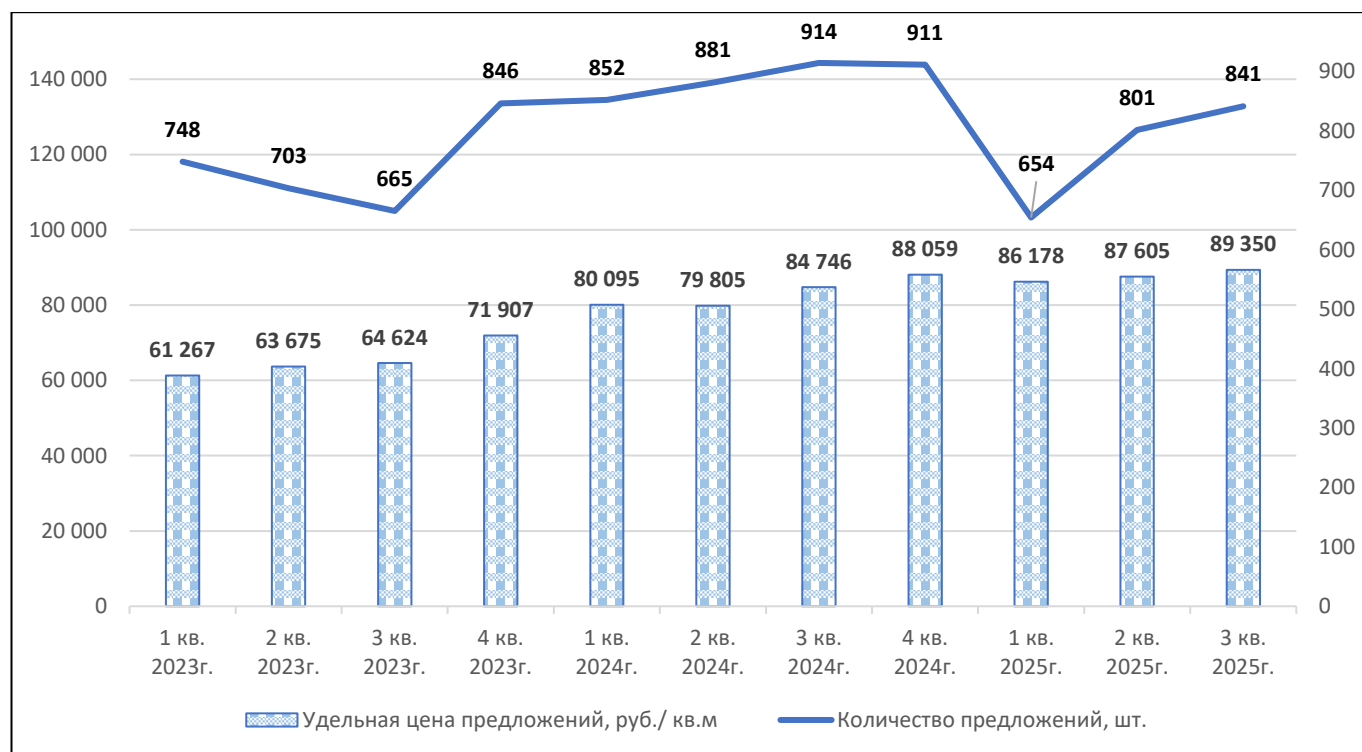


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в г.о. Самара в период 01.01.2023-30.09.2025гг.

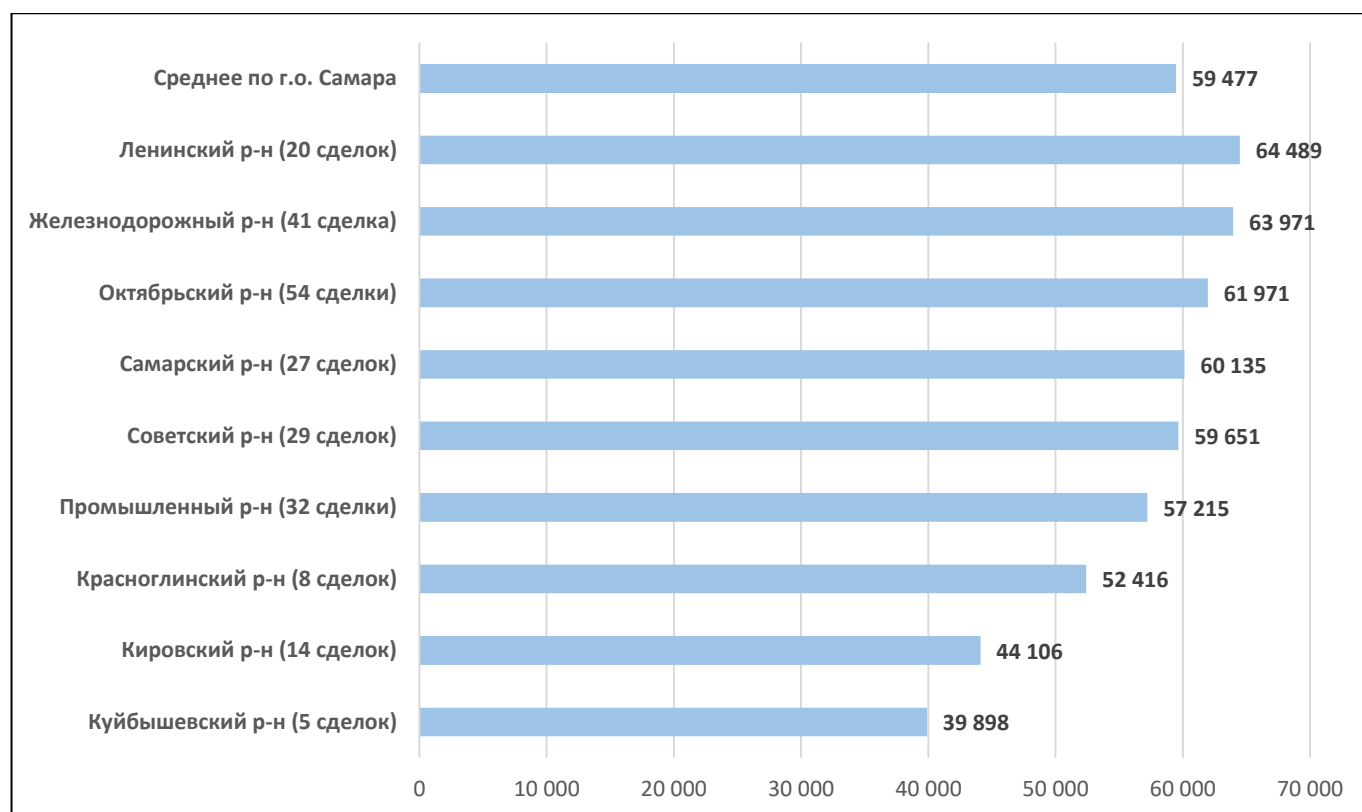


Рис. 3. Средние удельные цены сделок с объектами коммерческой недвижимости в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м.

