



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Анализ рынка земельных участков, зданий, помещений и машино-мест в Саратовской области за I квартал 2021 г

Анализ проведен в рамках статьи 12 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», используется в расчетах при ГКО



Содержание

Раздел 1 Анализ рынка земельных участков в Саратовской области *(Исполнитель: Иконникова Н.С.)*

[1.1 Общая характеристика рынка земельных участков](#)

[1.2 Рынок земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование»](#)

[1.3 Рынок земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство»](#)

[1.4 Рынок земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность»](#)

[1.5 Рынок земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»](#)

Раздел 2 Анализ рынка объектов капитального строительства в Саратовской области *(Исполнители: [Кожмякина Л.М.](#), [Старцев В.А.](#), [Бердникова А.В.](#), [Теселкин С.А.](#))*

[2.1 Общая характеристика рынка объектов капитального строительства](#) *(Исполнители: [Кожмякина Л.М.](#), [Старцев В.А.](#), [Бердникова А.В.](#), [Теселкин С.А.](#))*

[2.2 Первичный и вторичный рынок квартир](#) *(Исполнитель: [Старцев В.А.](#))*

[2.3 Рынок домов малоэтажной жилой застройки](#) *(Исполнитель: [Бердникова А.В.](#))*

[2.4 Рынок объектов, предназначенных для хранения транспорта](#) *(Исполнитель: [Теселкин С.А.](#))*

[2.5 Рынок объектов торгового назначения](#) *(Исполнитель: [Кожмякина Л.М.](#))*

[2.6 Рынок объектов административного и бытового назначения](#) *(Исполнитель: [Кожмякина Л.М.](#))*

[2.7 Рынок объектов производственного назначения](#) *(Исполнитель: [Кожмякина Л.М.](#))*

Раздел 3 [Выводы](#) *(Исполнитель: [Гурылев Е.Н.](#))*

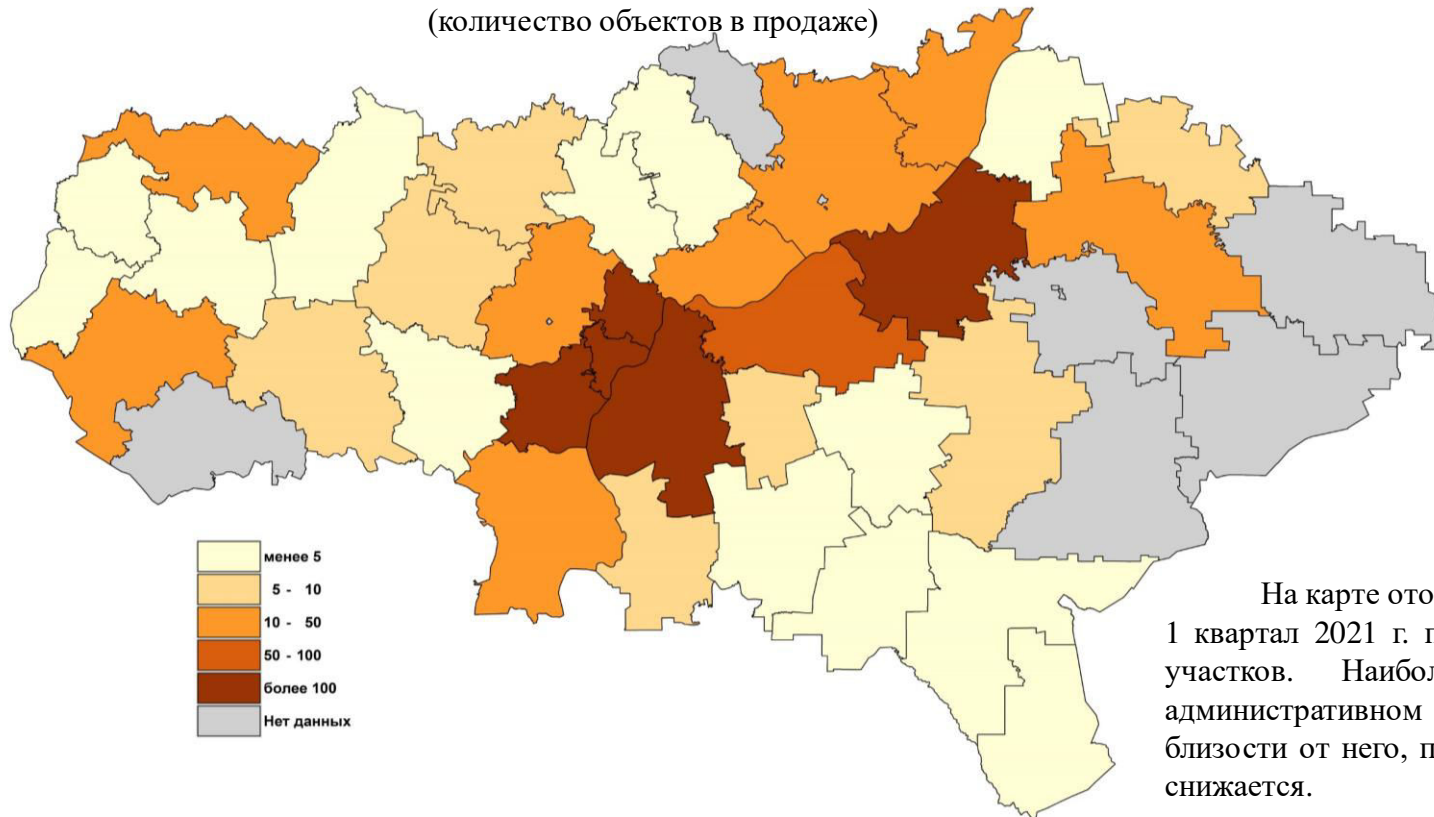


1.1 Общая характеристика рынка земельных участков в Саратовской области

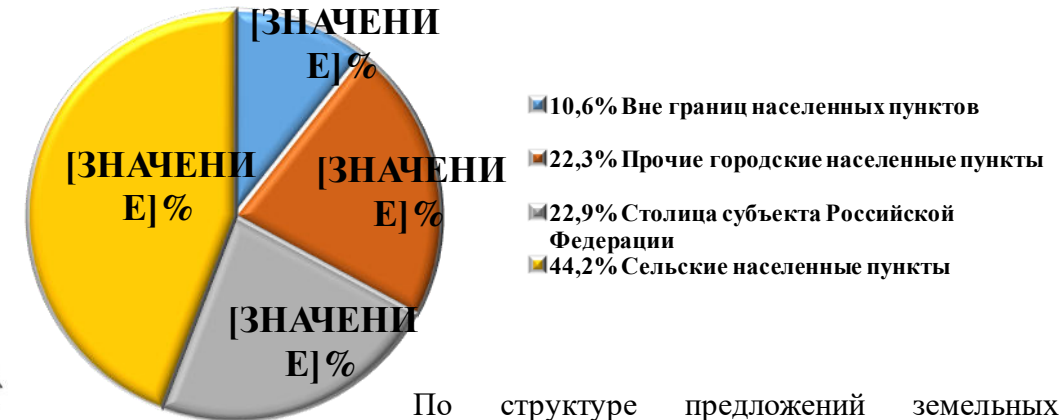
При анализе рынка земельных участков в качестве исходной информации использовались открытые сведения сайтов в сети «Интернет». Наиболее информативными источниками являются сайты Avito.ru и Cian.ru.

В рамках проведения анализа рынка земельных участков за I квартал 2021 была собрана и проанализирована информация о 1321 предложении о продаже земельных участков различных сегментов.

Количество предложений земельных участков по районам Саратовской области
(количество объектов в продаже)



Структура предложений земельных участков по типу населенного пункта в Саратовской области
(% от общего количества)



По структуре предложений земельных участков по типу населенного пункта видно, что количество предложений преобладает в сельских населенных пунктах – 44,2% от общего количества числа предложений.

На карте отображена собранная и проанализированная информация за I квартал 2021 г. по местоположению предложений о продаже земельных участков. Наибольшее количество предложений расположено в административном центре Саратовской области и в непосредственной близости от него, по мере удаления от г. Саратова количество предложений снижается.



1.1 Рынок земельных участков в Саратовской области

Структура предложений земельных участков по категории земель (% от общего количества)



Структура предложений земельных участков по сегментам в Саратовской области (% от общего количества)



Основная доля предложений продажи земельных участков на рынке Саратовской области за I квартал 2021 г. приходится на земли населенных пунктов.

При анализе предложений выставленных на продажу выявлено, что в основном рынок земельных участков представлен участками 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка».

Максимальные удельные показатели представлены в административном центре области, а также в населенных пунктах, приближенных к нему. Удельный показатель снижается по мере удаления от Саратова. Величина удельного показателя рыночной стоимости зависит не только от местоположения объекта, но и от сегмента. Максимальный средний удельный показатель по области приходится на 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)" и составляет 10 119,40 руб./кв.м.

Удельные показатели рыночной цены земельных участков в Саратовской области в разрезе сегментов

Сегмент	Средний УПКС*, руб./кв.м.	Средний УПРС*, руб./кв.м. 2020г	Средний УПРС, руб./кв.м. 2021г
2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	2 708,80	-	10 119,40
4 сегмент "Предпринимательство"	2 214,47	1 893,20	1 837,00
7 сегмент "Транспорт"	1 142,78	884,04	1 196,15
3 сегмент "Общественное использование"	683,3,40	1 342,53	1 714,29
5 сегмент "Отдых (рекреация)"	447,29	269,30	380,15
13 сегмент "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"	344,10	568,89	645,52
6 сегмент "Производственная деятельность"	338,18	549,54	695,72
1 сегмент "Сельскохозяйственное использование"	1,87	1,54	2,18

*УПРС – удельный показатель рыночной стоимости

*УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости



1.2 Рынок земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование»

