



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

**Анализ рынка объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой
застройки
в Саратовской области за 1 полугодие 2023 г**

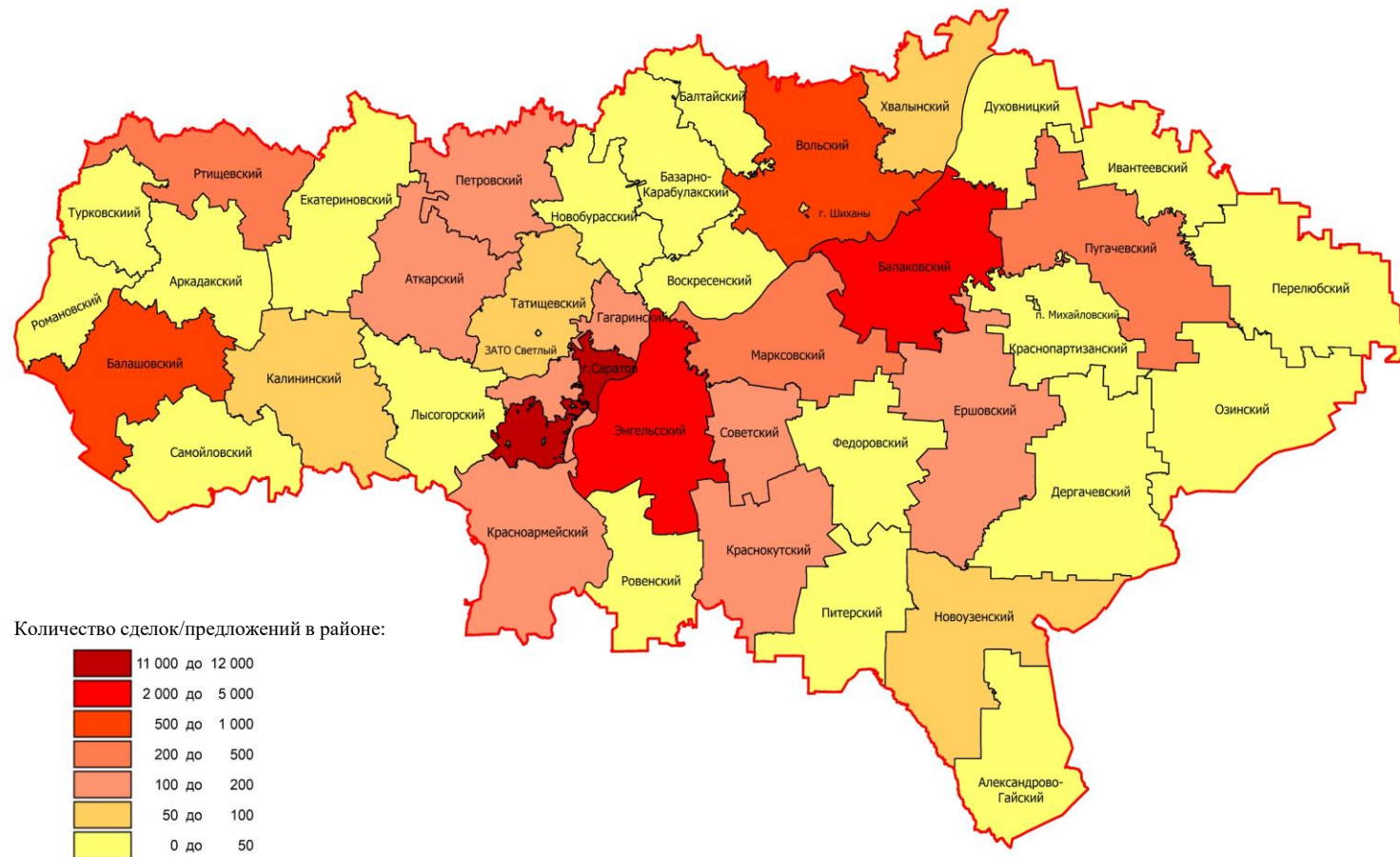


Рынок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки

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.

В ходе исследования рынка недвижимости из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято по данным 1 полугодия 2023 года 22 182 различных предложений о продаже помещений среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. В качестве источников информации о рынке недвижимости использовались общероссийские интернет-порталы: www.cre.mirkvartir.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, www.saratov.move.ru.ru, www.domclick.ru, www.realty.yandex.ru, а также сделки, представленные Управлением Росреестра по Саратовской области.

В результате анализа сложилась следующая количественная картина рынка квартир в Саратовской области:



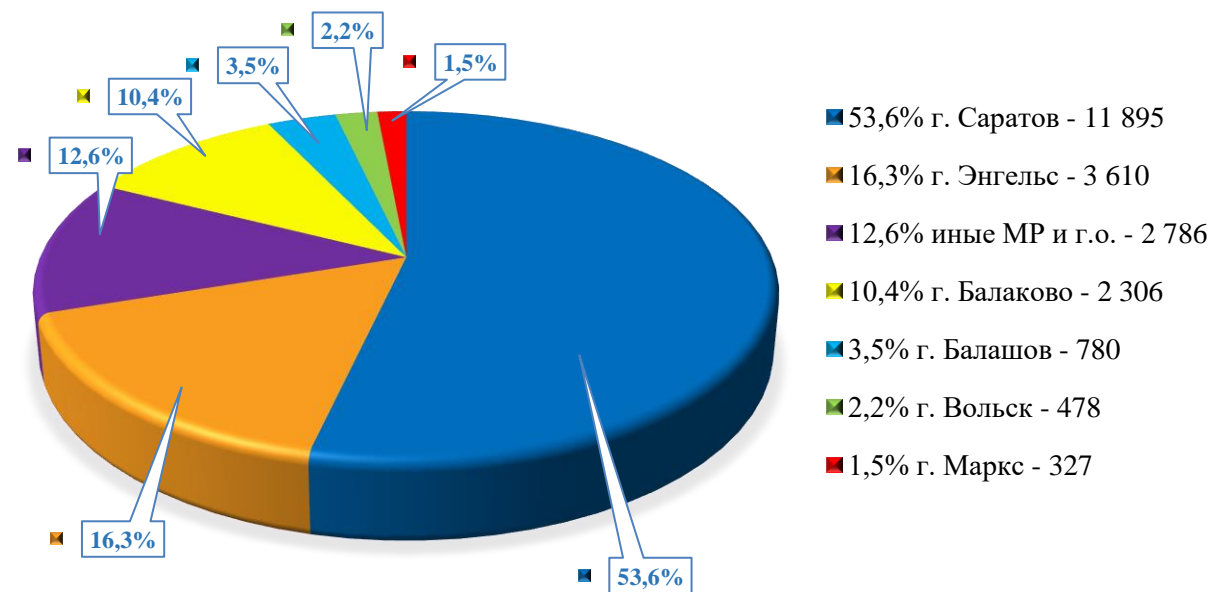


Основная масса представленных на продажу квартир расположена в г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балаково, г. Балашов, г. Вольск, г. Маркс. В остальных муниципальных и административных районах рынок слабо развит. Возможно предположить, что собственники имущества заключают сделки по мере необходимости с жителями тех же населенных пунктов, не используя возможности глобальных сетей, также объявления о продаже даются в местных газетах.

Разброс цен в населенных пунктах обусловлен в первую очередь характеристиками объекта, в котором расположен объект: материал стен, территориальная близость к историко-культурному либо административному центру, транспортная доступность, а также непосредственно характеристиками самого объекта: вид внутренней отделки, этаж расположения, площадь.

На диаграмме представлено распределение предложений квартир за 1 полугодие 2023 г по Саратовской области в процентном соотношении наиболее значимых округов. 53,6% предложений выявлено в г. Саратове, 16,3% в г. Энгельсе и 10,4% в г. Балаково.

Структура предложений/сделок объектов многоэтажной жилой недвижимости по местоположению
(доля объектов от общего количества)





Основная масса предложений представлена в административном центре региона городе Саратове, а также городах Энгельсе, Балаково, Балашове, Вольске и Марксе. В остальных населенных пунктах предложения представлены в малых количествах.

Диапазон цен предложений объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (квартир)

Городской округ	Количество	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	УПЦП, руб./кв.м 1 полугодие 2023г	УПЦП, руб./кв.м 2022	УПКС, руб./кв.м 2023г
г. Саратов	6 045	18 171	330 000	75 463	69 204	66 997
г. Энгельс	2 172	22 857	159 091	70 846	63 351	54 965
г. Балаково	1 147	15 000	142 180	55 996	44 827	45 840
г. Балашов	384	11 390	118 012	46 623	39 946	42 919
г. Вольск	226	5 818	81 633	38 762	31 414	32 464
г. Маркс	154	10 000	88 608	36 879	30 576	24 851

Качественную картину ценообразования показывает рынок в крупнейших городах области – г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, г. Балашов - средний уровень цен предложений на объекты среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (квартир) варьируется от 36 879 руб./кв.м (г. Маркс) до 75 463 руб./кв.м (г. Саратов). Необходимо отметить, что по сравнению с 2022 г. значительный рост УПЦП наблюдается у г. Балаково. Кроме того, наблюдается большая разница между УПЦП за 1 полугодие 2023г и УПКС 2023г. в: г. Энгельсе на 15 881 руб./кв.м и в г. Марксе на руб./кв.м, а так же г. Балаково на 10 156 руб./кв.м.

Отдельно рассмотрим анализ зарегистрированных сделок с объектами среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки наиболее значимых округов:

Диапазон цен сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (квартир)

Городской округ	Количество	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	Среднее, руб./кв.м 1 полугодие 2023	Среднее, руб./кв.м 2022	УПКС, руб./кв.м 2023г
г. Саратов	5 850	18 051	152 610	62 392	46 090	66 997
г. Энгельс	1 438	16 695	123 836	56 195	50 889	54 965
г. Балаково	1 159	8 421	121 182	44 623	38 987	45 840
г. Балашов	396	5 198	88 773	36 755	34 592	42 919
г. Вольск	252	7 904	60 318	33 328	30 687	32 464
г. Маркс	173	6 711	54 359	31 992	30 745	24 851

Качественную картину ценообразования показывает рынок в крупнейших городах области – г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, г. Балашов - средний уровень цен предложений на среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки варьируется от 36 755 руб./кв.м до 62 392 руб./кв.м.

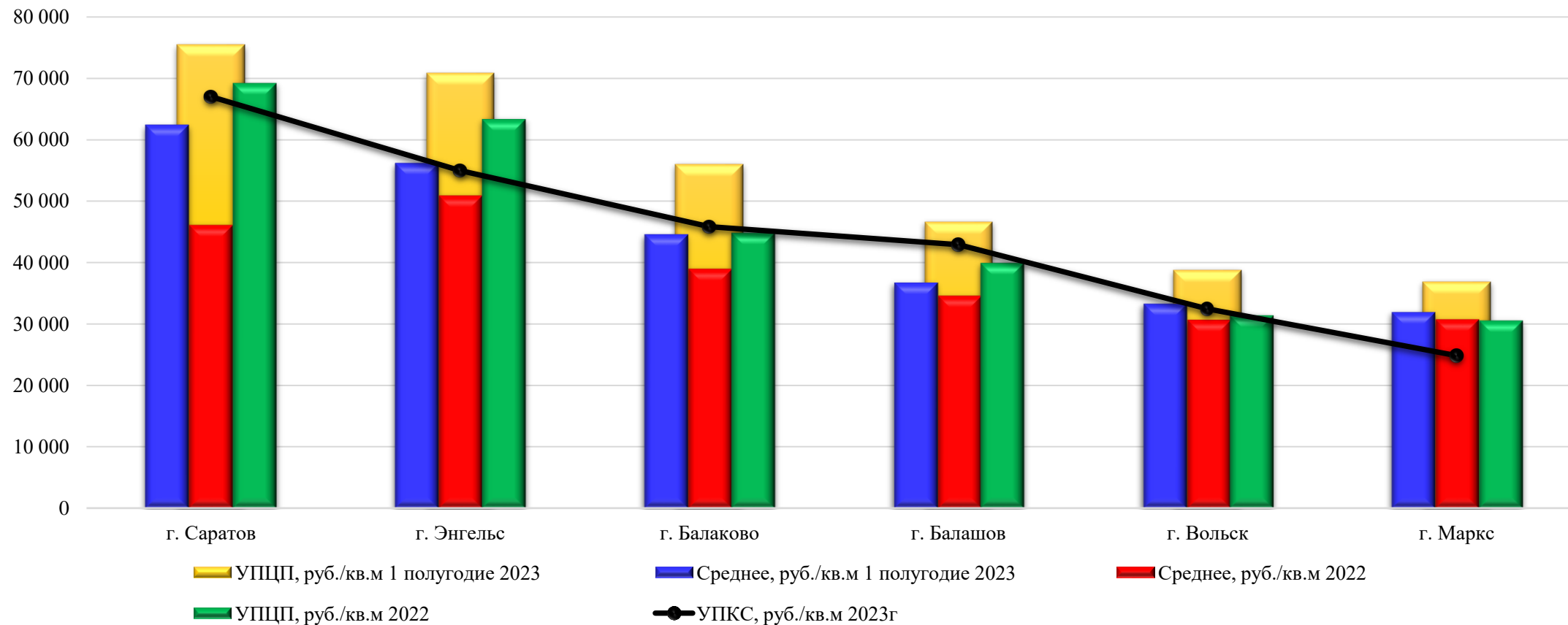


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

График диапазонов цен предложений/сделок объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки (квартир)



Как видно из представленной диаграммы, средняя цена по рынку дороже средней цены по сделкам, а так же дороже удельному показателю кадастровой стоимости.



Местоположение объекта недвижимости

Местоположение объекта недвижимости является наиболее значимым фактором при формировании его стоимости.

Собранная ценовая информация объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (квартир) на рынке недвижимости в разрезе городских населенных пунктов Саратовской области выглядит следующим образом:

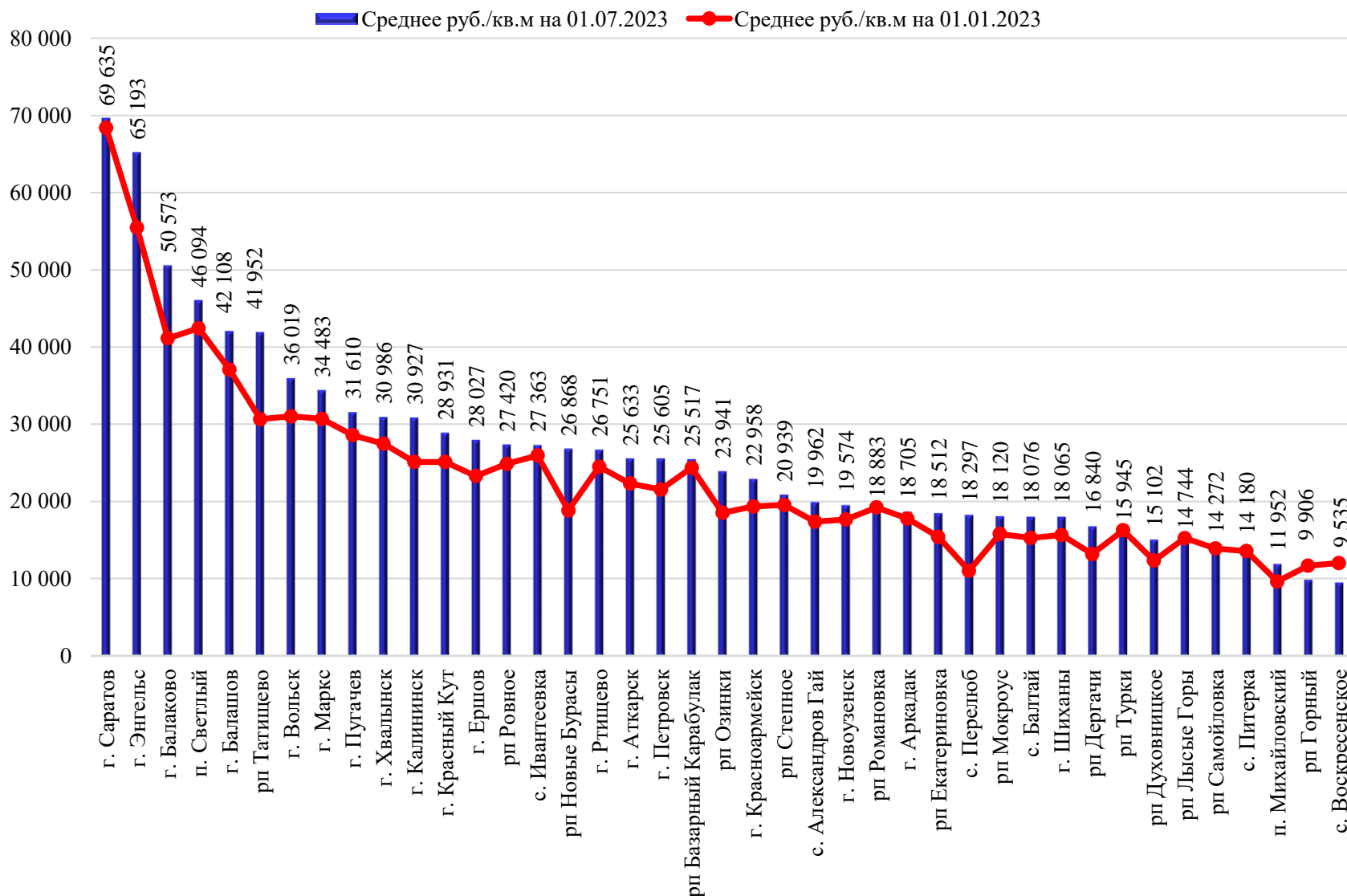
Удельные показатели цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (квартир) в разрезе районных центров Саратовской области (руб./кв. м)