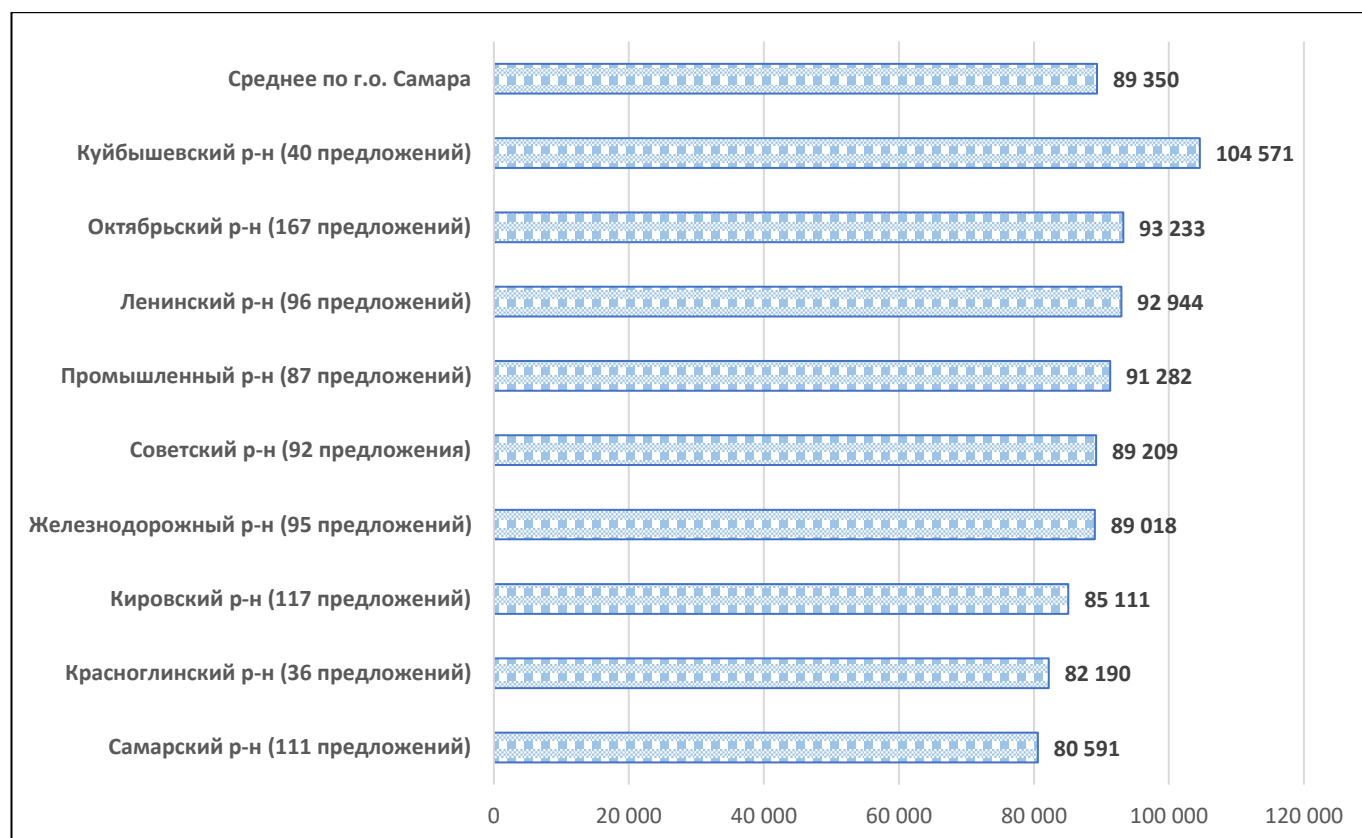


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2025г., руб./кв. м.

Наблюдается диссонанс в Куйбышевском и Промышленном районах 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 48 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 4 шт.,
- ✓ помещений – 44 шт.

