**Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края**

**за январь-сентябрь 2017 года\***

Индекс промышленного производства составил 103,5% (на фоне 103,6% годом ранее). Основное влияние на рост отрасли оказывают обрабатывающие производства, занимающие более 80% в структуре промышленности, с индексом производства 103,7%.

В первом полугодии 2017 года общий объём инвестиций в основной капитал составил 155,1 млрд руб., или 100,7% относительно соответствующего периода прошлого года.

В строительстве объём выполненных работ составил 183,3 млрд руб., что на 6,6% превосходит уровень января-сентября 2016 года. Основной рост обеспечен в сфере дорожного строительства – на 43,5% и сфере производства строительно-монтажных работ – на 13,9% за счёт строительства моста через Керченский пролив и транспортных подходов к нему.

С начала года введено в эксплуатацию 86 зданий нежилого назначения (на 27 больше, чем год назад). Среди введённых объектов: нефтяная скважина эксплуатационного бурения, мощности по производству столярных изделий на 18 тыс. кв. м, торговые предприятия площадью 90,1 тыс. кв. м, общетоварные склады площадью 3,8 тыс. кв. м, торгово-офисные центры площадью 5,6 тыс. кв м, гостиница на 14 мест, предприятия общепита на 666 мест, детские сады на 850 мест, школы на 200 мест, поликлиники на 225 посещений в смену, спортивные залы площадью 1,5 тыс. кв м, плоскостные спортивные сооружения площадью 17,1 тыс. кв. м. Проложено 31,9 км газовых сетей, 8 км водопроводных и 6 км канализационных сетей, 1,2 км автомобильных дорог с твёрдым покрытием.

Зданий жилого назначения введено 9 359, это на 1 378 меньше, чем годом ранее, и связано с увеличением ставок по кредитам на цели жилищного строительства и отказом населения от приобретения товаров длительного пользования, в первую очередь, жилья.

Площадь введённого жилья уменьшилась на 2,1% и составила 3 179,1 тыс. кв м. При этом объёмы индивидуального строительства увеличились на 0,3% до 1 258,9 тыс. кв м, многоквартирного жилья – снизились на 3,6% до 1 920,4 тыс. кв м. В результате доля индивидуальных застройщиков в общем объёме всего введённого жилья увеличилась до 39,6% (против 38,6% год назад).

В январе-сентябре 2017 года реальные располагаемые денежные доходы населения составили 99,3% к аналогичному периоду предыдущего года (при 100,7% годом ранее). В расчёте на душу населения денежные доходы составили 32 333 руб. в месяц.

Основная доля денежных доходов расходуется населением на покупку товаров – 61,3% (против 60,1% годом ранее), оплату услуг – 21,7% (против 20,9%), оплату обязательных платежей и взносов – 8% (против 8,2%). Заметно снизилась доля доходов, направляемых на сбережения, – с 11,5% до 6,9%.

Основным источником дохода для трудоспособного населения остаётся заработная плата. Среднемесячная заработная плата работников организаций в январе-сентябре 2016 года достигла 29 758 руб., что на 5,0% превышает прошлогодний уровень. В условиях роста потребительских цен на 4,5% реальная заработная плата составила 100,5% (на фоне 99,1% год назад).

\* по данным Министерства экономики Краснодарского края (http://economy.krasnodar.ru/)

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка жилой недвижимости г. Краснодар**

Рынок жилой недвижимости в рамках настоящего анализа разделен на рынок квартир и рынок домовладений. На рынке квартир можно выделить следующие сегменты: 1-комнатные, 2-комнатные, 3-комнатные и многокомнатные.

В данном исследовании, на территории г. Краснодар можно выделить следующие активные (географические) районы: Центральный (вкл. Аврора, Табачка, Школьный), Юбилейный, Гидростроителей, Черемушки (вкл. РМЗ, ХБК, ТЭЦ, ГМР), Фестивальный, Комсомольский (вкл. КСК), Славянский (вкл. МХГ, СХИ), Жуковка, ЗИП (вкл. 40 лет Победы, ККБ, РИП), Пашковский.

Интервал исследования составляет 2 месяца. Исследуемый интервал – ноябрь-декабрь 2017 года.