№№	Населенный пункт	Количество	Минимум руб./кв.м	Среднее руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
1	г. Саратов	11 625	18 051	69 635	330 000
2	г. Энгельс	3 578	16 695	65 193	159 091
3	г. Балаково	2 286	8 421	50 573	142 180
4	п. Светлый	39	6 787	46 094	72 727
5	г. Балашов	763	5 198	42 108	118 012
6	рп Татищево	17	14 706	41 952	56 667
7	г. Вольск	472	5 818	36 019	81 633
8	г. Маркс	322	6 711	34 483	88 608
9	г. Пугачев	181	7 317	31 610	71 429
10	г. Хвалынский	46	8 170	30 986	60 465
11	г. Калининск	88	4 090	30 927	54 545
12	г. Красный Кут	110	6 260	28 931	57 143
13	г. Ершов	134	6 881	28 027	61 111
14	рп Ровное	7	16 304	27 420	41 420
15	с. Ивантеевка	7	19 194	27 363	38 065
16	рп Новые Бурасы	8	20 833	26 868	35 714
17	г. Ртищево	226	4 340	26 751	51 471
18	г. Аткарск	99	6 270	25 633	60 403
19	г. Петровск	161	4 008	25 605	62 500
20	рп Базарный Карабулак	27	7 042	25 517	48 343
21	рп Озинки	25	14 523	23 941	36 550

№№	Населенный пункт	Количество	Минимум руб./кв.м	Среднее руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
22	г. Красноармейск	157	8 174	22 958	43 736
23	рп Степное	105	6 667	20 939	43 103
24	с. Александров Гай	26	6 316	19 962	35 000
25	г. Новоузенск	53	7 973	19 574	37 176
26	рп Романовка	15	6 085	18 883	31 315
27	г. Аркадак	40	10 029	18 705	38 947
28	рп Екатериновка	16	9 412	18 512	28 428
29	с. Перелюб	7	9 302	18 297	27 586
30	рп Мокроус	22	6 110	18 120	36 474
31	с. Балтай	6	14 286	18 076	22 959
32	г. Шиханы	55	5 674	18 065	43 352
33	рп Дергачи	26	4 016	16 840	41 250
34	рп Турки	5	10 196	15 945	21 930
35	рп Духовницкое	9	4 396	15 102	25 476
36	рп Лысье Горы	16	6 218	14 744	33 333
37	рп Самойловка	5	11 719	14 272	17 910
38	с. Питерка	2	11 693	14 180	16 667
39	п. Михайловский	12	6 119	11 952	14 583
40	рп Горный	18	3 239	9 906	17 483
41	с. Воскресенское	1	9 535	9 535	9 535
Итого:		20 817	3 239	60 727	330 000



График средней цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (квартир) в разрезе районных центров Саратовской области (руб./кв. м)



Согласно собранной информации о предложениях квартир в многоквартирных домах Саратовской области, средняя цена квадратного метра квартир г. Саратова выше остальных и превышает ближайший показатель - среднюю цену квадратного метра квартир г. Энгельса - на 6,81%. Причем максимальная цена квадратного метра квартир в г. Саратове составляет 330 000 руб./кв.м, а в г. Энгельсе - 159 091 руб./кв.м. Средняя стоимость квадратного метра в квартирах г. Балаково ниже аналогичного показателя для г. Саратова на 39,69%, диапазон цен на квадратный метр жилой недвижимости в многоквартирных домах г. Балаково составляет от 8 421 руб./кв.м до 142 180 руб./кв.м. Для городов - Балашова, Вольска и Маркса средние удельные показатели цены равны соответственно 42 108 руб./кв.м, 36 019 руб./кв.м и 34 483 руб./кв.м.

Собственники, как правило, устанавливают цену самостоятельно, ориентируясь на аналогичные предложения по региону. Многие факторы, способные повлиять на рыночную цену, при такой самостоятельной оценке не учитываются, поэтому цена получается иногда неадекватно высокой либо наоборот немного заниженной.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Представлены объявления максимальной цены за квадратный метр:


г. Саратов – 330 000руб./кв.м(УПКС-127 910 руб./кв.м):

Преимущества данной квартиры заключается в местоположении, т.к. данная квартира находится напротив моста Саратов-Энгельс, престижного комплекса "Volga Sky", во всех комнатах панорамное остекление в пол. Качественный ремонт из дорогих отделочных материалов. Премиальная техника, дорогая сантехника. Дом бизнес-класса предлагает своим жильцам высокий уровень комфорта. Удобный трёх-уровневый подземный паркинг на 160 машино-мест с отдельным лифтом. Охраняемая территория, видеонаблюдение. Срок экспозиции более 1 года.

1-к. квартира, 50 м², 25/37 эт.

330 000 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 129 577 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
в 887 XXX-XXX-XXX

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АН Региональное Жилищное Агентство
Агентство
На Авито с октября 2014
[Реквизиты проверены](#)

21 объявление пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

Контактное лицо
Светлана

г. Энгельс – 159 091руб./кв.м(УПКС-94 780 руб./кв.м):

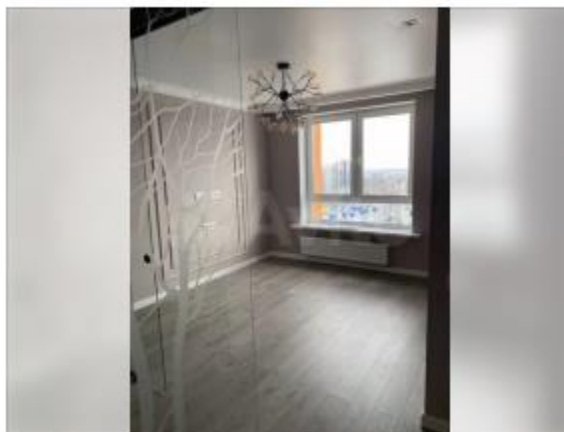
Преимущества данной квартиры заключается в местоположении, т.к. данная квартира находится в ЖК на «Лесозаводской» (ул. Шурова гора). Внутреннее пространство оформлено по авторскому дизайн проекту. Увеличенные оконные проемы с боковым видом на р. Волгу. Отделка выполнена с применением натуральных и экологически чистых материалов класса Люкс. Закрытая территория, автоматические ворота, умный домофон. Дата объявления 01.03.2023г.

Саратовская область — Квартиры — Купить — Вторичка — 1-комнатные

1-к. квартира, 44 м², 24/26 эт.

159 091 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 56 286 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
в 817 XXX-XXX-XXX

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Мастер лидер

[Подписаться на продавца](#)



Центр государственной кадастровой оценки

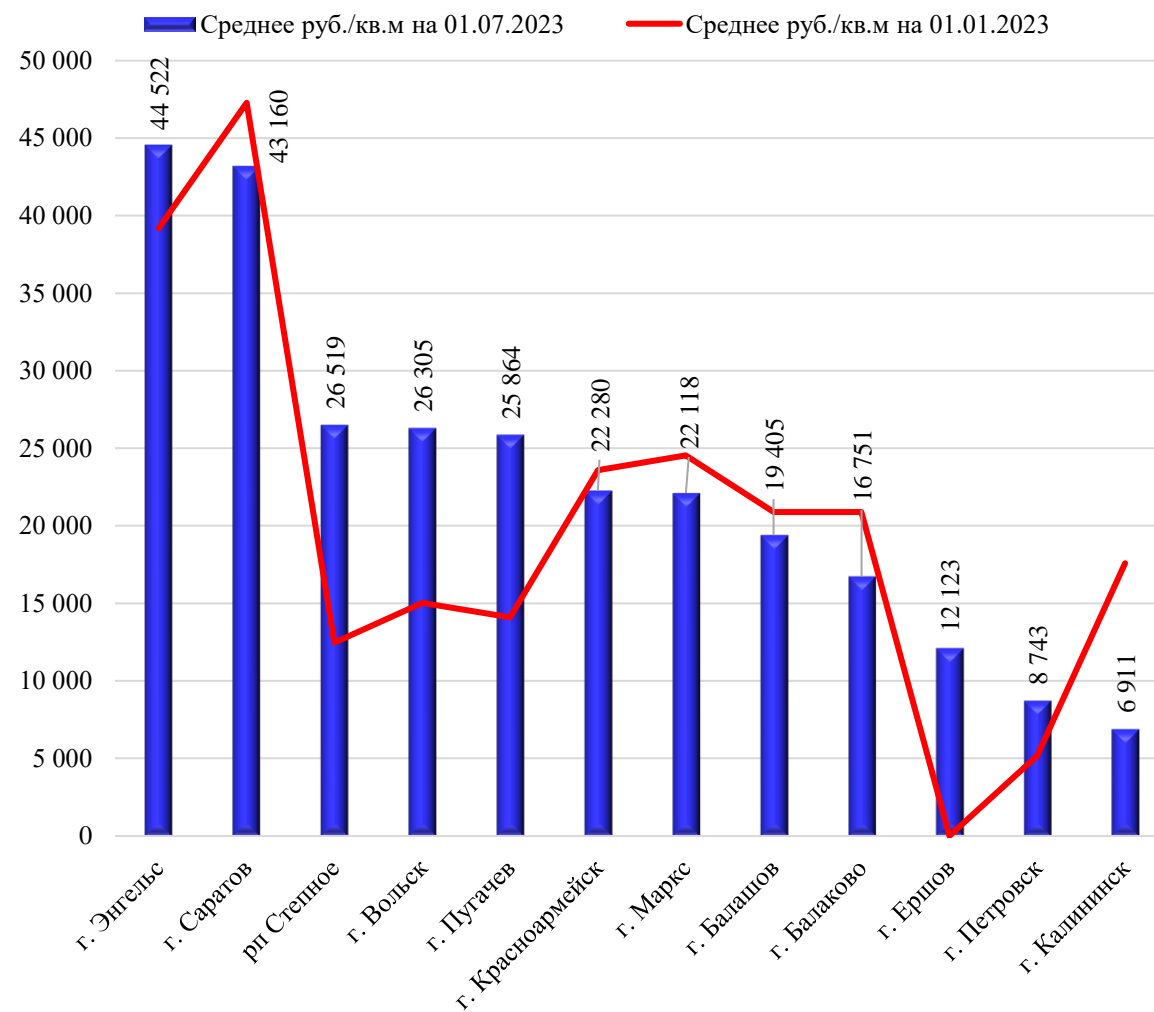
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Собранная ценовая информация о предложениях к продаже комнат в разрезе городских населенных пунктов Саратовской области выглядит следующим образом:

Удельные показатели цены сделок/предложений объектов многоэтажной жилой застройки (комнат) в разрезе городских населенных пунктов (руб./кв. м)

№№	Населенный пункт	Количество	Минимум руб./кв.м	Среднее руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
1	г. Энгельс	32	23 622	44 522	88 312
2	г. Саратов	270	20 570	43 160	115 165
3	рп Степное	5	26 055	26 519	26 813
4	г. Вольск	6	10 174	26 305	54 636
5	г. Пугачев	3	8 278	25 864	34 672
6	г. Красноармейск	6	11 650	22 280	34 036
7	г. Маркс	5	12 366	22 118	34 463
8	г. Балашов	17	10 762	19 405	45 151
9	г. Балаково	20	8 475	16 751	33 333
10	г. Ершов	3	8 511	12 123	16 337
11	г. Петровск	1	8 743	8 743	8 743
12	г. Калининск	1	6 911	6 911	6 911
Итого:		369	6 911	39 044	115 165



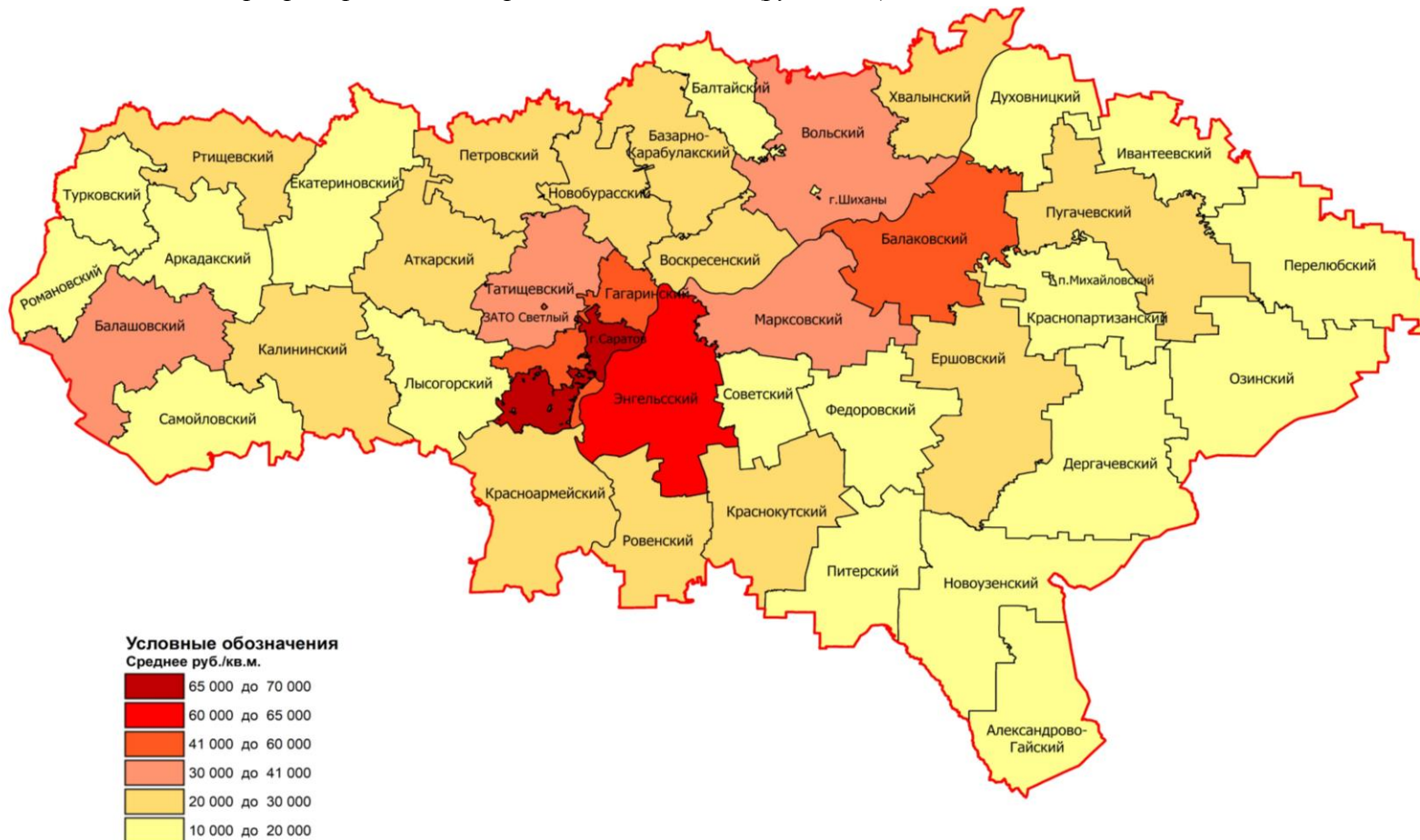
Согласно собранной информации о предложениях комнат в многоквартирных домах Саратовской области, средняя цена квадратного метра в комнате г. Энгельсе выше остальных и превышает ближайший показатель - среднюю цену квадратного метра в комнате г. Саратове – на 3,2%. Причем максимальная цена квадратного метра в комнате г. Энгельсе составляет 88 312 руб./кв.м., а в г. Саратове – 115 165 руб./кв.м.

Так как рынок комнат в сегменте «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» слабо развит, анализ по комнатам не проводился.