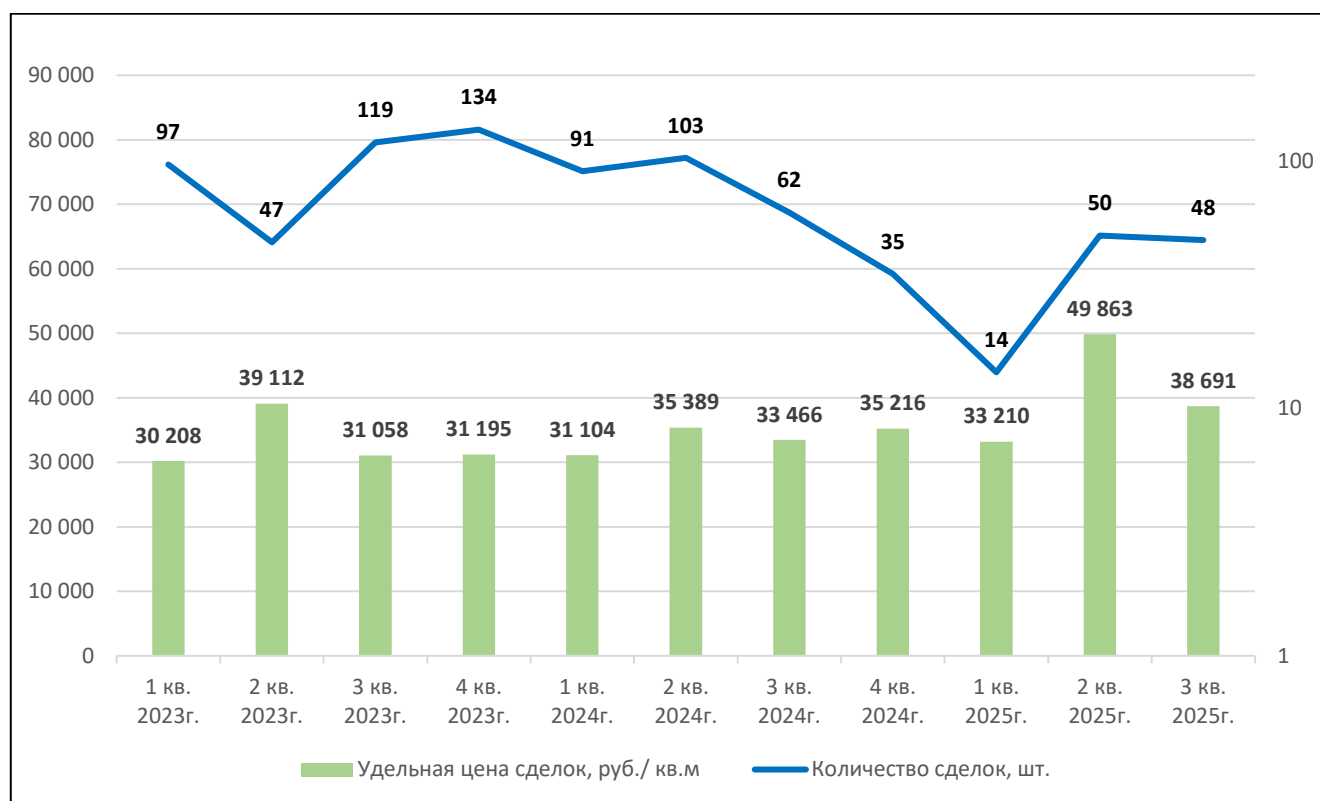


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами коммерческой недвижимости в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-30.09.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

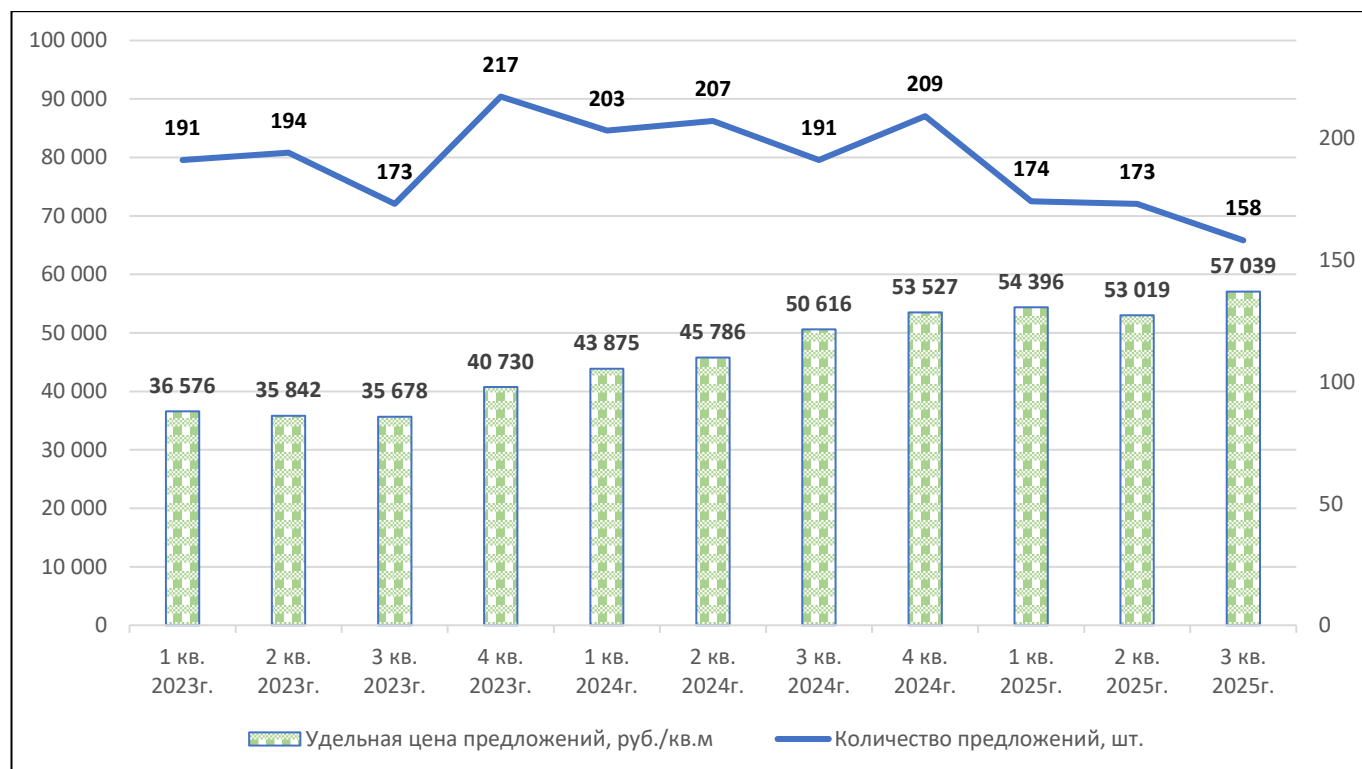


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-30.09.2025гг.