**Рынок квартир**

Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице. В качестве базиса (100%) применяется средний показатель за 2014 год (49 597 руб./кв.м).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | янв.-февр. 17 | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 |
| Средняя | **46 909** | **46 848** | **47 959** | **48 291** | **49 744** | **49 878** |
| Динамика | **95%** | **94%** | **97%** | **97%** | **100%** | **101%** |





Анализ цен предложений в ноябре-декабре 2017 г. на рынке квартир представлен в следующей таблице.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | 1-комнатные квартиры | 2-комнатныеквартиры | 3-комнатные квартиры | многокомнатные квартиры | Общая ср. цена |
| Диапазон цен | ср. цена | Диапазон цен | ср. цена | Диапазон цен | ср. цена | Диапазон цен | ср. цена |
| Центральный | 30 000 - 100 671 | 55 627 | 30 000 - 100 000 | 54 439 | 30 000 - 100 961 | 56 495 | 30 769 - 92 592 | 58 363 | **55 417** |
| Юбилейный | 30 000 - 100 892 | 61 424 | 35 363 - 100 352 | 63 516 | 37 272 - 100 585 | 60 345 | 42 857 - 96 630 | 63 483 | **61 909** |
| Гидростроителей | 30 000 - 80 000 | 43 146 | 30 307 - 77 464 | 43 074 | 31 460 - 99 900 | 41 214 | 30 392 - 96 990 | 47 164 | **42 862** |
| Черемушки | 30 000 - 98 076 | 50 163 | 30 000 - 98 684 | 49 921 | 30 000 - 100 877 | 48 225 | 33 750 - 99 368 | 51 792 | **49 737** |
| Фестивальный | 30 000 - 97 826 | 55 898 | 30 000 - 100 000 | 56 059 | 30 555 - 100 961 | 57 309 | 34 686 - 99 336 | 55 086 | **56 212** |
| Комсомольский | 35 000 - 69 970 | 50 153 | 33 846 - 83 783 | 49 003 | 32 876 - 63 333 | 45 713 | 33 116 - 50 897 | 43 828 | **48 256** |
| Славянский | 30 303 - 98 039 | 46 949 | 30 000 - 97 959 | 48 108 | 32 283 - 85 365 | 47 579 | 30 000 - 79 333 | 52 880 | **47 548** |
| Жуковка | 30 000 - 73 553 | 41 947 | 30 000 - 97 222 | 42 822 | 30 000 - 83 333 | 46 435 | 30 719 - 80 818 | 55 385 | **42 798** |
| ЗИП | 30 000 - 95 522 | 44 356 | 30 000 - 99 875 | 44 493 | 30 000 - 93 333 | 45 647 | 30 508 - 77 319 | 46 907 | **44 558** |
| Пашковский | 31388 - 90 476 | 44 273 | 30 000 - 84 366 | 44 801 | 30 000 - 91 549 | 45 509 | 35 750 - 58 888 | 45 976 | **44 621** |
| Всего, руб./кв. м | **30 000 - 100 892** | **49 208** | **30 000 - 100 352** | **49 857** | **30 000 - 100 961** | **51 416** | **30 000 - 99 368** | **54 100** | **49 878** |

**1-комнатные квартиры**

Средняя стоимость 1 кв. м 1-комнатных квартир в ноябре-декабре 2017 года составила 49 208 руб. Минимальная цена предложения 1 кв.м составила 30 000 руб., максимальная – 100 892 руб.

Итоги анализа представлены ниже:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | янв.-февр. 17 | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 |
| Центральный | 53 300 | 52 084 | 54 036 | 54 312 | 54 726 | 55 627 |
| Юбилейный | 60 517 | 60 896 | 62 202 | 61 451 | 59 490 | 61 424 |
| Гидростроителей | 44 513 | 43 809 | 42 963 | 43 283 | 43 346 | 43 146 |
| Черемушки | 48 945 | 48 488 | 48 479 | 49 398 | 49 507 | 50 163 |
| Фестивальный | 53 406 | 53 983 | 54 642 | 53 845 | 55 361 | 55 898 |
| Комсомольский | 49 118 | 50 421 | 51 100 | 51 012 | 51 978 | 50 153 |
| Славянский | 45 252 | 44 929 | 44 772 | 44 849 | 45 881 | 46 949 |
| Жуковка | 37 926 | 38 024 | 38 244 | 40 081 | 40 820 | 41 947 |
| ЗИП | 40 054 | 40 049 | 39 994 | 41 366 | 43 745 | 44 356 |
| Пашковский | 42 979 | 42 270 | 42 226 | 43 513 | 44 862 | 44 273 |
| Средняя | **45 976** | **45 792** | **46 348** | **47 425** | **48 840** | **49 208** |
| Динамика | **95%** | **94%** | **96%** | **98%** | **101%** | **101%** |