Рыночная цена объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки предложений/сделок в разрезе районов в Саратовской области (руб./кв. м)

Карта ценовых диапазонов объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в разрезе районов в Саратовской области (руб./кв. м)

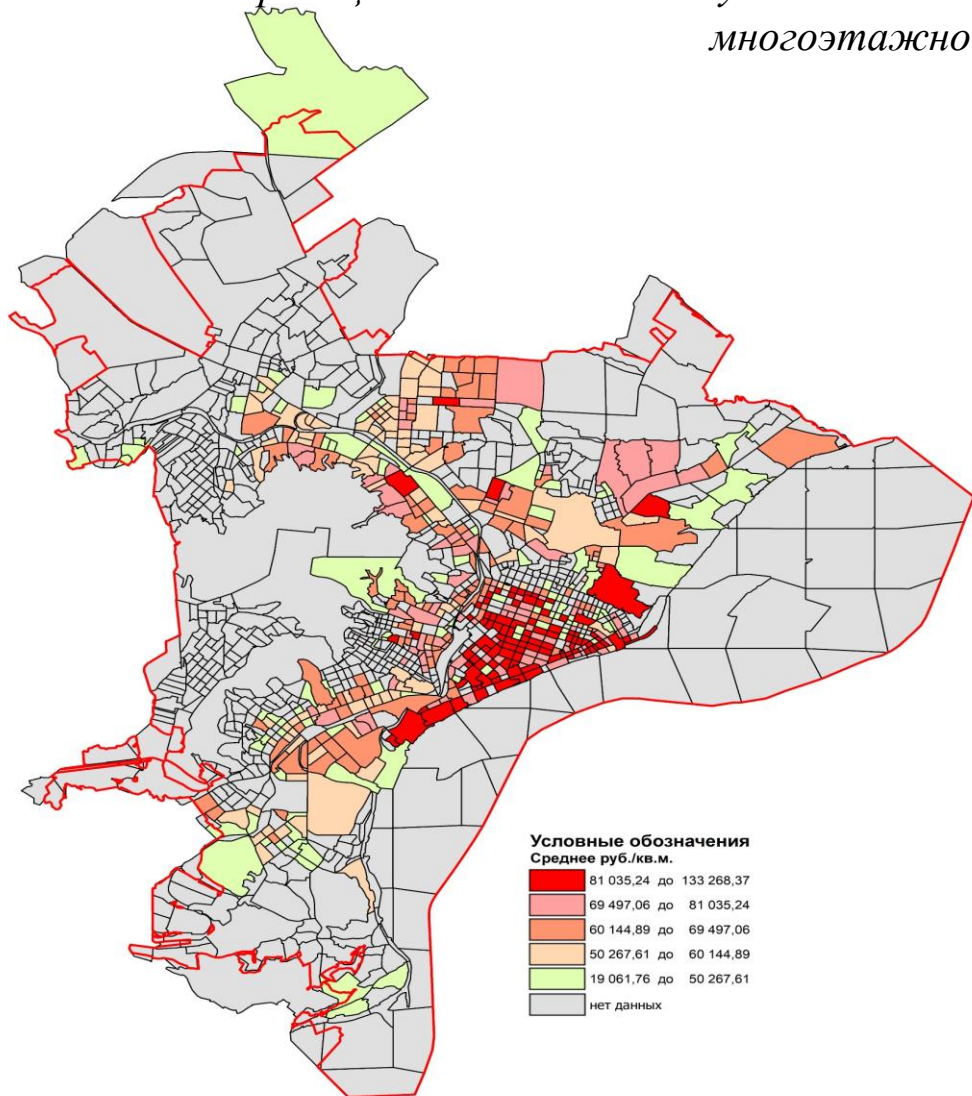


Согласно собранной информации о предложениях квартир в многоквартирных домах Саратовской области, наиболее дорогие аналоги расположены в административном центре (65 000 – 70 000 руб./кв.м) и в районах наиболее близких к нему : г. Энгельсе (60 000 – 65 000 руб./кв.м), Гагаринской районе (41 000 – 60 000 руб./кв.м). Так же выделяется Балаковский район (41 000 – 60 000 руб./кв.м).

Самые дешевые аналоги (10 000 – 20 000 руб. кв.м) расположены в Романовском, Турковском, Аркадакском, Екатериновском, Самойловском, Лысогорском, Балтайском, Духовницком, Советском, Федоровском, Питерском, Ивanteeвском, Краснопартизанском, Новоузенском, Озинском, Дергачевском, Александрово-Гайском и Перелюбском районах.



Карта ценовых диапазонов удельных показателей предложений/сделок по объектам среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в г. Саратове:

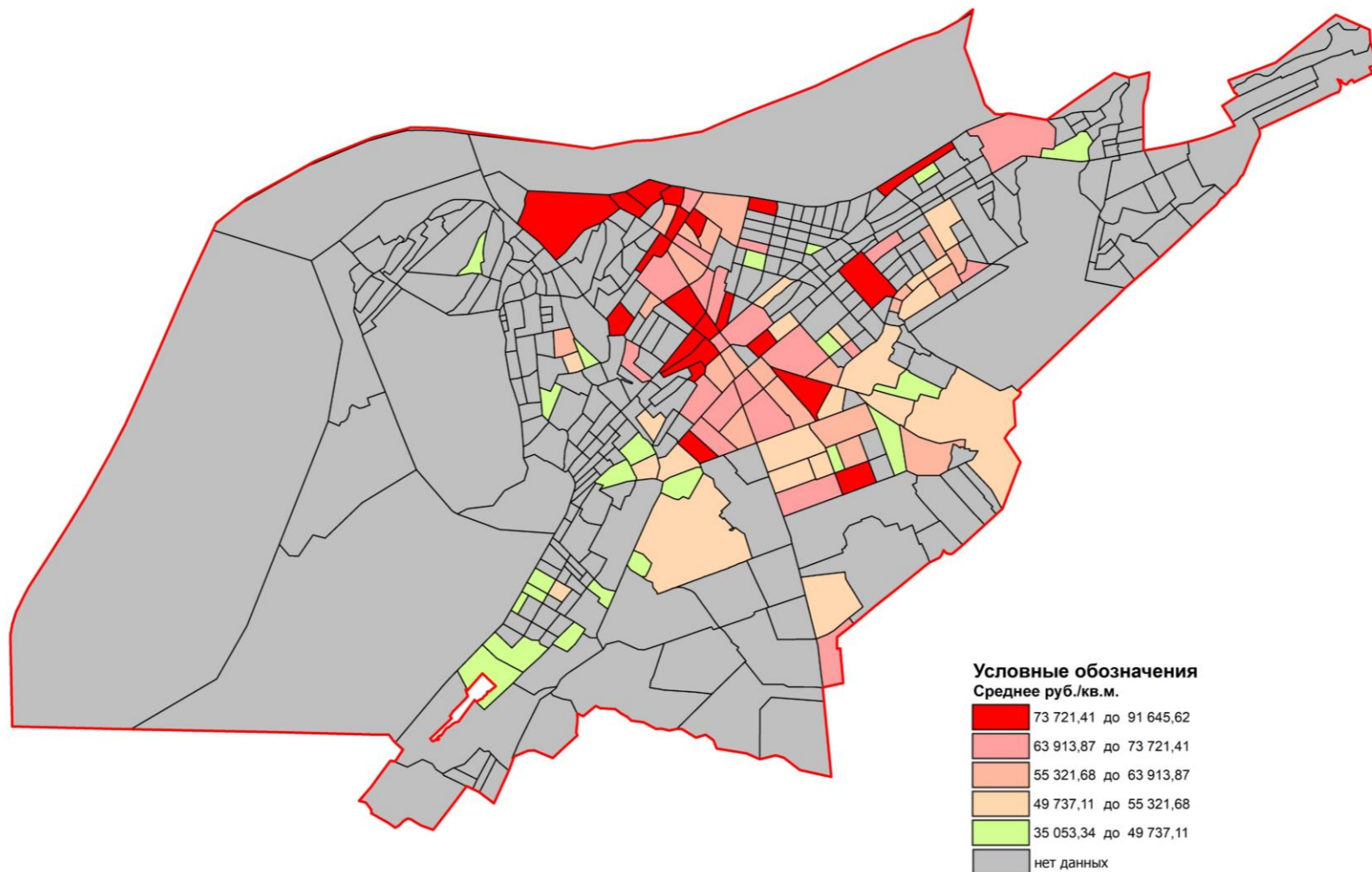


Исходя из полученных данных можно сделать вывод, что самые дорогостоящие объекты недвижимости расположены в культурно-историческом центре города, в районе набережной – это объясняется новостройками повышенной комфортности, так же можно выделить такой район г Саратова как «Юбилейный».

Что касается дорогостоящих объектов в Кировском районе г. Саратова, а именно район «Солнечный-2», то это объясняется новым современным жильем с развитой инфраструктурой.



Карта ценовых диапазонов удельных показателей предложений/сделок по объектам среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в г. Энгельсе:

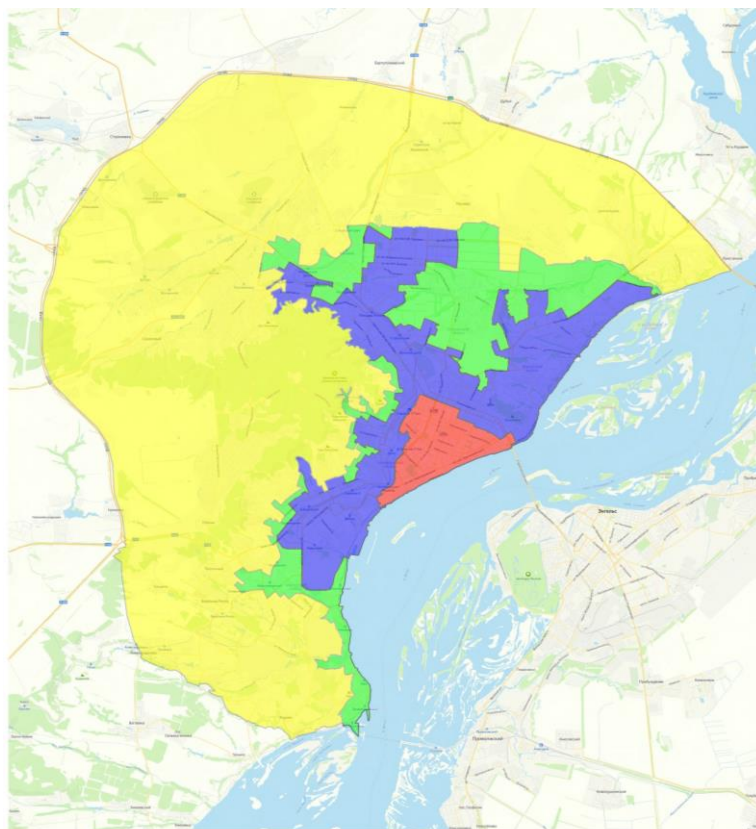


Исходя из полученных данных можно сделать вывод, что самые дорогостоящие объекты недвижимости расположены в районе набережной, Шуровой горы, центре города, так же можно выделить квартал, в котором расположен ЖК «Ладья», ЖК «Облака» - это объясняется новостройками повышенной комфортности, а так же расположением.



В пределах города фактор местоположения характеризуется удаленностью объекта от центров деловой и торговой активности, близостью к социально-значимым объектам, объектам общественного отдыха и развлечений, определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к остановкам общественного транспорта.

Цифровая тематическая карта (схема) ценовых зон г. Саратова по жилой недвижимости в многоквартирных домах



Условные обозначения



Структура сделок/предложений объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в г. Саратове в зависимости от ценовой зоны (г. Саратов) (руб./кв.м)

Наименование ценовой зоны г. Саратова	Количество	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	Среднее, руб./кв.м
1	1 130	18 051	152 610	76 167
2	3 856	18 349	143 366	60 628
3	633	19 952	115 132	53 335
4	230	18 519	95 238	49 334
Итого:	5 849	18 051	152 610	62 397

Из анализа видно, что ожидаемо самые дорогостоящие объекты недвижимости расположены в центральной части г. Саратова, ценовой зоне 1.



Еще одним фактором, влияющим на ценообразование, является **местоположение в городе относительно типовых территориальных зон**. Типовые территориальные зоны в пределах города представляют собой типовые территории, сформировавшиеся в городе исходя из преобладающей застройки и экономической привлекательности месторасположения. Для проведения оценочного зонирования использовались нормативно-правовые документы регионального уровня (правила землепользования и застройки).

Анализ по данному ценообразующему фактору был проведен на примере выборки самых крупных городов Саратовской области: г. Саратов и г. Энгельс.

Структура предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от их местоположения относительно типовых территориальных зон (г. Саратов)

Наименование зоны	Среднее (руб./кв.м)	Количество
Культурный и исторический центр	85 235	960
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	71 803	7 607
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	69 063	174
Рекреационные зоны	67 564	11
Центры административных районов города, зоны точечной застройки, районы крупный автомагистралей города	66 170	14
Районы крупных автомагистралей города	62 138	93
Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	58 729	2 683
Районы садоводства и индивидуальной жилой застройки	54 559	59
Центры административных районов города, зоны точечной застройки, районы крупных автомагистралей города	53 021	13
Окраина, промзона	48 913	1
Районы крупных автомагистралей города, зона транспортной инфраструктуры	48 737	10
Итого:	69 635	11 625

Как видно из представленной таблицы, преобладающее количество квартир находятся в зоне «Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы» составляют 65,44% от общего числа. Квартиры, попавшие в данную зону, ожидаемо дешевле квартир, попавших в зону «Культурный и исторический центр» на 15,76%. Это объясняется тем, что культурный и исторический центр характеризуются как наиболее привлекательный и престижный район.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог					Типовые зоны в пределах города		код
	I	II	III	IV	V	Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	
объект оценки	I	1,00	1,08	1,14	1,22	1,42	Центры деловой активности, зоны точечной застройки	II
	II	0,92	1,00	1,06	1,12	1,31		
	III	0,87	0,95	1,00	1,07	1,24		
	IV	0,82	0,89	0,94	1,00	1,16		
	V	0,71	0,77	0,81	0,86	1,00		
4. Жилье повышенной комфортности	аналог					Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	III	
	I	II	III	IV	V			
	I	1,00	1,07	1,12	1,19			1,32
	II	0,93	1,00	1,04	1,11			1,23
	III	0,89	0,96	1,00	1,06			1,18
объект оценки	IV	0,84	0,90	0,94	1,00	1,11	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
	V	0,76	0,81	0,85	0,90	1,00		
						Окраины городов, промзоны		

Саратовская область
Государственное бюджетное учреждение
Центр государственной кадастровой оценки



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Структура предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от их местоположения относительно типовых территориальных зон (г. Энгельс)

Наименование зоны	Среднее (руб./кв.м)	Количество
Культурный и исторический центр	75 949	256
Рекреационные зоны	71 187	3
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	64 490	3 298
Центры административных районов города, зоны точечной застройки, Районы крупных автомагистралей города	55 310*	1
Районы садоводства и индивидуальной жилой застройки	44 795	12
Районы крупных автомагистралей города	41 875	6
Центры административных районов города, зоны точечной застройки, районы крупных автомагистралей города	36 988	2
Итого:	65 193	3 578

Как видно из представленной таблицы, преобладающее количество квартир располагаются в зоне «Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы» - составляют 92,17% от общего числа. Квартиры, попавшие в данную зону ожидаемо дешевле квартир, попавших в зону «Культурный и исторический центр» на 15,09%. Это объясняется тем, что культурный и исторический центр характеризуются как наиболее привлекательный и престижный район.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог					Типовые зоны в пределах города			код
		I	II	III	IV	V	Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I	
объект оценки	I	1,00	1,08	1,14	1,22	1,42	Центры деловой активности, зоны точечной застройки	Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города	II	
	II	0,92	1,00	1,06	1,12	1,31				
	III	0,87	0,95	1,00	1,07	1,24				
	IV	0,82	0,89	0,94	1,00	1,16				
	V	0,71	0,77	0,81	0,86	1,00				
объект оценки	4. Жилье повышенной комфортности		аналог					Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III	
	I	1,00	1,07	1,12	1,19	1,32	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))			IV
II	0,93	1,00	1,04	1,11	1,23					
III	0,89	0,96	1,00	1,06	1,18					
IV	0,84	0,90	0,94	1,00	1,11					
V	0,76	0,81	0,85	0,90	1,00	Окраины городов, промзоны		Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V	



Важным ценообразующим фактором служит **ГОД ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ** многоквартирного здания, в котором расположена квартира

Количество предложений/сделок объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки в разрезе года ввода в эксплуатацию многоквартирного здания

Городской округ	Количество			Всего
	Старый фонд (до 1930)	Массовое жилье советской постройки (1931-1990)	Массовое современное жилье (1991-2022)	
г. Саратов	167	4 452	6 581	11 200
г. Энгельс	5	1 357	2 116	3 478
г. Балаково	15	1 712	508	2 235
г. Балашов	24	626	111	761
г. Вольск	5	232	83	320
г. Маркс	52	309	104	465
иные МР и г.о.	28	2 257	416	2 701
Итого:	296	10 945	9 919	21 160

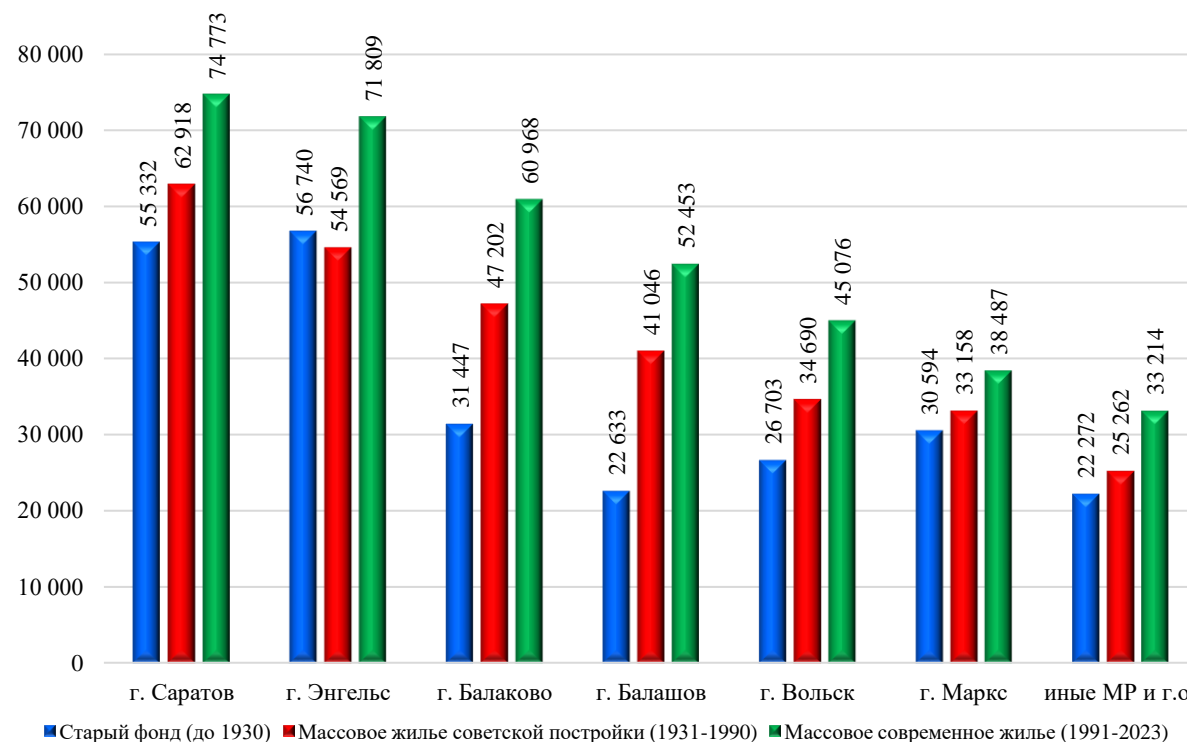
Необходимо отметить, что год ввода в эксплуатацию выявлен не у всех многоквартирных домов. Так, по данным сайтов Росреестра, ГИС ЖКХ, ЖКХ Реформа у 651 квартиры год ввода в эксплуатацию МКД отсутствует, такие объекты не попали в анализ данного ценообразующего фактора.