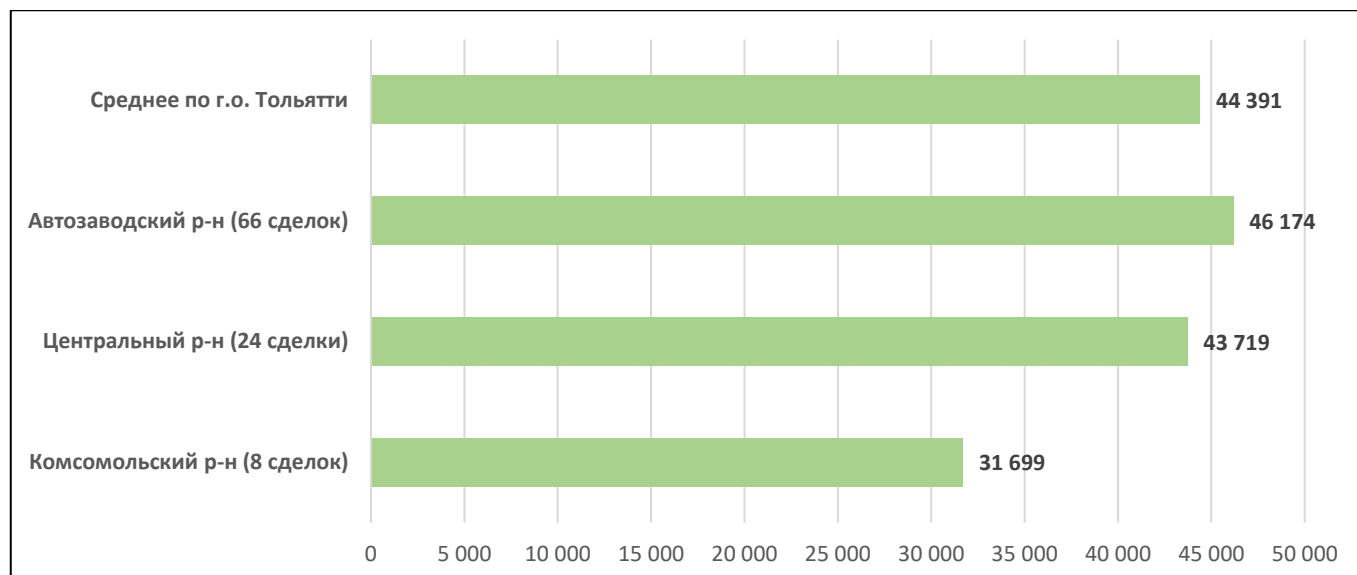


Рис. 5. Средние удельные цены сделок с объектами коммерческой недвижимости в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м.

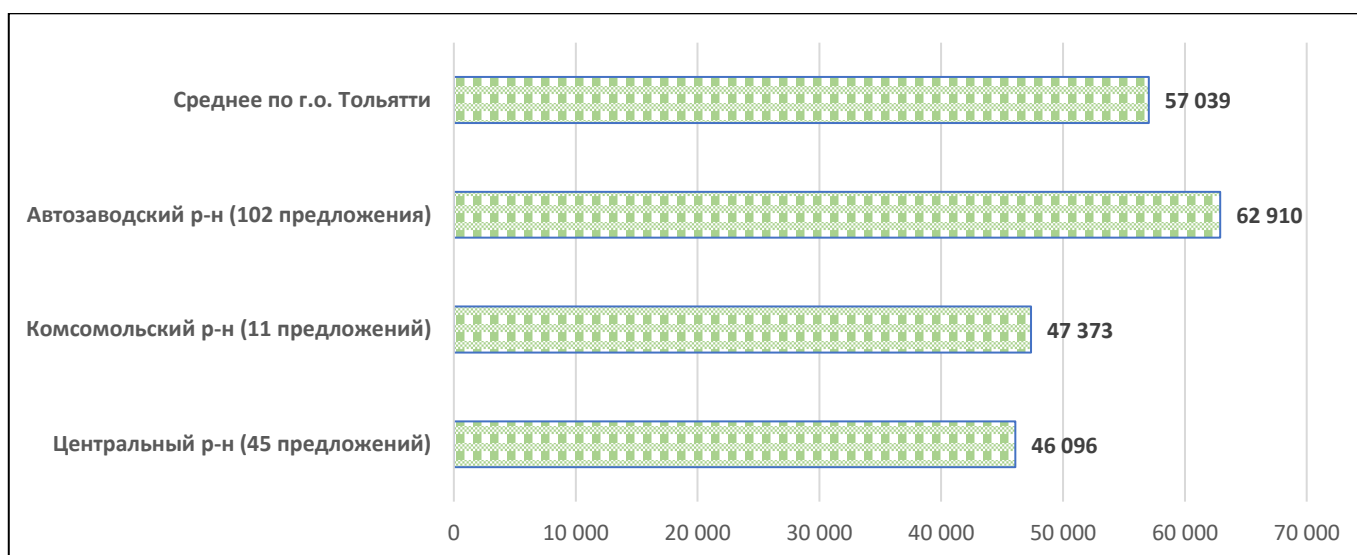


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 3 квартала 2025 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по остальным МР/ГО

За рассматриваемый период по остальным МР/ГО проанализировано и верифицировано 57 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 25 шт.,
- ✓ помещений – 32 шт.

