



# Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

---

## Анализ рынка ЗУ 6 сегмента «Производственная деятельность»



Специалист по анализу рынка недвижимости — Макаров В.В.  
Ведущий специалист по определению кадастровой стоимости — Фурдуй А.А.



Для анализа были использованы данные Росреестра по сделкам за **2024** г., а также данные объявлений на досках объявлений avito.ru и cian.ru.

Из **557** объектов, для анализа было использовано **472** объекта аналога, из которых **338** – данные Росреестра по сделкам и **134** – объявления avito и cian. Процентное соотношение: **71% / 29%**.

Количество объектов аналогов увеличилось в сравнении с **220** аналогами в **2023** г. из которых **95%** были предложения с avito.ru и cian.ru



Рынок земельных участков промышленности Саратовской области в 2024 году демонстрирует «умеренный рост» на фоне развития логистики, агропромышленного комплекса и обрабатывающих производств. Ниже представлен детальный анализ по ключевым параметрам.

## Динамика спроса и предложения

Предложение:

Общий объем предложения: ~1,2–1,5 тыс. га (включая земли в промзонах и за пределами городов).

Наиболее активные зоны размещения:

- Октябрьский р-н г. Саратова, Энгельсский, Балаковский районы (близость к Саратову, транспортным узлам).
- Марковский район (развитие агропромышленных кластеров).

- Средняя цена предложения:

- 50–150 руб./м<sup>2</sup> – удаленные участки (30+ км от Саратова).
- 200–400 руб./м<sup>2</sup> – ближняя периферия (10–30 км).
- 500–1 000 руб./м<sup>2</sup> – промзоны в черте города.

Спрос (Основные покупатели):

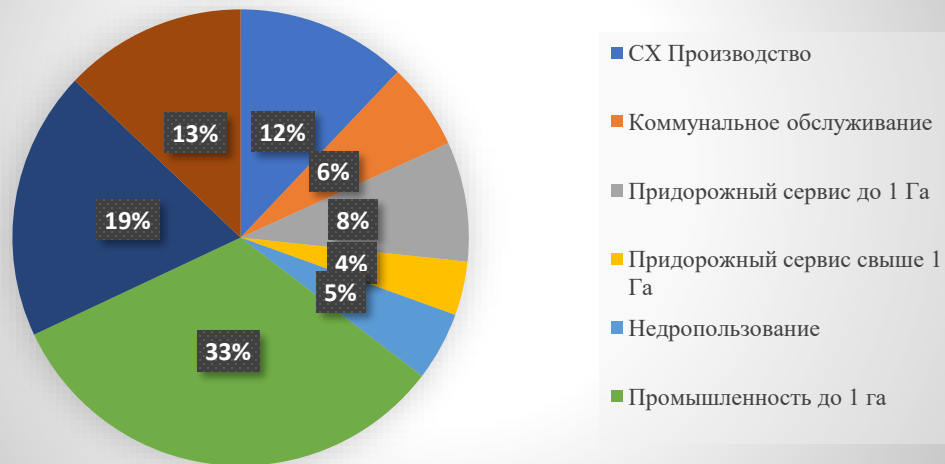
- Логистические компании (склады, терминалы вдоль трассы М-5 и ж/д узлов).
- Производители стройматериалов (песчаные карьеры, ЖБИ).
- Агрохолдинги (элеваторы, перерабатывающие предприятия).
- Средний срок сделки: 3–6 месяцев (из-за проверок экологии и инфраструктуры).