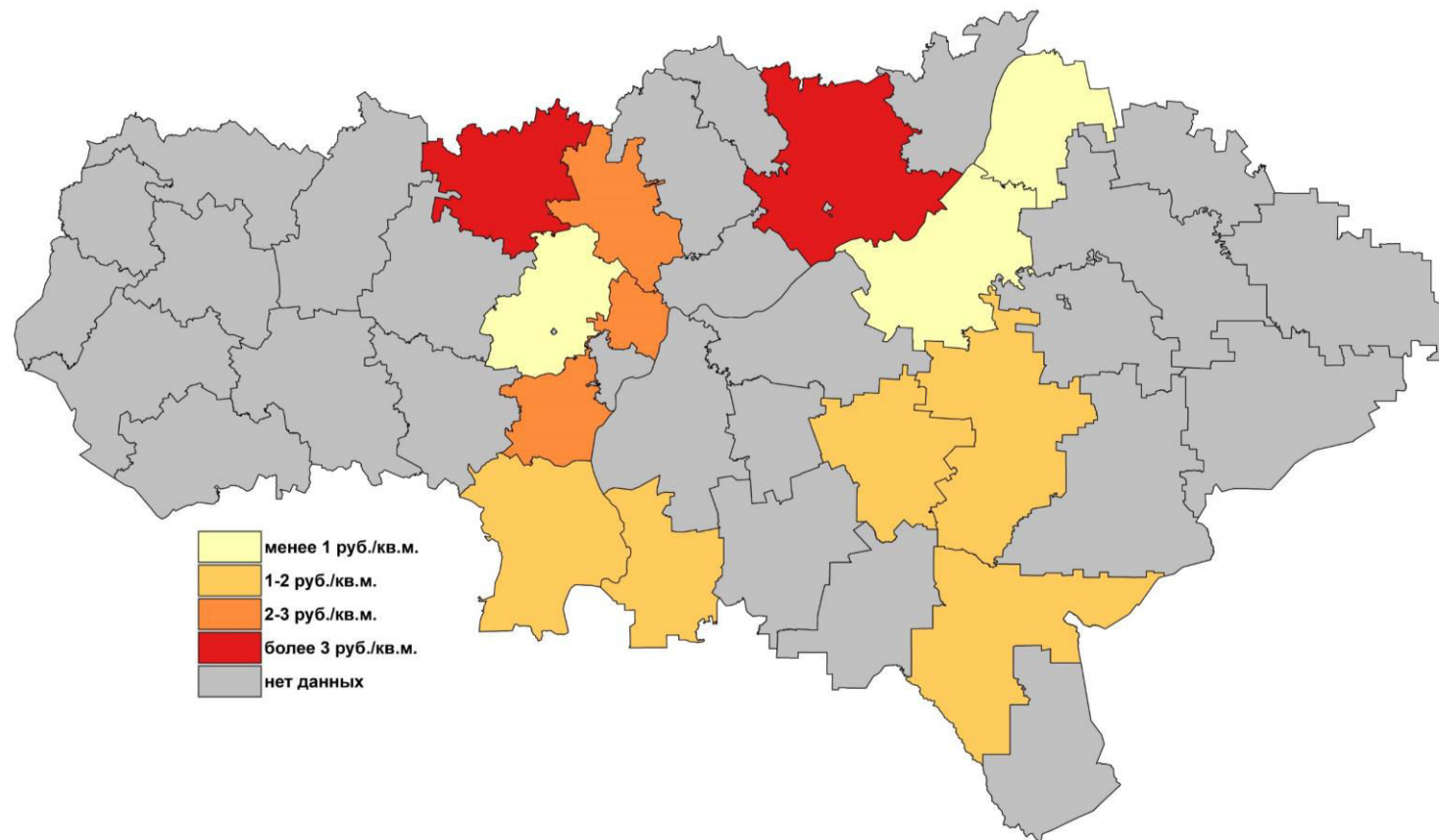
Рынок земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного производства развит слабо, за I квартал 2021 г. представлено 22 предложения на продажу из данного сегмента (за исключением земельных участков с разрешенным использованием «для ведения садоводства и огородничества»).

В большинстве районах области за рассматриваемый период по данному сегменту предлагается к продаже 1-2 объекта или отсутствуют предложения к продаже, вследствие чего сделать анализ рынка не представляется возможным.

Средний удельный показатель рыночной стоимости не превышает 5 руб./кв.м., максимальная величина среднего удельного показателя рыночной стоимости составляет 3,91 руб./кв.м. (Вольский МР), минимальная – 0,18 руб./кв.м. (Духовницкий МР).

В то же время следует отметить, что на рынке представлено множество предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения которые продавцы позиционируют как для производственной деятельности, соответственно такие объявления не используются для анализа.

Диапазон средних удельных показателей рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам Саратовской области



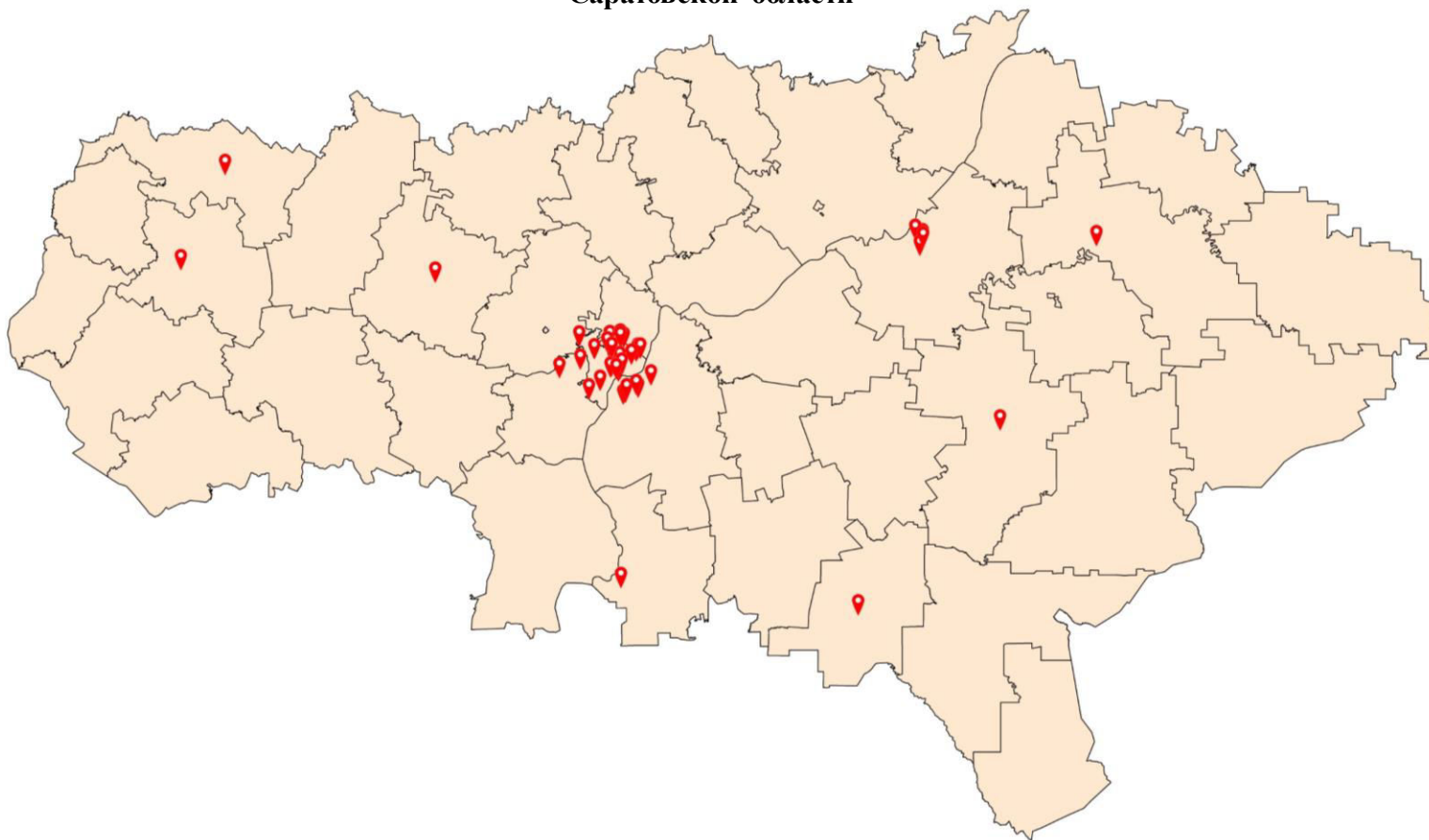
Средние удельные показатели рыночной цены земельных участков 1 сегмента (Сельскохозяйственное использование)

Муниципальный район	Средний УПКС, руб./кв.м. 2019г	Средний УПРС, руб./кв.м. 2020г	Средний УПРС, руб./кв.м. 2021г
Петровский р-н	3,17	2,24	3,85
Вольский р-н	2,46	1,23	3,91
Балаковский р-н	2,35	2,42	0,59
Новобураский р-н	2,28	2,31	2,26
Татищевский р-н	1,95	2,01	0,89
Саратовский р-н	1,68	2,14	2,58
Красноармейский р-н	1,65	1,55	1,59
Духовницкий р-н	1,46	1,50	0,18
Ершовский р-н	1,23	1,04	1,63
Федоровский р-н	1,08	1,07	1,04
Ровенский р-н	0,90	0,94	1,94
Новоузенский р-н	0,37	0,31	1,99



1.3 Рынок земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство»

Предложения земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство» по районам Саратовской области



Анализ предложений земельных участков сегмента «Предпринимательство» за I квартал 2021 года составил 40 участков, основная доля которых приходится на участки с разрешенным использованием «под размещение объектов торговли». Диапазон цен варьируется от 200 до 6 583,33 руб. за 1 кв.м., средний удельный показатель рыночной стоимости по области составляет 1 837 руб./кв.м.

На карте видно, что основная часть предложений земельных участков под предпринимательство располагается в административном центре области и Саратовском районе. В большинстве районов области рынок развит слабо либо не развит, не представлено ни одного предложения для продажи.



1.4 Рынок земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность»

Анализ предложений за I квартал 2021г. позволил выявить 34 земельных участков 6 сегмента под производственную деятельность.

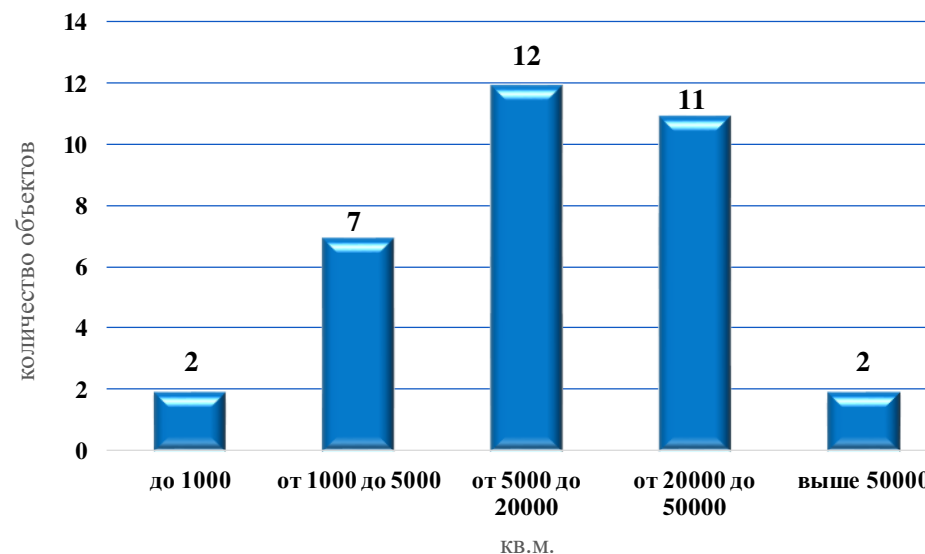
В большинстве районах области рынок по данному сегменту развит слабо. Основное количество предложений представлено в районах, приближенных к областному центру.

Диапазон значений среднего удельного показателя рыночной стоимости варьируется от 40,12 руб./кв.м (Ровенский МР) до 770 руб./кв. (г. Саратов).