**2-комнатные квартиры**

Средняя стоимость 1 кв. м 2-комнатных квартир в ноябре-декабре 2017 года составила 49 857 руб. Минимальная цена предложения 1 кв.м составила 30 000 руб., максимальная – 100 352 руб.

Итоги анализа представлены ниже:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | янв.-февр. 17 | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 |
| Центральный | 53 622 | 51 655 | 55 554 | 53 443 | 54 373 | 54 439 |
| Юбилейный | 62 621 | 60 780 | 62 153 | 61 628 | 62 048 | 63 516 |
| Гидростроителей | 43 773 | 42 684 | 42 083 | 42 079 | 43 905 | 43 074 |
| Черемушки | 48 609 | 48 193 | 48 021 | 49 204 | 49 483 | 49 921 |
| Фестивальный | 53 821 | 55 104 | 57 851 | 56 858 | 58 713 | 56 059 |
| Комсомольский | 47 648 | 48 455 | 48 578 | 48 145 | 52 690 | 49 003 |
| Славянский | 46 324 | 47 001 | 47 472 | 45 356 | 47 194 | 48 108 |
| Жуковка | 39 450 | 39 699 | 39 126 | 39 854 | 41 676 | 42 822 |
| ЗИП | 40 188 | 40 212 | 40 692 | 40 890 | 43 781 | 44 493 |
| Пашковский | 42 978 | 42 524 | 41 292 | 43 289 | 44 185 | 44 801 |
| Средняя | **46 886** | **46 741** | **48 200** | **48 011** | **50 230** | **49 857** |
| Динамика | **95%** | **95%** | **98%** | **97%** | **102%** | **101%** |

**3-комнатные квартиры**

Средняя стоимость 1 кв. м 3-комнатных квартир в ноябре-декабре 2017 года составила 51 416 руб. Минимальная цена предложения 1 кв.м составила 30 000 руб., максимальная – 100 961 руб.

Итоги анализа представлены ниже:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | янв.-февр. 17 | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 |
| Центральный | 54 772 | 53 633 | 57 841 | 56 223 | 53 833 | 56 495 |
| Юбилейный | 59 497 | 61 218 | 65 603 | 61 454 | 61 072 | 60 345 |
| Гидростроителей | 43 402 | 43 073 | 40 753 | 39 826 | 41 231 | 41 214 |
| Черемушки | 46 808 | 46 966 | 47 719 | 48 989 | 47 675 | 48 225 |
| Фестивальный | 54 040 | 54 899 | 58 061 | 55 705 | 56 958 | 57 309 |
| Комсомольский | 46 966 | 48 440 | 47 624 | 48 501 | 48 677 | 45 713 |
| Славянский | 46 153 | 47 918 | 46 711 | 46 557 | 46 358 | 47 579 |
| Жуковка | 39 150 | 39 644 | 38 647 | 41 097 | 43 900 | 46 435 |
| ЗИП | 43 146 | 42 017 | 43 468 | 42 755 | 45 635 | 45 647 |
| Пашковский | 44 638 | 45 150 | 43 226 | 44 319 | 44 816 | 45 509 |
| Средняя | **49 262** | **49 075** | **51 254** | **50 447** | **50 791** | **51 416** |
| Динамика | **94%** | **94%** | **98%** | **96%** | **97%** | **98%** |

**Многокомнатные квартиры**

Средняя стоимость 1 кв. м многокомнатных квартир в ноябре-декабре 2017 года составила 54 100 руб. Минимальная цена предложения 1 кв.м составила 30 000 руб., максимальная – 99 368 руб.

