



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Анализ рынка объектов малоэтажной жилой застройки в Саратовской области за 1 полугодие 2023 года

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



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2.2. Рынок домов малоэтажной жилой застройки

Среди всех видов объектов недвижимости в Саратовской области рынок домов малоэтажной жилой застройки является одним из наиболее развитых.

Группа 2 «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)» подразделяется следующие виды домов с кодом подгруппы:

0201 - Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы),

0202 - Дома индивидуальные,

0203 - Дома индивидуальные с бытовыми пристройками,

0204 - Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности, большой площади, с применением качественных материалов, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах),

0206 - Садовые дома.

В рамках данного анализа индивидуальные жилые дома (0202) объединены с подгруппой индивидуальных домов с бытовыми пристройками (0203).

За первое полугодие 2023 года был отобран и проанализирован 4 381 объект малоэтажной жилой застройки, из них 3 222 предложения о продаже, а также сведения, предоставленные Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (Росреестром) – 1 159 сделок.*

* Источники: <https://www.avito.ru>, <https://cian.ru>, <https://domclick.ru>, <https://kvadrat64.ru>, <https://realty.ya.ru>, <https://www.roseltorg.ru> и сведения, предоставленные Росреестром.

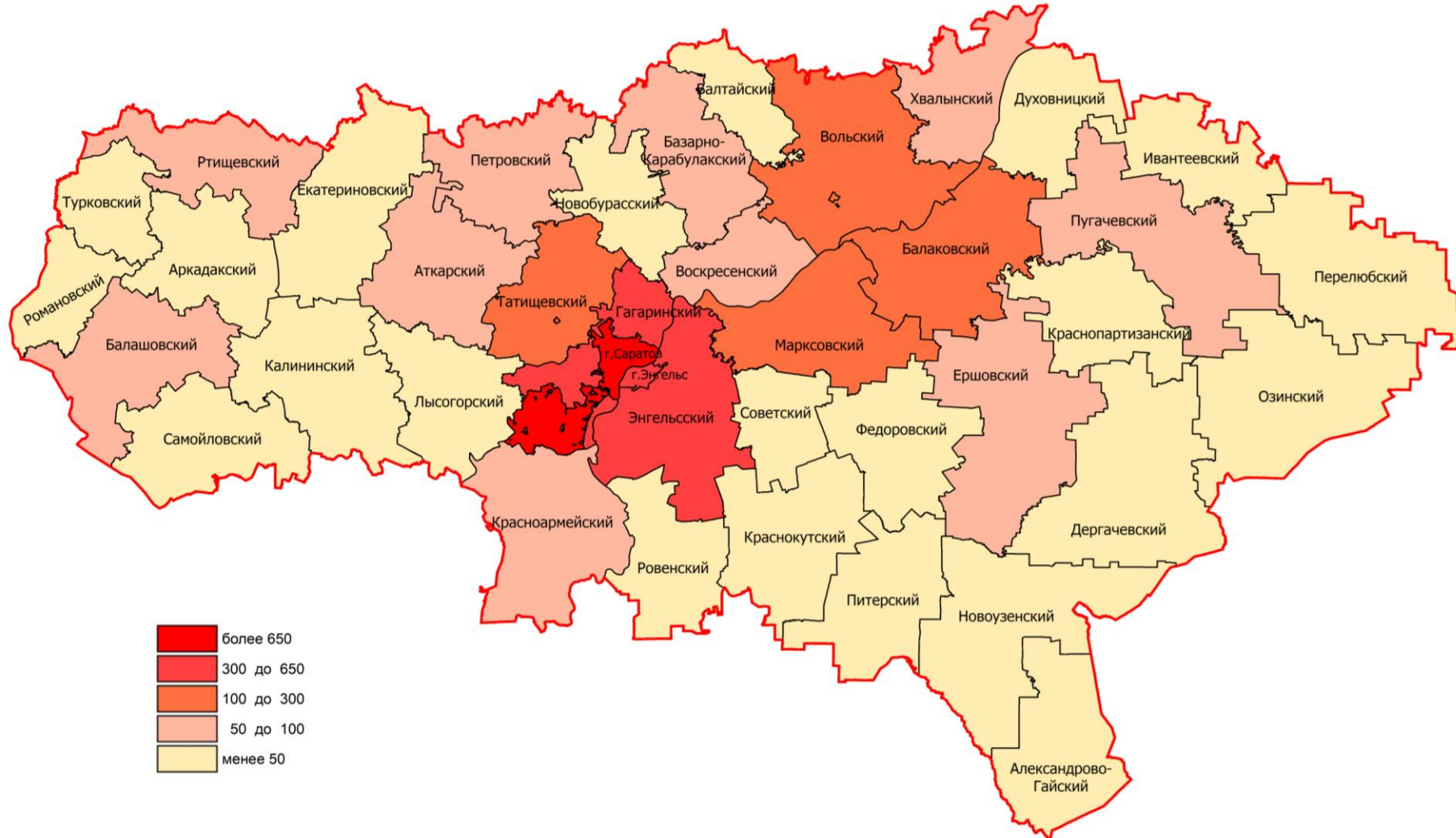
Назначение домов малоэтажной жилой застройки/код подгруппы	Общее кол-во домов малоэтажной жилой застройки, ед.	Кол-во домов блокированной застройки (таунхаусы)/0201, ед.	Кол-во домов, в т.ч. с бытовыми пристройками/0202/0203, ед.	Кол-во коттеджей/0204, ед.	Кол-во садовых домов (дачи)/0206, ед.
Тип населенного пункта	(100%)	(6%)	(70%)	(5%)	(19%)
Общее количество домов малоэтажной жилой застройки, ед. (100%)	4 381	266	3 066	223	826
г. Саратов	1 005	46	784	60	115
р-н Энгельский	638	18	263	87	270
Гагаринский АР	635	8	314	40	273
г. Энгельс	313	21	260	22	10
р-н Балаковский	176	6	123	3	44
р-н Вольский	168	5	146	-	17
р-н Марковский	139	15	104	11	9
р-н Татищевский	102	13	75	-	14
р-н Балашовский	98	10	77	-	11
р-н Ртищевский	90	22	67	-	1
р-н Пугачевский	88	6	77	-	5
р-н Воскресенский	84	4	42	-	38
р-н Петровский	81	4	75	-	2
р-н Красноармейский	70	9	52	-	9
р-н Аткарский	69	3	66	-	-
р-н Базарно-Карабулакский	62	5	57	-	-
р-н Ершовский	58	5	53	-	-
р-н Хвалынский	51	2	49	-	-
р-н Новобураский	47	3	39	-	5
р-н Калининский	42	2	40	-	-
р-н Новоузенский	36	1	35	-	-
р-н Федоровский	35	8	27	-	-
р-н Краснокутский	31	4	27	-	-
р-н Духовницкий	30	7	23	-	-
р-н Дергачевский	29	7	22	-	-
р-н Аркадакский	28	2	26	-	-
р-н Лысогорский	25	3	21	-	1
р-н Советский	23	4	19	-	-
р-н Краснопартизанский	20	2	18	-	-
р-н Самойловский	17	-	17	-	-
р-н Ровенский	16	5	10	-	1
р-н Александрово-Гайский	15	6	9	-	-
р-н Балтайский	10	1	9	-	-
р-н Екатериновский	9	-	8	-	1
р-н Озинский	9	1	8	-	-
р-н Питерский	9	4	5	-	-
р-н Турковский	9	2	7	-	-
р-н Ивантеевский	6	2	4	-	-
р-н Романовский	5	-	5	-	-
р-н Перелюбский	3	-	3	-	-



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2.2. Рынок домов малоэтажной жилой застройки



Предложения/сделки о продаже домов малоэтажной жилой застройки Группы 2 представлены во всех районах Саратовской области, кроме ЗАТО Светлый и МО г. Шиханы.

Основное количество выявлено в областном центре региона г. Саратов, в ближайших окрестностях областного центра: Гагаринском административном районе и г. Энгельс, а также в крупных районах Саратовской области - Энгельском районе и в районах включая районные центры - Вольском районе, Марковском районе, Балаковском районе.

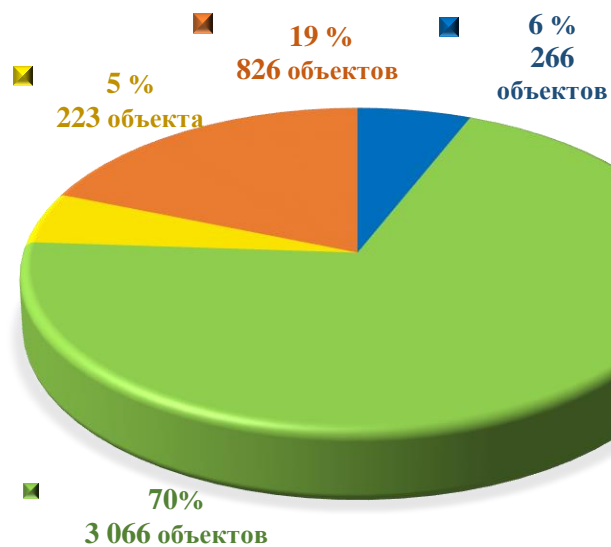
В других районах области предложения/сделки о продаже домов малоэтажной жилой застройки представлены в меньшем количестве.