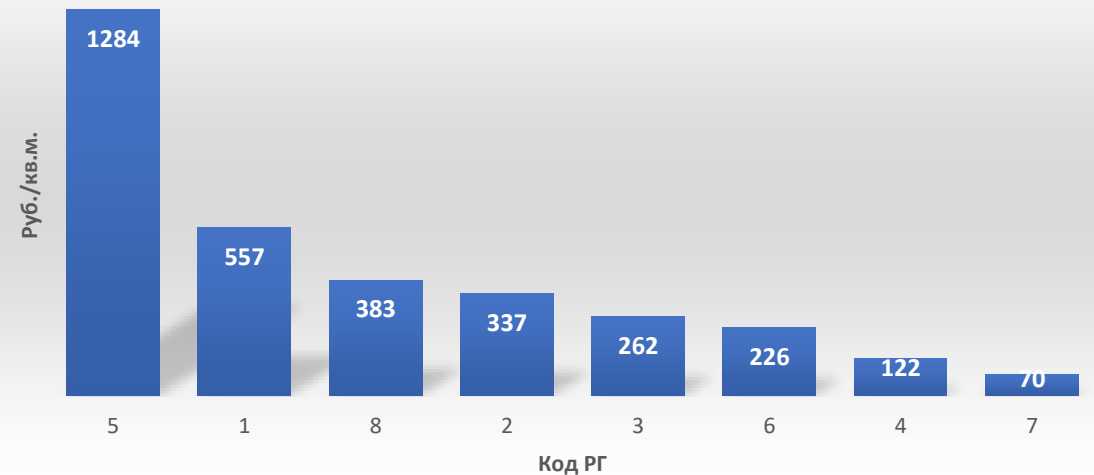


## Дифференциация расчётных групп 6 сегмента Саратовской области за 2024 г.

### Количество ОА 6 сегмента по расчётным группам



### УПРС по расчётным группам за 2024 г.



Код РГ	Наименование РГ	Количество ОА, ед.	УПРС за 2024 г., руб./кв.м.
1	Промышленность до 1 га	154	557
2	Промышленность свыше 1 га	90	337
3	Линейные объекты (дороги, ЖД, тротуары)	61	262
4	СХ Производство	57	122
5	Придорожный сервис до 1 Га	40	1284
6	Коммунальное обслуживание	29	226
7	Недропользование	23	70
8	Придорожный сервис свыше 1 Га	18	383



## Ценовые тренды

Рост на 5–10% с 2023 года (инфляция + дефицит качественных участков).

Самые дорогие зоны:

- Промышленные парки (до 1 200 руб./м<sup>2</sup>).
- Участки вдоль автодороги Саратов–Волгоград.

Самые доступные:

- Восточные районы (Духовницкий, Перелюбский) – от 30 руб./м<sup>2</sup>.

## Инфраструктурные факторы

Плюсы:

- Развитие логистического хаба в Энгельсе.
- Подключение к газопроводу "Саратов–Волгоград".

Минусы:

- Дефицит энерго мощностей в удаленных районах.
- Слабая транспортная доступность на севере области.





## Правовое регулирование

Льготы для инвесторов:

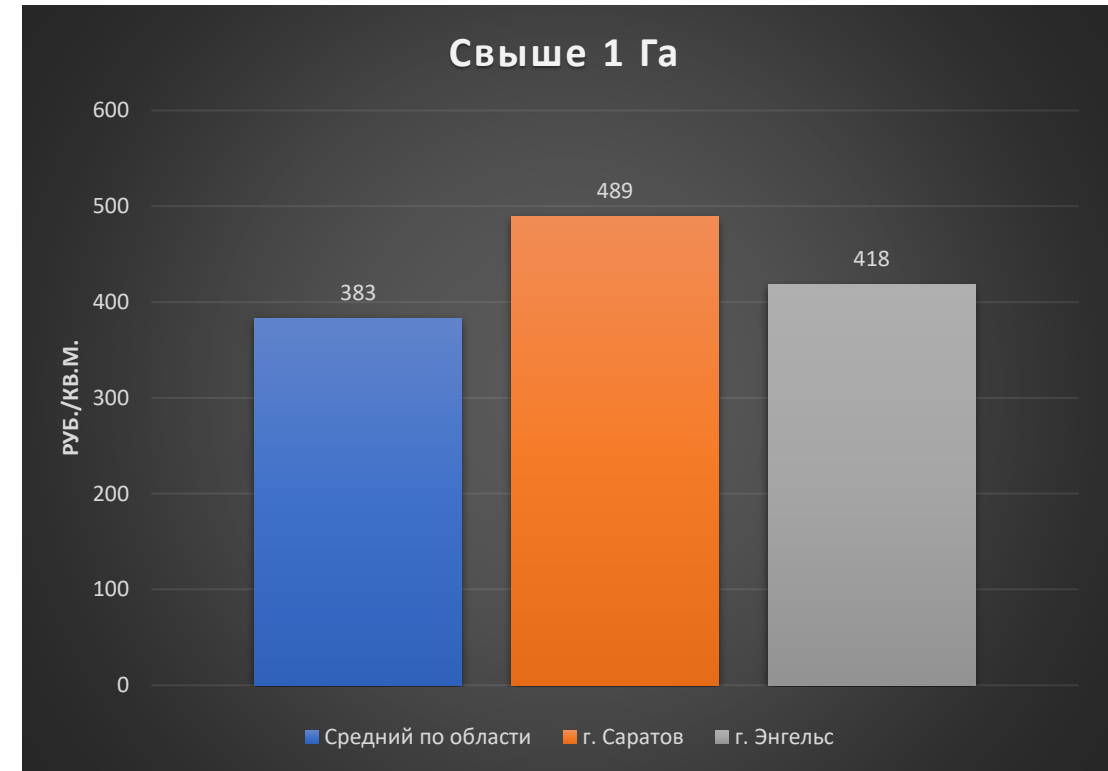
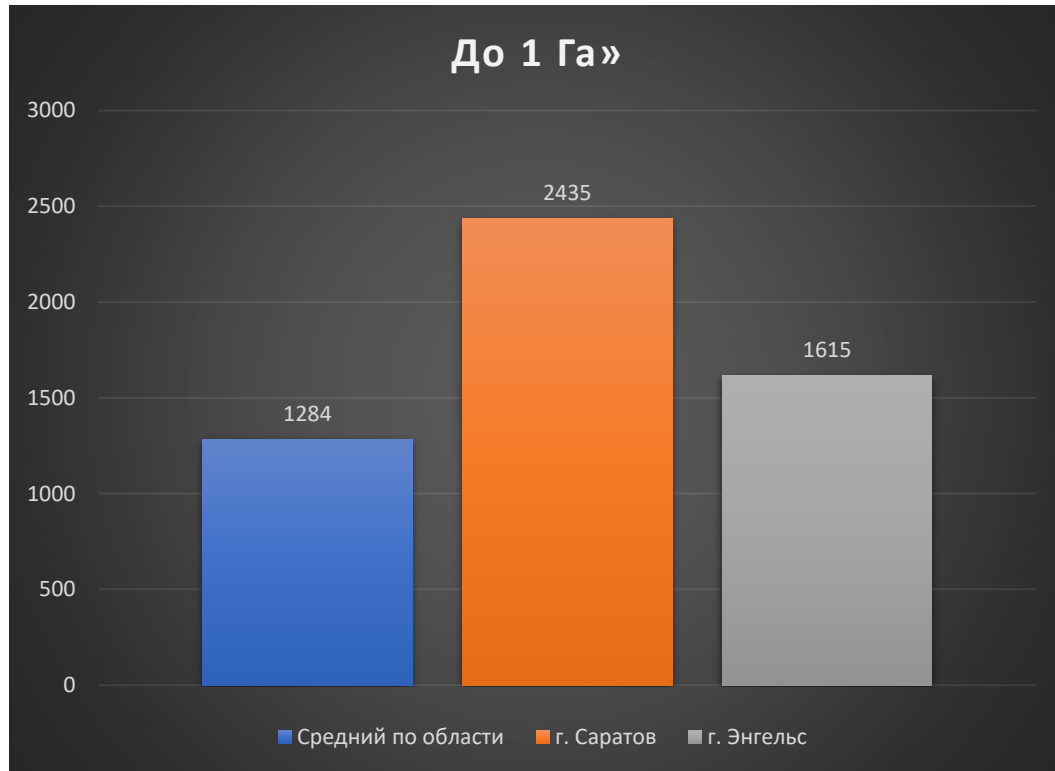
- Снижение налога на землю на 5 лет при создании 10+ рабочих мест.
- Упрощенное оформление в ТОСЭР (территория, опережающая социальное экономическое развитие) (Балаково, Энгельс).

Ограничения:

- Запрет на продажу земель у водоохраных зон Волги.