Согласно собранным данным на рынке недвижимости Саратовской области можно сделать вывод, что чем современнее постройка, тем дороже будет стоимость квартиры. Так средняя цена квадратного метра квартиры в старом фонде (до 1930 г.) (СЖФ) дешевле средней цены за квадратный метр квартиры в массовом жилье советской постройки (1931–1990 гг.) (МЖСП): в г. Саратове на 13,71%, в г. Балаково на 50,10%, в г. Балашове на 81,36%, в г. Вольске на 29,91%, в г. Марксе на 8,38%.

Необходимо отметить, что в г. Энгельсе завышенная стоимость квартир в СЖФ обусловлена местоположением (культурный и исторический центр).

Что касается разницы цены квартиры за квадратный метр между МЖСП и массовым современным жильем (1991-2022 гг.), то в г. Саратове эта разница составляет 15,85%, в г. Энгельсе 24,01%, в г. Балаково 22,46%, в г. Балашове на 22,58%, в г. Вольске на 23,04%, в г. Марксе на 13,85%.

Зависимость средних цен от года ввода в эксплуатацию (руб./кв.м)





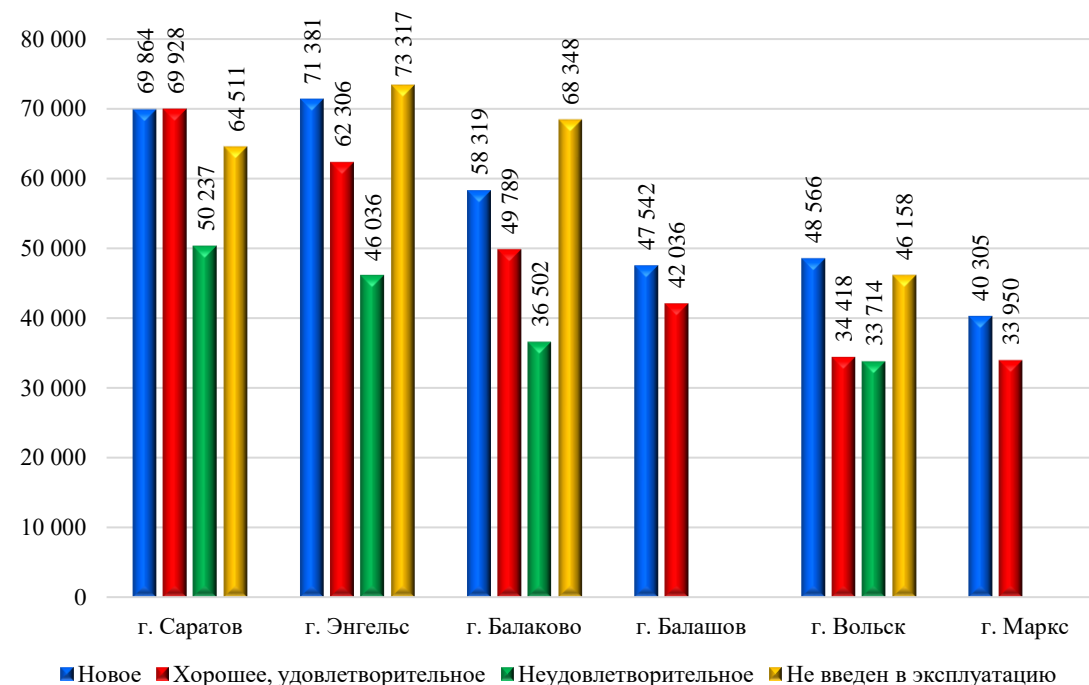
Фактор формирования стоимости недвижимости является – **физическое состояние здания**

Количество предложений/сделок объектов
среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в
разреze физического состояния здания

Городской округ	Физическое состояние здания, в котором расположена квартира				Всего
	Новое	Хорошее, удовлетворительное	Неудовлетворительное	Не введен в эксплуатацию	
г. Саратов	2 822	8 374	63	366	11 625
г. Энгельс	1 121	2 403	16	38	3 578
г. Балаково	111	2 126	2	47	2 286
г. Балашов	10	753			763
г. Вольск	52	413	5	2	472
г. Маркс	27	295			322
иные МР и г.о.	13	2 704	48		2 765
Итого:	4 156	17 068	134	453	21 811

Квартир, расположенных в здании, физическое состояние которого расценивается как хорошее, удовлетворительное – преобладающее количество и составляет 78,25% от общего числа

Зависимость средних цен от физического состояния здания (руб./кв. м)



Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

объект оценки		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	хорошее	1,00	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1,00	1,27
	неудовл.	0,68	0,79	1,00

Анализируя данную диаграмму, можно сделать вывод, что степень физического износа дома, в котором располагается квартира, напрямую влияет на его стоимость. Так, средняя цена за квадратный метр квартир, расположенных в зданиях, физическое состояние которых оценивается как «новое», дороже средней стоимости квадратного метра квартир, расположенных в зданиях, физическое состояние которых расценивается как «хорошее, удовлетворительное»: в г. Энгельсе на 18,73%, в г. Балаково на 15,86%, в г. Балашове на 25,19%, в г. Вольске на 41,95%, в г. Марксе на 15,31%.

Необходимо отметить, что в г. Саратове средняя цена за квадратный метр квартир, расположенных в здании, физическое состояние которых оценивается как «Новое» и «Хорошее, удовлетворительное» в одном ценовом диапазоне, по причине состояния отделки ремонта квартиры. Преобладающее количество квартир с типом ремонта «Евроремонт, Дизайнерский» попали в группу «Хорошее, удовлетворительное».

В г. Вольске высокая стоимость квартир, расположенных в зданиях, физическое состояние которых расценивается как «Новое», обусловлена преобладающим количеством квартир, с типом ремонта «Евроремонт, Дизайнерский».



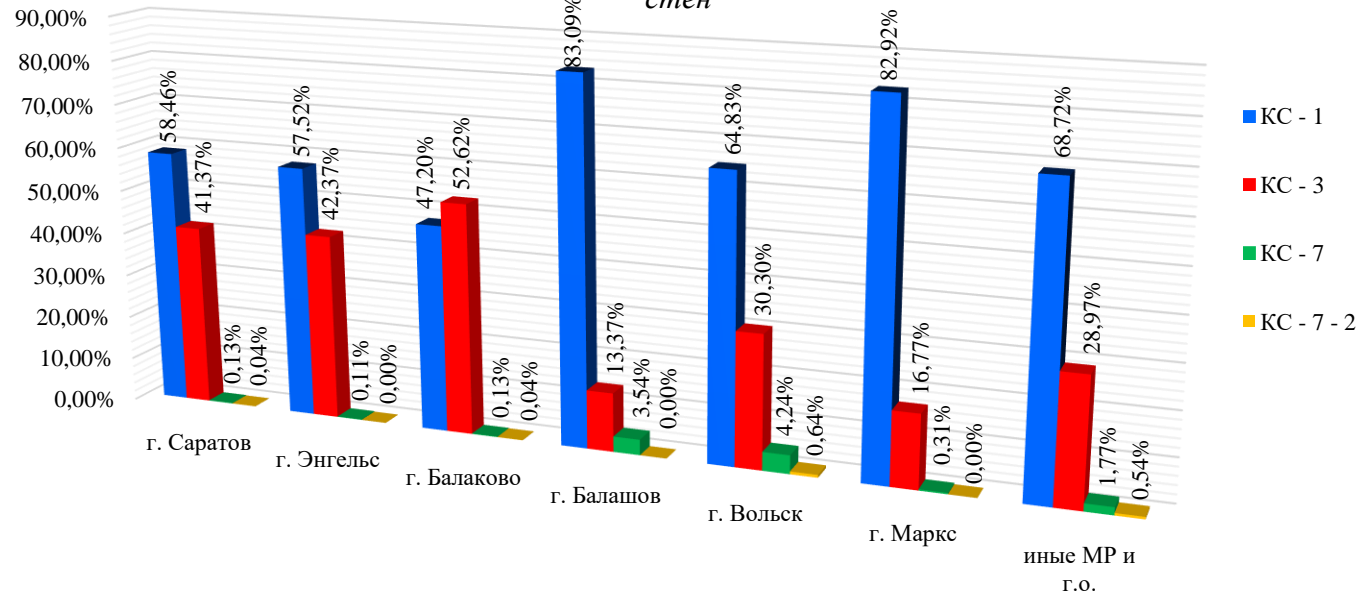
Материал стен также является важным ценообразующим фактором. Выбирая на рынке предложенные объекты, покупатель обращает внимание на материал стен. Продавец при размещении объявления также акцентирует внимание на том, из чего выполнены стены многоквартирного дома.

Количество предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в разрезе материала

Городской округ	Количество объявлений			
	КС - 1	КС - 3	КС - 7	КС - 7 - 2
г. Саратов	6 796	4 809	15	5
г. Энгельс	2 058	1 516	4	-
г. Балаково	1 079	1 203	3	1
г. Балашов	634	102	27	-
г. Вольск	306	143	20	3
г. Маркс	267	54	1	-
иные МР и г.о.	1 900	801	49	15
Итого:	13 040	8 628	119	24

Необходимо отметить, что материал стен сгруппирован на классы конструктивной системы в соответствии перечнем наименований материалов основных ограждающих конструкций, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ от 04.08.2021 г. № П/0336 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

Распределение объема предложений продаж жилых помещений в зависимости от материала стен



На основании анализа информации о материале стен зданий можно сделать вывод, что наибольшее количество предложенных к продаже квартир в Саратовской области расположено в домах с классом конструктивной системы КС – 1 (кирпичные) – в г. Саратове 58,46%, г. Энгельсе 57,52%, г. Балаково 47,20%, г. Балашове 83,09%, г. Вольске 64,83%, г. Марксе 82,92%.

Необходимо отметить, что в г. Балаково предложенных к продаже квартир в домах с классом конструктивной системы КС – 1 и КС - 3 незначительная разница.

Квартиры, в домах с классом конструктивной системы КС – 3 (железобетонные) так же активно предлагаются на рынке.

КС – 1 – кирпичные, каменные

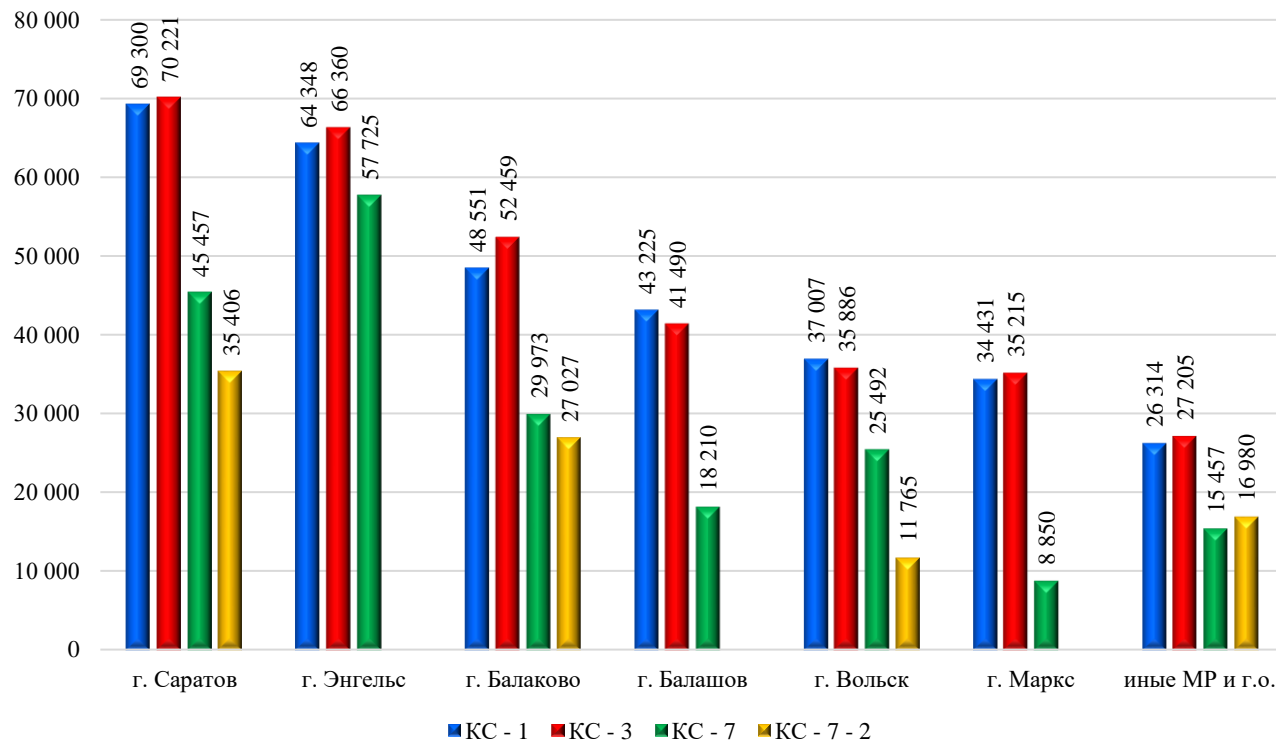
КС – 3 - железобетонные, крупнопанельные, монолитные, бетонные, смешанные, и т.д.

КС – 7 – деревянные, рубленые

КС – 7 – 2 - сборно-щитовые, сборно-каркасные



Зависимость средних цен от материала стен (руб./кв. м)



Анализ показал разноплановую динамику средних цен за квадратный метр квартир в разрезе материала стен. В г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балаково, г. Марксе самые дорогостоящие объекты в многоквартирных домах с материалом стен класса конструктивной системы КС-3. Тогда как в г. Балашове, г. Вольске самые дорогостоящие объекты в многоквартирных домах с материалом стен класса конструктивной системы КС-1.

Кроме того, в г. Энгельсе наблюдается рост цен в многоквартирных домах с материалом стен класса конструктивной системы КС-7, в данном случае влияние на стоимость оказали также другие ценообразующие факторы, такие как местоположение и год ввода в эксплуатацию.