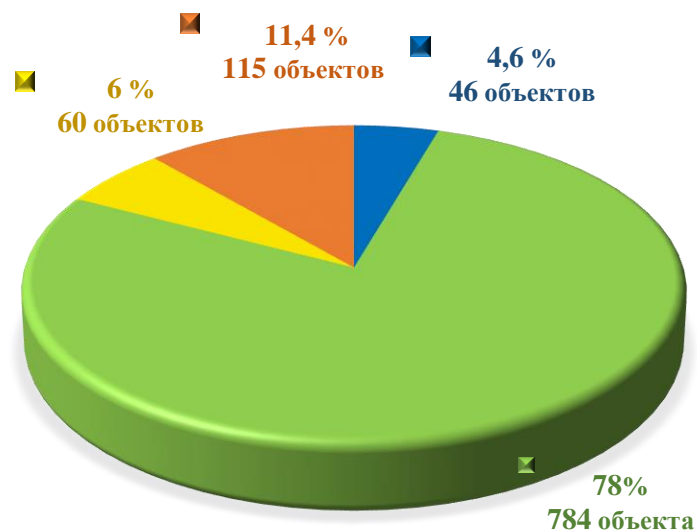
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

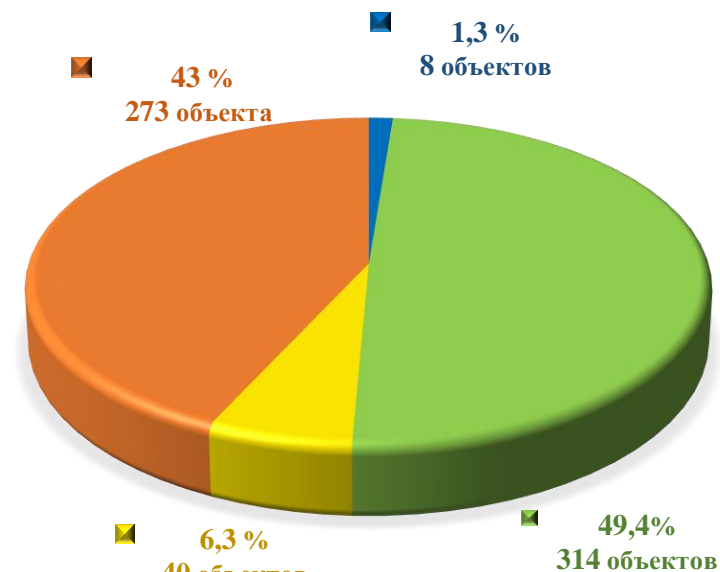
Саратовская область



г. Саратов



Гагаринский АР



- Кол-во жилых домов блокированной застройки (таунхаусы)/0201, ед.
- Кол-во индивидуальных жилых домов, в т.ч. с бытовыми пристройками/0202/0203, ед.
- Кол-во коттеджей/0204, ед.
- Кол-во садовых домов (дач)/0206, ед.

По итогам 1 полугодия 2023 года на рынке малоэтажной жилой застройки по количеству предложений/сделок о продаже лидируют:

- **индивидуальные жилые дома (0202/0203)**, в т.ч. с бытовыми пристройками, доля данной подгруппы домов от общего числа предложений составляет 3 066 объектов (70%);
- **садовые дома/дачи (0206)** занимают долю 826 объектов (19%) от общего количества;
- доля **жилых домов блокированной застройки/таунхаусов (0201)** составляет 266 объектов (6%), количество таунхаусов в составе данной подгруппы 26 объектов (9,8% от количества жилых домов блокированной застройки и 0,6% от общего числа предложений/сделок);
- **коттеджи (0204)** занимают долю 223 объекта (5%) от общего количества предложений/сделок.

Для рынка малоэтажной жилой недвижимости г. Саратова справедливы те же зависимости показателей, что и для Саратовской области в целом. В Гагаринском АР значительную долю рынка малоэтажной жилой застройки занимают садовые дома (43%) наряду с индивидуальными жилыми домами (49,4%).

В Саратовской области основное количество предложений/сделок о продаже домов малоэтажной жилой застройки в зависимости от назначения объекта по местоположению распределилось следующим образом:

- **индивидуальные жилые дома (0202/0203)**, в т.ч. с бытовыми пристройками - в г. Саратов 784 объекта, Гагаринском АР 314 объектов, Энгельском районе 263 объекта, г. Энгельс 260 объектов, Вольском р-не 146 объектов, Балаковском р-не 123 объекта, Марксовском р-не 104 объекта;
- **коттеджи (0204)** – в Энгельском районе 87 объектов, г. Саратов 60 объектов, Гагаринском АР 40 объектов, г. Энгельс 22 объекта;
- **садовые дома (дачи)** - в г. Энгельс и Энгельском районе 280 (10+270) объектов, Гагаринском АР 273 объекта, г. Саратов 115 объектов, Балаковском районе 44 объекта;
- **жилые дома блокированной застройки (таунхаусы)** - в г. Саратов 46 объектов, в г. Энгельс и Энгельском районе 39 (21+18) объектов, Ртищевском р-не 22 объекта, Марксовском р-не 15 объектов, Татищевском районе 13 объектов.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

MP или городской округ	Назначение домов малоэтажной жилой застройки			Дома малоэтажной жилой застройки Группы 2		Жилые дома блокированной застройки (таунхаусы)/0201		Индивидуальные жилые дома, в т.ч. с бытовыми пристройками/0202/0203		Коттеджи/0204		Садовые дома (дачи)/0206	
	Общее кол-во домов, ед	Общее среднее, руб./кв.м	Среднее УПКС, руб./кв.м на 01.01.2023г.	Кол-во домов, ед.	Среднее, руб./кв.м	Кол-во домов, ед.	Среднее, руб./кв.м	Кол-во домов, ед.	Среднее, руб./кв.м	Кол-во домов, ед.	Среднее, руб./кв.м	Кол-во домов, ед.	Среднее, руб./кв.м
Общий итог	4 381	32 657	-	266	26 580	3 066	33 545	223	55 782	826	25 075		
г. Энгельс	313	57 544	22 449	21	54 133	260	58 312	22	59 508	10	40 417		
г. Саратов	1 005	45 344	21 723	46	48 200	784	46 937	60	55 307	115	28 141		
г. Балаково	81	42 131	18 932	3	44 295	56	46 299	3	41 382	19	29 620		
г. Маркс	78	41 430	14 956	6	33 293	62	43 716	10	32 135	-	-		
р-н Энгельский	638	36 855	20 146	18	28 828	263	40 134	87	54 882	270	28 387		
г. Пугачев	60	33 735	12 590	2	20 134	54	35 899	-	-	4	11 318		
Гагаринский АР	635	30 890	19 300	8	44 868	314	32 896	40	62 601	273	23 526		
г. Хвалынский	18	30 441	8 896	2	27 302	16	30 833	-	-	-	-		
г. Вольск	111	27 375	12 471	2	22 620	104	28 072	-	-	5	14 796		
г. Балашов	61	25 616	12 169	9	23 447	49	26 874	-	-	3	11 572		
р-н Балаковский	95	24 255	13 493	3	19 595	67	23 138	-	-	25	27 807		
р-н Турковский	9	24 109	9 729	2	7 822	7	28 762	-	-	-	-		
р-н Хвалынский	33	23 700	8 344	-	-	33	23 700	-	-	-	-		
г. Красноармейск	24	23 102	12 563	4	22 913	20	23 140	-	-	-	-		
р-н Татищевский	102	21 954	13 897	13	18 561	75	24 760	-	-	14	10 070		
р-н Воскресенский	84	21 295	13 467	4	19 144	42	25 224	-	-	38	17 178		
р-н Ровенский	16	20 368	11 445	5	20 016	10	18 137	-	-	1	44 444		
г. Ртищево	73	19 196	13 972	19	15 405	54	20 529	-	-	-	-		
р-н Марковский	61	18 941	13 984	9	15 717	42	19 253	1	87 500	9	13 090		
р-н Краснокутский	31	18 923	14 795	4	13 285	27	19 758	-	-	-	-		
г. Аткарск	60	18 613	10 135	2	27 241	58	18 316	-	-	-	-		
р-н Балашовский	37	17 122	11 665	1	13 158	28	19 081	-	-	8	10 761		
р-н Александрово-Гайский	15	16 732	15 276	6	14 007	9	18 548	-	-	-	-		
р-н Ершовский	58	16 518	13 565	5	14 353	53	16 722	-	-	-	-		
р-н Аркадакский	28	15 470	8 696	2	14 126	26	15 573	-	-	-	-		
р-н Петровский	81	14 974	10 364	4	10 872	75	15 420	-	-	2	6 447		
р-н Новобураский	47	14 429	9 819	3	13 699	39	14 427	-	-	5	14 878		
р-н Пугачевский	28	14 340	11 541	4	11 387	23	14 586	-	-	1	20 492		
р-н Вольский	57	14 071	10 228	3	5 223	42	11 989	-	-	12	23 570		
р-н Красноармейский	46	13 585	11 830	5	9 491	32	14 067	-	-	9	14 143		
р-н Советский	23	12 725	13 827	4	11 010	19	13 086	-	-	-	-		
р-н Новоузенский	36	12 604	14 334	1	1 984	35	12 908	-	-	-	-		
р-н Аткарский	9	12 237	11 765	1	3 205	8	13 367	-	-	-	-		
р-н Озинский	9	12 084	13 153	1	8 507	8	12 531	-	-	-	-		
р-н Лысогорский	25	11 431	10 360	3	13 379	21	11 510	-	-	1	3 913		
р-н Духовницкий	30	11 422	10 229	7	16 051	23	10 014	-	-	-	-		
р-н Калининский	42	10 825	11 739	2	18 601	40	10 436	-	-	-	-		
р-н Ивanteevский	6	10 721	11 286	2	10 931	4	10 616	-	-	-	-		
р-н Федоровский	35	10 554	12 799	8	17 062	27	8 626	-	-	-	-		
р-н Перелюбский	3	10 282	13 141	-	-	3	10 282	-	-	-	-		
р-н Екатериновский	9	9 509	10 495	-	-	8	10 373	-	-	1	2 600		
р-н Самойловский	17	9 478	9 828	-	-	17	9 478	-	-	-	-		
р-н Базарно-Карабулакский	62	9 282	12 214	5	14 485	57	8 825	-	-	-	-		
р-н Краснопартизанский	20	9 189	12 010	2	5 638	18	9 584	-	-	-	-		
р-н Дергачевский	29	8 647	12 411	7	12 182	22	7 522	-	-	-	-		
р-н Балтайский	10	8 335	11 270	1	6 435	9	8 546	-	-	-	-		
р-н Питерский	9	8 334	12 236	4	5 546	5	10 565	-	-	-	-		
р-н Ртищевский	17	7 336	10 257	3	11 631	13	6 429	-	-	1	6 238		
р-н Романовский	5	4 606	9 468	-	-	5	4 606	-	-	-	-		

Максимальные общие средние удельные показатели зафиксированы в ближайшей окрестности областного центра г. Энгельс, областном центре г. Саратов, районном центре с развитой промышленностью г. Балаково, а также в г. Маркс и Энгельском районе.

Из приведенных данных таблицы видно, что относительно стоимости домов малоэтажной жилой застройки наблюдается преобладание среднего удельного показателя в районных центрах над величиной данного показателя для района без учета районного центра.