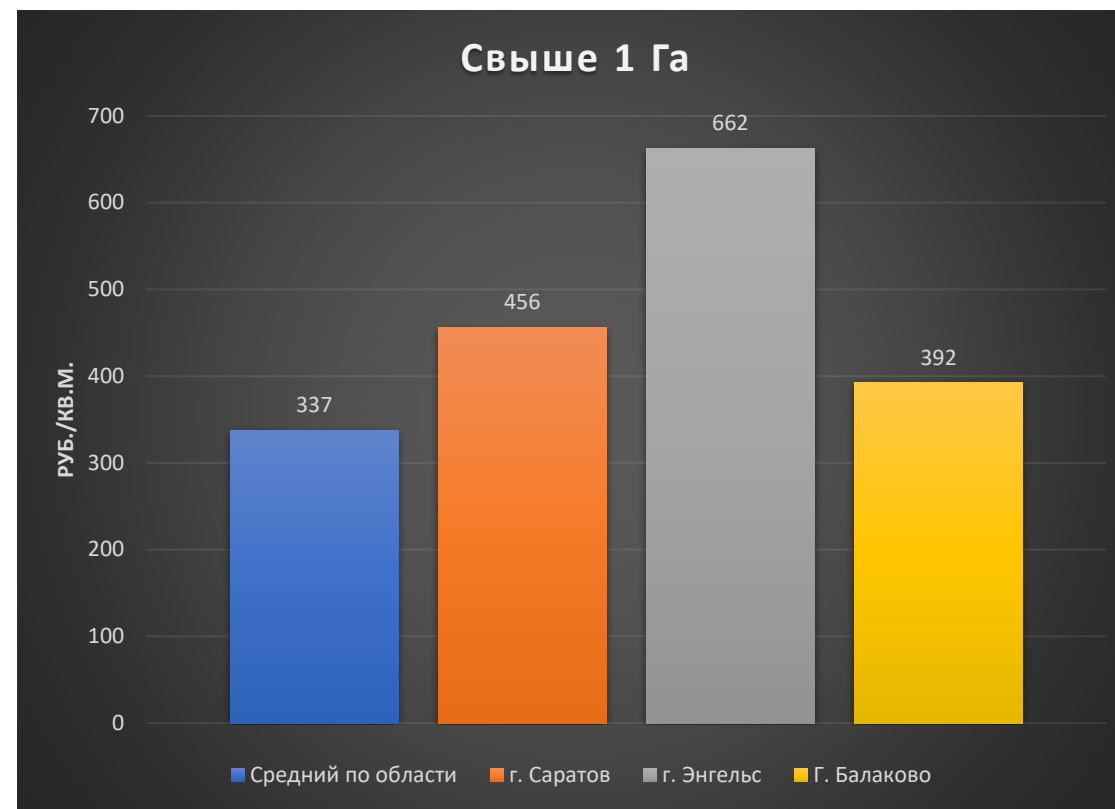
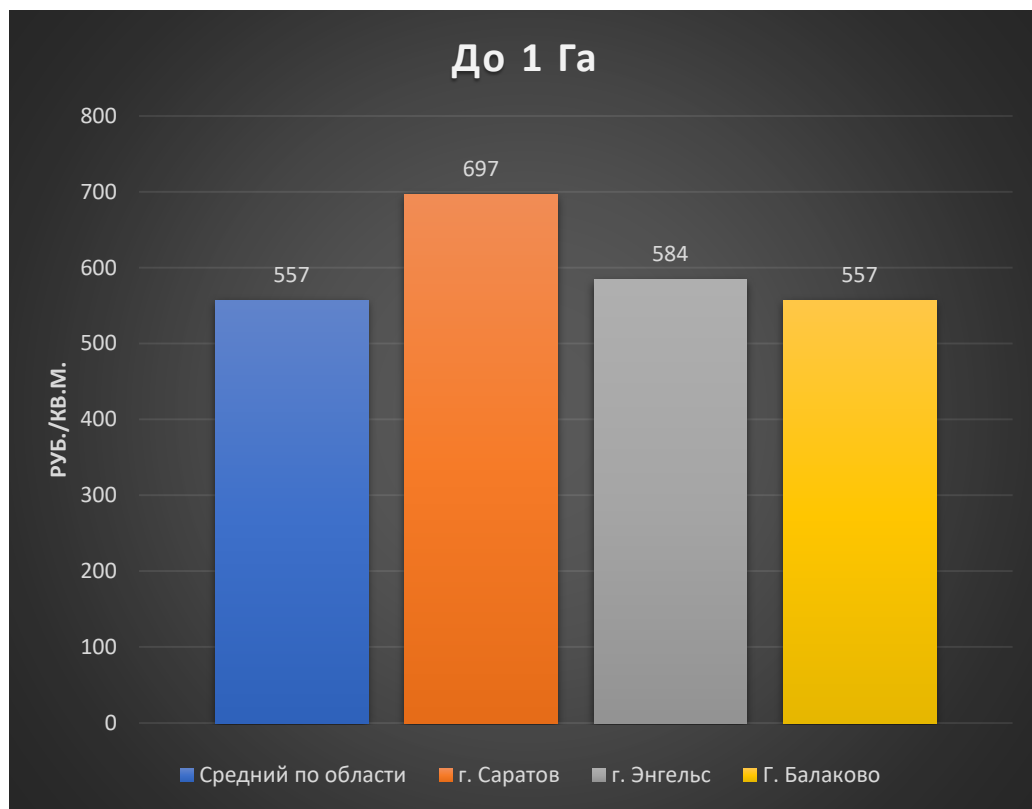
## Средний УПРС ЗУ «Под придорожный сервис» Саратовской области, руб./кв.м.