Сборно-щитовой

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

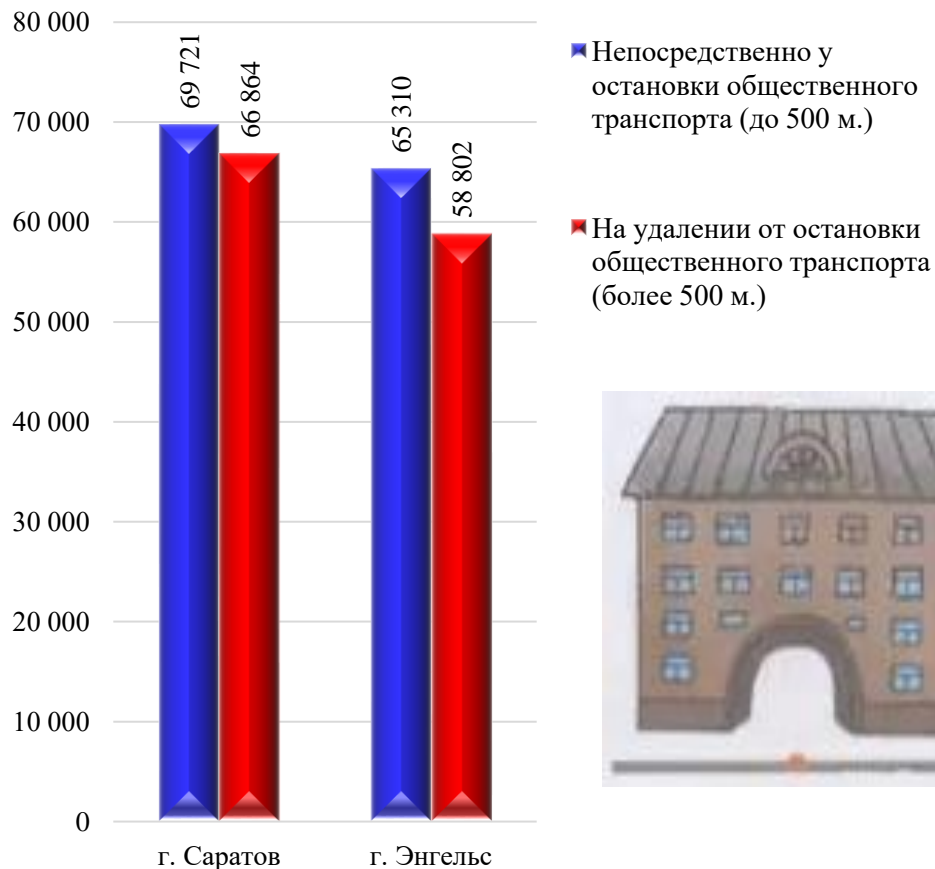
цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,20	1,39
	шлакоблочные стены	0,83	1,00	1,15
	деревянные стены	0,72	0,87	1,00



Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке недвижимости в зависимости от его местоположения. Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта.

Зависимость средних объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от расположения относительно остановок общественного транспорта (руб./кв. м)

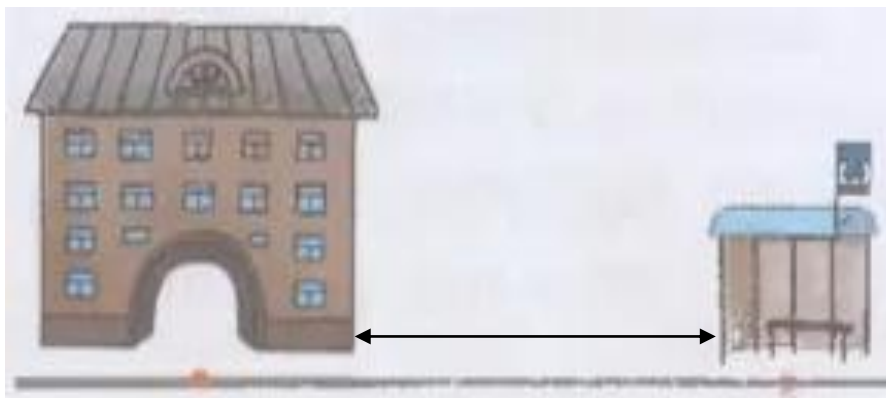


■ Непосредственно у остановки общественного транспорта (до 500 м.)

■ На удалении от остановки общественного транспорта (более 500 м.)

На примере выборки самых крупных городов Саратовской области был проведен анализ зависимости средних цен за квадратный метр квартир от их расположения относительно остановок общественного транспорта.

Анализируя график можно сделать вывод, что средняя цена квадратного метра квартир, расположенных непосредственно у остановки общественного транспорта дороже средней цены за квадратный метр квартир, расположенных на удалении от остановки общественного транспорта в г. Саратове на 4,27%, в г. Энгельсе на 11,07%.



Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,05	1,04	1,06



Наличие ограждения придомовой территории, может увеличить стоимость недвижимости. Благоустройство придомовой территории - один из факторов, положительно влияющий на стоимость квартиры.

Количество предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от ограждения

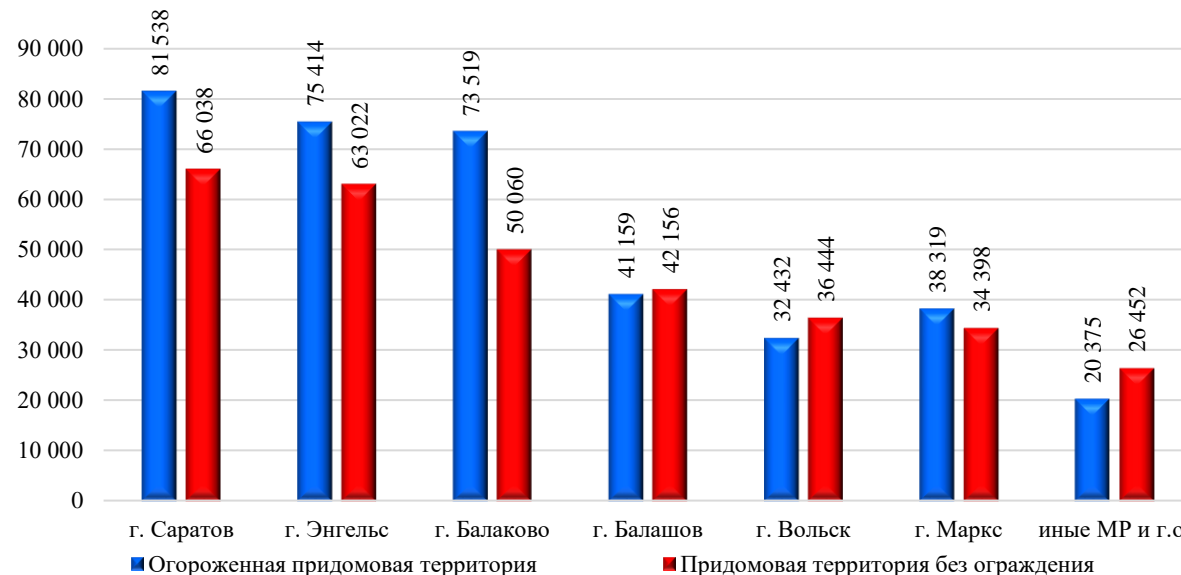
Городской округ	Огороженная придомовая территория	Придомовая территория без ограждения	Всего
г. Саратов	2 698	8 927	11 625
г. Энгельс	627	2 951	3 578
г. Балаково	50	2 236	2 286
г. Балашов	37	726	763
г. Вольск	50	422	472
г. Маркс	7	315	322
иные МР и г.о.	56	2 709	2 765
Итого:	3 525	18 286	21 811

Анализ рынка показал, что преобладающее количество квартир с придомовой территорией без ограждения и составляет 83,84% от общего числа квартир.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,08	1,07	1,09

Зависимость средней цены от ограждения придомовой территории (руб./кв. м)



Как видно из диаграммы, в целом, по Саратовской области прослеживается неоднозначная динамика средних цен. Однако, в г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балакове, г. Марксе прослеживается зависимость цены квартиры от наличия огороженной территории. Так, средняя цена за квадратный метр квартир с огороженной придомовой территорией дороже средней цены за квадратный метр квартир с придомовой территорией которых отсутствует: в г. Саратове на 23,47%, в г. Энгельсе на 19,66%, в г. Балакове на 46,86%, в г. Марксе на 11,4%. Остальные крупные города, такие как г. Балашов и г. Вольск, выбиваются из общего списка в связи с тем, что в данных городах наличие либо отсутствие ограждения придомовой территории не является фактором, влияющим на ценообразование.



Фактор **парковки** определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей. Достаточность парковочных мест – это обеспеченность квартиры парковочным местом (местами) в соответствии с потребностями проживающих.

Количество предложений/сделок объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от типа парковки

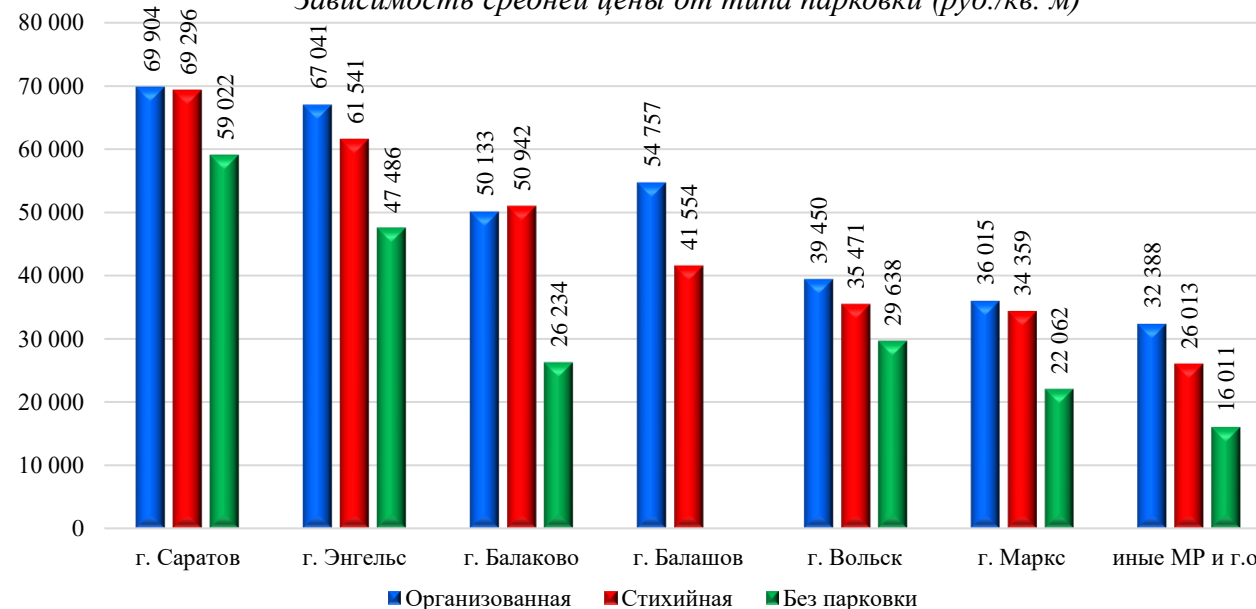
Городской округ	Тип парковки			Всего
	Организованная	Стихийная	Без парковки	
г. Саратов	7 798	3 750	77	11 625
г. Энгельс	2 389	1 184	5	3 578
г. Балаково	889	1 392	5	2 286
г. Балашов	32	731	-	763
г. Вольск	87	370	15	472
г. Маркс	39	281	2	322
иные МР и г.о.	148	2 610	7	2 765
Итого:	11 382	10 318	111	21 811

Как видно из представленной таблицы, квартиры с типом парковки «Организованная» на 10,32% больше, чем количество квартир с типом парковки «Стихийная» и составляет 52,18% от общего числа квартир. Квартир без парковки довольно немного, и составляют 0,51% от общего числа квартир.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки	1,08	1,07	1,09

Зависимость средней цены от типа парковки (руб./кв. м)



Анализируя данную диаграмму, можно сделать вывод, что квартиры с типом планировки «Организованная» незначительно дороже квартир с типом парковки «стихийная». Так, средняя цена квадратного метра квартир с типом парковки «Организованная», дороже средней цены квадратного метра квартир с типом парковки «Стихийная» в г. Саратове на 0,88%, в г. Энгельсе на 8,94%, в г. Вольске на 11,22%, в г. Марксе на 4,82%. Тогда как в г. Балашове разница существенна, и составляет 31,77%.

Однако, в г. Балаково средняя цена квадратного метра квартир с типом парковки «Организованная» дешевле средней ценой квадратного метра квартир с типом парковки «Стихийная» на 1,59%.

Кроме того, средняя цена квадратного метра квартиры в доме без парковки значительно дешевле, чем средняя цена квадратного метра квартиры в доме со стихийной парковкой: в г. Саратове на 14,83%, в г. Энгельсе на 22,84%, в г. Балаково на 48,5%, в г. Вольске на 16,44%, в г. Марксе на 38,45%.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Важным ценообразующим фактором является **количество комнат** в квартире, предложение квартир с разным количеством комнат различно, преобладает предложение однокомнатных квартир.

Количество предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от количества комнат в квартире

Городской округ	Количество комнат					Всего
	1	2	3	4 и более	Свободная планировка	
г. Саратов	2 518	1 972	1 373	166	16	6 045
г. Энгельс	861	748	498	52	13	2 172
г. Балаково	396	443	276	31	1	1 147
г. Балашов	125	150	102	7		384
г. Вольск	57	99	61	9		226
г. Маркс	52	54	41	7		154
иные МР и г.о.	292	602	353	32		1 279
Итого:	4 301	4 068	2 704	304	30	11 407

Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, количество комнат в квартире не указано. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания количества комнат.

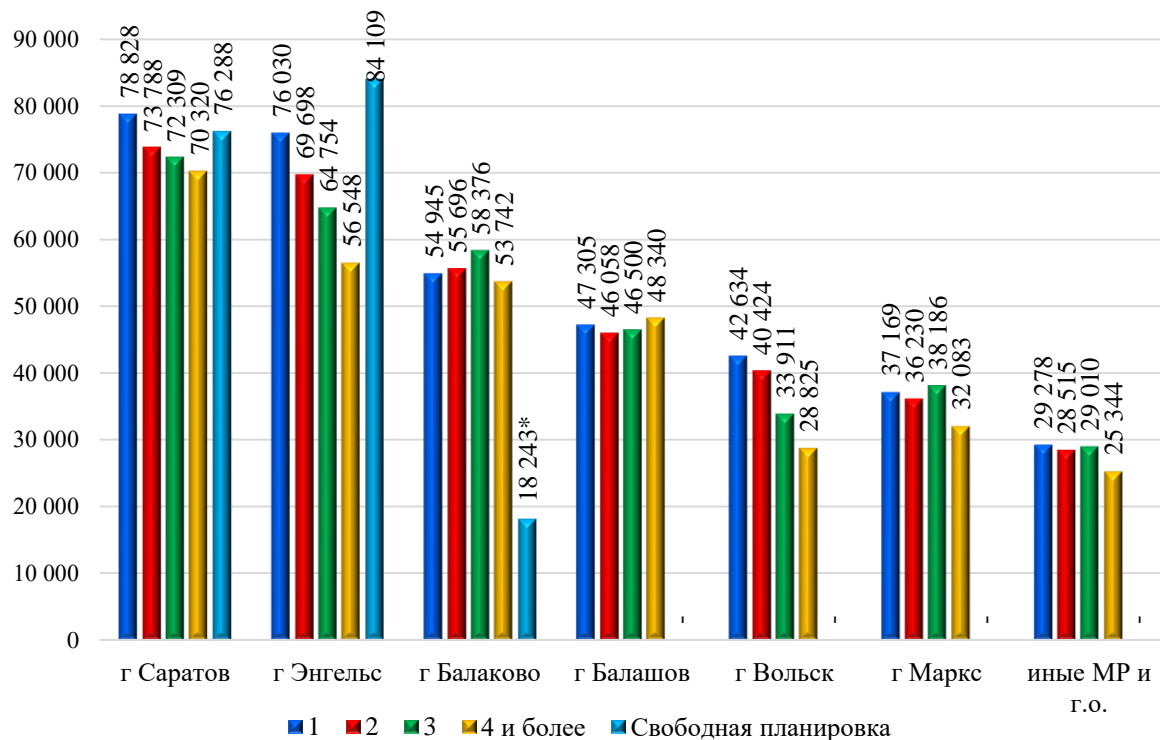
На рынке Саратовской области преобладают однокомнатные квартиры, и составляют 37,70% от общего количества квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору, чуть меньше двухкомнатных квартир – 35,66%, трехкомнатные квартиры составляют 23,70% от общего числа предложений, участвующих в анализе.

Согласно собранным данным, в г. Саратове доля предложений однокомнатных квартир составляет 58,54% от общего количества однокомнатных квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору, в г. Энгельсе – 20,02%, в г. Балаково – 9,21%, в г. Балашове – 2,91%, в г. Вольске – 1,33%, в г. Марксе – 1,21%. Для этих же городов так же характерна высокая доля (по сравнению с другими населёнными пунктами Саратовской области) квартир с количеством комнат 2, 3, 4 и более.

Так же на рынке недвижимости представлены квартиры свободной планировки – это квартиры, в которых застройщик с ведома и по согласованию с покупателем не строит предусмотренные проектом стены.



Зависимость средних цен от количества комнат в квартире



Как видно из анализа, прослеживается неоднозначная динамика средних цен жилых помещений. Зависимость средней цены объекта недвижимости от количества комнат в квартире усматривается только в г. Саратове, г. Энгельсе, и г. Вольске. Необходимо отметить, что в г. Балакове в группе квартир со свободной планировкой заниженный удельный показатель цены характеризуется 1 предложением на рынке, кроме того, данная квартира требует капитального ремонта.

[avito.ru/balakovo/kvartiry/svob. planirovka 74m 12et. 1848407599](https://avito.ru/balakovo/kvartiry/svob._planirovka_74m_12et._1848407599)

Своб. планировка, 74 м², 1/2 эт.
1 350 000 Р
18 241 Р за м²
В ипотеку от 10 800 тыс.
Посмотреть ипотеку

Расположение
Саратовская область, Балаково, улица Ленина, 5

Описание
Продуманные люди жили здесь в своем живописном уголке нашего города в месте пропитанном исторической аурой и авторским дизайном мастеров архитектурного ремесла прошлых веков, видом и выходом на внутренний двор улицы великого человека и улицы Павлов Мемориала Мальцева! В двухуровневой квартире общей площадью 74м² по документам оплаченная площадь 43м² переобор. последние пластиковые балконы, сделана вся черновая отделка, заменены паркет пола, потолка, уложены ДСП панели на пол, новая система вентиляции и водопроводная система пластик не нарушающий исторический вид здания! Имеется выставительское помещение во дворе дома на 3 окна, парковка на более чем 2 машиноместа!

