

## Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за январь-ноябрь 2021 г.<sup>1</sup>

Индекс промышленного производства в ноябре 2021 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. составил 113,5%, в январе - ноябре 2021 г. – 113,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2021г. по сравнению с ноябрем 2020г. составил 100,1%, в январе-ноябре 2021г. – 102,3%.

Производство сельскохозяйственной продукции. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-ноябре 2021г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 516,7 млрд рублей (в сопоставимой оценке – 112,4% к январю-ноябрю 2020г.).

Растениеводство. К 1 декабря текущего года сельскохозяйственными организациями озимые культуры посеяны на площади 1206,1 тыс. гектаров (96,1 % к соответствующей дате 2020г.), в том числе на зерно – 1161,3 тыс. гектаров (95,1%). Зябь вспахана на площади 770,1 тыс. гектаров (90,6%).

Животноводство. На конец ноября 2021г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 556,7 тыс. голов, из них коров – 215,1 тыс. голов; свиней – 646,7 тыс. голов; овец и коз – 221,7 тыс. голов.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство» в январе-ноябре 2021г. составил 281,6 млрд рублей, или 107,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Из общего объема работ крупными и средними организациями в январе-ноябре 2021г. выполнено работ собственными силами на 104,0 млрд рублей, что составляет 113,0% к январю-ноябрю 2020 г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 1,3 млрд рублей, или 69,2% к январю-ноябрю 2020г.).

В структуре объема работ, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство» по договорам строительного подряда, большая часть приходилась на строительство инженерных сооружений (43,1% от общего объема работ) и строительство зданий (34,1%).

По данным выборочного обследования деловой активности строительных организаций, проведенного в IV квартале 2021г., 56% опрошенных руководителей организаций оценивают общую экономическую ситуацию в сфере строительства как нормальную, 32% – выше нормальной. При среднем уровне использования производственных мощностей (65%) средняя обеспеченность заказами составляет 10 месяцев, финансированием – 5 месяцев.

Факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций в IV квартале 2021г., являются: недостаток квалифицированных рабочих (38%), другое (33%), недостаток заказов на работы (24%), высокий уровень налогов и высокая стоимость материалов, конструкций и изделий (по 23%), высокий процент коммерческого кредита (18%), конкуренция со стороны других строительных фирм (12%), ограничений в строительной деятельности нет как и неплатежеспособность заказчиков (по 11%), погодные условия (10%), недостаток финансирования (9%), недостаток материалов и нехватка и изношенность строительных машин и механизмов (по 1%).

Для большинства строительных организаций преобладающим направлением деятельности в IV квартале 2021г. является строительство сооружений и нежилых зданий.

Жилищное строительство. В январе-ноябре 2021г. организациями всех форм собственности и населением построено 74,0 тыс. квартир общей площадью 5645,4 тыс. кв. метров, что составило 129,4% к январю-ноябрю 2020 г.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию 48,8 тыс. квартир общей площадью 2515,7 тыс. кв. метров, что составило 99,2% к аналогичному показателю января-ноября 2020 г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 3129,7 тыс. кв. метров (из них 269,2 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 171,4% к соответствующему периоду прошлого года.

Стройки, финансируемые за счет государственных капитальных вложений. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой на 2021г. предусмотрено выделение бюджетных ассигнований на строительство 53 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее – объекты), из них: 44 объекта капитального строительства (строительство, реконструкция, техническое перевооружение); 9 объектов капитального строительства, на которых

<sup>1</sup> по данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю (<https://gks.ru/region/doc11103/Main.htm>)

проводятся только проектные и изыскательские работы. Намечено к вводу 17 объектов. Введено за отчетный период 6 объектов. По проценту технической готовности стройки и объекты распределились следующим образом: до 10% – 3, от 11 до 50% – 15, от 51 до 99,9% – 25. Со 100% готовностью – один объект.

Розничная торговля. Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-ноябре 2021 г. составил 1630,5 млрд рублей, что в товарной массе на 13,8% больше, чем в январе-ноябре 2020 г.

Оборот розничной торговли организаций (без субъектов малого предпринимательства), основным видом деятельности которых является розничная торговля, в январе-ноябре 2021 г. составил 671,4 млрд. рублей, или в сопоставимых ценах 120,2% к январю-ноябрю 2020 г.