Наименование РГ	Средний по области	г. Саратов	г. Энгельс
<b>Придорожный сервис до 1 Га</b>			
Средний УПРС, руб./кв.м.	1284	2435	1615
Кол-во аналогов, ед.	40	12	3
<b>Придорожный сервис свыше 1 Га</b>			
Средний УПРС, руб./кв.м.	383	489	418
Кол-во аналогов, ед.	18	10	3



## Средний УПРС ЗУ «Под промышленные объекты» Саратовской области, руб./кв.м.



Наименование РГ	Средний по области	г. Саратов	г. Энгельс	г. Балаково
<b>Промышленность до 1 Га</b>				
Средний УПРС, руб./кв.м.	557	697	584	557
Кол-во аналогов, ед.	154	58	32	12
<b>Промышленность свыше 1 Га</b>				
Средний УПРС, руб./кв.м.	327	456	662	392
Кол-во аналогов, ед.	90	41	11	8



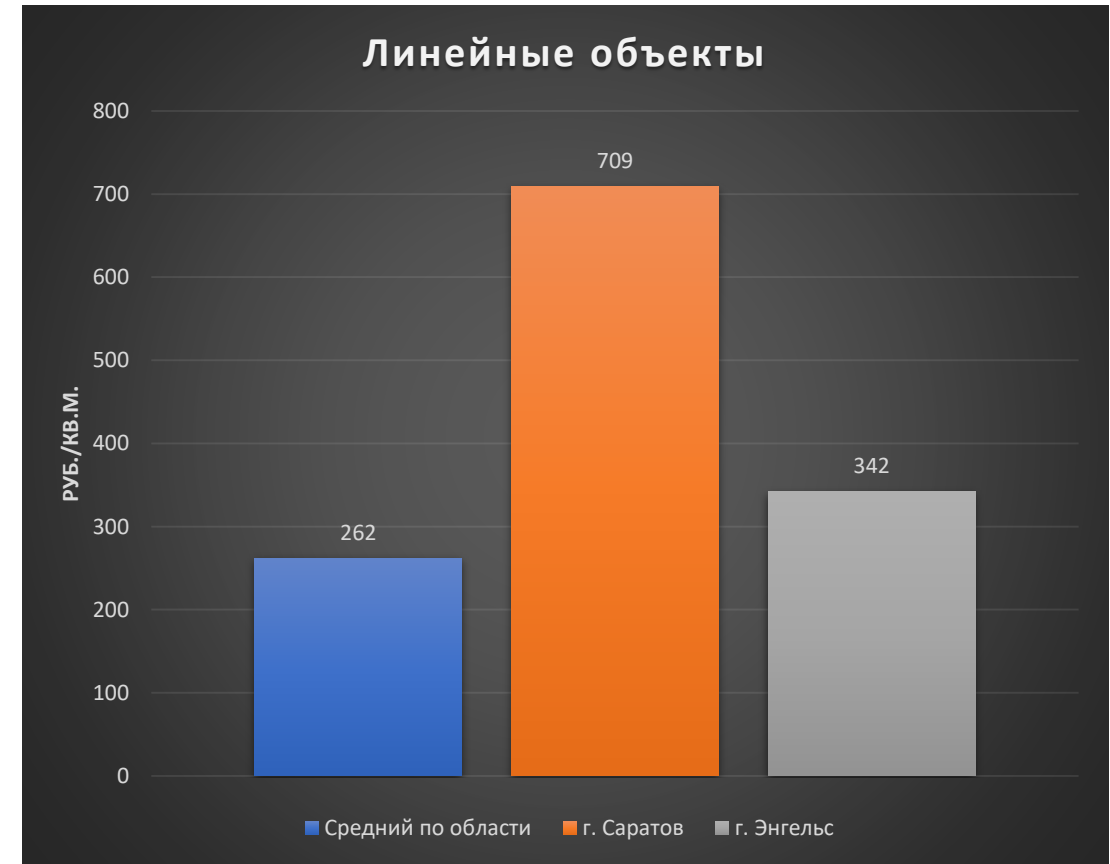
## Средний УПРС ЗУ «Под сельскохозяйственное производство» Саратовской области, руб./кв.м.