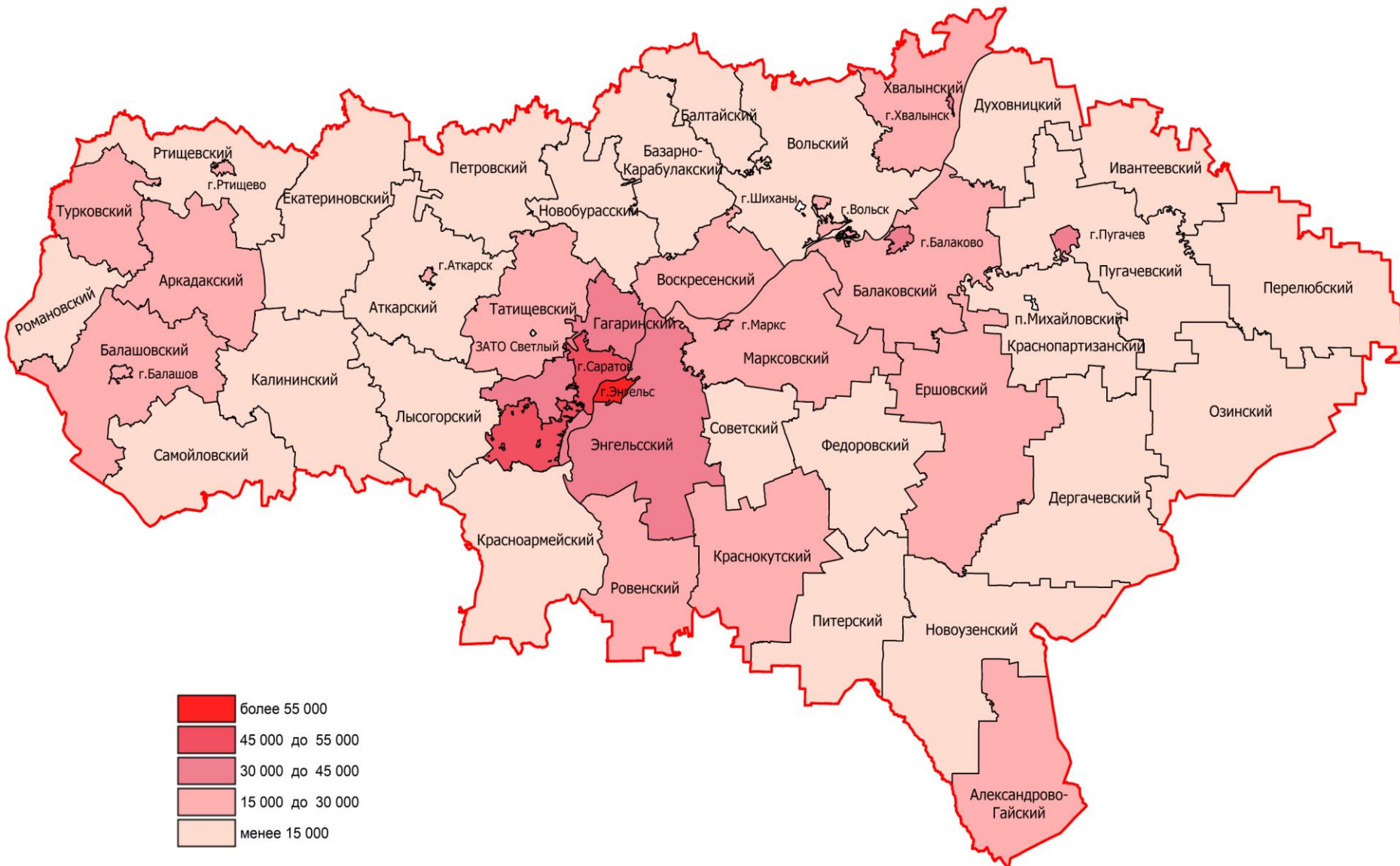
Например, один из минимальных общих средних удельных показателей по Саратовской области зафиксирован в Ртищевском районе, без учета районного центра г. Ртищево.

Представленная таблица иллюстрирует снижение среднего удельного показателя кадастровой стоимости в 16 районах области по сравнению со средним удельным показателем рыночной стоимости.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области



Разноплановые значения средних удельных показателей цены предложений/сделок объясняются количеством представленных предложений и зависимостью от основных ценообразующих факторов:

- местоположение;
- материал стен;
- площадь объекта;
- площадь земельного участка, относящегося к объекту;
- этажность дома;
- год постройки;
- физическое состояние здания;
- состояние отделки;
- наличие дополнительных улучшений на участке;
- наличие подключенных коммуникаций: энергоснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление;
- количество комнат;
- качество подъездных путей к дому;
- расстояние от остановок общественного транспорта;
- близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.);
- близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с высокой интенсивностью движения, железная дорога, аэропорт, ЛЭП и т.д.).

Также на ценообразование влияют другие факторы, такие как, ликвидность объекта (платежеспособный спрос), сезонность рынка недвижимости, условия продажи: свободная или принудительная продажа.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Далее в нашем анализе рассмотрено влияние основных ценообразующих факторов на примере индивидуальных жилых домов, в т.ч. с бытовыми пристройками, лидирующих на рынке малоэтажной жилой недвижимости.

Наибольшее влияние на цену предложения оказывает его **местоположение**. Рассмотрим структуру предложений/сделок о продаже объектов малоэтажной жилой недвижимости в пределах региона.

Из приведенных данных таблицы видно, что основное количество предложений/сделок о продаже индивидуальных жилых домов сосредоточено в областном центре региона г. Саратов, в ближайших окрестностях областного центра – Гагаринском АР и г. Энгельс, а также в крупных районах Саратовской области Энгельском, Вольском, Балаковском, Марковском.

Наибольшие общие средние удельные показатели цены предложения зафиксированы в ближайшей окрестности областного центра г. Энгельс, областном центре г. Саратов, районном центре с развитой промышленностью г. Балаково, а также в г. Маркс, Энгельском районе.

Необходимо отметить, что в структуре предложения (без учета сделок) максимальная доля 65% приходится на предложения о продаже индивидуальных жилищных домов со вспомогательными постройками (бани, гаражи, хозяйственные постройки).

№ п/п	Местоположение ИЖД относительно МР или городского округа	Кол-во ИЖД, в т.ч. с бытовыми пристройками, ед	Среднее, руб./кв.м	Минимальная стоимость ИЖД, за 1 кв.м/руб.	Максимальная стоимость ИЖД, за 1 кв.м/руб.
1	г Энгельс	260	58 312	6 258	205 000
2	г Саратов	784	46 937	3 125	234 580
3	г Балаково	56	46 299	3 817	111 864
4	г Маркс	62	43 716	1 770	139 768
5	р-н Энгельский	263	40 134	3 359	116 750
6	г Пугачев	54	35 899	3 289	100 000
7	Гагаринский АР	314	32 896	2 488	221 154
8	г Хвалынский	16	30 833	2 280	60 976
9	р-н Турковский	7	28 762	5 922	46 269
10	г Вольск	104	28 072	3 137	86 957
11	г Балашов	49	26 874	1 654	91 743
12	р-н Воскресенский	42	25 224	2 903	84 034
13	р-н Татищевский	75	24 760	3 448	149 204
14	р-н Хвалынский	33	23 700	2 577	192 308
15	г Красноармейск	20	23 140	2 967	94 595
16	р-н Балаковский	67	23 138	1 558	75 000
17	г Ртищево	54	20 529	3 190	52 174
18	р-н Краснокутский	27	19 758	1 707	55 556
19	р-н Марковский	42	19 253	2 632	68 033
20	р-н Балашовский	28	19 081	1 908	47 445
21	р-н Александрово-Гайский	9	18 548	2 941	30 667
22	г Аткарск	58	18 316	3 279	43 614
23	р-н Ровенский	10	18 137	4 194	30 932
24	р-н Ершовский	53	16 722	1 818	38 000
25	р-н Аркадакский	26	15 573	2 339	31 705
26	р-н Петровский	75	15 420	1 608	76 667
27	р-н Пугачевский	23	14 586	1 789	69 832
28	р-н Новобурасский	39	14 427	1 548	42 169
29	р-н Красноармейский	32	14 067	1 980	40 000
30	р-н Аткарский	8	13 367	1 988	56 338
31	р-н Советский	19	13 086	1 592	36 061
32	р-н Новоузенский	35	12 908	1 560	36 264
33	р-н Озинский	8	12 531	1 965	30 864
34	р-н Вольский	42	11 989	1 705	46 584
35	р-н Лысогорский	21	11 510	2 090	39 063
36	р-н Ивантеевский	4	10 616	6 692	16 590
37	р-н Питерский	5	10 565	3 919	28 846
38	р-н Калининский	40	10 436	1 873	36 172
39	р-н Екатериновский	8	10 373	7 168	13 889
40	р-н Перелобский	3	10 282	8 897	12 418
41	р-н Духовницкий	23	10 014	1 871	31 486
42	р-н Краснопартизанский	17	9 746	1 531	28 947
43	р-н Самойловский	17	9 478	1 685	64 469
44	р-н Базарно-Карабулакский	57	8 825	1 580	36 875
45	р-н Федоровский	27	8 626	2 421	34 884
46	р-н Балтайский	9	8 546	1 689	23 684
47	р-н Дергачевский	22	7 522	1 692	22 828
48	п Михайловский	1	6 820	6 820	6 820
49	р-н Ртищевский	13	6 429	2 571	13 253
50	р-н Романовский	5	4 606	1 698	12 799
	ИТОГО:	3 066	33 545	1 531	234 580