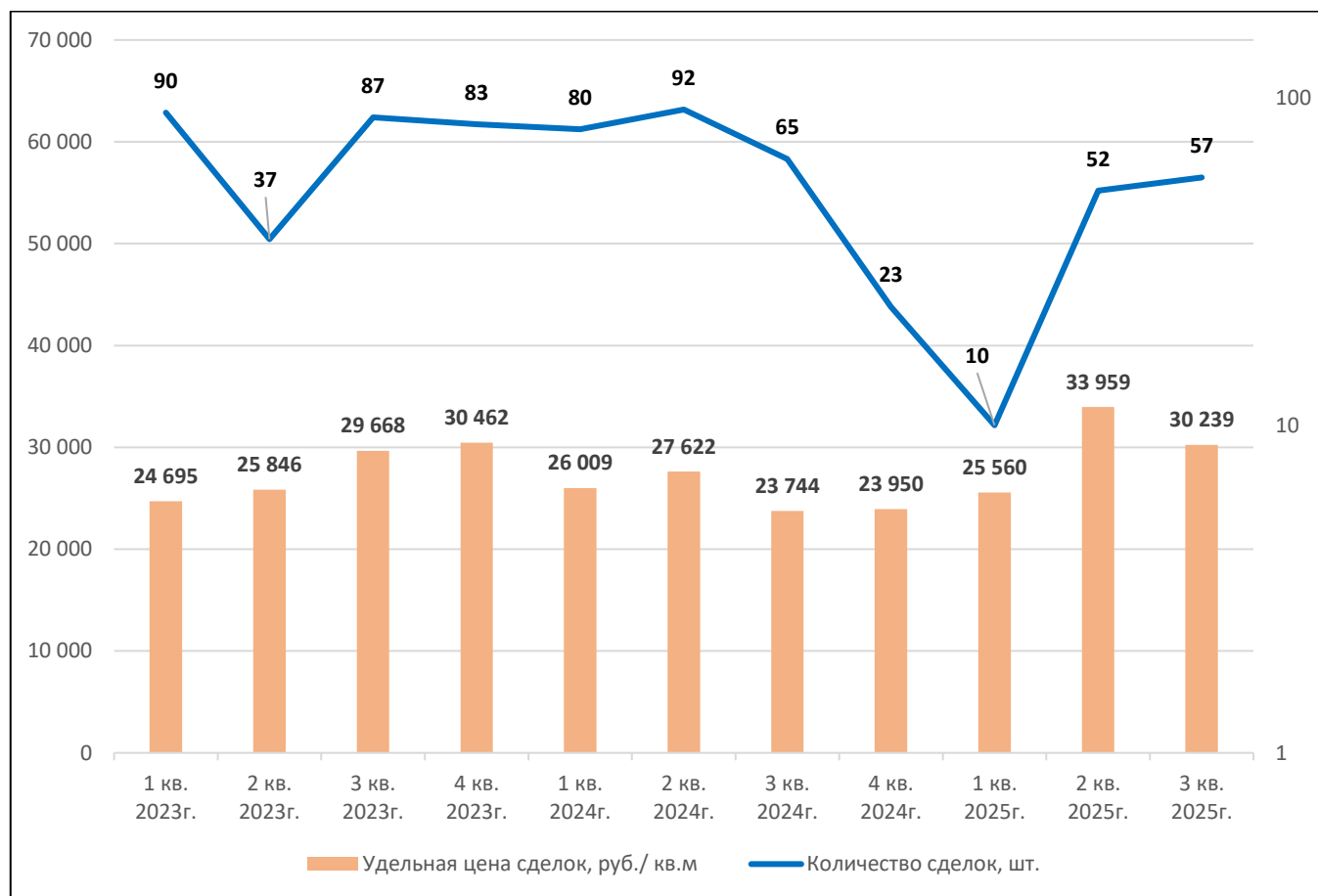


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами коммерческой недвижимости в остальных МР/ГО Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) в период 01.01.2023-30.09.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

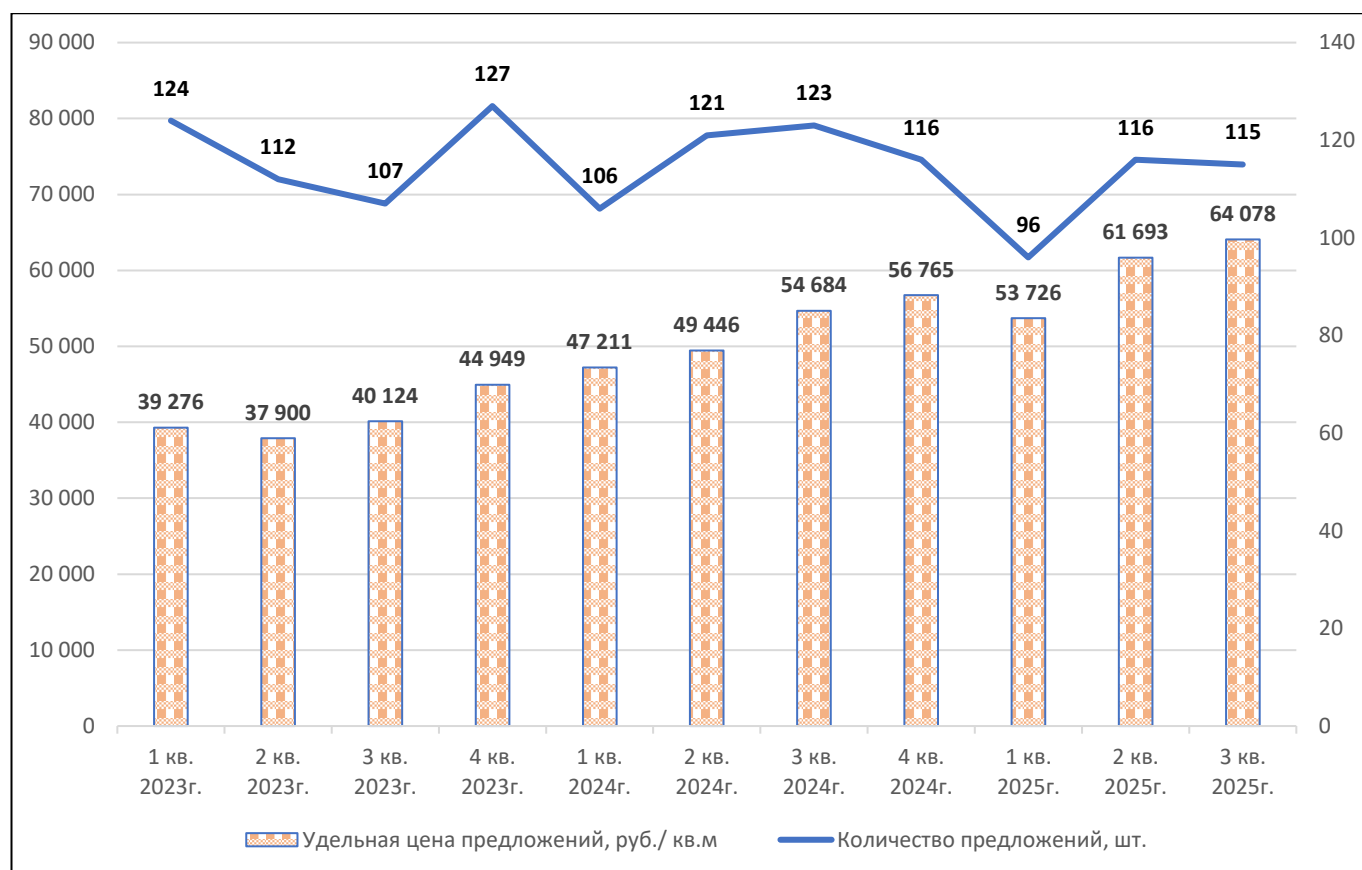


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в остальных городских округах Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) в период 01.01.2023-30.09.2025 гг.