Средние удельные показатели рыночной цены земельных участков 6 сегмента (Производственная деятельность)

Муниципальный район	Средний УПКС, руб./кв.м. 2018г	Средний УПРС, руб./кв.м. 2020г	Средний УПРС, руб./кв.м. 2021г
г Саратов	857,04	1328,44	770,00
Балаковский р-н	504,36	393,00	593,00
Энгельсский р-н	457,71	1009,00	684,00
Саратовский р-н	245,77	327,00	360,51
Лысогорский р-н	203,35	59,00	80,00
Марковский р-н	167,43	240,00	300,00
Ровенский р-н	144,96	26,00	40,12
Ивантеевский р-н	93,01	-	99,81

Структура предложений земельных участков в разрезе площадей



В структуре предложений земельных участков в разрезе площадей, основное количество предложений участков представлено площадью от 5 000 до 20 000 кв.м. – 35,3% от общего количества предложений, и от 20 000 до 50 000 кв.м. – 32,3%, также имеется 2 объекта площадью более 50 000 кв.м.

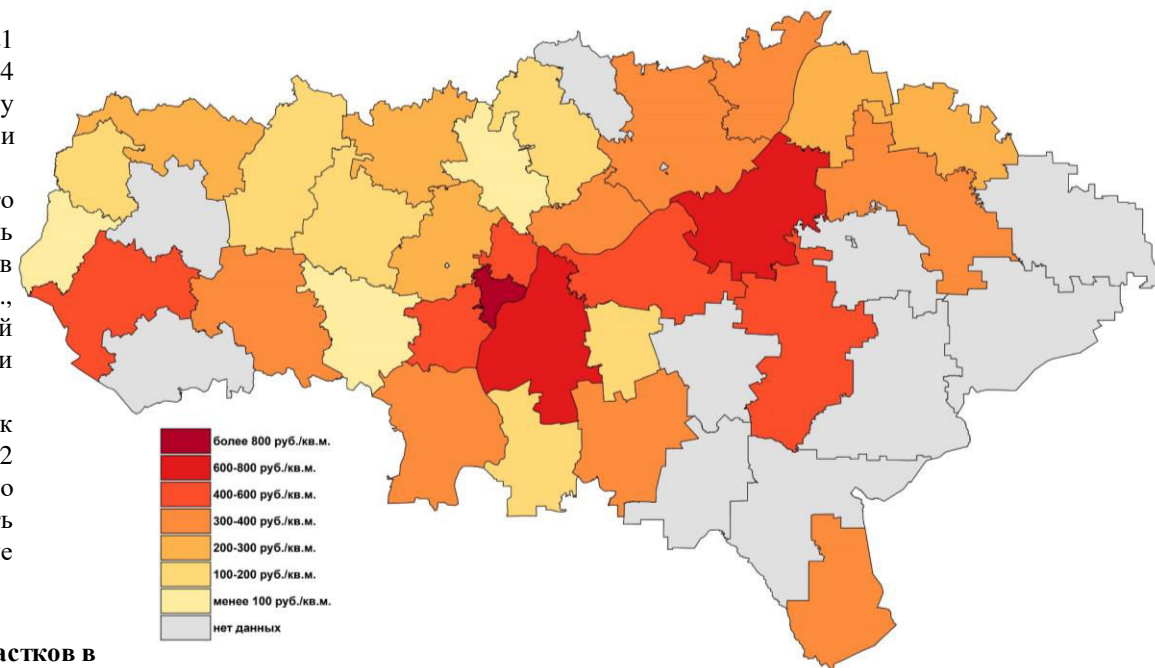


1.5 Рынок земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»

Средние удельные показатели рыночной цены земельных участков 13 сегмента (Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка)

Муниципальный район	Средний УПКС, руб./кв.м. 2018г	Средний УПРС, руб./кв.м. 2020г	Средний УПРС, руб./кв.м. 2021 г
г Саратов	1152,04	859,91	1000,69
р-н Энгельский	680,81	650,13	719,05
р-н Балаковский	503,91	541,58	627,67
р-н Вольский	314,20	510,76	362,01
р-н Балашовский	275,57	516,80	405,34
р-н Советский	260,33	177,63	115,63
р-н Петровский	259,93	187,08	209,45
р-н Красноармейский	256,58	253,41	397,71
р-н Аткарский	235,22	252,18	110,26
р-н Марковский	217,40	408,80	414,18
р-н Пугачевский	217,37	318,82	347,24
р-н Ртищевский	211,93	336,97	289,96
р-н Ровенский	210,23	177,15	140,00
р-н Ершовский	208,91	353,97	442,50
р-н Краснокутский	208,30	294,83	359,64
р-н Базарно-Карабулакский	207,85	262,71	170,83
р-н Калининский	204,66	288,51	302,43
р-н Саратовский	204,59	504,94	523,36
р-н Екатериновский	203,98	51,33	101,35
р-н Татищевский	193,25	272,02	208,16
р-н Хвалынский	192,43	352,19	399,91
р-н Духовницкий	181,44	150,82	135,00
р-н Турковский	168,79	201,09	100,54
р-н Воскресенский	163,30	396,79	326,07
р-н Александрово-Гайский	144,51	265,88	322,22
р-н Ивантеевский	140,65	239,15	222,54

Средние удельные показатели рыночной стоимости по районам Саратовской области

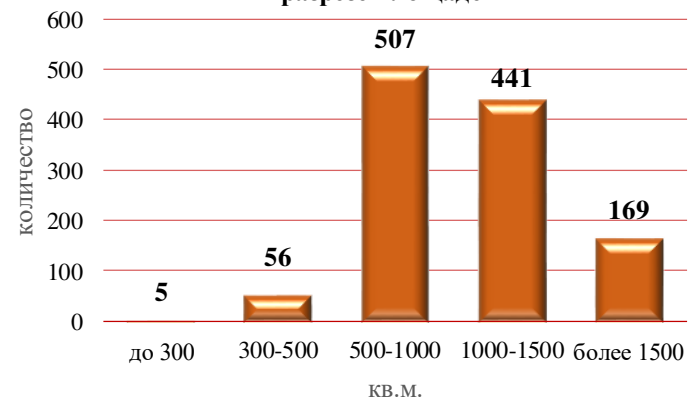


В рамках анализа рынка за I квартал 2021 года было собрано и проанализировано 1174 объявлений с предложениями на продажу земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка».

Из данных таблицы видно, что максимальный средний удельный показатель рыночной стоимости земельных участков в областном центре и составляет 1000,69 руб./кв.м., минимальный – 35,66 руб./кв.м. (Новобураский МР), средний удельный показатель по области составляет 306,03 руб./кв.м.

В некоторых районах области рынок земельных участков развит слабо, представлено 1-2 объекта либо не представлено ни одного предложения для продажи, вследствие чего сделать анализ рынка за рассматриваемый период не представляется возможным.

Структура предложений земельных участков в разрезе площадей

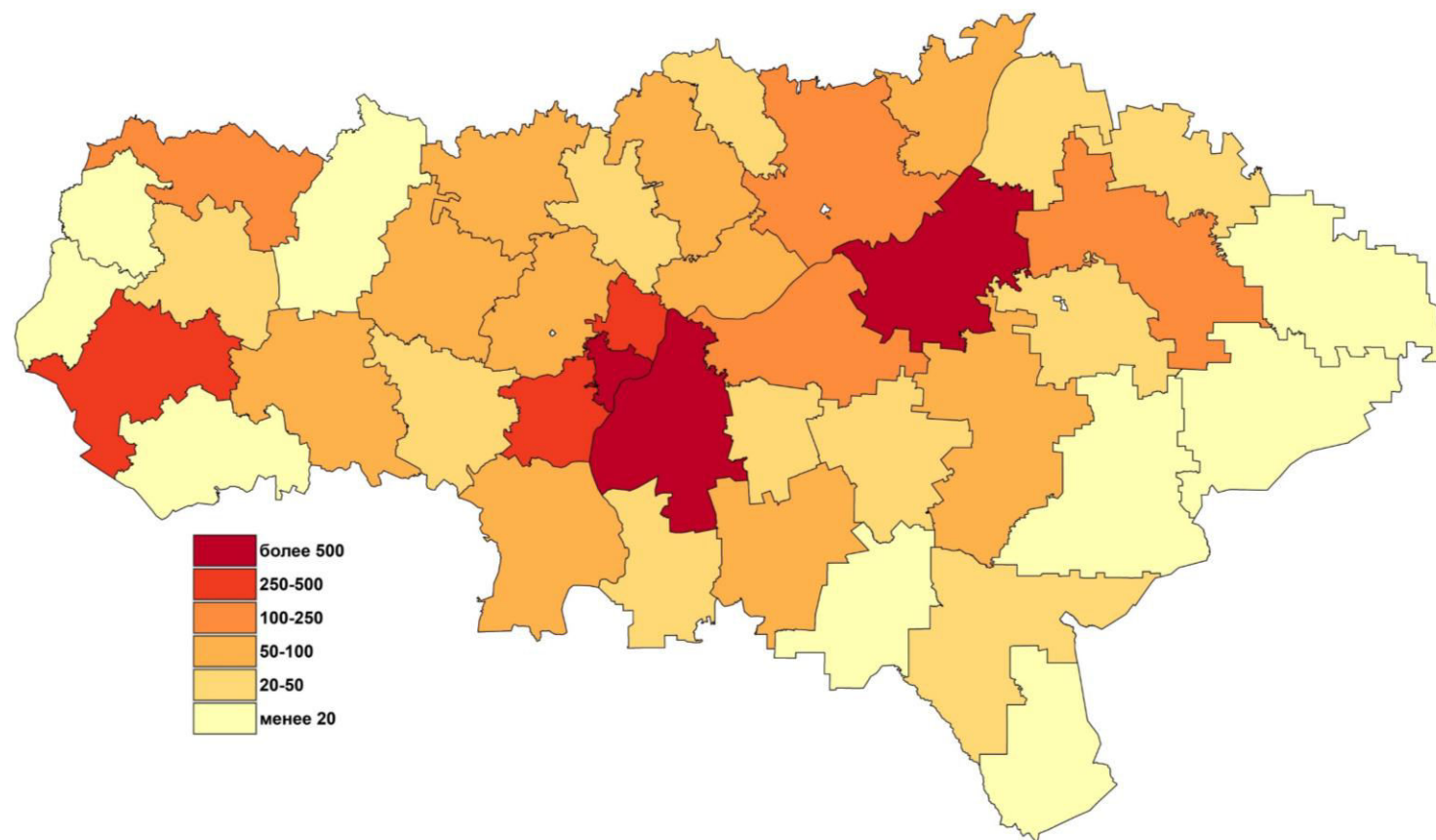


В структуре предложений земельных участков в разрезе площадей, наибольшее количество предложений участков представлено площадью от 500 до 1 000 кв.м. – 43% от общего количества предложений, также значительную долю составляют земельные участки площадью от 1 000 до 1 500 кв.м. – 37,4%.



2.1 Общая характеристика рынка объектов капитального строительства в Саратовской области

Количество предложений объектов капитального строительства по районам Саратовской области (количество объектов в продаже)



На карте представлено распределение собранной и проанализированной информации объектов капитального строительства за I квартал 2021г. в разрезе их местоположения. Наибольшее количество аналогов представлено в Саратове, Энгельском и Балаковском районах.

Значительную часть рынка объектов капитального строительства занимают жилые помещения (квартиры).

Рынок коммерческой недвижимости достаточно развит в административном центре, включает в себя торговые объекты, административно-офисные объекты и объекты общественного питания.