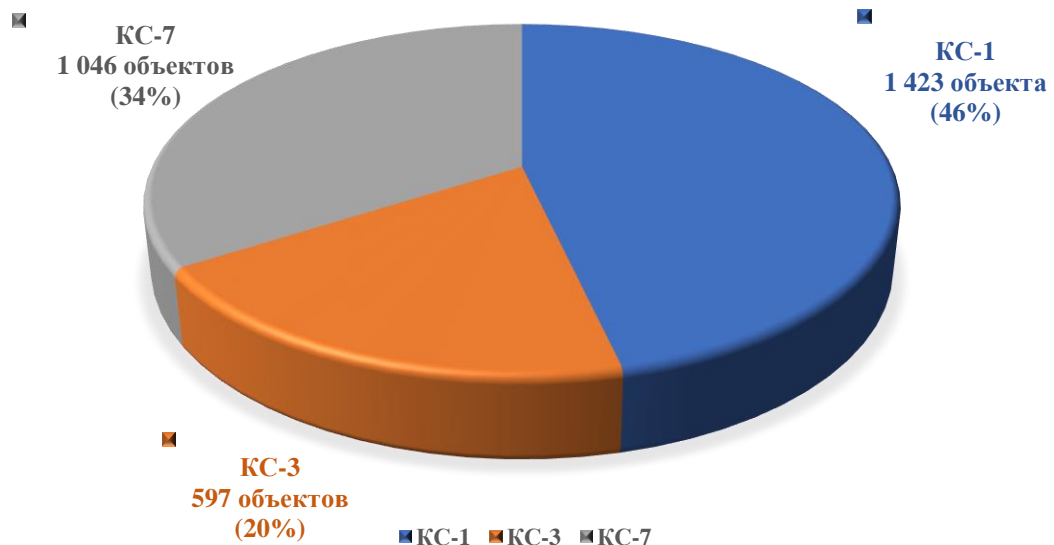
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

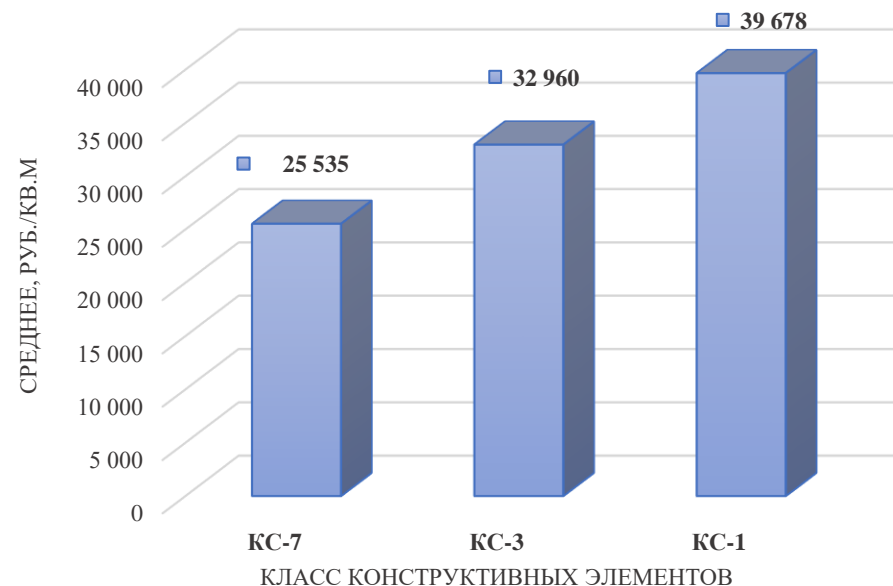
Материал стен индивидуальных жилых домов является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объектов, экологичность, на его тепло- и шумоизоляцию. На рынке Саратовской области представлены индивидуальные жилые дома из различных материалов стен. За первые 6 месяцев 2023 года на рынке индивидуальных жилых домов наиболее часто встречаются дома:

- **класса КС-1 с кирпичными стенами** - 1 423 объекта (46%);
- **класса КС-7 с деревянными стенами** 1 046 объектов (34%), так как класс конструктивных систем таких материалов стен как деревянные, дощатые, деревянный каркас без обшивки, рубленые, каркасно-обшивные, каркасно-засыпные и сборно-щитовые, допустимо объединить объекты анализируемой группы с данными материалами стен в одну группу;
- **класса КС-3 из смешанных материалов стен** 597 объектов (20%), в данную группу объединены объекты, имеющие класс конструктивных систем: смешанные, бетонные, железобетонные, из железобетонных сегментов, крупноблочные, монолитные, шлакобетонные, легкие из местных материалов, из прочих материалов, из мелких бетонных блоков, из легкобетонных панелей.

Структура предложений/сделок о продаже малоэтажной жилой недвижимости в зависимости от материала стен для индивидуальных жилых домов, %



Зависимость среднего удельного показателя цены предложения/сделки от материала стен для индивидуальных жилых домов, руб./кв.м.



Для строительства последних лет наиболее распространено использование в качестве материала стен кирпича и мелких бетонных блоков, что сказывается на средних величинах цен предложения/сделок домов со смешанными материалами стен.

Величина среднего удельного показателя при продаже кирпичных домов наиболее высокая. Средний удельный показатель квадратного метра деревянных домов является наименьшим.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

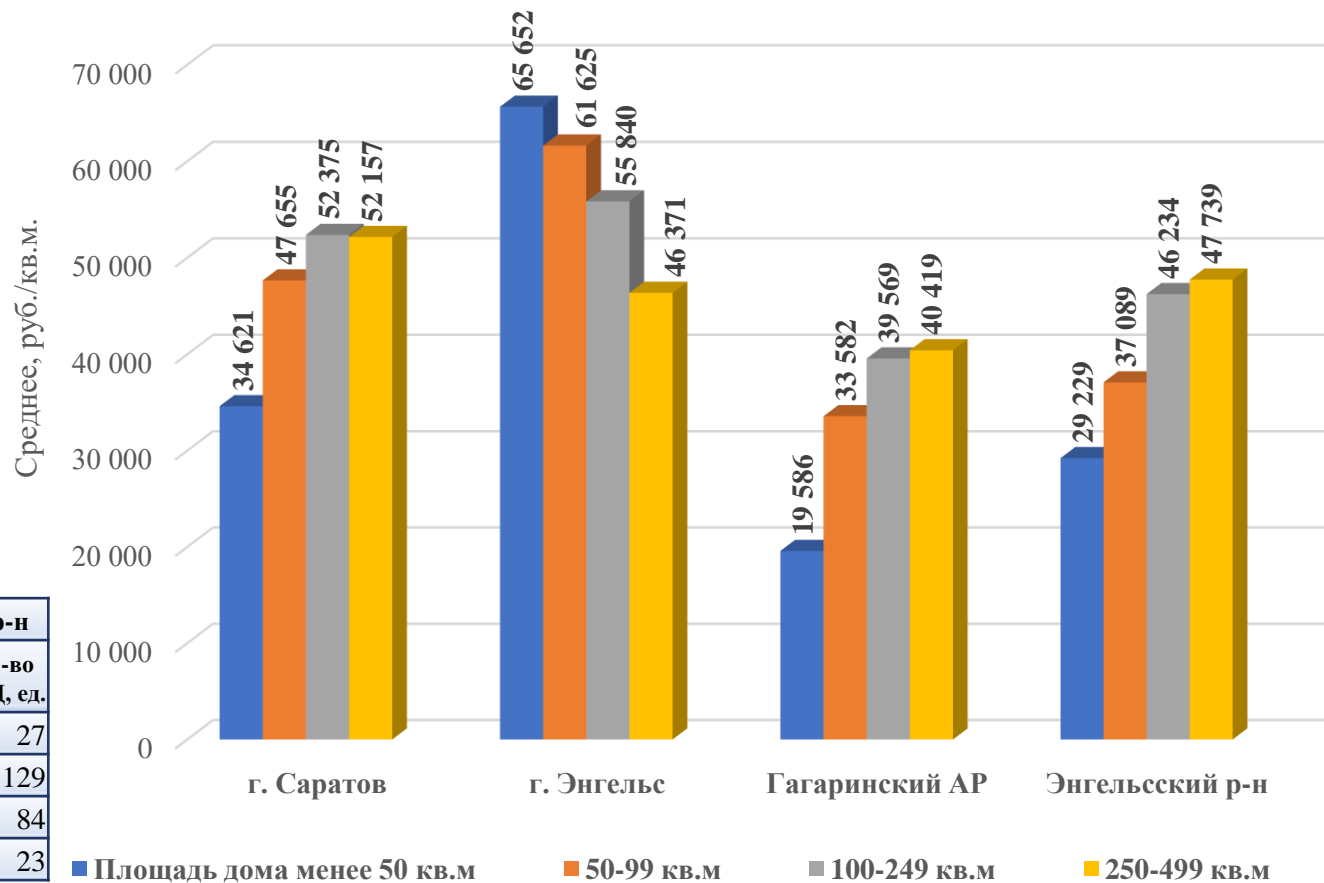
Площадь объекта недвижимости (фактор масштаба) влияет на его ликвидность на рынке и является одним из важных ценообразующих факторов.

Анализ зависимости средних удельных показателей цен предложений/сделок от площади индивидуального жилого дома показал, что в г. Саратов, Гагаринском АР, Энгельском р-не, чем меньше площадь индивидуального жилого дома, тем дешевле значение среднего удельного показателя.

В г. Энгельс наблюдается другая зависимость, чем больше площадь индивидуального жилого дома, тем дешевле значение среднего удельного показателя.