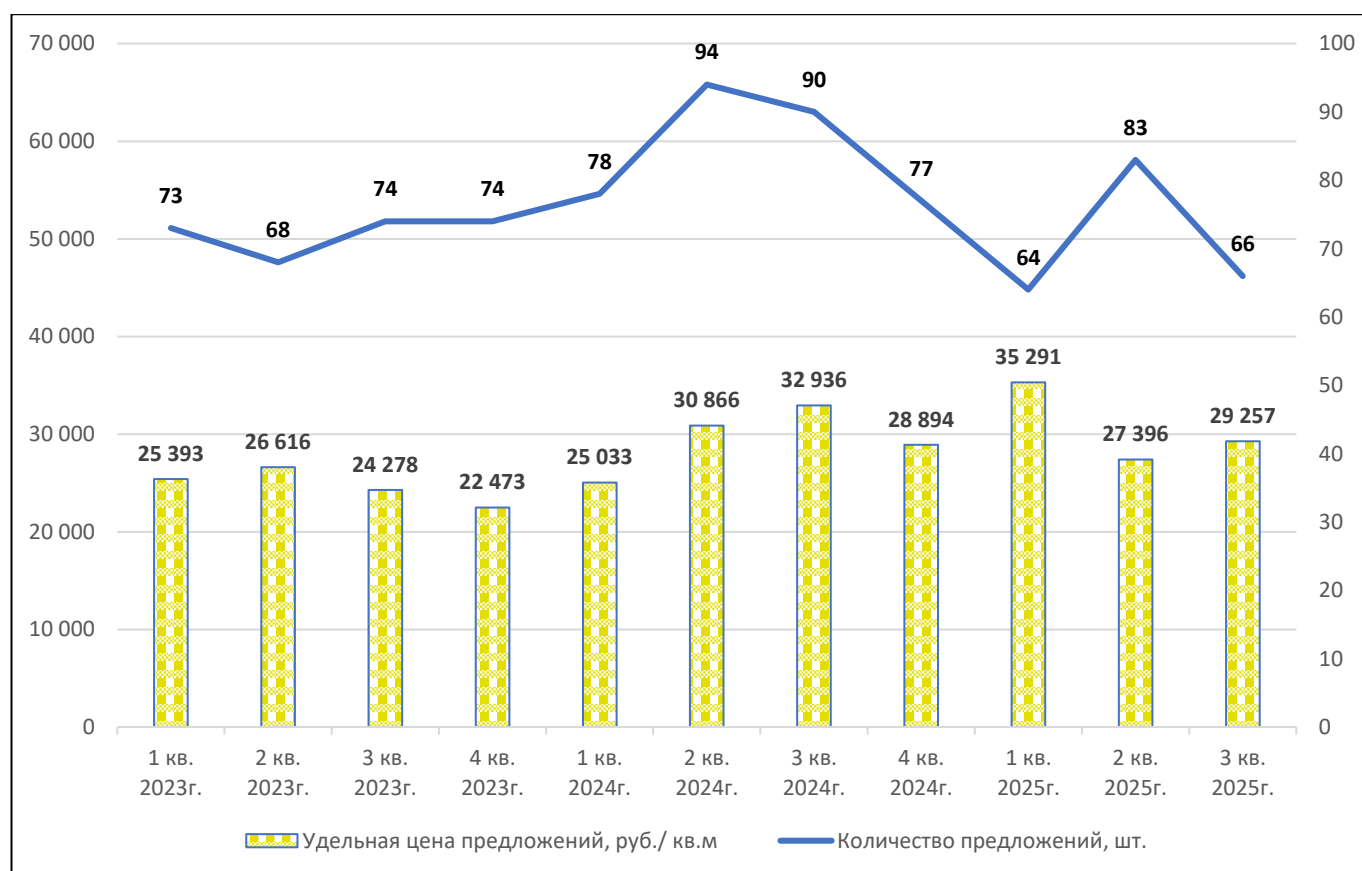


Рис. 6б. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в муниципальных районах Самарской области (без учета городских округов) в период 01.01.2023-30.09.2025 гг.

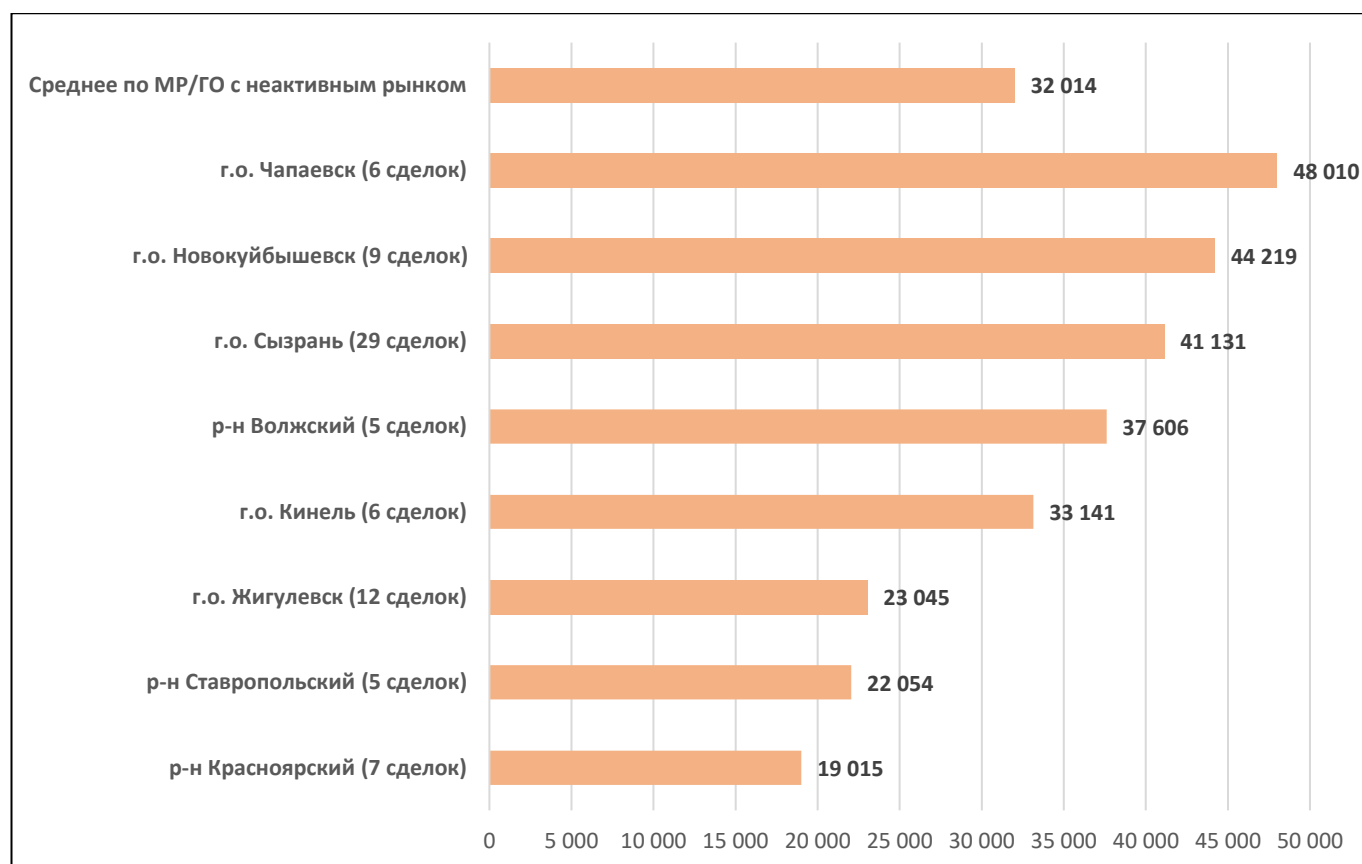


Рис. 7. Средние удельные цены сделок с объектами коммерческой недвижимости в остальных МР/ГО Самарской области по состоянию на конец 3 квартала 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м. (для МР/ГО с количеством сделок от 5 шт.)