В январе-ноябре 2021 г. населению оказано платных услуг на 614,3 млрд рублей, что в сопоставимой оценке на 20,3% больше, чем в январе-ноябре 2020 г.

В январе-ноябре 2021г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 2284,5 млрд. рублей, что в товарной массе на 0,5% больше, чем в январе-ноябре 2020 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в ноябре 2021г. по сравнению с октябрём 2021г. составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 100,9%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 100,3%.

В ноябре 2021 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с октябрём 2021г. составил 101,0%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 99,5%, «Обрабатывающие производства» – 101,6%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 98,5%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2021г. составила 39980 рублей. По сравнению с сентябрем 2021 г. она увеличилась на 1,1%, с октябрём 2020 г. – увеличилась на 10,4%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за октябрь 2021г. по сравнению с сентябрем 2021г. уменьшилась на 0,2%, с октябрём 2020г. – увеличилась на 1,2%.

По итогам обследования в среднем за август – октябрь 2021г. численность рабочей силы составила 2859,1 тыс. человек или 50,2% от общей численности населения края. В их числе 2726,1 тыс. человек, или 95,3% численности рабочей силы были заняты в экономике и 133,1 тыс. человек не имели занятия. В ноябре 2021г. признано безработными 2,7 тыс. безработных (в 3,8р. меньше, чем в ноябре 2020г.), снято с учета 5,0 тыс. безработных (в 4,2р. меньше, чем в ноябре 2020г.).

Численность трудоустроенных безработных в ноябре 2021 г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 42,9%, с ноябрём 2020 г. – в 3,0 раза и составила 1,7 тыс. человек.

По расчетным данным численность постоянного населения края на 1 ноября 2021 г. составила 5689,9 тыс. человек, из которых 3178,2 тыс. человек (55,9%) – горожане и 2511,7 тыс. человек (44,1%) – сельские жители.

За январь-октябрь 2021г. внутрирегиональная миграция увеличилась по сравнению с январем-октябрём 2020г. на 18,5% или на 6676 человек. Миграционный прирост населения края по сравнению с январем-октябрём 2020 г. вырос на 7931 человека, или на 29,2%, что произошло за счет увеличения числа прибывших из-за пределов края на 7434 человека, или на 7,3%.

### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка жилой, коммерческой недвижимости и земельных участков г. Краснодар**

Рынок жилой недвижимости в рамках настоящего анализа разделен на рынок квартир и рынок домовладений.

Коммерческая недвижимость представлена торгово-офисной и производственно-складской.

Земельные участки по функциональному назначению подразделены на участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и под коммерческую застройку.

Интервал осуществляемого исследования принят равным 2 месяцам. В данном случае исследуемый интервал – ноябрь-декабрь 2021 года.

#### **Рынок жилой недвижимости**

Анализ проводился на основе открытых источников данных о продаже жилой недвижимости за ноябрь – декабрь 2021 г. из 13 369 предложений по продаже квартир и 1 130 предложений о продаже домовладений. Общая структура предложения на следующем рисунке:



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (92%), а наименьшую – домовладения (8%).

### Рынок квартир

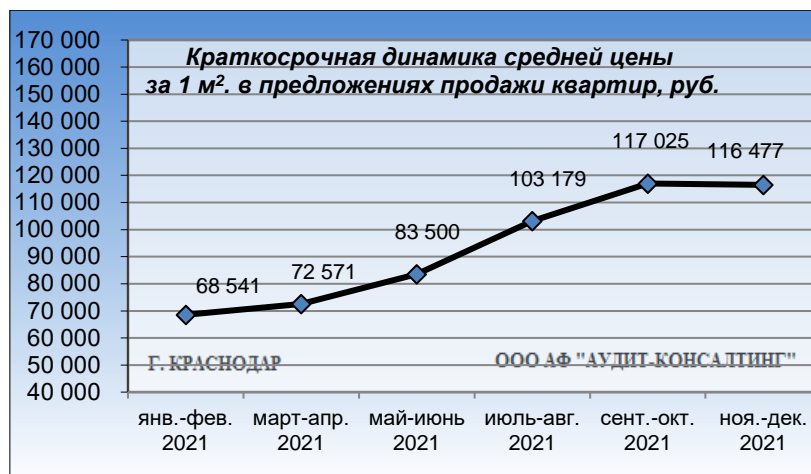
Рассматривается динамика цен квартир **долгосрочная** (с интервалом 1 год) и **краткосрочная** (с интервалом 2 месяца).