Площадь индивидуального жилого дома	г. Саратов		г. Энгельс		Гагаринский АР		Энгельский р-н	
	Среднее, руб./кв.м	Кол-во ИЖД, ед.	Среднее, руб./кв.м	Кол-во ИЖД, ед.	Среднее, руб./кв.м	Кол-во ИЖД, ед.	Среднее, руб./кв.м	Кол-во ИЖД, ед.
менее 50 кв.м	34 621	164	65 652	23	19 586	71	29 229	27
50-99 кв.м	47 629	280	61 625	113	33 569	116	37 089	129
100-249 кв.м	52 351	265	55 840	99	39 569	104	46 234	84
250-499 кв.м	52 157	75	46 371	25	40 419	23	47 739	23

Зависимость среднего удельного показателя цены предложений/сделок от площади объекта для индивидуальных жилых домов, руб./кв. м



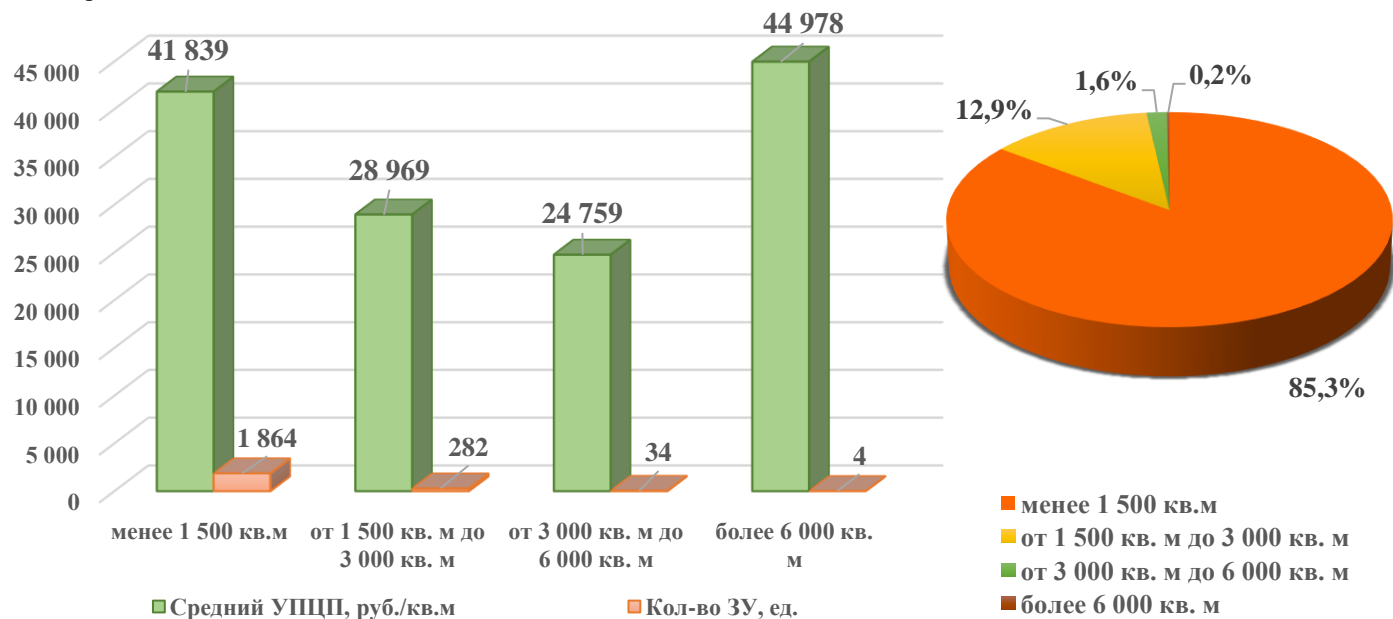


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Площадь земельного участка, относящегося к объекту, является значимым ценообразующим фактором. Показатель проанализирован на основании 2 184 индивидуальных жилых домов (0202/0203) без учета данных сделок, предоставленных Росреестром, по причине отсутствия сведений.

Диапазон площадей земельных участков под индивидуальную жилую застройку применен на основании Приложения № 12 Приказа Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке».



Значительная доля 1 864 объекта (85,3%) индивидуальных жилых домов в Саратовской области расположена на земельных участках площадью менее 1 500 кв. м со средним удельным показателем цены предложения 41 839 руб./кв. м.

Наибольшее количество индивидуальных жилых домов, расположенных на земельных участках площадью менее 1 500 кв. м представлено на рынке г. Саратова, г. Энгельса, Гагаринского АР, Энгельсского района.

Самые дорогостоящие индивидуальные жилые дома с площадью земельного участка менее 1 500 кв.м находятся в г. Энгельс и г. Саратов, со средним УПЦП 59 950 руб./кв.м и 53 403 руб./кв.м, соответственно.

Индивидуальные жилые дома с земельными участками, площадь которых менее 1 500 кв.м, в Энгельсском районе дороже индивидуальных жилых домов Гагаринского АР.

Зависимость среднего удельного показателя цены предложения от площади земельного участка, на котором расположен объект, для индивидуальных жилых домов

Площадь земельного участка	г. Саратов		г. Энгельс		Гагаринский АР		р-н Энгельсский	
	Кол-во ЗУ	Средний УПЦП жилого дома, кв.м	Кол-во ЗУ	Средний УПЦП жилого дома, кв.м	Кол-во ЗУ	Средний УПЦП жилого дома, кв.м	Кол-во ЗУ	Средний УПЦП жилого дома, кв.м
менее 1500 кв.м	570	53 403	236	59 950	156	42 330	171	43 270
1500-3000 кв.м	9	55 533	3	46 030	43	39 266	41	43 434
3000-6000 кв.м	-	-	-	-	3	51 737	4	67 770
более 6000 кв.м	-	-	-	-	1	71 074	1	71 763



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Этажность жилого дома является одним из значимых ценообразующих факторов.

Рынок индивидуальных жилых домов в Саратовской области в большей степени представлен одноэтажными индивидуальными жилыми домами и занимает долю 69% (2 128 объектов).

Доля двухэтажных индивидуальных жилых домов составляет 26% (790 объектов).

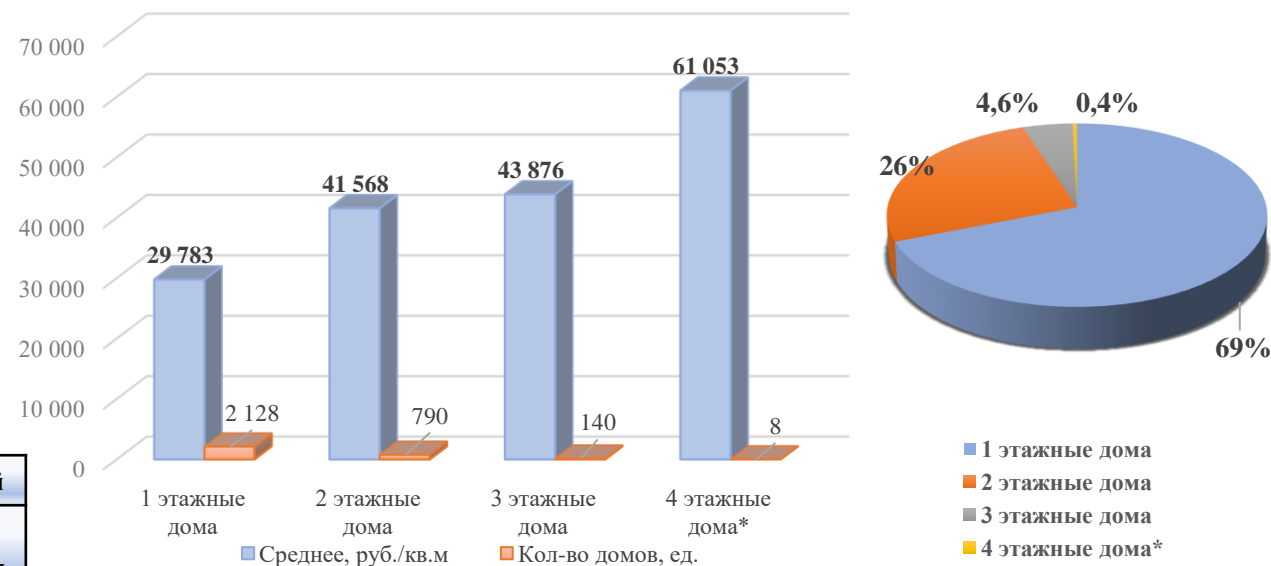
Предложения о продаже трехэтажных домов занимают 4,6% (140 объектов) рынка, а доля четырехэтажных* домов в Саратовской области не превышает 0,4% (8 объектов) от общего количества индивидуальных жилых домов.

Зависимость среднего удельного показателя цены предложений/сделок от этажности здания для индивидуальных жилых домов

Этажность	г. Саратов		г. Энгельс		Гагаринский АР		р-н Энгельсский	
	Кол-во	Среднее, руб./кв. м	Кол-во	Среднее, руб./кв. м	Кол-во	Среднее, руб./кв. м	Кол-во	Среднее, руб./кв. м
1	446	44 191	154	60 859	152	35 357	139	39 486
2	270	51 043	77	56 228	140	29 990	112	39 854
3	62	47 865	28	49 939	22	34 391	11	46 873
4*	6	56 661	1	60 961	-	-	1	87 500

Среди городов Саратов, Энгельс, а также Гагаринского административного района и Энгельсского района наименьшая величина среднего удельного показателя продажи одноэтажных индивидуальных жилых домов выявлена в Гагаринском АР и Энгельсском районе за счет значительной доли домов старой постройки.

Зависимость среднего удельного показателя цены предложений/сделок от этажности здания для индивидуальных жилых домов по Саратовской области, руб./кв. м



Анализ зависимости среднего удельного показателя цены предложений/сделок от этажности здания для индивидуальных жилых домов по Саратовской области за первые 6 месяцев 2023 года показал, чем меньше этажность индивидуального жилого дома, тем меньше значение среднего удельного показателя. Данный факт еще обусловлен тем, что среди одноэтажных индивидуальных жилых домов значительная часть представлена старым жилым фондом.

*Информация о 4-х этажных индивидуальных жилых домах получена из объявлений и сведений Росреестра.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Физическое состояние здания является значимым ценообразующим фактором и зачастую находится в прямой зависимости от года постройки.

На рынке выявлены предложения продажи индивидуальных жилых домов, физическое состояние которых определено как:

- 1) «новый дом»,
- 2) «хорошее, жилое удовлетворительное»,
- 3) «неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт».

Индивидуальные жилые дома с физическим состоянием «неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт» не рассматриваются в рамках анализа, т.к. дом подлежит сносу или реконструкции.