Первичный рынок купли-продажи объектов, предназначенных для хранения транспорта, представлен проектами строительства паркингов и парковочными местами в строящихся домах. На вторичном рынке можно приобрести индивидуальные типовые гаражи и место в существующих паркингах.

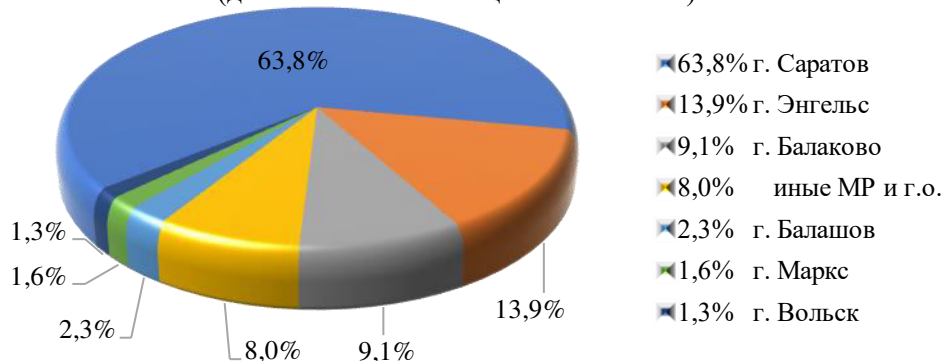
Производственно-складская недвижимость представлена разнообразными объектами, основная масса которых представлена в Саратове, Энгельском и Балаковском районах.



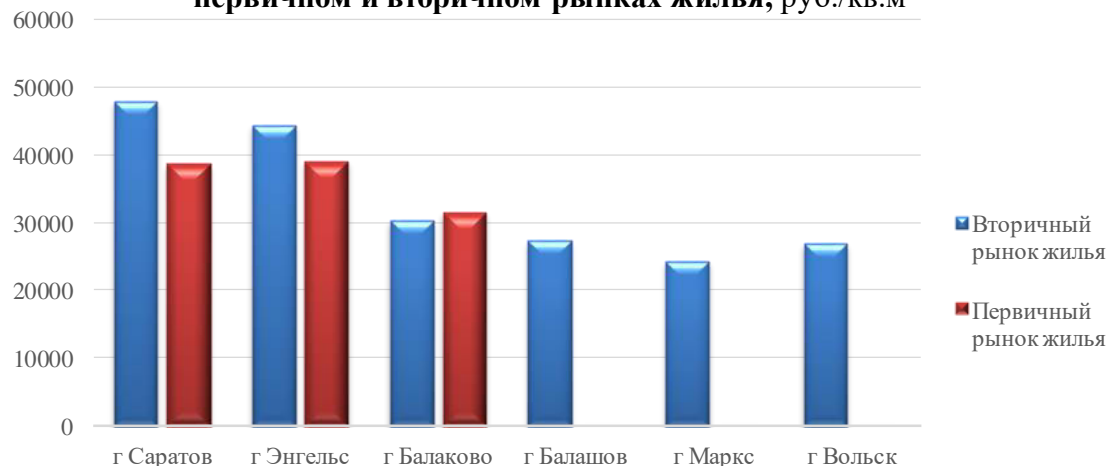
2.2 Первичный и вторичный рынок квартир

Структура предложений объектов многоэтажной жилой недвижимости по местоположению

(доля объектов от общего количества)



Диапазоны удельных показателей рыночных цен предложений объектов многоэтажной жилой недвижимости в зависимости от местоположения на первичном и вторичном рынках жилья, руб./кв.м



Квартиры - самая многочисленная функциональная группа объектов капитального строительства. Традиционно большинство жителей крупных городов предпочитает жить в квартирах, для сел и деревень более характерно проживание в индивидуальных жилых домах. С повышением уровня жизни в современном обществе растет уровень требований, предъявляемых к жилью: семья и ее отдельные члены хотят жить в квартире или доме, который расположен в районе с развитой инфраструктурой - рядом с остановками, магазинами, банкоматами, школами, поликлиниками, детскими садами, вблизи от места работы, учебы и досуга; в новых многоэтажных домах, которые построены в XXI веке; с качественным ремонтом; с большей площадью; на средних этажах многоквартирных домов.

На диаграмме представлено распределение предложений квартир за I квартал 2021 г по Саратовской области в процентном соотношении. Более половины предложений расположено в г. Саратове, 13,9% и 9,1% соответственно - в г. Энгельсе и г. Балаково. Для 2020 года данные показатели были схожими: на Саратов приходилось 66,6% квартир, на г. Энгельс и г. Балаково – 11,3% и 9,7%.

Квадратный метр недвижимости в многоквартирных жилых домах стабильно дороже всего в центре региона. Эксперты оценочной группы SRG проанализировали вторичный рынок жилья в стране и составили рейтинг городов по уровню роста цен за январь 2021 года. Саратов в этом списке занял 21-ю строку. По информации составителей рейтинга, за январь квадратный метр жилья на вторичном рынке в областном центре вырос в цене на 1,4% до 42,5 тысячи рублей. За год же — с января 2020 года по январь 2021 года — увеличение стоимости составило 7%.*

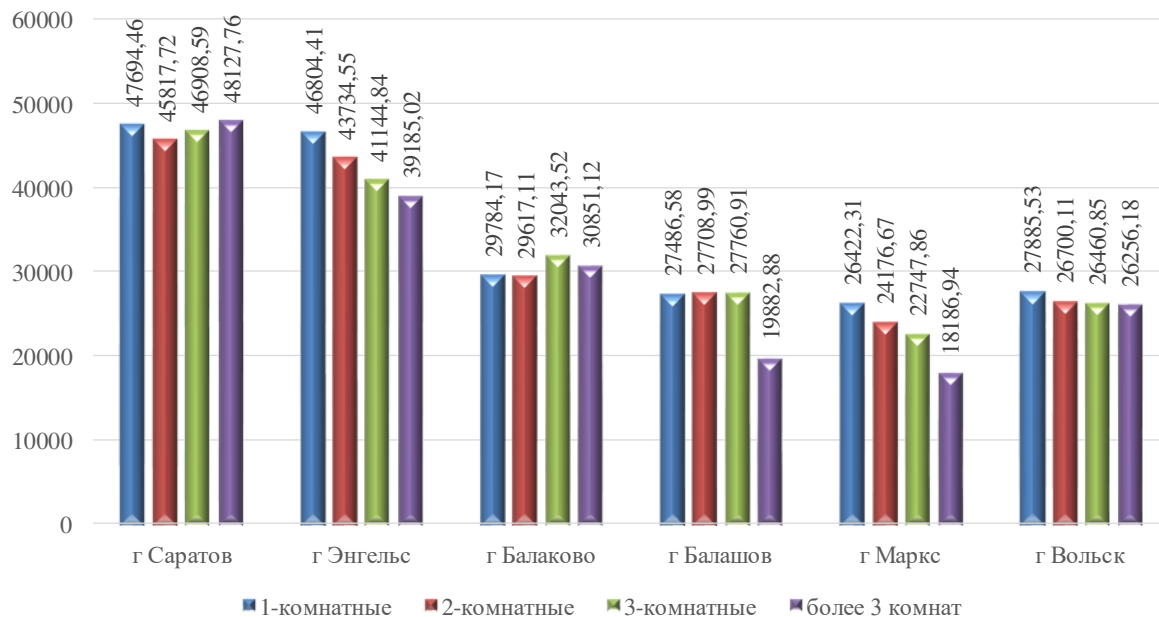
*<https://nversia.ru/news/saratov-popal-v-spisok-gorodov-gde-za-mesyac-silnee-vsego-podorozhalo-zhile/>



Оценивая удельный показатель стоимости квадратного метра с позиции количества комнат в предложенных к продаже квартирах, можно сделать вывод о неоднородности предложения. Для некоторых городов характерно увеличение стоимости квадратного метра при увеличении количества комнат, для других городов характерно уменьшение данного показателя в аналогичной ситуации.

Рыночная ситуация в крупных городах Саратовской области за 1 квартал 2021г демонстрирует приблизительно равные величины средних цен на квадратный метр одно-, двух-, трех- и многокомнатных квартир.

Зависимость средних удельных показателей рыночной стоимости от количества комнат в многоэтажной жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках жилья



Зависимость средних удельных показателей рыночной стоимости от материала стен в многоэтажной жилой недвижимости

Материал стен	Доля	Средний УПСР, руб./кв.м.
Кирпичные	62,1%	40 649,43
Крупнопанельные	23,2%	38 194,93
Монолитные	13,9%	53 610,55
Деревянные	0,32%	20 525,77
Крупноблочные	0,45%	42 140,80
Без указания материала стен	0,03%	9 492,34

Материал стен также является важным ценообразующим фактором. Выбирая на рынке предложенных объектов, покупатель обратит внимание на материал стен, так же, как и продавец будет указывать цену объекта в числе прочих основываясь на том, из чего выполнены стены многоквартирного дома.

Из анализа собранных предложений за 1 квартал 2021г данных следует, что наибольшее количество квартир продается в кирпичных домах (более 60% всех объявлений), почти четверть квартир – в крупнопанельных домах, также значительно количество квартир в домах, материал стен которых определен как монолитные – 14% помещений. Наибольшую цену продавцы просят за квартиры в монолитных домах, кирпичных, крупнопанельных и блочных. Наименьшую – в деревянных домах (количество объектов в таких домах менее 1% от общего количества).



Зависимость средних удельных показателей рыночной стоимости от этажности дома

Этажность дома	Количество, ед.	Средний УПСР, руб./кв.м.
1-4 этаж	713	25 928,57
5 этаж	1 672	33 455,55
6-8 этаж	247	45 486,59
9-10 этаж	2 546	45 614,74
11 этаж и выше	1 291	53 208,57

На основании деления отобранных предложений квартир за I квартал 2021г был проведен анализ средних удельных показателей рыночной стоимости на квадратный метр квартиры в Саратовской области в зависимости от этажности дома.

Наиболее дорогими являются объекты-аналоги, расположенные в жилых домах свыше 10 этажей. Чем меньше этажность дома, тем меньше средняя стоимость квадратного метра жилья в нем.

Преобладающими на рынке остаются предложения квартир в пяти- и десятиэтажных домах, также значимое количество квартир представлено к продаже в девятиэтажных многоквартирных домах

Зависимость средних удельных показателей рыночной стоимости от этажа расположения квартиры на примере нескольких крупных городов

Этаж расположения	Саратов		Энгельс		Балаково	
	Количество, ед.	Средний УПСР, руб./кв.м.	Количество, ед.	Средний УПСР, руб./кв.м.	Количество, ед.	Средний УПСР, руб./кв.м.
нижний этаж	950	43 498,52	199	39 036,00	163	29 981,30
средний этаж	2 618	49 276,86	580	46 703,04	315	31 978,50
верхний этаж	560	41 312,70	125	37 388,13	110	26 038,77

На примере выборки наиболее показательных городов Саратовской области был проведен анализ зависимости средних удельных показателей рыночной стоимости на квадратный метр квартир от этажа расположения квартиры.