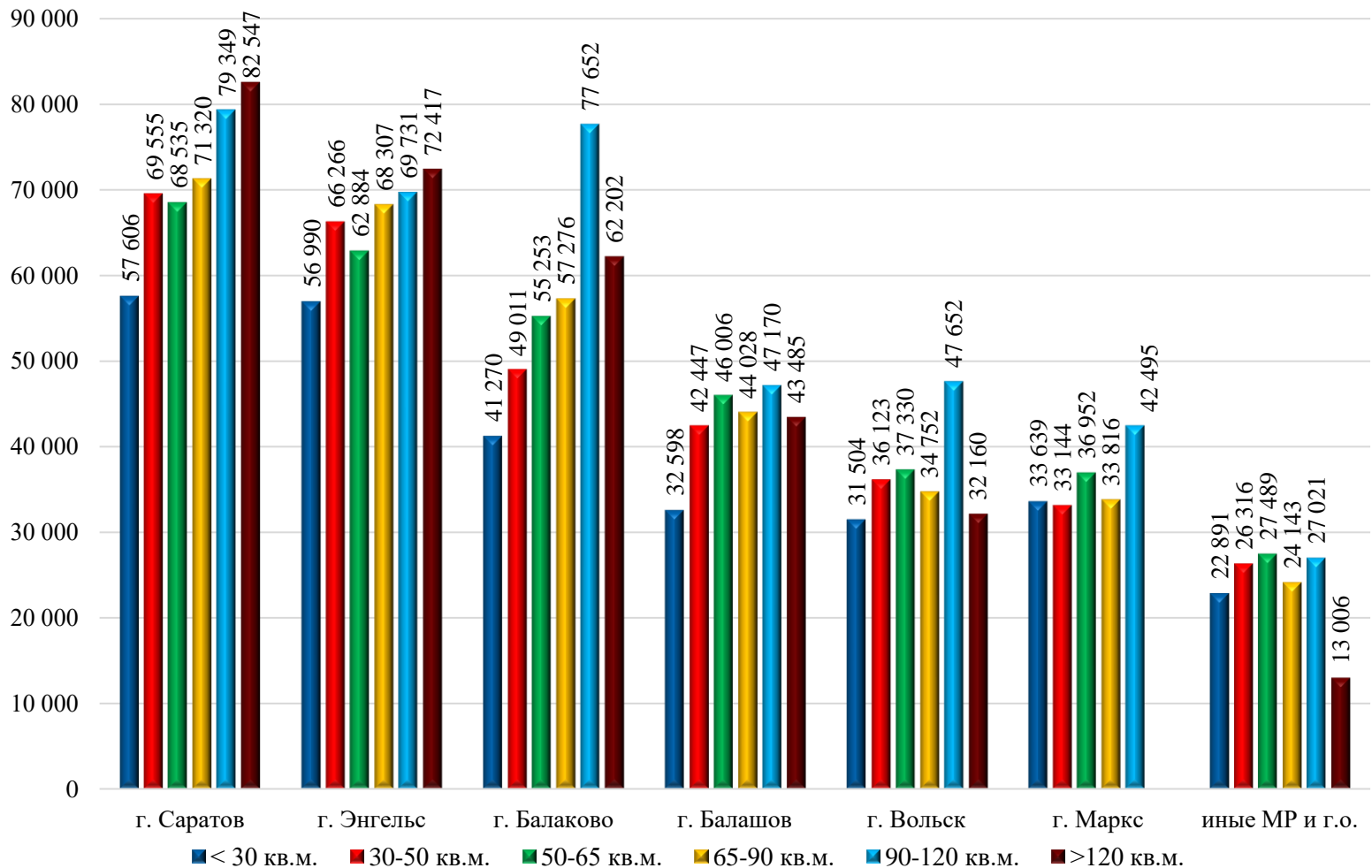
О доме
Тип дома: монолитно-кирпичный
Этажи в доме: 2
В доме: 988

Ипотека со скидкой на Авито
Сумма займа: 1 350 000 Р
Первый взнос: 270 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет



Площадь объекта недвижимости (фактор масштаба) влияет на его ликвидность на открытом рынке.

Зависимость средних цен от площади (руб./кв. м)



Как видно из диаграммы, прослеживается разноплановая динамика средних цен за квадратный метр квартиры, однако ситуация на рынке в г. Балаково отображает зависимость цены от размера площади. В г. Саратове и г. Энгельсе при формировании стоимости сыграли роль другие ценообразующие факторы, такие как местоположение, год ввода и состояние отделки. Необходимо отметить, что в градацию площади 30-50 кв.м, как правило, входят однокомнатные квартиры, которые на рынке г. Саратова и г. Энгельса являются самыми востребованными. По г. Балашову, г. Вольску, г. Марксу зависимость цены от размера площади не прослеживается.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

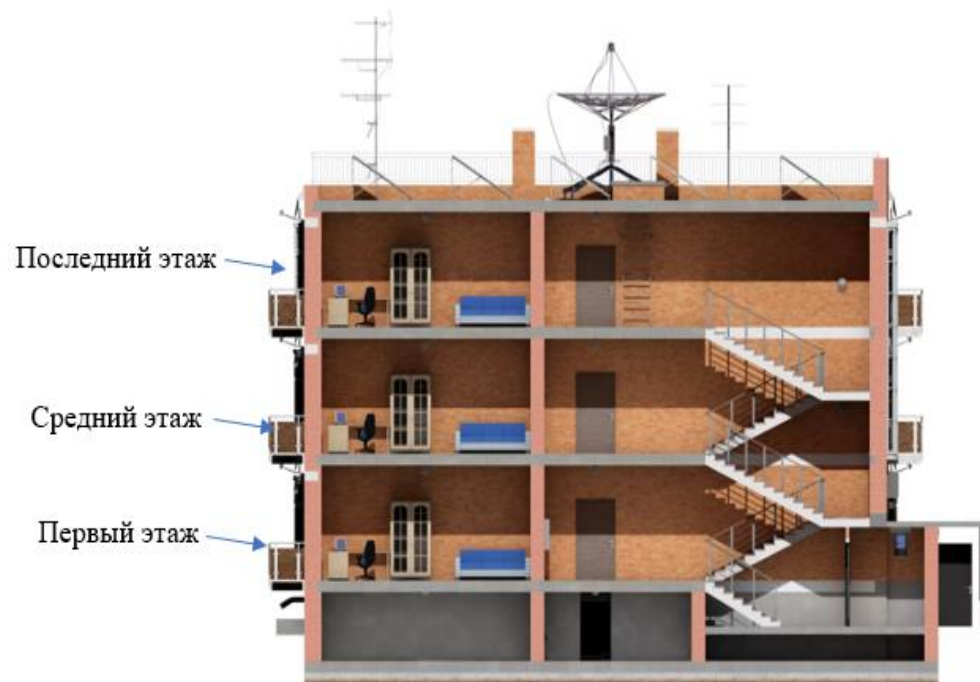
Данные для корректировки цен квартир в городах-с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв.м.	аналог				
	<30	30-50	50-90	90-150	
объект оценки					
<30	1,00	1,07	1,15	1,17	
30-50	0,93	1,00	1,07	1,09	
50-90	0,87	0,93	1,00	1,02	
90-150	0,85	0,92	0,98	1,00	



Цена квадратного метра жилых помещений изменяется в зависимости от **этажа расположения** квартиры. Средний этаж традиционно самый дорогой.

Количество предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от этажа на котором расположена квартира

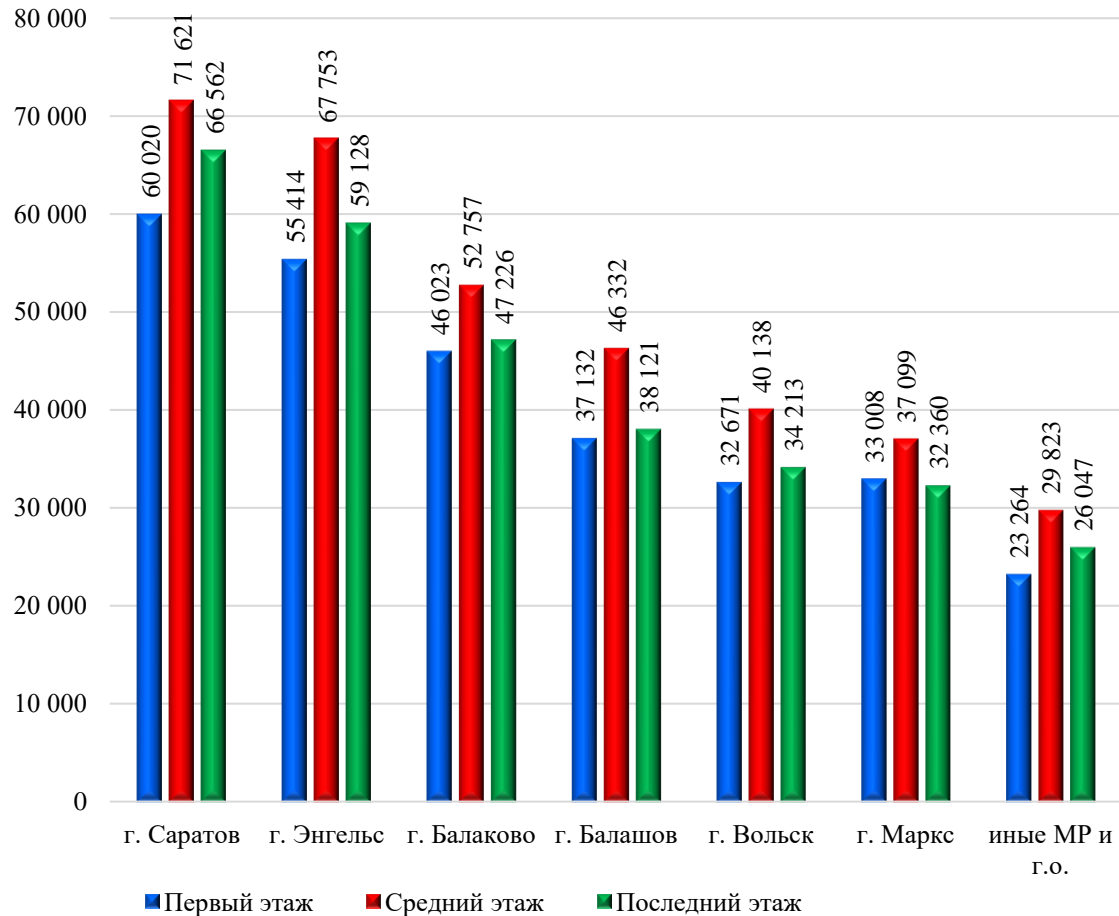
Городской округ	Этаж расположения			Всего
	Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж	
г. Саратов	1 347	8 805	1 473	11 625
г. Энгельс	367	2 674	537	3 578
г. Балаково	398	1 470	418	2 286
г. Балашов	187	393	183	763
г. Вольск	158	185	129	472
г. Маркс	75	134	113	322
иные МР и г.о.	937	897	931	2 765
Итого:	3 469	14 558	3 784	21 811



На примере выборки наиболее крупных городов Саратовской области был проведен анализ зависимости средних цен за квадратный метр квартир от этажа расположения квартиры. Как видно, преобладающее количество квартир на средних этажах, и составляет 66,75% от общего числа.



Зависимость средних цен от этажа расположения квартиры (руб./кв.м)



В результате анализа наблюдается зависимость средних цен от этажа расположения квартиры: большую цену продавцы выставляют за квартиры на средних этажах. Это настоящая «золотая середина». Так, средняя цена за квадратный метр квартир, расположенных на среднем этаже, дороже средней цены за квадратный метр квартир, расположенных на первом этаже: в г. Саратове на 19,33%, г. Энгельсе на 22,27%, в г. Балаково на 14,63%, в г. Балашове на 24,78%, в г. Вольске на 22,86%, в г. Марке на 12,39%.

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 плюсом к жилым метрам красивый вид. Недостатки верхних этажей, в основном, связаны с чрезвычайными ситуациями. Так, средняя цена за квадратный метр квартир, расположенных на последнем этаже дешевле средней цены за квадратный метр квартир, расположенных на среднем этаже, в г. Саратове на 7,06%, г. Энгельсе на 12,73%, в г. Балаково на 10,48%, в г. Балашове на 17,72%, в г. Вольске на 14,76%, в г. Марксе на 12,77%.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00



Еще одним из факторов, определяющих рыночную стоимость объекта жилой недвижимости, является такой ценообразующий фактор, как **наличие балкона/лоджии**.

Количество предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от наличия либо отсутствия балкона/лоджии

Городской округ	Наличие балкона/лоджии	Отсутствует балкон/лоджия	Нет данных	Всего
г. Саратов	5 326	346	373	6 045
г. Энгельс	1 978	98	96	2 172
г. Балаково	915	82	150	1 147
г. Балашов	249	82	53	384
г. Вольск	135	70	21	226
г. Маркс	99	30	24	153
иные МР и г.о.	790	309	177	1 276
Итого:	9 492	1 017	894	11 403

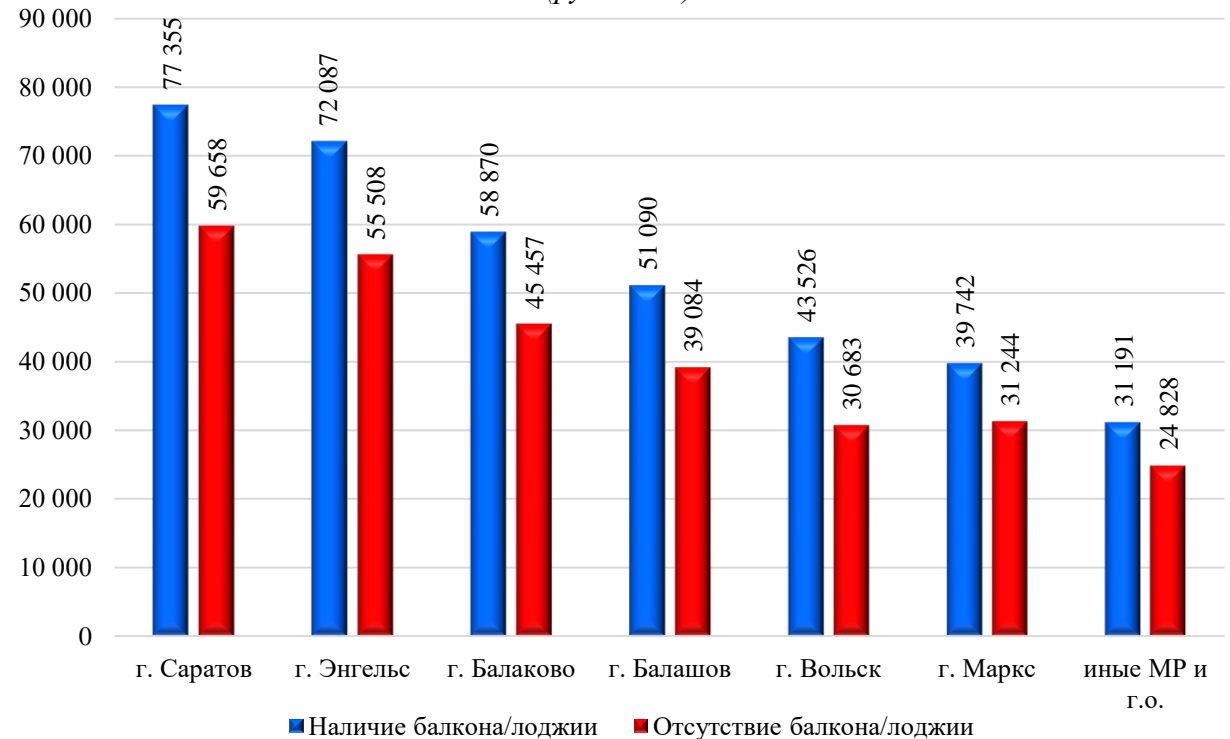
Как видно из представленной таблицы, выявить наличие балкона/лоджии или отсутствие их удалось у 10 509 квартир. У 894 квартир данную информацию выявить не удалось по причине отсутствия такой информации в объявлении. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания наличия либо отсутствия балкона/лоджии.

Количество квартир с наличием балкона/лоджии преобладает, и составляет 90,32% от общего числа квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.:

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Зависимость средних цен от наличия либо отсутствия балкона/лоджии (руб./кв. м)



В результате анализа наблюдается зависимость средних цен от наличия либо отсутствия балкона/лоджии. Так, средняя цена квадратного метра квартиры с наличием балкона/лоджии дороже средней цены квадратного метра квартир с отсутствием балкона/лоджии: в г. Саратове на 29,09%, в г. Энгельсе на 29,87%, в г. Балаково на 29,51%, в г. Балашове на 30,72%, в г. Вольске на 41,86%, в г. Марксе на 27,20%. Так же это можно объяснить и тем, что в группе «Отсутствие балкона/лоджии» практически отсутствуют квартиры, которые относятся к годам постройки массового современного жилья (с 1991 года постройки).