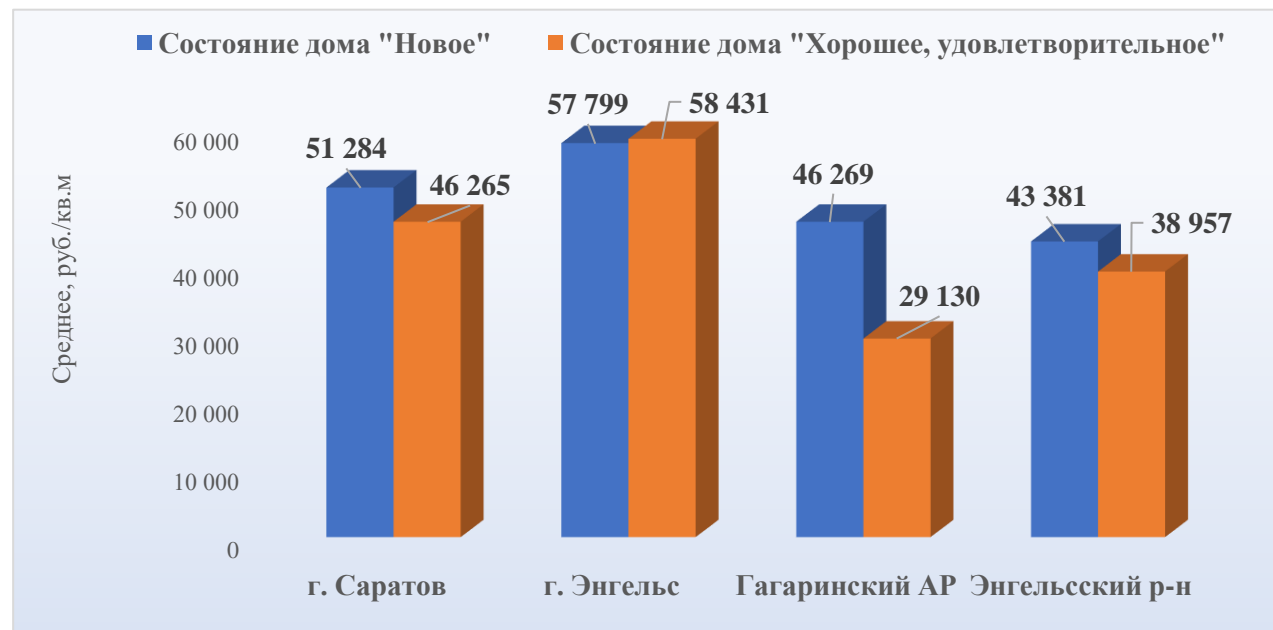
Много жилых домов, выставленных на продажу, не имеют в описании объявления года постройки. Зачастую собственники не хотят акцентировать внимание на годе постройки, потому что эти данные не являются преимуществом объекта. В некоторых ситуациях год постройки не указан, так как собственники, либо риелторы, не знают точный год постройки.

Большинство продавцов качественно описывают только те данные, которые могут расположить потенциального покупателя к объекту и сформировать у него положительное мнение об объекте.

Анализируя представленную диаграмму и таблицу видно, что степень физического износа индивидуального жилого дома напрямую влияет на его стоимость, чем лучше физическое состояние индивидуального жилого дома, тем дороже его стоимость, кроме г. Энгельса.

Средний удельный показатель квадратного метра индивидуального жилого дома с физическим состояние «новое» выше среднего удельного показателя индивидуального жилого дома с физическим состояние «хорошее, удовлетворительное»: в г. Саратове на 10,8%, в Гагаринском АР на 58,8%, в Энгельском районе на 11,4%, в г. Энгельсе дешевле на 1,1%.

Зависимость средних удельных цен предложений/сделок от физического состояния индивидуального жилого дома, руб./кв.м.



Физическое состояние индивид. жилого дома	г. Саратов		г. Энгельс		Гагаринский АР		Энгельский р-н	
	Среднее, руб/кв.м	Кол-во ИЖД, ед.	Среднее, руб/кв.м	Кол-во ИЖД, ед.	Среднее, руб/кв.м	Кол-во ИЖД, ед.	Среднее, руб/кв.м	Кол-во ИЖД, ед.
Состояние дома "Новое"	51 284	105	57 799	49	46 269	69	43 381	70
Состояние дома "Хорошее, удовлетворительное"	46 265	679	58 431	211	29 130	245	38 957	193



Центр государственной кадастровой оценки

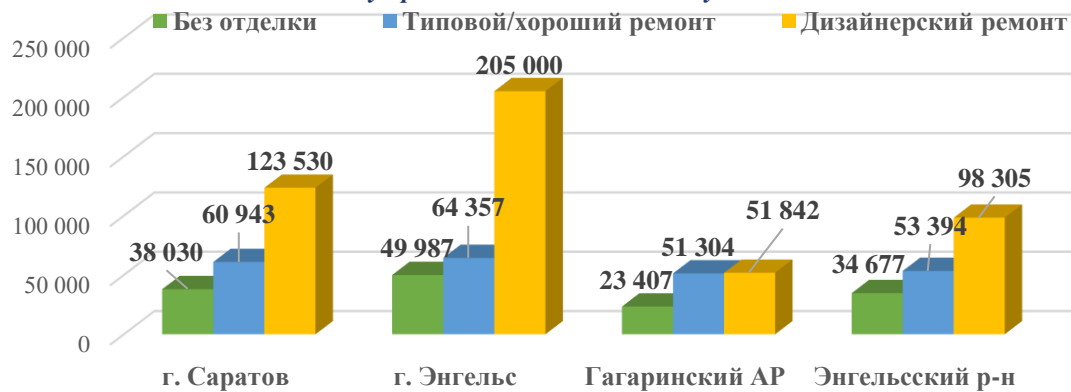
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Качество **внутренней отделки** объекта также является значимым ценообразующим фактором. На рынке Саратовской области присутствуют объекты, реализуемые:

- 1) «Без отделки, дома с черновой и чистовой отделкой» (в основном, это новые дома, построенные не более пяти лет назад),
- 2) с простой «типовой отделкой (хороший, современный тип ремонта)», в некоторых объектах требуется косметический ремонт,
- 3) с «Элитным (дизайнерским) ремонтом».

Показатель проанализирован на основании 2 184 индивидуальных жилых домов (0202/0203) без учета данных сделок, предоставленных Росреестром, по причине отсутствия сведений.

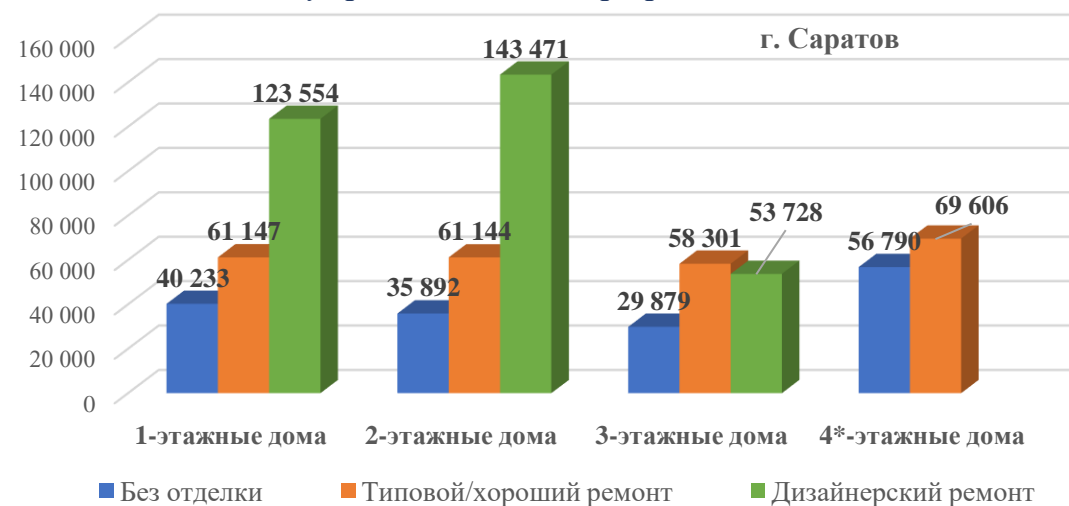
Зависимость среднего удельного показателя цены предложения от состояния внутренней отделки индивидуального жилого дома



Состояние внутренней отделки	г. Саратов		г. Энгельс		Гагаринский АР		Энгельсский р-н	
	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.
Без отделки	38 030	217	49 987	86	23 407	68	34 677	110
Типовой/хороший ремонт	60 943	352	64 357	152	51 304	134	53 394	101
Дизайнерский ремонт	123 530	10	205 000	1	51 842	1	98 305	1

Согласно, проведенному анализу в разрезе г. Саратова, г. Энгельса, Гагаринского АР, Энгельсского района, можно сделать вывод, что индивидуальные жилые дома без отделки или которым требуется ремонт значительно дешевле, домов с произведенным типовым ремонтом и домов с элитным дизайнерским ремонтом.

Зависимость среднего удельного показателя цены предложения от состояния внутренней отделки в разрезе этажности дома.



Этажность индивид. жилого дома	Без отделки		Типовой/хороший ремонт		Дизайнерский ремонт	
	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.
1-этажные дома	40 233	127	61 147	163	123 554	1
2-этажные дома	35 892	71	61 144	148	143 471	7
3-этажные дома	29 879	18	58 301	37	53 728	2
4*-этажные дома	56 790	1	69 606	4	-	-

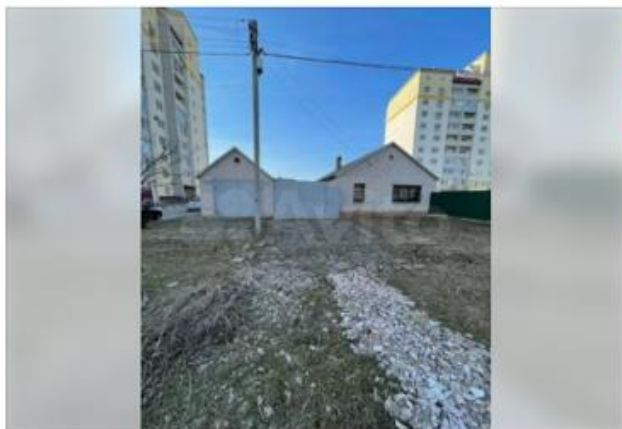
Из данных диаграммы и таблицы, что в г. Саратов независимо от этажности индивидуального жилого дома, объекты без отделки или которым требуется ремонт значительно дешевле, домов с произведенным типовым ремонтом и домов с элитным дизайнерским ремонтом.

*Информация о 4-х этажных индивидуальных жилых домах получена из объявлений и сведений Росреестра.

Саратовская область · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 60 м² на участке 8 сот.**12 300 000 Р** ▾205 000 Р за м²

В ипотеку от 103 584 Р/мес.