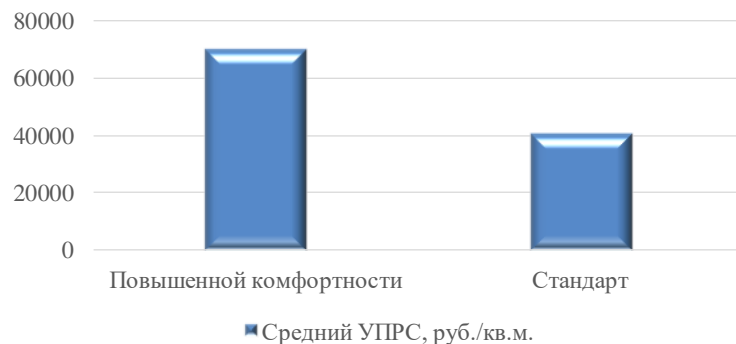
В трех городах, участвовавших в выборке, наблюдается схожая зависимость средних удельных показателей рыночной стоимости и этажа расположения квартиры: большую цену продавцы выставляют за квартиры на средних этажах. Это настоящая «золотая середина». На средние этажи приходится более половины от всего объема предложений. Кроме того, из соображений экологии самыми благоприятными считаются как раз этажи с 4 по 8.

Квартиры на первых этажах обладают коммерческой привлекательностью, но могут быть неудобны для повседневной жизни в силу низкого уровня приватности и безопасности; квартиры на верхних этажах обладают престижем и возможностью получить плюс к жилым метрам красивый вид. Недостатки верхних этажей, в основном, связаны с чрезвычайными ситуациями. Сломанный лифт, пожарная безопасность, так как лестницы пожарных машин имеют ограничения по высоте в 75 метров. Также не стоит забывать и о протечках крыши, если в доме нет технического этажа. Особенно это касается старого жилого фонда.*



Зависимость средних удельных показателей рыночной стоимости от классификации жилья

Классификация жилья	Количество, ед.	Доля	Средний УПСР, руб./кв.м.
Повышенной комфортности	146	2,31%	70 148,97
Стандарт	6323	97,74%	41 158,56



Дома повышенной комфортности и бизнес-класса построены по индивидуальным проектам, имеют огороженную территорию, паркинг. Монолитно-кирпичные, монолитно-каркасные, кирпичные дома, расположенные в престижных районах. Квартиры в таких домах имеют площадь, которая значительно превосходит социальную норму. Поэтому не удивительно, что стоимость данных квартир на порядок превышает стоимость жилья класса стандарт и эконом.

В небольшом количестве на рынке недвижимости Саратовской области за I квартал 2021г представлены квартиры класса бизнес и повышенной комфортности.

Собранная рыночная информация об объектах показывает, что квартиры повышенной комфортности оказывают наибольшее влияние на формирование средней стоимости 1 кв. метра.

Сравнение средних удельных показателей рыночной стоимости кв.м. объектов многоэтажной жилой недвижимости за 2020 г., I квартал 2021 г. и среднего удельного показателя кадастровой стоимости кв.м. объектов многоэтажной жилой недвижимости на 01.01.2020 г.

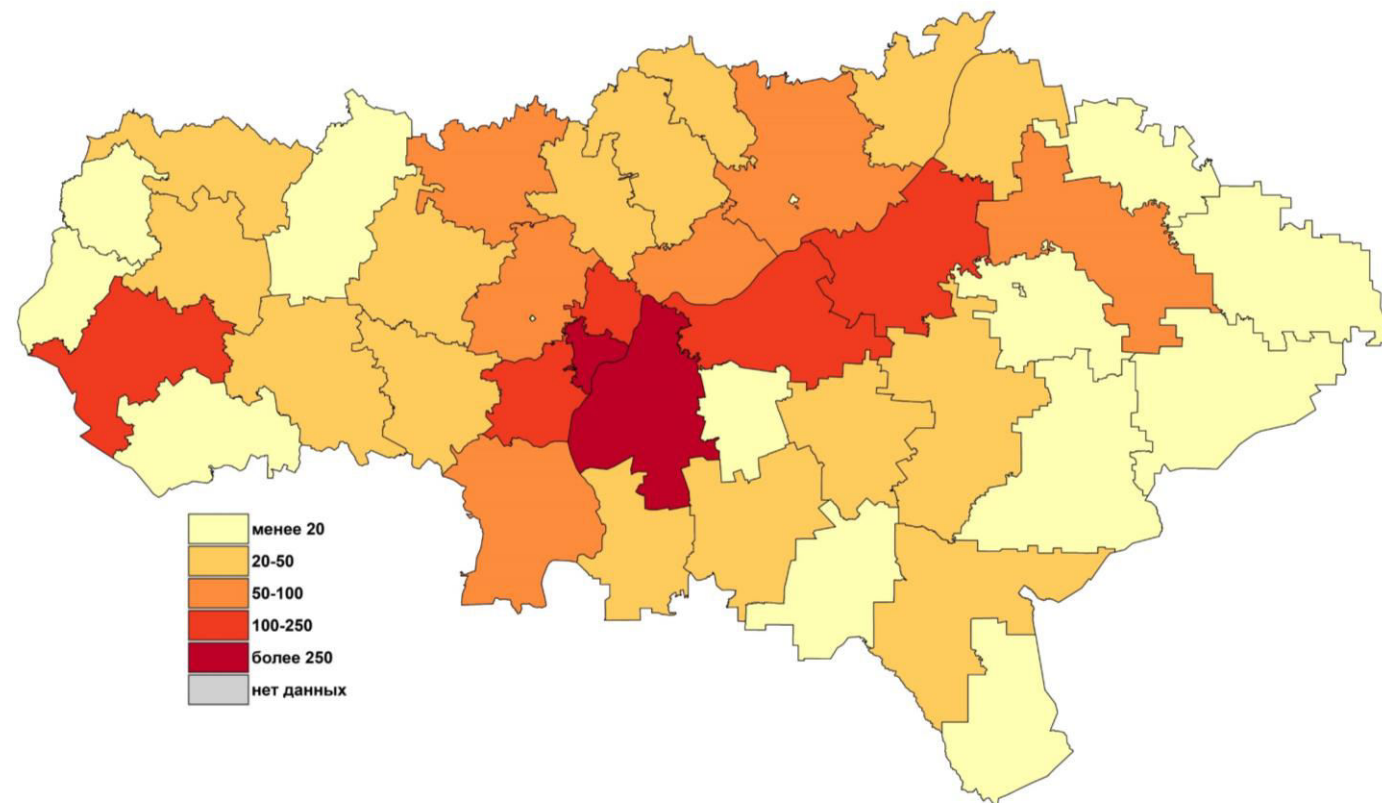
Наименование муниципального района	Средний УПКС, руб./кв.м. 2020г	Средний УПСР, руб./кв.м. 2020г	Средний УПСР, руб./кв.м. 1 кв 2021г
г Саратов	39 705	42 659	46 867
р-н Энгельский	32 744	39 246	42 068
р-н Балаковский	26 078	27 687	30 171
р-н Вольский	15 984	22 174	25 403
р-н Марковский	15 401	22 872	22 956
р-н Красноармейский	15 362	13 821	16 597
г Шиханы	15 345	13 360	15 326
р-н Пугачевский	15 052	23 066	24 491
р-н Саратовский	14 751	22 683	22 956
р-н Ртищевский	14 633	21 001	22 488
р-н Балашовский	14 273	25 030	26 359
р-н Ершовский	14 070	18 387	19 165
п Светлый	13 955	34 333	36 973
р-н Татищевский	13 928	24 370	26 281
р-н Краснокутский	13 907	14 925	20 638
п Михайловский	13 682	10 152	10 978
р-н Петровский	13 373	17 152	17 267
р-н Базарно-Карабулакский	13 249	20 817	17 635
р-н Александрово-Гайский	13 070	13 213	13 636
р-н Ивanteeвский	12 699	23 213	23 224
р-н Аткарский	12 403	19 451	16 968
р-н Духовницкий	12 298	12 465	11 392
р-н Калининский	12 279	19 702	19 340
р-н Новоузенский	12 266	12 994	17 576
р-н Хвалынский	12 000	16 412	17 626
р-н Новобурасский	11 954	12 973	14 399
р-н Федоровский	11 930	16 886	16 770
р-н Дергачевский	11 652	10 472	9 615
р-н Балтайский	11 597	12 115	8 929
р-н Воскресенский	11 557	21 733	20 227
р-н Озинский	11 318	11 641	15 463
р-н Аркадакский	11 296	15 839	13 010
р-н Краснопартизанский	11 262	9 526	10 007
р-н Советский	11 099	17 746	15 634
р-н Ровенский	10 940	14 701	14 337
р-н Перелюбский	10 918	13 967	-
р-н Екатериновский	10 736	15 372	16 175
р-н Питерский	10 409	6 373	9 877
р-н Лысогорский	10 310	14 641	18 210
р-н Романовский	9 997	14 962	18 669
р-н Турковский	9 891	15 272	-
р-н Самойловский	9 222	13 577	5 579

Рынок данной группы объектов достаточно развит. За I квартал 2021г было собрано и проанализировано 6469 предложений по Саратовской области, основная масса предложенных к продаже объектов расположена в административном центре региона г Саратове. В I квартале 2021г наблюдается повышение цены на квартиры в Саратове в среднем на 9%.



2.3 Рынок домов малоэтажной жилой застройки

Количество предложений объектов малоэтажной жилой недвижимости по районам Саратовской области (количество объектов в продаже)



На карте представлено распределение собранной и проанализированной рыночной информации об объектах малоэтажной жилой недвижимости за I квартал 2021 г. в разрезе местоположения объекта. В г. Саратове, Энгельском и Балаковском районах стабильно представлено наибольшее количество аналогов.

Рынок насыщен объектами с различными параметрами, такими как материал стен, состояние объекта, этажность, назначение. В крупных городах возможно найти объект с практически любыми параметрами, в отдаленных от центра районах преобладает старый жилфонд, представленный в основном одно-, двухэтажными деревянными либо кирпичными домами.

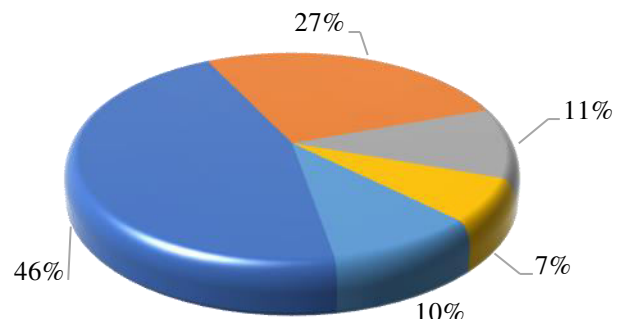
На основании исследования рынка малоэтажной жилой недвижимости в г. Саратове было выявлено, что объявления о продаже объектов с большей площадью обновляются несколько раз в неделю (чаще – каждый день или через день), так как в большинстве своем являются платными, а объявления о продаже объектов с небольшой площадью часто не обновляются месяцами. Из этого следует вывод, что собственники малоэтажной жилой недвижимости больших площадей более заинтересованы в продаже и стараются обратить внимание на свои объекты путем частого обновления объявления без изменений стоимости либо с незначительными изменениями стоимости.