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.

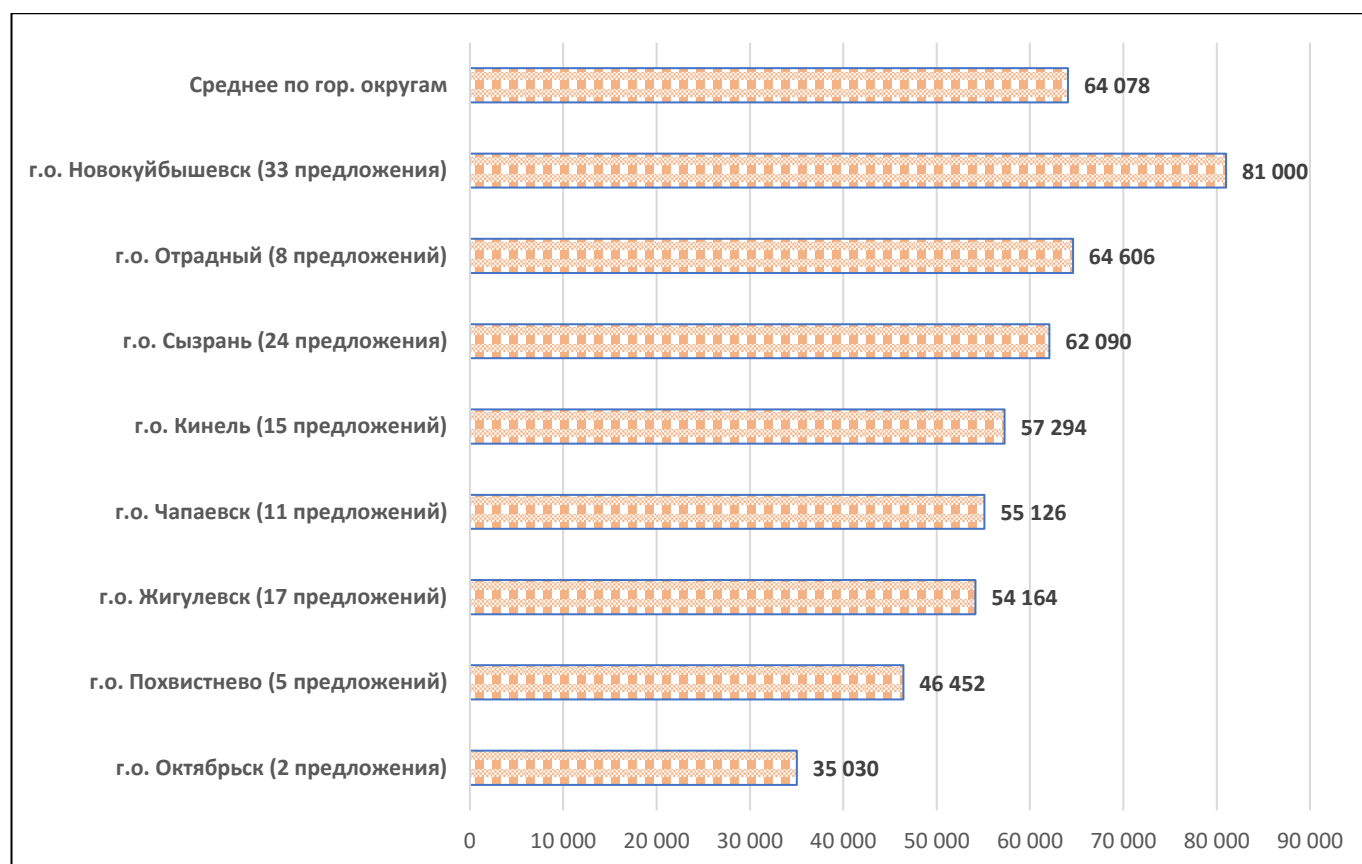


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в городских округах Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) по состоянию на конец 3 квартала 2025г., руб./кв. м.