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Наличие либо **отсутствие ремонта, состояние отделки** так же влияют на стоимость квартиры и ее востребованность на рынке.

Средняя цена объектов многоэтажной жилой застройки в разрезе типа ремонта (руб./кв. м)

Городской округ	Минимальная руб./кв.м	Средняя руб./кв.м	Максимальная руб./кв.м	Количество, ед
г. Саратов	18 171	75 463	330 000	6 045
Без ремонта	19 330	68 952	203 289	1 579
Косметический/типовой	18 171	74 585	174 870	4 160
Дизайнерский/Евроремонт	74 522	120 990	330 000	306
г. Энгельс	22 857	70 846	159 091	2 172
Без ремонта	27 061	69 319	119 048	575
Косметический/типовой	22 857	69 201	121 154	1 503
Дизайнерский/Евроремонт	65 333	106 494	159 091	94
г. Балаково	15 000	55 996	142 180	1 147
Без ремонта	18 243	56 087	93 126	133
Косметический/типовой	15 000	54 747	116 167	987
Дизайнерский/Евроремонт	47 354	101 193	142 180	27
г. Балашов	11 390	46 623	118 012	384
Без ремонта	15 957	32 797	68 930	30
Косметический/типовой	11 390	47 361	94 000	350
Дизайнерский/Евроремонт	59 574	85 721	118 012	4
г. Вольск	5 818	38 762	81 633	226
Без ремонта	5 944	31 700	59 259	15
Косметический/типовой	5 818	38 554	78 585	207
Дизайнерский/Евроремонт	68 750	75 976	81 633	4
г. Маркс	10 000	36 879	88 608	154
Без ремонта	10 791	29 018	43 800	13
Косметический/типовой	10 000	37 366	88 608	140
Дизайнерский/Евроремонт	71 000	71 000	71 000	1
иные МР и г.о.	3 058	28 747	84 286	1 279
Без ремонта	3 302	19 918	53 860	125
Косметический/типовой	3 058	29 642	84 286	1 152
Дизайнерский/Евроремонт	58 288	64 858	71 429	2
Итого:	3 058	65 169	330 000	11 407

Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, состояние отделки квартиры не указано. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания состояния отделки.

Анализ рынка показал, что самые дорогостоящие квартиры с ремонтом отделки «Дизайнерский/Евроремонт». Так, средняя стоимость квадратного метра квартиры с ремонтом отделки «Дизайнерский/Евроремонт» дороже средней цены за квадратный метр квартиры с ремонтом отделки «косметический/типовой»: в г. Саратове на 62,22%, г. Энгельсе на 53,89%, в г. Балаково на 84,84%, в г. Балашове на 80,99%, в г. Вольске на 97,06%. В г. Марксе с типом ремонта «Дизайнерский/Евроремонт» выявлено 1 предложение на рынке, выявить зависимость средних рыночных цен не предоставляется возможным



* - выявлено 1 предложение на рынке



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Одним из факторов, определяющих рыночную стоимость объекта жилой недвижимости, является **планировка, или же тип комнат**. Для проживания большее предпочтение отдается изолированным (раздельным) комнатам, нежели смежным.

Количество предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости планировки, или же типа комнат

Городской округ	Изолированные	Смежные	Свободная планировка	Всего:
г. Саратов	5 586	313	16	5 915
г. Энгельс	1 996	135	13	2 144
г. Балаково	1 042	98	1*	1 141
г. Балашов	323	58	-	381
г. Вольск	187	39	-	226
г. Маркс	137	16	-	153
иные МР и г.о.	1 003	163	-	1 166
Итого:	10 274	822	30	11 126

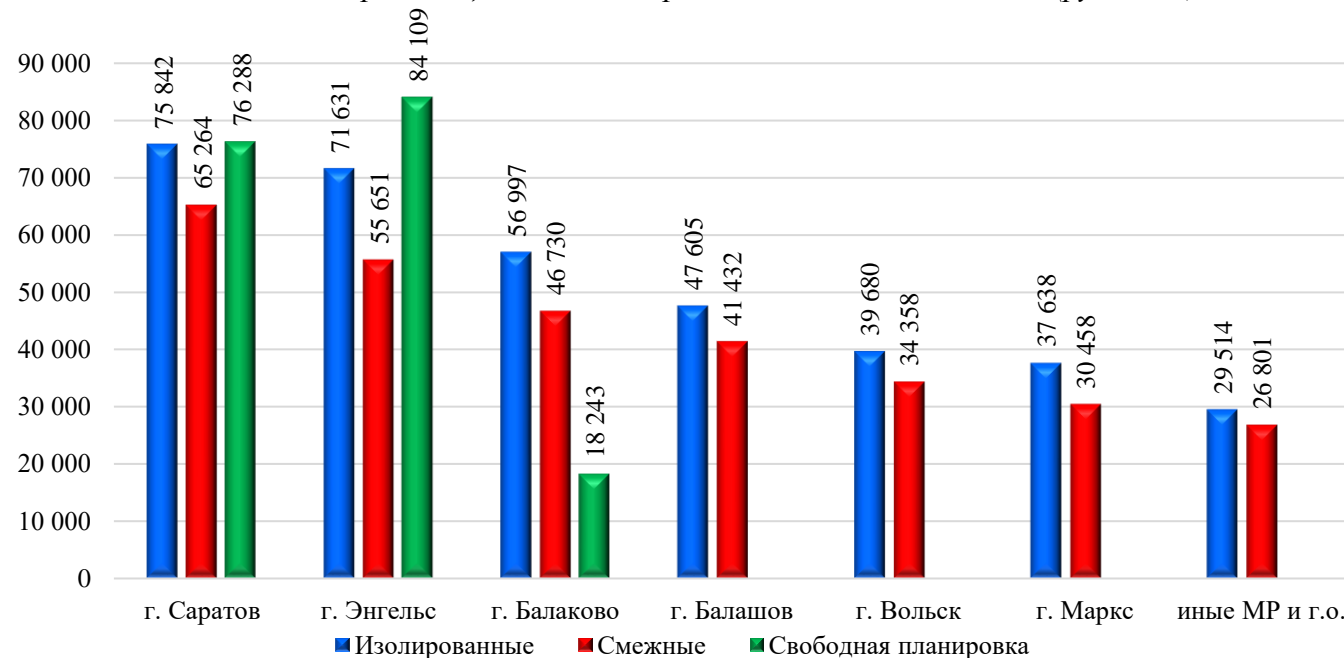
Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, планировка или же тип комнат не указаны. Так же у 281 предложения планировку, или же тип комнат не удалось выявить, по причине отсутствия информации в объявлении. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания планировки или же типа комнат.

Как видно из представленной таблицы, преобладающее количество объявлений с планировкой, или же типом комнат «изолированные», и составляет 92,34% от общего числа квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог	
		Изолированные	Смежные/частично смежные
Объект оценки	Изолированные	1,00	1,08
	Смежные/частично смежные	0,92	1,00

Зависимость средней цены от планировки, или же типа комнат (руб./кв.м)



Как видно из диаграммы, самые дорогостоящие квартиры с планировкой или же типом комнат «свободная планировка». Это объясняется так же и годом ввода в эксплуатацию здания. Как правило, квартиры планировкой или же типом комнат «свободная планировка» – это квартиры в здании, которые можно охарактеризовать как «новостройка».

Необходимо отметить, что в г. Балаково в группу с планировкой, или же типом комнат «свободная планировка» попадает всего лишь один объект недвижимости, с ценой за квадратный метр 18 243 руб./кв.м, такая заниженная стоимость характеризуется 1 предложением на рынке, кроме того, данная квартира требует капитального ремонта. Скриншот объявления был приложен ранее.

Кроме того, квартиры с планировкой или же типом комнат «смежные» самые дешевые, менее востребованные на рынке.

* - выявлено 1 предложение на рынке



Тип санузла так же влияет на его ликвидность на открытом рынке.

Количество предложений объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от типа санузла

Городской округ	Тип санузла			Всего:
	Раздельный	Совмещенный	Нет	
г. Саратов	2 640	3 207	-	5 847
г. Энгельс	839	1 312	-	2 151
г. Балаково	475	671	-	1 146
г. Балашов	176	207	-	383
г. Вольск	115	111	-	226
г. Маркс	71	81	-	152
иные МР и г.о.	578	634	6	1 218
Итого:	4 894	6 223	6	11 123

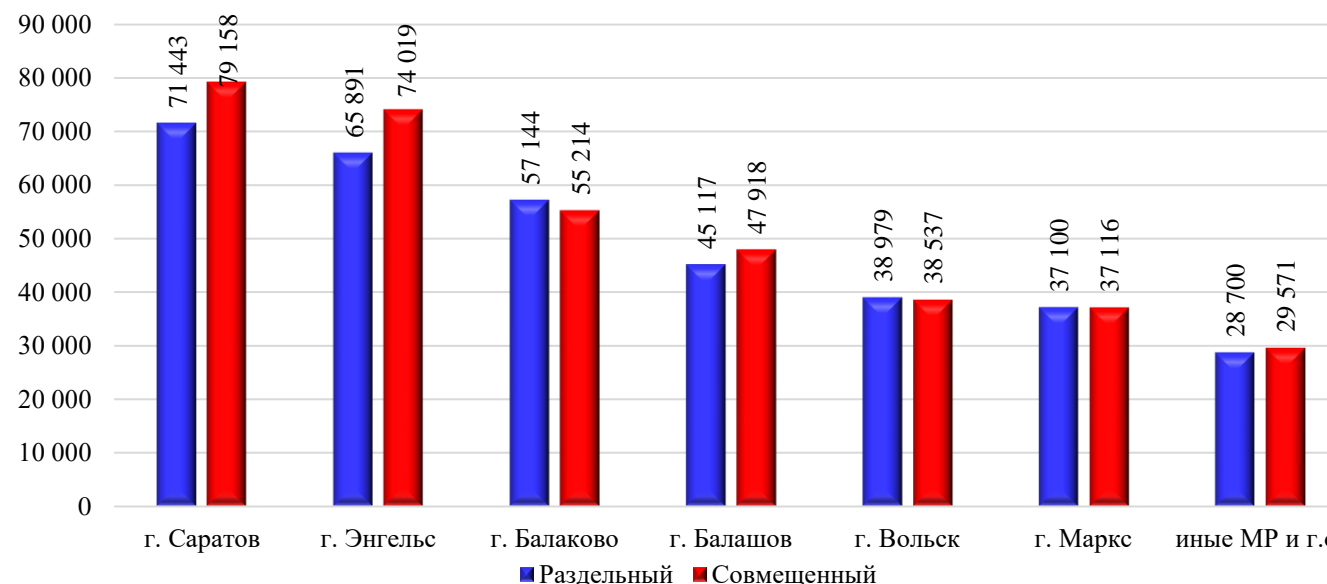
Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, тип санузла не указан. Так же у 285 объектов тип санузла не удалось выявить, по причине отсутствия информации в объявлении. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания типа санузла.

Анализируя данную таблицу, можно сделать вывод, что квартир с типом санузла «совмещенный» незначительно больше. Их количество составляет 55,95% от общего числа квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

цены квартир для классов:		Аналог		
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

Зависимость средней цены от типа санузла (руб./кв. м)



Как видно из диаграммы динамика средних цен неоднозначна. Проведенный анализ показал, что тип санузла оказывает незначительное влияние на стоимость квартиры, поскольку у каждого покупателя на данный счет имеются свои предпочтения и данный фактор не является преобладающим при выборе жилой недвижимости. Однако, в г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балакове самыми дорогими оказались квартиры с совмещенными санузлами. Это можно объяснить тем, что значительная часть квартир современной постройки - однокомнатные и в них, как правило, строится совмещенный санузел. В г. Саратове средняя стоимость квадратного метра квартиры с типом санузла «совмещенный» выше средней стоимости квадратного метра квартиры с типом санузла «раздельный» на 10,80%, в г. Энгельсе на 12,34%, в г. Балакове на 6,21%.

В г. Балаково, г. Вольске и г. Марксе средняя цена квадратного метра квартиры в зависимости от типа санузла находится в одном ценовом диапазоне.



Высота потолков является одним из ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья и, соответственно, влияет на стоимость квартир: чем выше потолок - тем дороже квартира.

Количество предложений объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от высоты потолка

Городской округ	Высота потолка		Всего:
	до 2,7 включительно	более 2,7	
г. Саратов	6 599	2 152	8 751
г. Энгельс	2 202	773	2 975
г. Балаково	1 251	197	1 448
г. Балашов	280	40	320
г. Вольск	143	38	181
г. Маркс	155	16	171
иные МР и г.о.	903	119	1 022
Итого:	11 533	3 335	14 868

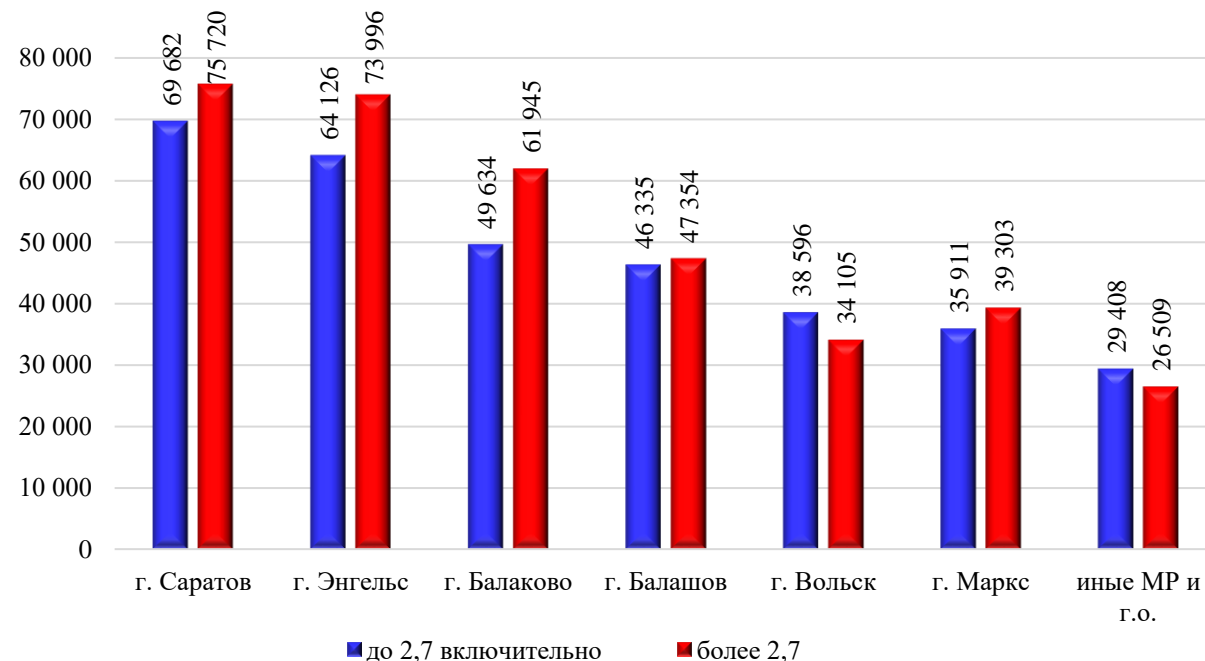
Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, высота потолков не указана. Так же, у 2 836 предложений высоту потолка не удалось выявить, по причине отсутствия информации в объявлении. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания высоты потолка.

Как видно из представленной таблицы, преобладающее количество объявлений с высотой потолка до 2,7 м включительно, что составляет 77,57% от общего числа квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности.		Аналог	
		до 2,7 м включительно	более 2,7 м
Объект оценки	до 2,7 м включительно	1,00	0,94
	более 2,7 м	1,06	1,00

Зависимость средних цен от высоты потолков (руб./кв.м)



В результате анализа наблюдается зависимость средних цен от высоты потолков. Как видно средняя цена квадратного метра квартиры с высотой потолков более 2,7 выше средней цены квадратного метра квартиры с высотой потолков менее 2,7 метра в г. Саратове на 8,67%, в г. Энгельсе на 15,39%, в г. Балаково на 24,80%, в г. Балашове на 2,20%, в г. Марксе на 9,45%.

Город Вольск выбивается из общего списка в связи с тем, что в данном городе отсутствует спрос на квартиры с более высокими потолками.



Так же одним из факторов, определяющих рыночную стоимость объекта жилой недвижимости, является такой ценообразующий фактор, как **площадь кухни**.