[Посмотреть содки](#)[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)[Показать телефон](#)
в XXX XXX-XX-XXПользователь
Частное лицо[Подписаться на продавца](#)**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

О домеКоличество комнат: **3**Площадь дома: **60 м²**Площадь участка: **8 сот.**Этажей в доме: **1**Для отдыха: **баня или сауна**Категория земель: **индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)**Год постройки: **2000**Материал стен: **кирпич**Санузел: **в доме, на улице**Коммуникации: **электричество, газ, отопление, канализация**Ремонт: **дизайнерский**Парковка: **гараж**Транспортная доступность: **асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта**Инфраструктура: **магазин, аптека, детский сад, школа**Способ продажи: **возможна ипотека****Расположение**Саратовская область, Энгельсский р-н, Энгельс, Золотовская ул., 2 [Скрыть карту](#)**Описание**

В доме есть все коммуникации, отопление газовое стоит универсальный котёл, плита, дом очень теплый. Также есть дровяная действующая баня с отдельной парилкой, моечной, и комната отдыха. Кирпичный гараж, кирпичный сарай с сухим погребом, кирпичный курятник всё построено одним кирпичным хозяйством 12м*4.5м. шаговая доступность к Покровскому рынку, все продуктовые магазины, рядом остановки городского транспорта. Рядом детский сад, школа номер 1 и номер 32.

№ 3013718472 · 1 мая в 20:33 · 2607 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Центр государственной кадастровой оценки

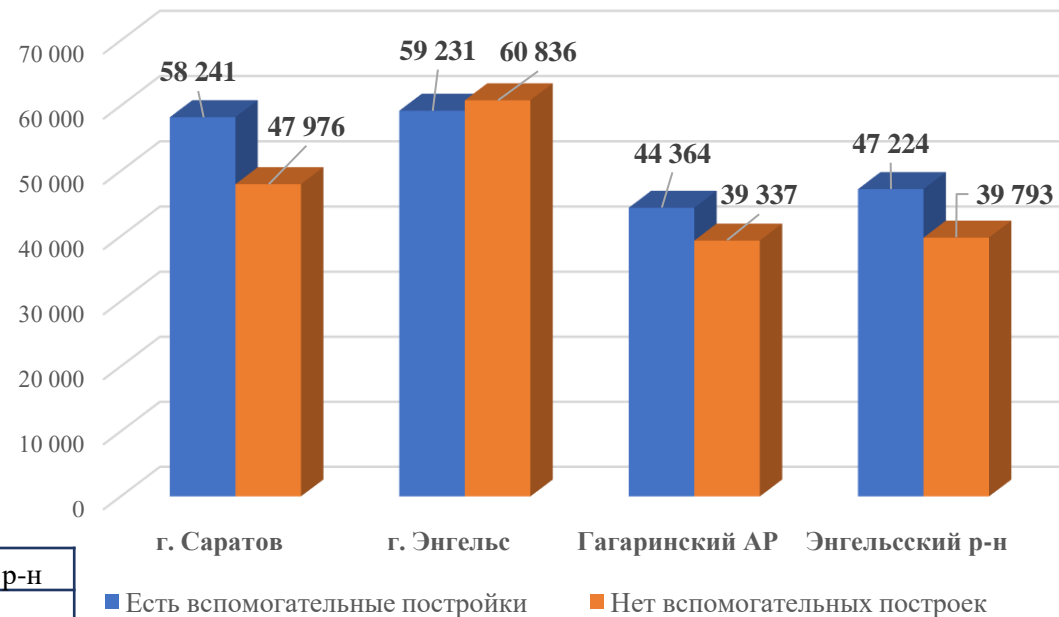
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Объекты малоэтажной жилой недвижимости выставленные на продажу реализуются неотделимо от **дополнительных улучшений на участке**, таких как баня, гараж, сарай и прочие хоз. постройки. **Показатель проанализирован на основании 2 184 индивидуальных жилых домов (0202/0203) без учета данных сделок, предоставленных Росреестром, по причине отсутствия сведений.**

В структуре предложения продажи индивидуальных жилых домов по Саратовской области максимальная доля 68% приходится на предложения о продаже домов со вспомогательными постройками (1 486 объектов).

Наибольшее количество индивидуальных жилых домов представлено к продаже со вспомогательными постройками, при наличии которых средний УПЦП увеличивается в г. Саратове на 21,4%, в Гагаринском АР на 12,8%, в Энгельском районе на 18,7%, уменьшается в г. Энгельс на 2,6%.

Зависимость средних цен от наличия дополнительных улучшений на участке для индивидуальных жилых домов руб./кв.м.



Наличие вспомогательных построек	г. Саратов		г. Энгельс		Гагаринский АР		Энгельский р-н	
	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.
Есть вспомогательные постройки	58 241	308	59 231	158	44 364	106	47 224	117
Нет вспомогательных построек	47 976	271	60 836	81	39 337	97	39 793	95



Центр государственной кадастровой оценки

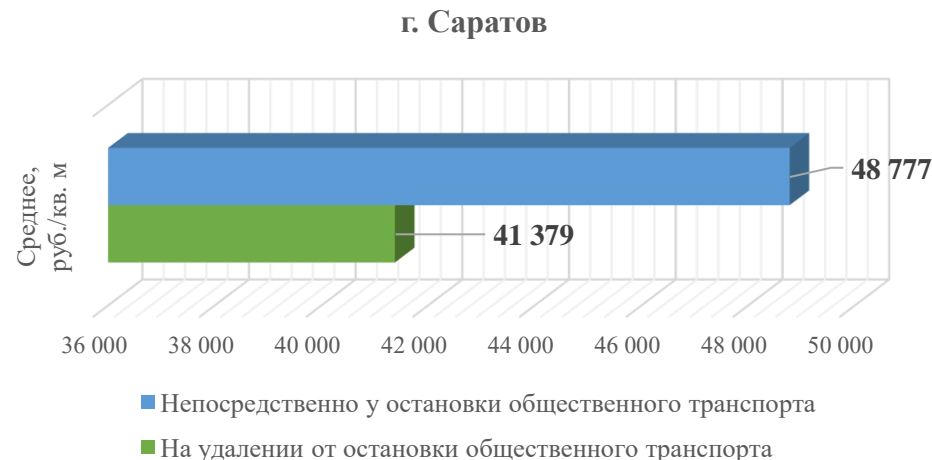
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Удаленность от остановок общественного транспорта является одним из факторов при оценке недвижимости в зависимости от его местоположения.

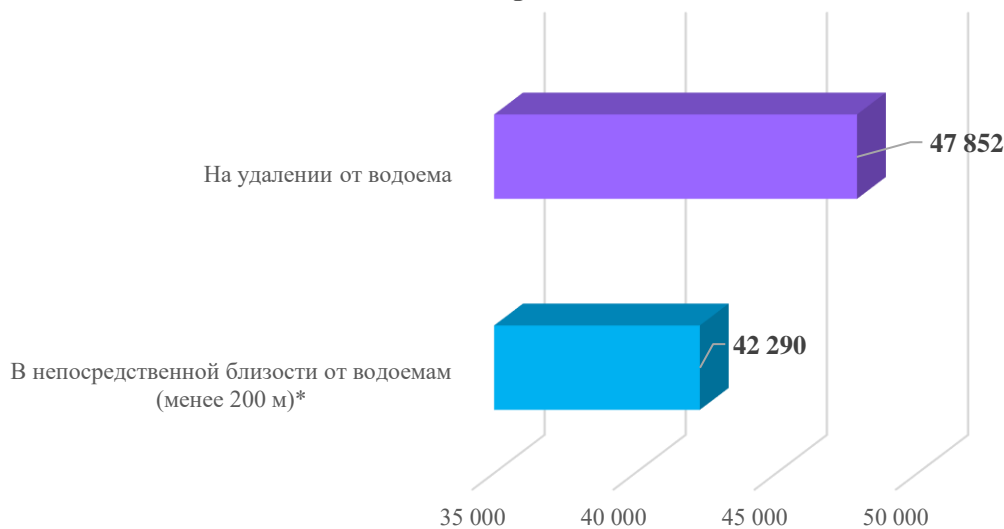
Структура предложений/сделок в зависимости от расположения остановок общественного транспорта (г. Саратов)

Удаленность от остановки общественного транспорта (г. Саратов)	Среднее, руб./кв. м	Кол-во, ед.
На удалении от остановки общественного транспорта (500 м и более)	41 379	195
Непосредственно у остановки общественного транспорта (менее 500 м)	48 777	589

Данные таблицы и диаграммы отражают, что индивидуальные жилые дома в г. Саратове, расположенные на удалении от остановки общественного транспорта дешевле объектов, расположенных в непосредственной близости от остановки общественного транспорта на 15,2%.



г. Саратов



Для объектов жилой недвижимости имеет значение такой фактор, как **близость к водоемам**.

Структура предложений/сделок в зависимости от близости к водоемам (г. Саратов)

Близость к водоемам (г. Саратов)	Среднее, руб./кв. м	Кол-во, ед.
В непосредственной близости от водоема (менее 200 м)*	42 290	129
На удалении от водоема	47 852	655

Индивидуальные жилые дома, расположенные в непосредственной близости от природного водоема, имеют средний удельный показатель меньше, чем дома, находящиеся на удалении от границ водного объекта (береговой линии) на 11,6%.

Данный факт может быть связан с особенностями оформления недвижимости, расположенной вблизи водоохранной зоны.

*На основании статьи 65 Водного кодекса РФ.



Центр государственной кадастровой оценки

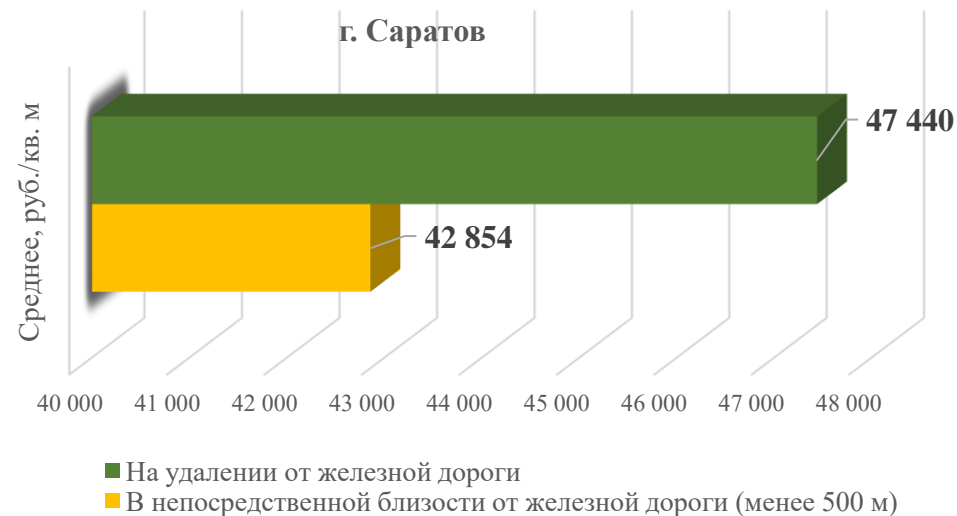
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Близость к объектам, нарушающим экологию местности (аэропорт, железная дорога) – также является одним из важных ценообразующих факторов для объектов жилой недвижимости.