Возможно, это связано с усложнением процесса содержания жилых зданий больших площадей в связи с кризисной ситуацией в стране и мире, поэтому собственники стараются продать элитную недвижимость. Справедливо предположить, что данная ситуация наблюдается и в других районах Саратовской области, где присутствует сегмент элитной малоэтажной жилой недвижимости, например, в г. Балаково.



Структура предложений объектов малоэтажной жилой недвижимости по назначению (в Саратовской области)

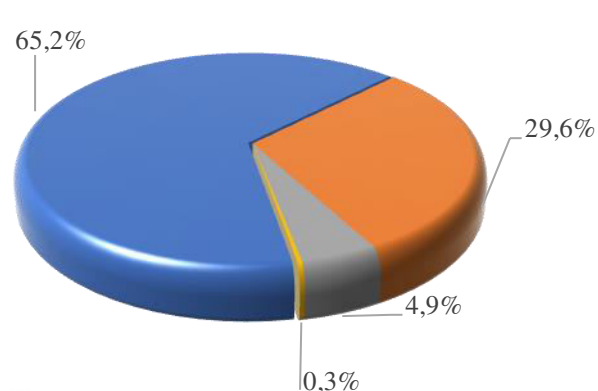
(доля от общего количества объектов данной группы)



- 46% Дома индивидуальные с бытовыми пристройками
- 27% Дома индивидуальные
- 11% Домики садовые (летние домики), огородные объединения
- 7% Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы)
- 10% Коттеджи

Структура предложений объектов малоэтажной жилой недвижимости по количеству этажей (в Саратовской области)

(доля от общего количества объектов данной группы)



- 65,2% 1 этаж
- 29,6% 2 этажа
- 4,9% 3 этажа
- 0,3% Многоэтажные

Рынок малоэтажной жилой недвижимости в 1 квартале 2021 г. в Саратовской области достаточно активен. Многие жители заинтересованы в продаже принадлежащей им на праве собственности недвижимости в условиях восстановления рыночной ситуации в период после снятия основных карантинных ограничений.

Аналогично данным 2020 г. рынок малоэтажной жилой недвижимости за 1 квартал 2021 г. в Саратовской области представлен в основном индивидуальными домами (73% от общего количества объектов данного назначения). Стабильно наибольшее количество объектов, выставленных на продажу – одноэтажные дома. Это связано с практичностью данного вида малоэтажной недвижимости и значительной долей старого жилого фонда, по большей части представленного именно одноэтажными индивидуальными домами.

На рынке наблюдается устойчивое соотношение материалов стен – наиболее часто на рынке встречаются деревянные и кирпичные дома. Это также связано с практичностью используемых материалов, простотой и доступностью для применения в строительстве и частотой использования именно этих материалов для строительства домов, составляющих старый жилой фонд. Для современного строительства наиболее распространено использование в качестве материала стен кирпича и мелких бетонных блоков.

Анализ средних удельных показателей в зависимости от материала стен подтверждает, что наибольшим данный показатель является для объектов малоэтажной жилой застройки, стены которых выполнены из кирпича или из мелких бетонных блоков. Средний удельный показатель рыночной стоимости квадратного метра деревянных домов примерно на одном уровне с данным показателем для домов с иными материалами стен.

В 2020 г. для количества деревянных домов на рынке соблюдалась аналогичная зависимость, доля кирпичных домов составляла на 12% меньше, также незначительна была доля домов, выполненных из мелких бетонных блоков. Это говорит о сохранении представленной на рынке доли деревянных домов и увеличении доли домов, выполненных из более современных долговечных материалов.

Зависимость средних удельных показателей рыночной стоимости от материала стен в малоэтажной жилой недвижимости в Саратовской области

Материал стен	Количество, ед.	Доля	Средний УПРС, руб./кв.м.
Кирпичные	1 633	55%	27 791,64
Деревянные	820	27%	21 333,01
Смешанные	217	7%	24 904,14
Из мелких бетонных блоков	179	6%	26 699,72
Иное	134	5%	20 694,11



Центр государственной кадастровой оценки

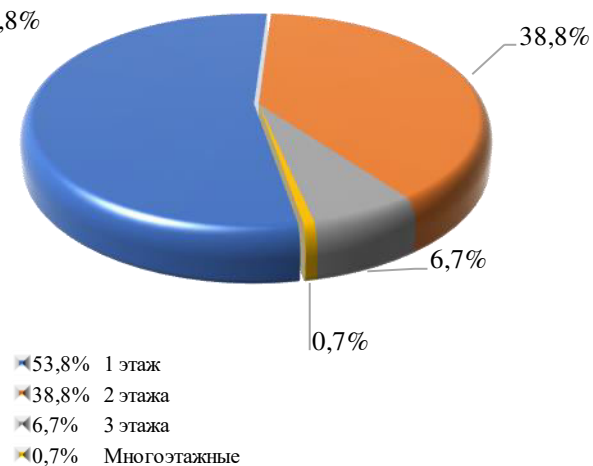
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

I квартал 2021 г.

Структура предложений объектов малоэтажной жилой недвижимости по назначению (г. Саратов)
(доля от общего количества объектов данной группы)



Структура предложений объектов малоэтажной жилой недвижимости по количеству этажей (г. Саратов)
(доля от общего количества объектов данной группы)



Для рынка малоэтажной жилой недвижимости г. Саратова справедливы те же зависимости показателей, что и для Саратовской области в целом. На рынке так же преобладают индивидуальные дома, их доля составляет 70% включая индивидуальные жилые дома с пристройками.

Если говорить о наличии вспомогательных построек у всех объектов данной функциональной группы в г. Саратове, то они присутствуют у 51% объектов всех назначений.

Доли одно- и двухэтажных домов в г. Саратове соответственно равны 53,8% и 38,8%. Это говорит о том, что в г. Саратове на продажу в приблизительно равных долях выставлены объекты этих этажностей.

У наибольшего количества объектов малоэтажной жилой недвижимости выполнен обычный ремонт – 81% всех объектов, доля жилых домов, в которых требуется ремонт – 15%. В оставшихся 4% объектов выполнен евроремонт.

Самыми дорогими на рынке объектов данной группы в г. Саратове согласно анализу среднего удельного показателя в зависимости от материала стен являются кирпичные дома.

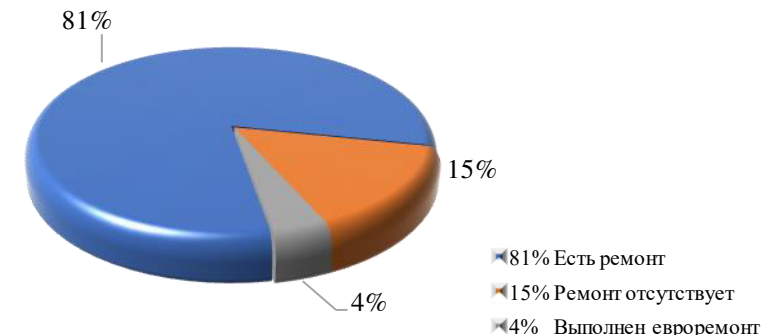
Зависимость средних удельных показателей рыночной стоимости от материала стен в малоэтажной жилой недвижимости (г. Саратов)

Материал стен	Количество, ед.	Доля	Средний УПРС, руб./кв.м.
Кирпичные	578	58%	36 537,81
Деревянные	250	25%	32 504,97
Смешанные	102	10%	34 191,30
Иное	20	2%	32 012,63

Структура предложений объектов малоэтажной жилой недвижимости по наличию вспомогательных построек (г. Саратов)
(доля от общего количества объектов данной группы)

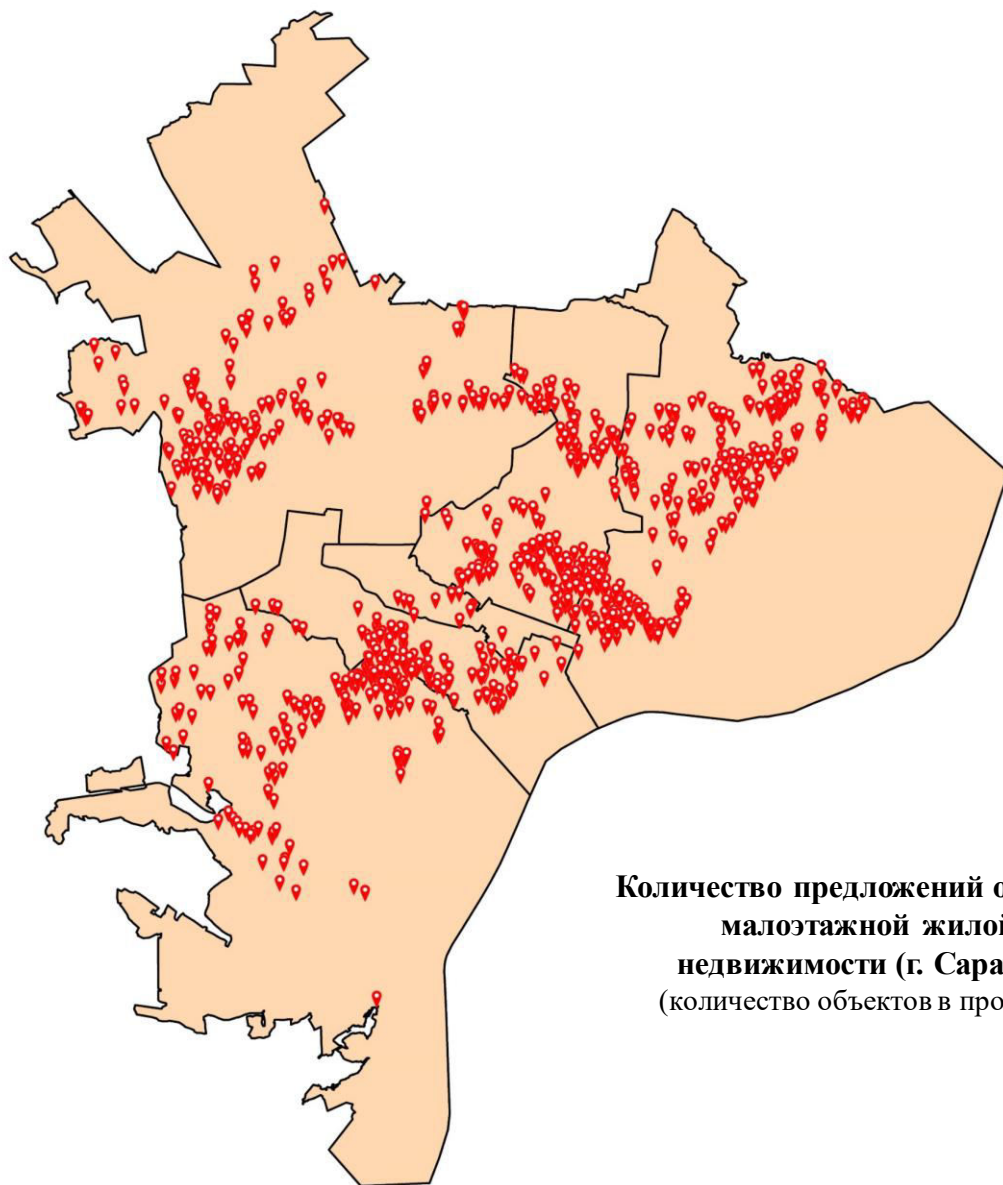


Структура предложений объектов малоэтажной жилой недвижимости по состоянию (г. Саратов)
(доля от общего количества объектов данной группы)



51% Присутствуют вспомогательные постройки
49% Отсутствуют вспомогательные постройки

81% Есть ремонт
15% Ремонт отсутствует
4% Выполнен евроремонт



В I квартале 2021 г. на рынке малоэтажной жилой недвижимости г. Саратова присутствуют объекты во всех административных районах города. Наибольшее количество объектов представлено к продаже в Волжском районе, в Ленинском и Кировском районах примерно одинаковое количество предложений – 196 и 190 единиц соответственно. На Заводской район приходится 17% всех объектов данной функциональной группы. Доля объектов малоэтажной жилой недвижимости, представленных на рынке в Октябрьском районе – 12%. Во Фрунзенском районе, как в наименьшем по площади, представлено наименьшее количество предложений – 1% от общего количества.