Итоги анализа представлены ниже:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | янв.-февр. 17 | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 |
| Центральный | 69 587 | 65 997 | 68 911 | 68 743 | 63 498 | 58 363 |
| Юбилейный | 54 777 | 61 698 | 53 512 | 65 723 | 59 035 | 63 483 |
| Гидростроителей | 43 994 | 42 787 | 45 985 | 41 276 | 44 539 | 47 164 |
| Черемушки | 49 934 | 53 545 | 46 272 | 47 960 | 50 180 | 51 792 |
| Фестивальный | 59 205 | 66 407 | 62 072 | 64 033 | 56 462 | 55 086 |
| Комсомольский | 46 979 | 48 657 | 43 632 | 57 215 | 46 226 | 43 828 |
| Славянский | 46 877 | 50 999 | 49 344 | 51 944 | 48 877 | 52 880 |
| Жуковка | 47 212 | 47 321 | 46 366 | 40 384 | 55 574 | 55 385 |
| ЗИП | 49 368 | 48 425 | 47 132 | 45 988 | 49 394 | 46 907 |
| Пашковский | 44 666 | 42 926 | 38 267 | 38 969 | 42 369 | 45 976 |
| Средняя | **56 092** | **58 417** | **56 644** | **57 990** | **55 515** | **54 100** |
| Динамика | **94%** | **98%** | **95%** | **97%** | **93%** | **91%** |

**Рынок домовладений**

Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице. В качестве базиса (100%) применяется средний показатель за 2014 год (42 652 руб./кв.м).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | янв.-февр. 17 | март-апр. 17 | май-июнь 17 | июль-авг. 17 | сент.-окт. 17 | нояб.-дек. 17 |
| Средняя | **43 502** | **44 172** | **45 073** | **46 927** | **44 719** | **43 825** |
| Динамика | **102%** | **104%** | **106%** | **110%** | **105%** | **103%** |



Итоги анализа представлены ниже:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Район | Диапазон цен единого объекта, руб. | Диапазон цен, руб. за 1 кв.м | Ср. цена руб. за 1 кв. м. |
| Центральный | 700 000 - 100 000 000 | 18 571 - 90 909 | **48 369** |
| Юбилейный | 2 800 000 - 12 900 000 | 27 948 - 60 000 | **39 140** |
| Гидростроителей | 3 200 000 - 8 999 000 | 20 382 - 59 993 | **39 106** |
| Черемушки | 700 000 - 40 000 000 | 18 125 - 90 000 | **48 973** |
| Фестивальный | 1 350 000 - 50 000 000 | 21 813 - 90 697 | **56 377** |
| Комсомольский | 1 850 000 - 21 500 000 | 26 237 - 66 563 | **42 380** |
| Славянский | 1 300 000 - 26 000 000 | 20 000 - 87 272 | **44 832** |
| Жуковка | 1 400 000 - 29 999 000 | 19 000 - 89 966 | **37 719** |
| ЗИП | 569 000 - 51 000 000 | 18 000 - 89 999 | **38 384** |
| Пашковский | 1 200 000 - 19 900 000 | 20 625 - 86 666 | **50 563** |
| Всего, руб./кв.м | **569 000 - 100 000 000** | **18 000 - 90 909** | **43 825** |

**Основные выводы относительно рынка недвижимости**

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 30 000 руб./кв.м. – 100 961 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на ноябрь-декабрь 2017г. цена предложения квартир составляет 49 878 руб./кв.м.

Цена предложения домовладений в диапазоне от 18 000 руб./кв.м. – 90 909 руб. /кв.м. (без учета скидки на торг) составляет 43 825 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост на рынке квартир и стагнация на рынке домовладений. Основными факторами данных процессов являются постепенное улучшение ожиданий рынка на фоне реализации отложенного платежеспособного спроса и общего невысокого уровня цен в разрезе РФ.

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом, это также обусловлено сложной экономической ситуацией, наложением санкций на РФ, что препятствует стабильному развитию экономики.

Объем продаж: по информации профессиональных участников рынка недвижимости, объем продаж по отношению к периоду годом ранее (в докризисный период), снизился, что объясняется также сложной экономической ситуацией в стране.