Структура зависимости среднего удельного показателя предложений/сделок от близости к железной дороге (г. Саратов).

Близость к железной дороге (г. Саратов)	Среднее, руб./кв. м	Кол-во, ед.
В непосредственной близости от железной дороги (менее 500 м)	42 854	86
На удалении от железной дороги	47 440	698

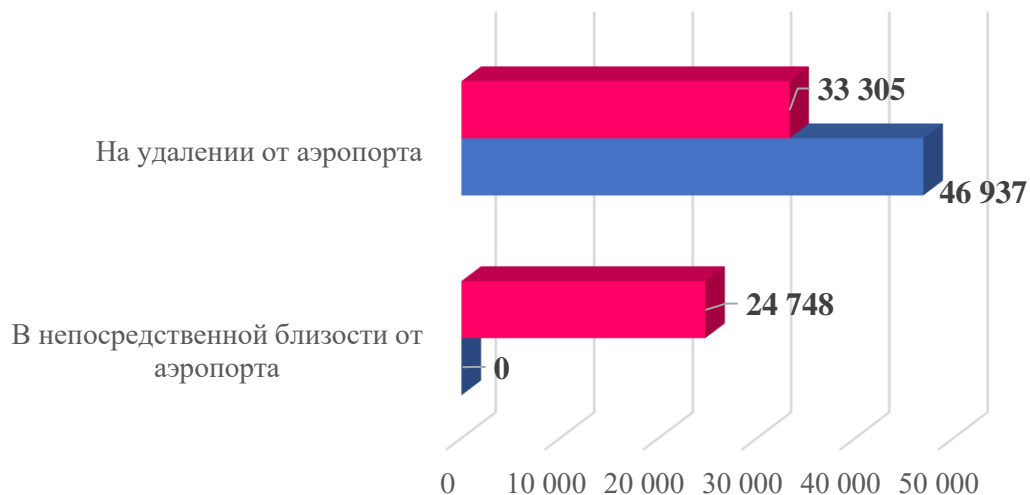
Из данных таблицы и диаграммы можно сделать вывод, что в г. Саратове индивидуальные жилые дома, расположенные в непосредственной близости от железной дороги дешевле индивидуальных жилых домов, расположенных на удалении от железной дороги на 9,7%.



Структура зависимости среднего удельного показателя предложений/сделок от близости к аэропорту (г. Саратов и Гагаринский АР)

Близость к аэропорту	г. Саратов		Гагаринский АР	
	Среднее, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Среднее, руб/кв.м	Кол-во, ед.
На удалении от аэропорта	46 937	784	33 305	299
В непосредственной близости от аэропорта (менее 5 км)	-	-	24 748	15

Из представленной таблицы и диаграммы видно, что в Гагаринском АР индивидуальные жилые дома, расположенные в непосредственной близости от аэропорта (до 5 км) дешевле индивидуальных жилых домов, расположенных на удалении от аэропорта в 1,3 раза или на 25,7%.





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

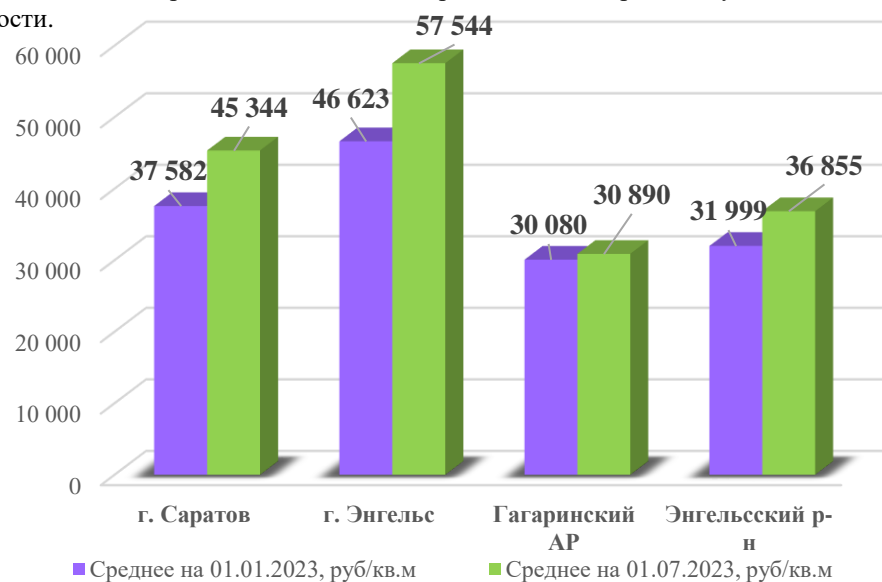
Динамика изменений средних удельных показателей.

Представленная таблица и диаграмма иллюстрирует динамику изменений средних удельных показателей малоэтажной жилой недвижимости на 01.01.2023г. по сравнению с данными на 01.07.2023г.

Изменения уровня среднего удельного показателя неравномерны по всей области.

На 01.07.2023г. увеличение анализируемого показателя отмечено в 29 муниципальных районах области по сравнению с данными на 01.01.2023г.

Также за рассматриваемый период отмечено снижение среднего удельного показателя кадастровой стоимости в 16 районах области по сравнению со средним удельным показателем рыночной стоимости.



Рынок малоэтажной жилой недвижимости в Саратовской области хорошо развит в областном центре региона, населенных пунктах, расположенных в ближайшей окрестности областного центра, в крупных районных центрах региона, а также в районах, расположенных в непосредственной близости от административного центра Саратовской области. Во многих отдаленных от центра региона районах предложения о продаже индивидуальных жилых домов представлены в небольшом количестве.

Привлекательность индивидуального жилищного строительства для населения обусловлена невысокими эксплуатационными расходами, короткими сроками строительства, социально-психологическим комфортом и рядом других преимуществ.

На рыночную стоимость продажи индивидуального жилого дома влияют все вышеописанные ценообразующие факторы.

Наименование МР и районного центра	Среднее, руб./кв.м на 01.01.2023г	Кол-во домов, ед	Среднее, руб./кв.м на 01.07.2023г	Кол-во домов, ед	Динамика 1-го полугодия 2023 к 2022г	Средний УПКС на 01.01.2023, руб./кв.м
г Энгельс	46 623	531	57 544	313	23,42%	22 449
г Саратов	37 582	1 849	45 344	1005	20,65%	21 723
г Балаково	35 286	167	42 131	81	19,40%	18 932
р-н Энгельский	31 999	1 028	36 855	638	15,17%	20 146
г Маркс	31 959	113	41 430	78	29,63%	14 956
Гагаринский АР	30 080	1 015	30 890	635	2,69%	19 300
г Пугачев	29 392	95	33 735	60	14,78%	12 590
г Хвалынский	27 526	52	30 441	18	10,59%	8 896
г Вольск	25 066	210	27 375	111	9,21%	12 471
г Балашов	23 290	286	25 616	61	9,99%	12 169
р-н Балаковский	22 774	290	24 255	95	6,50%	13 493
г Красноармейск	22 395	49	23 102	24	3,16%	12 563
п Михайловский	22 281	2	6 820	1	-69,39%	-
р-н Татищевский	20 928	167	21 954	102	4,90%	13 897
р-н Воскресенский	18 854	134	21 295	84	12,95%	13 467
р-н Ровенский	18 614	54	20 368	16	9,42%	11 445
г Аткарск	17 692	96	18 613	60	5,21%	10 135
г Ртищево	16 433	148	19 196	73	16,81%	13 972
г Шиханы	15 742	4	-	-	-	12 922
р-н Ивантеевский	15 728	33	10 721	6	-31,83%	11 286
р-н Марковский	15 667	198	18 941	61	20,90%	13 984
р-н Новобураский	15 621	51	14 429	47	-7,63%	9 819
р-н Хвалынский	15 605	74	23 700	33	51,88%	8 344
р-н Лысогорский	14 247	51	11 431	25	-19,77%	10 360
р-н Краснокутский	14 037	75	18 923	31	34,80%	14 795
р-н Калининский	13 756	110	10 825	42	-21,31%	11 739
р-н Вольский	13 722	119	14 071	57	2,54%	10 228
р-н Пугачевский	13 475	57	14 340	28	6,42%	11 541
р-н Балашовский	12 900	158	17 122	37	32,73%	11 665
р-н Ершовский	12 866	122	16 518	58	28,38%	13 565
р-н Красноармейский	12 555	120	13 585	46	8,20%	11 830
р-н Ардакский	11 677	67	15 470	28	32,48%	8 696
р-н Петровский	11 298	184	14 974	81	32,53%	10 364
р-н Александрово-Гайский	11 027	11	16 732	15	51,73%	15 276
р-н Новоузенский	11 006	61	12 604	36	14,52%	14 334
р-н Дергачевский	10 430	61	8 647	29	-17,10%	12 411
р-н Озинский	10 394	16	12 084	9	16,26%	13 153
р-н Советский	10 243	49	12 725	23	24,23%	13 827
р-н Балтайский	9 735	31	8 335	10	-14,38%	11 270
р-н Романовский	9 600	37	4 606	5	-52,02%	9 468
р-н Базарно-Карабулакский	9 469	68	9 282	62	-1,98%	12 214
р-н Екатериновский	8 953	39	9 509	9	6,22%	10 495
р-н Ртищевский	8 849	42	7 336	17	-17,10%	10 257
р-н Духовницкий	8 810	28	11 422	30	29,65%	10 229
р-н Турковский	8 018	24	24 109	9	200,68%	9 729
р-н Аткарский	7 861	48	12 237	9	55,67%	11 765
р-н Краснопартизанский	7 792	32	9 314	19	19,53%	12 010
р-н Федоровский	7 072	46	10 554	35	49,24%	12 799
р-н Самойловский	6 940	20	9 478	17	36,58%	9 828
р-н Перелюбский	6 559	24	10 282	3	56,76%	13 141
р-н Питерский	6 096	29	8 334	9	36,71%	12 236