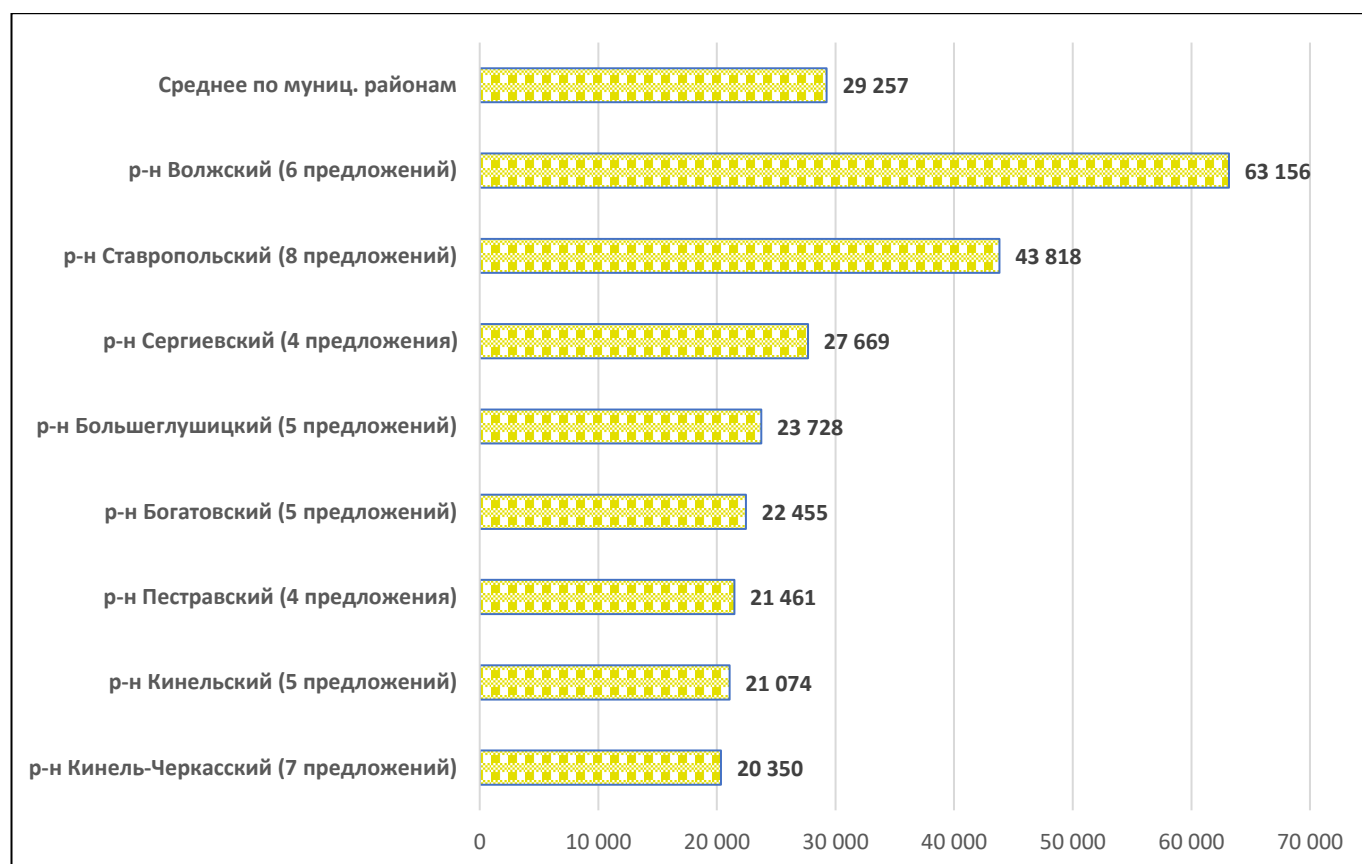


Рис. 7б. Средние удельные цены предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в муниципальных районах Самарской области (без учета городских округов) по состоянию на конец 3 квартала 2025г., руб./кв. м. (для муницип. районов с количеством предложений от 4 шт.)

Сводные данные по ценам сделок купли-продажи и предложений к продаже по сегменту «Предпринимательство» (здания и помещения) в Самарской области за 3 квартал 2025 года

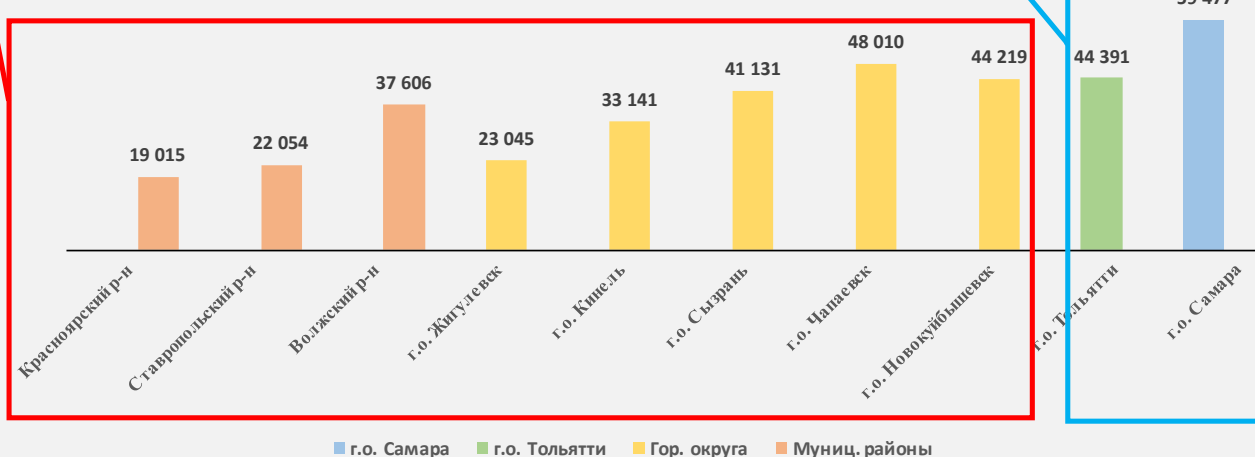
Кол-во сделок купли-продажи коммерческой недвижимости	Общее кол-во объектов коммерческой недвижимости, зарегистрированных в ЕГРН	Кол-во верифицированных предложений по продаже коммерческой недвижимости	Зафиксированное кол-во предложений в сегменте на сайте Авито на дату анализа
219 шт.	76 298 шт.	1 180 шт.	1 240 шт.



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

МР/ГО с неактивным рынком

МР/ГО с активным рынком



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

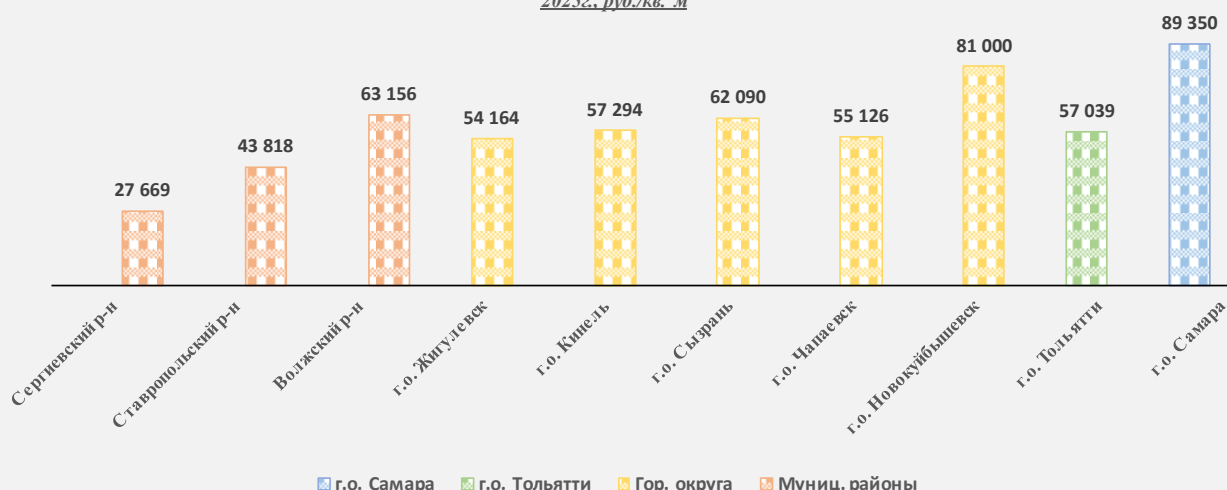


Рис. 8. Основные показатели рынка недвижимости (здания и помещения) Самарской области в сегменте «Предпринимательство» в 3 квартале 2025г.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»