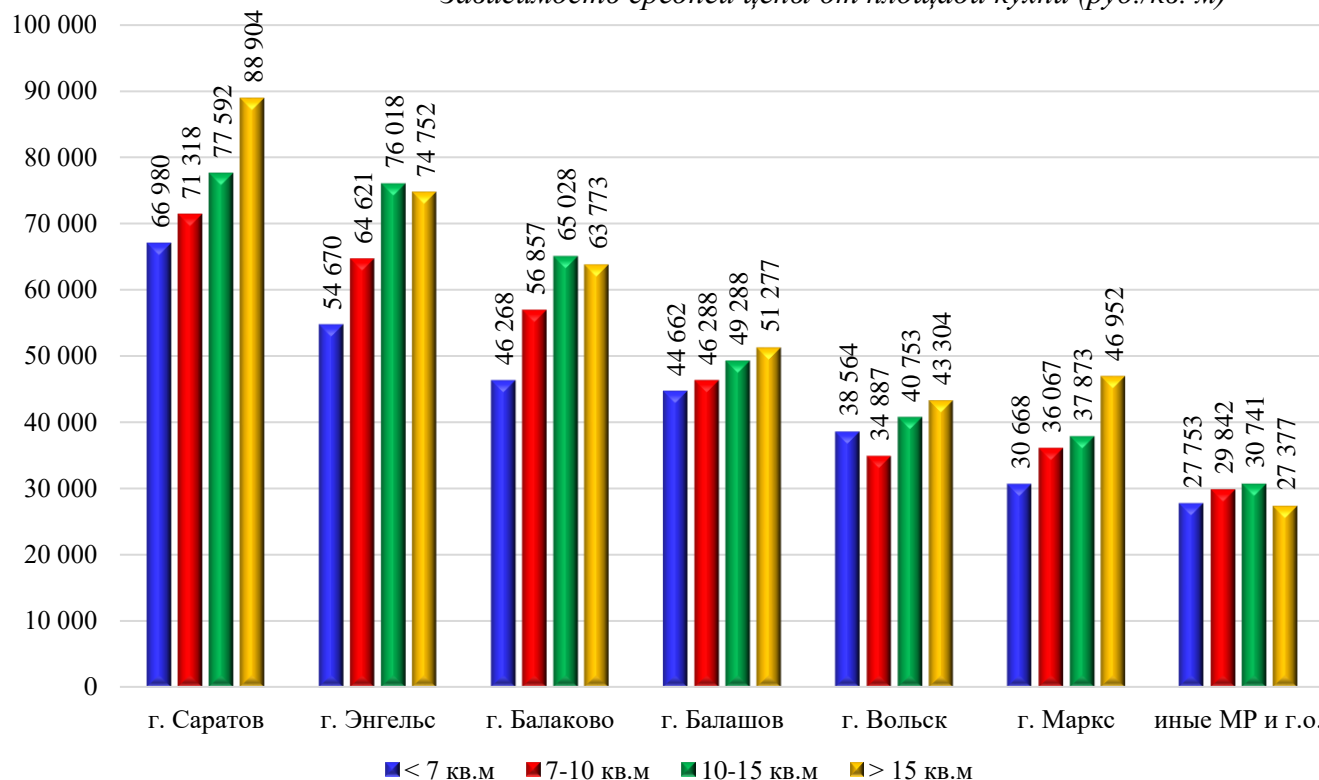
Количество предложений объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от площади кухни

Городской округ	Площадь кухни				Всего:
	< 7 кв.м	7-10 кв.м	10-15 кв.м	> 15 кв.м	
г. Саратов	952	1 837	2 150	811	5 750
г. Энгельс	231	515	646	726	2 118
г. Балаково	339	441	155	207	1 142
г. Балашов	151	144	29	56	380
г. Вольск	73	75	33	44	225
г. Маркс	33	75	19	25	152
иные МР и г.о.	450	509	165	56	1 180
Итого:	2 229	3 596	3 197	1 925	10 947

Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, площадь кухни не указана. Так же, у 461 объекта площадь кухни выявить не удалось, по причине отсутствия информации в объявлении. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания площади кухни.

Как видно из представленной таблицы максимальное количество квартир с площадью кухни 7-10 кв.м, и составляет 32,85% от общего количества квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору. Чуть меньше квартир, с площадью кухни 10-15 кв.м, они составляют 29,20% от общего количества квартир, попавших в анализ данного ценообразующего фактора.

Зависимость средней цены от площади кухни (руб./кв. м)



Как видно из диаграммы, динамика средних цен неоднозначна. Однако, в г. Саратове, г. Балашове, а так же в г. Марксе прослеживается зависимость цены квартиры от площади кухни, тогда как в городах Энгельсе, Балаково и Вольске она отсутствует.



В настоящее время квартиры часто продаются с мебелью и встроенной бытовой техникой. Продажа этого имущества вместе с квартирой обусловлена тем, что демонтаж и вывоз его по мнению продавцов нецелесообразен.

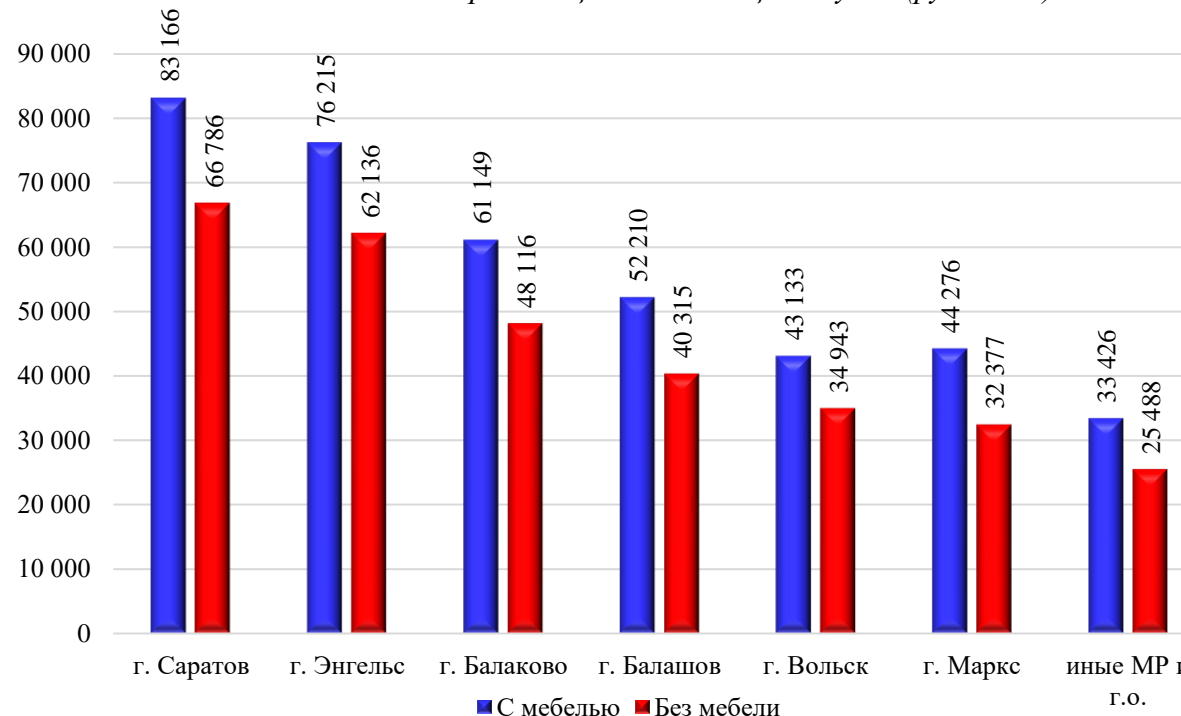
Количество предложений объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от наличия либо отсутствия мебели и встроенной бытовой техники

Городской округ	С мебелью	Без мебели	Всего:
г. Саратов	2 022	4 023	6 045
г. Энгельс	777	1 395	2 172
г. Балаково	431	716	1 147
г. Балашов	115	269	384
г. Вольск	62	164	226
г. Маркс	57	97	154
иные МР и г.о.	293	986	1 279
Итого:	3 757	7 650	11 407

Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, продажа с мебелью или без не указана. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры переданные управлением Росреестра по Саратовской области.

Как видно из представленной таблицы, преобладающее количество квартир без мебели, и составляет 67,06% от общего числа.

Зависимость средней цены от площади кухни (руб./кв. м)



Анализируя данную диаграмму, можно сделать вывод, что квартиры с мебелью и техникой в Саратовской области самые дорогие. Так, средняя цена квадратного метра квартиры с мебелью выше средней цены квадратного метра квартиры без мебели в г. Саратове на 24,53%, в г. Энгельсе на 22,66%, в г. Балаково на 27,09%, в г. Балашове на 29,51%, в г. Вольске на 23,44%, в г. Марксе на 36,75%.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Объект оценки	цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности.	Аналог	
		Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	Без мебели
		Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	1,00
Без мебели	0,92	1,00	



Еще одним из факторов, определяющим рыночную стоимость объекта жилой недвижимости, является такой ценообразующий фактор, **как классификация здания по классу качества**

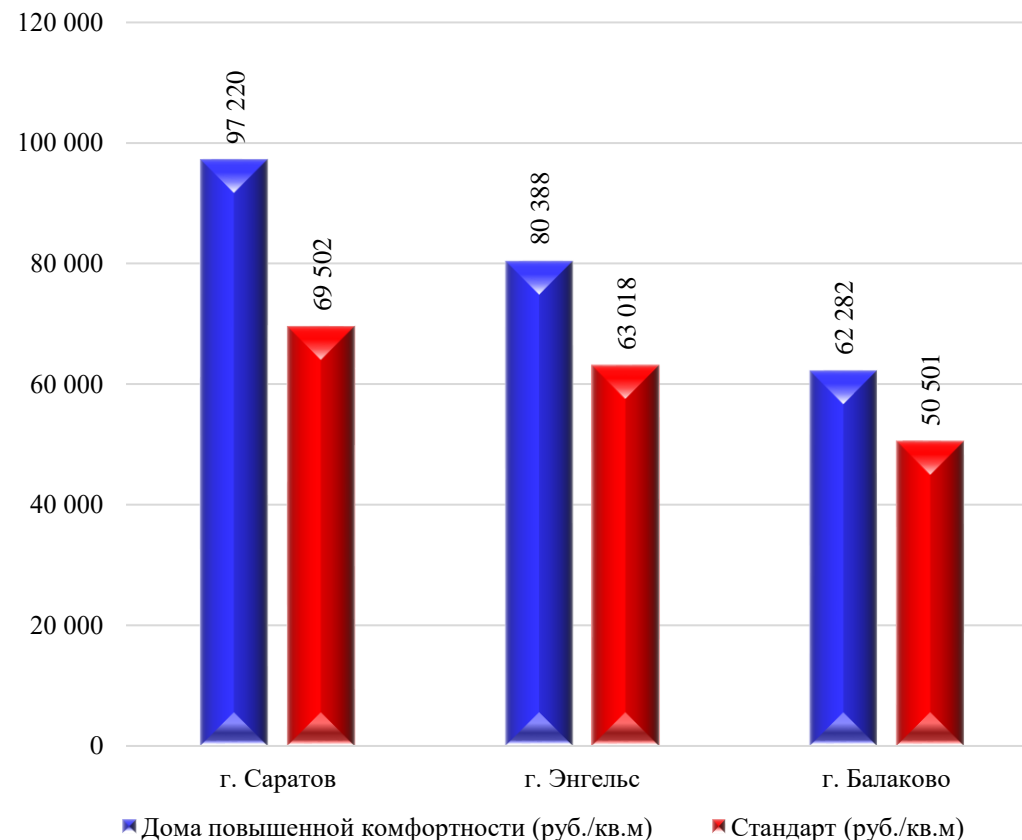
Дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой, построенные по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеющие огороженную территорию, консьержа, паркинг, позиционируются как дома повышенной комфортности. Квартиры комфорт-класса практически по всем параметрам не уступают бизнес-классу, разница в цене не наблюдается, поэтому такие объекты следует рассматривать в совокупности без их разделения по классу комфортности.

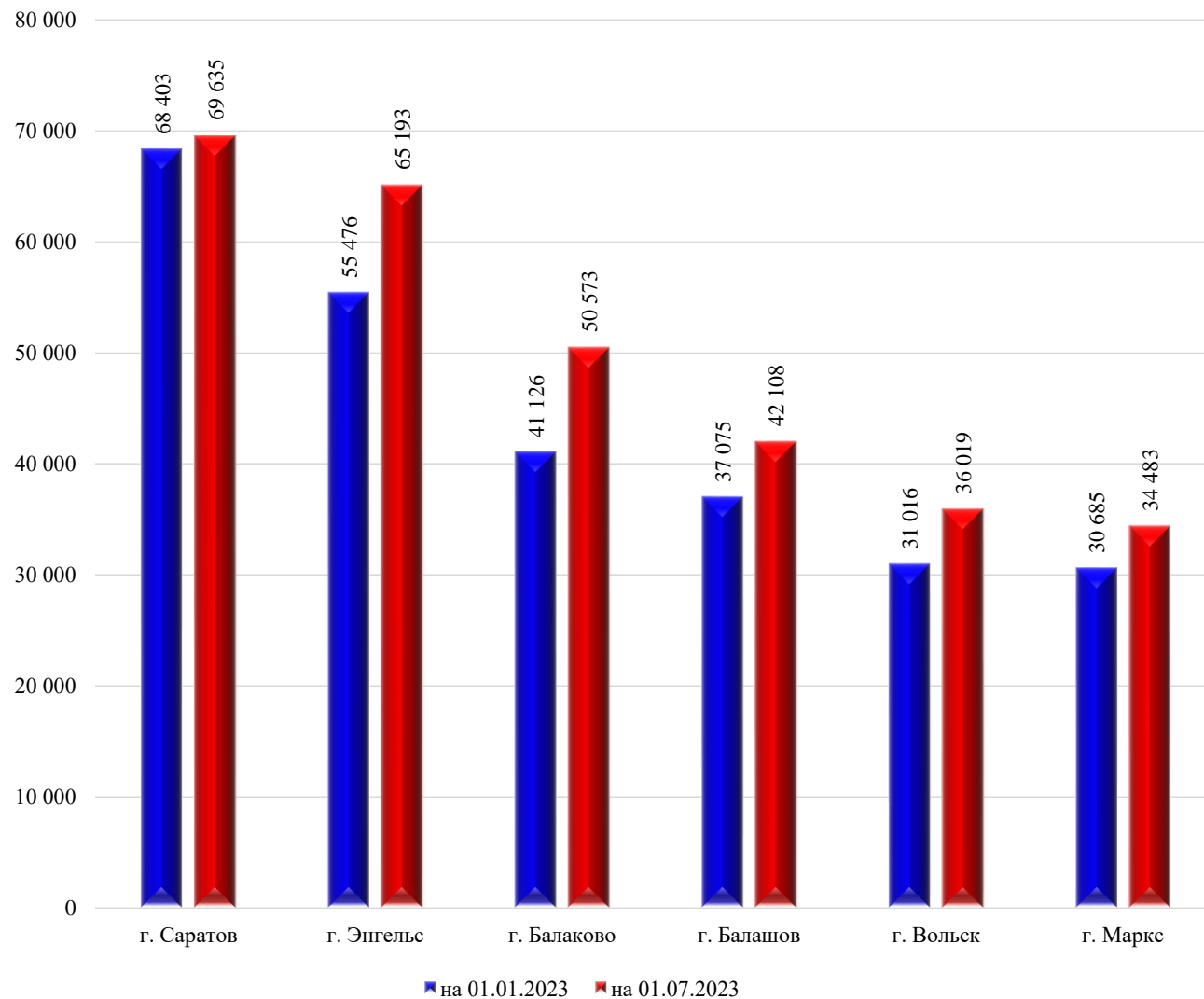
Зависимость средней цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от классификации жилого здания (руб./кв.м)

Городской округ	Дома повышенной комфортности (руб./кв.м)	Стандарт (руб./кв.м)
г. Саратов	97 220	69 502
г. Энгельс	80 388	63 018
г. Балаково	62 282	50 501
Итого:	81 718	65 762

Как видно из представленной таблицы, средняя цена квадратного метра квартир, расположенных в здании повышенной комфортности, выше средней цены квадратного метра квартир, расположенных в здании с классификацией здания «Стандарт» в г. Саратове на 39,88%, г. Энгельсе на 27,6%, г. Балаково на 23,3%.

Зависимость средней цены классификации здания по классу качества (руб./кв. м)





С 01.01.2023 г по 01.07.2023 наблюдается повышение цен на объекты среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. В г. Саратове на 1,8%, в г. Энгельсе на 17,52%, в г. Балаково на 22,97%, в г. Балашове на 13,58%, в г. Вольске на 16,13%, в г. Марксе на 12,17%.

Рынок жилой недвижимости в многоквартирных домах на территории Саратовской области развит в центре региона и в крупных районных центрах, а также в районах, расположенных в непосредственной близости от административного центра Саратовской области. Во многих отдаленных от центра региона районах предложения единичны, рынок не насыщен объектами рассматриваемой группы возможно предположить, что по мере необходимости сделки по продаже имущества заключаются с жителями тех же населенных пунктов без использования интернет-ресурсов, возможно посредством подачи объявлений в местных газетах.

На рынке недвижимости наблюдается значительный разбег значений удельного показателя, это зависит от влияния основных ценообразующих факторов.

Основными факторами, формирующими стоимость объекта недвижимости, являются следующие:

- местоположение,
- год постройки дома,
- физическое состояние здания,
- материал стен,
- удаленность от остановки общественного транспорта,
- наличие ограждения придомовой территории,
- количество комнат,
- общая площадь (фактор масштаба),
- этаж,
- наличие балкона/лоджии,
- состояние отделки,
- тип (планировка) квартиры,
- тип санузла,
- высота потолка,
- площадь кухни.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