Наименование РГ	Средний по области	г. Саратов	г. Энгельс
<b>СХ Производство</b>			
Средний УПРС, руб./кв.м.	122	439	393
Кол-во аналогов, ед.	57	4	6



## Средний УПРС ЗУ «Под коммунальное обслуживание и линейные объекты» Саратовской области, руб./кв.м.



Наименование РГ	Средний по области	г. Саратов	г. Энгельс
<b>Коммунальное обслуживание</b>			
Средний УПРС, руб./кв.м.	226	283	265
Кол-во аналогов, ед.	29	14	9
<b>Линейные объекты (дороги, ЖД, тротуары)</b>			
Средний УПРС, руб./кв.м.	262	709	342
Кол-во аналогов, ед.	61	14	21



# Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

## Средние цены за 1 кв.м. ЗУ производственной деятельности в муниципальных районах Саратовской области.

№	Муниципальный район	Количество ОА, ед.	УНРС за 2024 г., руб./кв.м.	УПКС на 01.01.2022, руб./кв.м.	Разница, %	№	Муниципальный район	Количество ОА, ед.	УНРС за 2024 г., руб./кв.м.	УПКС на 01.01.2022, руб./кв.м.	Разница, %
1	г. Саратов	156	692	285	143%	20	р-н Федоровский	4	42	46	-9%
2	р-н Энгельский	86	436	112	289%	21	р-н Александрово-Гайский	4	40	13	208%
3	р-н Краснокутский	29	74	21	252%	22	р-н Базарно-Карабулакский	4	24	18	33%
4	р-н Балашовский	28	302	75	303%	23	р-н Екатериновский	3	206	22	836%
5	р-н Балаковский	27	592	101	486%	24	р-н Балтайский	3	139	18	672%
6	р-н Татищевский	13	266	23	1057%	25	р-н Советский	3	32	21	52%
7	р-н Марковский	11	394	33	1094%	26	р-н Дергачевский	3	28	13	115%
8	р-н Аркадакский	11	269	35	669%	27	р-н Ивантеевский	2	160	13,5	1085%
9	р-н Вольский	10	675	69	878%	28	р-н Перелобский	2	57	18	217%
10	р-н Ртищевский	8	369	47	685%	29	р-н Аткарский	2	51	38	34%
11	р-н Новоузенский	8	128	33	288%	30	р-н Питерский	2	43	16	169%
12	р-н Хвалынский	7	797	26	2965%	31	р-н Турковский	2	32	33	-3%
13	р-н Краснопартизанский	7	23	15	53%	32	р-н Озинский	1	474	17	2688%
14	р-н Красноармейский	6	353	42	740%	33	р-н Лысогорский	1	167	20,5	715%
15	р-н Петровский	6	72	50	44%	34	р-н Романовский	1	85	19	347%
16	р-н Калининский	5	144	65	122%	35	р-н Ровенский	1	29	19	53%
17	р-н Ершовский	5	60	43	40%	36	р-н Новобураский	1	5	7,5	-33%
18	р-н Пугачевский	5	51	96	-47%	37	р-н Духовницкий	-	-	15	-
19	р-н Самойловский	5	12	18	-33%	38	р-н Воскресенский	-	-	21	-
							ИТОГО:	472	203	41,5	390%



## Прогноз на 2025 год

- Рост цен на 7–12% из-за спроса на склады и агропроизводство.
- Увеличение предложения в Заводском районе Саратова (новые промзоны).
- Риски:
  - Ужесточение экологических норм.
  - Дефицит крупных участков (50+ га).

## Выводы

1. Оптимальные зоны покупки:
  - Энгельсский район (логистика).
  - Балаковский район (промышленные кластеры).
2. Что учесть:
  - Проверять наличие коммуникаций перед сделкой.
  - Рассматривать участки у ж/д веток – перспектива удорожания.