Количество предложений объектов малоэтажной жилой недвижимости по административным районам (г. Саратов)
(количество объектов в продаже)

Административный район	Количество, ед.	Доля
Волжский	321	32%
Ленинский	196	20%
Кировский	190	19%
Заводской	166	17%
Октябрьский	116	12%
Фрунзенский	15	1%



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

I квартал 2021 г.

Сравнение средних удельных показателей рыночной стоимости кв.м. малоэтажной жилой недвижимости за 2020 г., 1 квартал 2021 г. и среднего удельного показателя кадастровой стоимости кв.м. малоэтажной жилой недвижимости на 01.01.2020 г.

Представленная таблица иллюстрирует динамику изменений средних удельных показателей рыночной стоимости кв.м. малоэтажной жилой недвижимости за 2020 г. и 1 квартал 2021 г.

Изменения в уровне данного показателя неравномерны по всей области, в основном отмечено увеличение анализируемого показателя в 1 квартале 2021 г.

Данную ситуацию можно объяснить тем, что в условиях карантина и посткарантинной ситуации некоторые люди потеряли возможность содержать жилье и решились на продажу значимого для них недвижимого имущества (таким образом, в цену иногда входит так же «атмосфера», «уют», некоторые дома продаются с мебелью и дорогим ремонтом), так же возможно предположить, что у многих собственников появилась необходимость продать не только ненужные старые малоэтажные жилые дома, но и новые, строившиеся «для себя» из современных материалов, но еще без отделки либо под чистовую отделку, так как у собственников закончились ресурсы для завершения строительства.

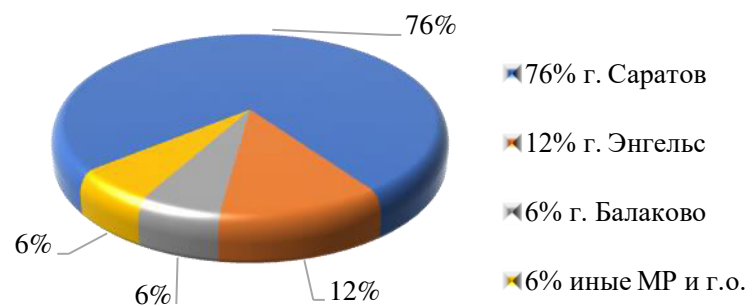
В некоторых районах, таких как Перелобский, Духовницкий, Красноармейский, Аткарский районы, отмечено незначительное снижение удельного показателя рыночной стоимости кв.м. малоэтажной жилой недвижимости в 1 квартале 2021 г. по сравнению с 2020 г. Предположительно, в таких районах собственники понижают рыночную стоимость, чтобы ускорить продажу.

Наименование МР и районного центра	Средний УПКС, руб./кв.м. на 01.01.2020 г.	Средний УПРС, руб./кв.м. 2020г	Средний УПРС, руб./кв.м. 2021г
г Саратов	18 464,00	32 462,00	34 917,84
п Светлый	16 663,02	2 750,00	-
р-н Саратовский	16 511,78	23 262,49	30 322,82
р-н Марковский	16 272,38	16 452,67	20 353,43
р-н Советский	14 842,94	13 489,57	14 546,21
р-н Энгельский	14 016,21	25 298,89	32 711,59
р-н Балаковский	13 823,59	22 520,11	27 463,65
г Шиханы	13 561,91	17 957,21	-
р-н Ершовский	13 512,89	13 854,07	10 730,48
р-н Татищевский	13 301,59	19 926,42	21 072,93
р-н Балашовский	13 075,65	16 617,05	17 701,37
р-н Вольский	13 008,84	17 170,39	19 096,01
р-н Пугачевский	12 988,00	15 285,51	16 879,70
р-н Краснокутский	12 823,16	10 670,01	13 485,46
р-н Петровский	12 791,74	10 655,40	10 918,43
п Михайловский	12 673,35	28 218,95	-
р-н Ртищевский	12 446,98	13 507,11	13 213,81
р-н Новоузенский	12 439,03	11 274,79	13 339,08
р-н Балтайский	12 159,54	8 428,31	8 399,96
р-н Перелобский	12 010,49	10 064,19	7 921,09
р-н Калининский	11 922,33	12 239,03	12 761,40
р-н Александрово-Гайский	11 853,81	11 781,15	15 792,13
р-н Ивантеевский	11 324,56	13 473,91	17 802,33
р-н Красноармейский	11 287,23	17 043,12	13 056,94
р-н Базарно-Карабулакский	11 265,87	11 297,41	10 238,41
р-н Краснопартизанский	11 199,95	8 909,02	7 267,26
р-н Воскресенский	10 970,70	16 154,91	20 017,60
р-н Федоровский	10 887,26	8 308,71	11 854,18
р-н Аткарский	10 879,05	13 594,99	12 113,56
р-н Питерский	10 769,05	6 972,76	6 772,56
р-н Духовницкий	10 716,29	10 488,90	9 871,03
р-н Самойловский	10 600,97	7 162,96	8 959,96
р-н Озинский	10 592,01	9 554,34	9 932,05
р-н Хвалынский	10 574,15	21 485,47	20 802,24
р-н Лысогорский	10 506,60	11 656,79	15 852,19
р-н Дергачевский	10 484,32	9 046,90	8 134,93
р-н Турковский	10 399,79	10 316,15	11 780,79
р-н Екатериновский	10 298,04	12 946,32	11 267,49
р-н Аркадакский	10 256,54	11 033,94	11 194,19
р-н Новобурасский	10 124,99	13 597,81	13 151,75
р-н Романовский	9 577,60	9 602,36	8 634,42
р-н Ровенский	9 163,22	13 912,69	17 182,06



2.4 Рынок объектов, предназначенных для хранения транспорта

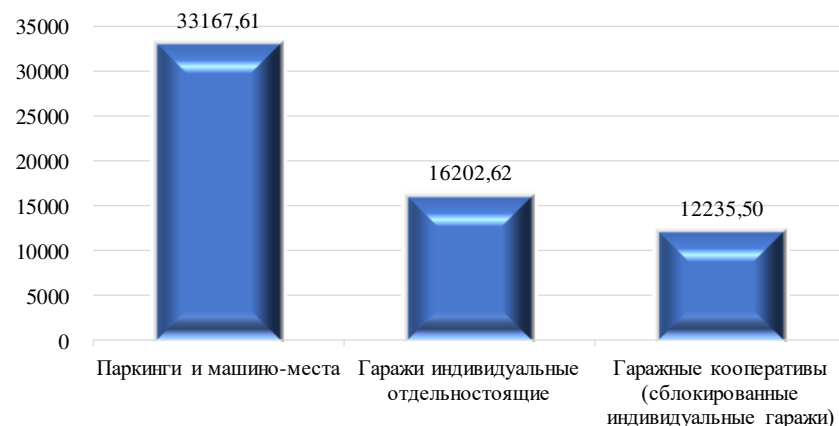
Структура предложений объектов, предназначенных для хранения транспорта, по местоположению
(доля объектов от общего количества (247 объектов аналогов))



Структура предложений объектов, предназначенных для хранения транспорта, по виду объекта недвижимости
(доля от общего количества объектов данной группы)



Диапазоны удельных показателей рыночных цен предложений объектов, предназначенных для хранения транспорта, в зависимости от назначения, руб./кв.м.



Уровень стоимости, по которой определяются цены на гаражи или автостоянки города, во многом зависит от принадлежности к той или иной выделенной группе объектов, их местонахождения, удаленности и др.

Наибольшую часть объектов данной группы по данным за I квартал 2021 г. составляют гаражные кооперативы, средние цены на них на рынке составляют около 12235,50 руб./кв.м., что на 20 процентов выше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Одна из причин повышения цен в данной категории стали новости о «гаражной амнистии». О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в целях урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены объявили в начале года, а в сентябре данные изменения вступят в законную силу, что вероятнее всего дополнительно простимулирует рынок.



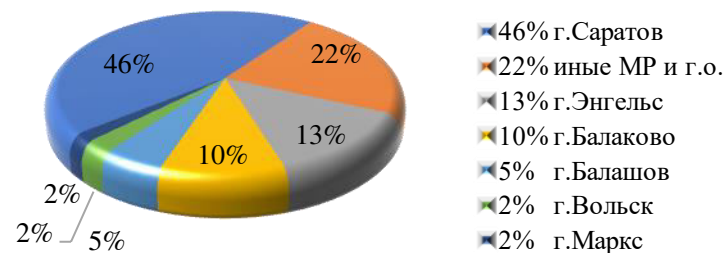
2.5 Рынок объектов торгового назначения

Сравнение средних удельных показателей рыночной стоимости кв.м. объектов торгового назначения за 2020 г., 1 квартал 2021 г. и среднего удельного показателя кадастровой стоимости кв.м. объектов торгового назначения на 01.01.2020 г.

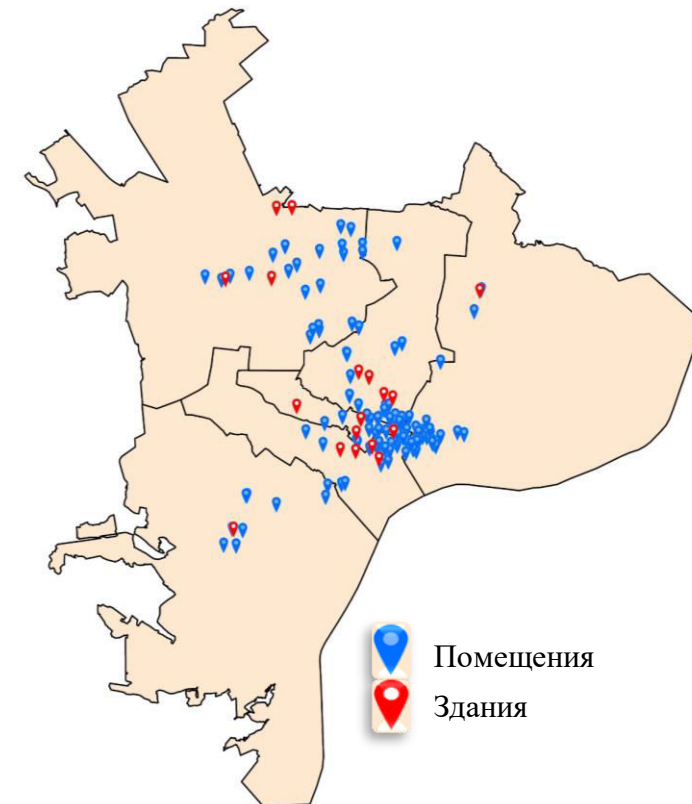
Муниципальный район	Средний УПКС, руб./кв.м. на 01.01.2020	Средний УПСР, руб./кв.м. 2020г	Средний УПСР, руб./кв.м. 2021 г
р-н Саратовский	26 857,23	27 424,21	28 204,84
г Саратов	23 369,42	43 156,02	46 767,78
р-н Энгельсский	17 572,75	43 999,71	43 186,37
р-н Балаковский	16 430,61	28 437,64	30 159,23
р-н Краснокутский	15 636,16	15 374,84	19 517,88
р-н Озинский	15 074,54	17 741,45	21 472,39
р-н Ершовский	13 891,41	18 206,81	14 436,21
р-н Духовницкий	13 786,57	11 395,69	12 000,00
р-н Вольский	13 757,42	25 130,93	16 690,76
р-н Романовский	13 387,79	-	18 750,00
р-н Новоузенский	12 863,81	16 652,92	8 536,59
р-н Пугачевский	12 361,12	21 500,27	15 252,15
р-н Татищевский	12 359,18	20 105,74	15 872,66
р-н Марковский	11 849,37	24 777,84	22 128,75
р-н Аткарский	11 689,55	18 849,42	22 278,91
р-н Новобураский	11 232,68	9 927,87	23 809,52
р-н Балашовский	11 214,26	25 081,39	23 265,85
р-н Советский	11 088,58	29 059,65	18 939,39
р-н Петровский	10 732,86	23 773,15	24 859,55
р-н Екатериновский	10 030,33	-	27 000,00
р-н Ивантеевский	9 853,27	17 959,35	10 912,77
п Светлый	9 650,18	29 753,83	36 931,87
р-н Лысогорский	9 590,30	11 073,73	25 000,00
р-н Хвалынский	9 255,12	20 787,42	4 740,74
р-н Красноармейский	8 928,66	18 702,94	17 996,79
р-н Краснопартизанский	7 524,45	10 588,24	19 841,27
р-н Федоровский	7 146,94	22 221,72	13 373,24

По данным за I квартал 2021 г. рынок данной группы объектов в Саратовской области не активен (в выборке участвовало 300 объектов аналогов), основная масса предложенных к продаже объектов расположена в административном центре региона в г. Саратове. В остальных городах и населенных пунктах за рассматриваемый период предлагается к продаже 1-2 объекта, или отсутствуют предложения к продаже.

Структура предложений объектов торгового назначения по местоположению (доля объектов от общего количества)



Районы города	Доля	Средний УПСР, руб./кв.м.
Волжский	24%	47 900,28
Ленинский	21%	34 987,42
Кировский	18%	50 545,95
Октябрьский	17%	56 437,21
Фрунзенский	13%	48 579,97
Заводской	8%	42 615,06



Местоположение объекта является одним из главных ценообразующих факторов. На карте представлено распределение объектов торгового назначения в Саратове. Наибольшее количество предложений объектов торгового назначения сосредоточено в культурном и историческом центре города Саратов, так как данное месторасположение характеризуется высокой интенсивностью движения, высокими транспортным и пешеходным потоками.

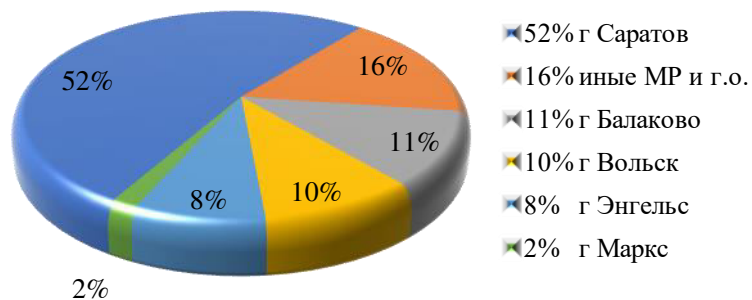


2.6 Рынок объектов административного и бытового назначения

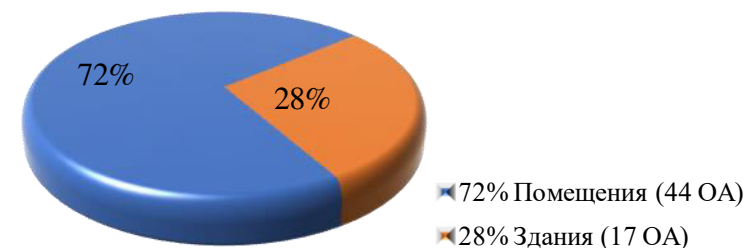
Большая часть предложений недвижимости административного и бытового назначения сконцентрирована в пределах города. Анализ количества предложений продажи помещений/зданий административного и бытового назначения (в выборке участвовало 61 объект аналог) показал, что в областном центре представлено – 52% от общего числа предложений, участвующих в выборке, г. Балаково – 11%, г. Вольск – 10%, г. Энгельс – 8%, г. Маркс – 2%, иные МР – 16%.

Согласно анализу информации собранной за I квартал 2021 года наибольший удельный показатель у помещений административного и бытового назначения площадью от 50 до 100 кв.м. (34 838,13 руб./кв.м.).

Структура предложений объектов административного и бытового назначения по местоположению
(доля объектов от общего количества)

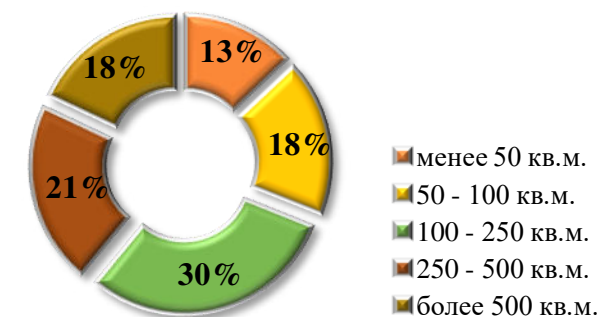


Структура объектов административного и бытового назначения по виду объекта недвижимости
(доля от общего количества объектов данной группы)



Структура предложений объектов административного и бытового назначения в зависимости от площади
(доля от общего количества предложений)

Площадь	Доля	Средний УПСР, руб./кв.м.
менее 50 кв.м.	13%	32 988,33
50-100 кв.м.	18%	34 838,13
100-250 кв.м.	30%	31 235,67
250-500 кв.м.	21%	20 230,28
более 500 кв.м.	18%	12 957,81





2.7 Рынок объектов производственного назначения

На рынке Саратова и Саратовской области за I квартал 2021 г. представлено крайне мало объявлений о продаже объектов (37 объектов аналогов), предназначенных для производственного использования. В зависимости от вида объекта данные объявления могут быть распределены по подгруппам:

Структура предложения объектов производственного назначения по назначению

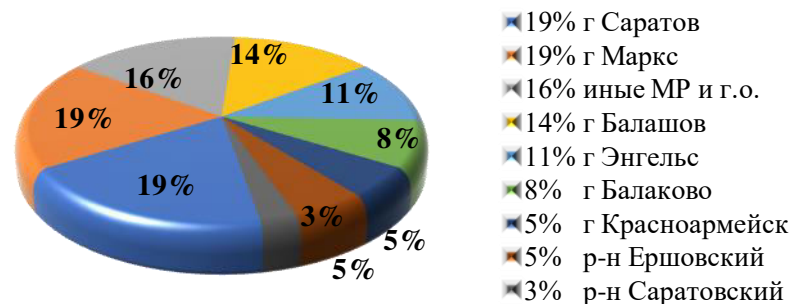
(доля от общего количества объектов данной группы)

Назначение	Доля	Средний УПСР, руб./кв.м.
Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м	73%	6 950,93
Складские здания, кроме ангаров	11%	7 132,56
Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы	8%	9 788,01
Здания ангарного типа	5%	8 143,94
Котельные	3%	17 241,38

Собранная рыночная информация об объектах, предназначенных для производственного использования, в разрезе муниципальных районов и городских округов Саратовской области представлена на диаграмме ниже.

Структура объектов производственного назначения по местоположению

(доля от общего количества объектов данной группы)



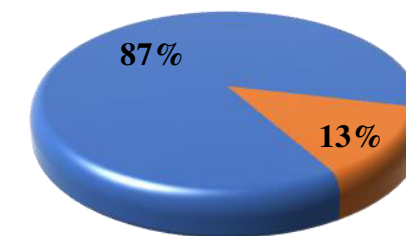
Структура предложений объектов производственного назначения в зависимости от площади

(доля от общего количества предложений)

Площадь	Доля	Средний УПСР, руб./кв.м.
100-250 кв.м.	14%	10 871,32
250-500 кв.м.	24%	12 092,93
более 500 кв.м.	62%	5 039,38

Структура предложений объектов производственного назначения по виду объекта недвижимости

(доля от общего количества объектов данной группы)



87% Здания 13% Помещения

В зависимости от вида недвижимости объекты, предназначенные для производственного использования, подразделяются на помещения и здания.

Для рынка Саратовской области характерно неравномерное разделение объектов данного назначения по этому критерию. Здания производственного использования составляют 87% от общего числа, на помещения данного назначения приходится оставшиеся 13%. Это обусловлено спецификой объектов данного назначения.



3. Выводы

Специалистами Учреждения были собраны и проанализированы сведения сайтов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Собранная информация была проверена на достоверность, достаточность, непротиворечивость, репрезентативность, полноту данных, интерпретируемость и наличие дублей. Некорректно представленные данные как объекты-аналоги в дальнейшем не рассматривались. В результате проведенного анализа было собрано 11 443 объектов аналогов (ОКС – 10 128, ЗУ – 1 315).

Анализ полученных данных показал, что рынок объектов недвижимости в области неоднороден (к примеру, рынок объектов коммерческой недвижимости, объектов, предназначенных для хранения транспорта). В большинстве муниципальных районов (городских округов) Саратовской области предложений мало. Имеются муниципальные районы, в которых в открытых источниках не предоставлено ни одного предложения. В основной своей массе предложения о продаже объектов сосредоточены в г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, а также районах, расположенных в непосредственной близости от административного центра Саратовской области (г. Саратова).

Наиболее широко представленных на рынке предложения о продаже квартир, домов малоэтажной жилой застройки, земельных участков под индивидуальное жилищное строительство и сельскохозяйственное использование.

В I квартале 2021 года по отношению к 2020 году произошли изменения в величине средних удельных показателей, наблюдается рост цен. Средний удельный показатель рыночной стоимости квартир в областном центре – г. Саратове увеличился с 42 659 до 46 867 (на 9%), домов малоэтажной жилой застройки с 32 862 до 34 918 (на 6%). Средний удельный показатель земель сельскохозяйственного назначения по Саратовской области в целом увеличился с 1,93 до 2,02 руб./кв.м. (на 4,5%), земель населенных пунктов, а именно 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», с 559,21 до 643,21 руб./кв.м. (на 13,1%).