Для анализа долгосрочной динамики цен предложений продажи на рынке квартир были рассмотрены доступные объявления в открытых источниках информации о продаже жилой недвижимости. Долгосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости представлена на следующем рисунке:

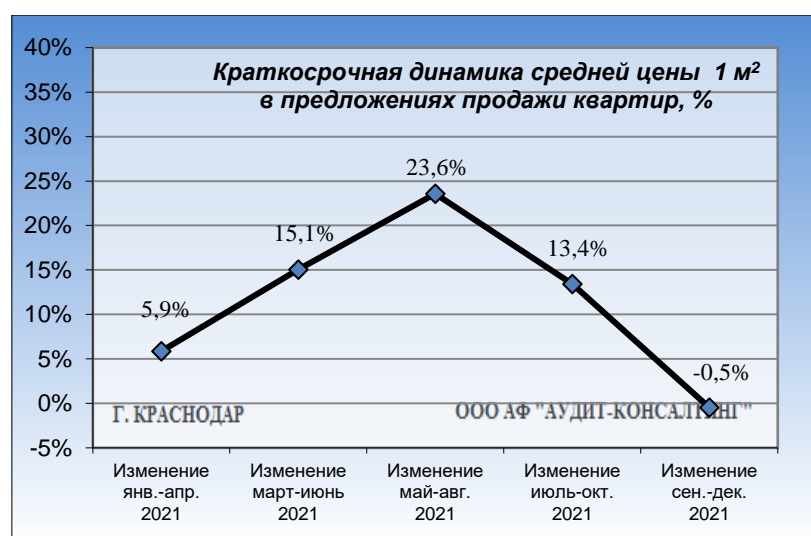


Средний показатель стоимости 1 м<sup>2</sup> за 2014 г. - 49 597 руб./м<sup>2</sup>, за 2021 г. - 116 477 руб./м<sup>2</sup>. За исследуемый интервал времени (2014 г. -2021 г.) средняя цена предложений продажи 1 м<sup>2</sup> квартир выросла на 66 880 руб. (135% за 7 лет).

Краткосрочная динамика (интервал 2 месяца) средней цены предложений продажи на рынке квартир за 2021 г., выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



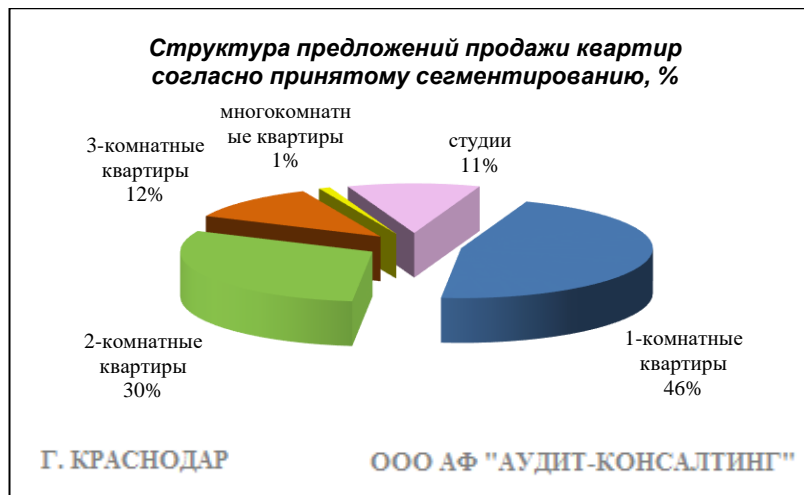
Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на ноябрь-декабрь 2021 г., выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 61%, находится в Прикубанском округе, а наименьший - 4% в Центральном округе.

Структура предложения на рынке квартир в выделенных сегментах представлена на следующем рисунке:



Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию, наиболее выставляемыми на продажу являлись 1-комнатные квартиры (46%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (1%).

Данные проведенного анализа цен предложений за **Ноябрь – Декабрь 2021 г.** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

*Таблица 1– Ценовая ситуация на рынке квартир*

| Округ        | 1-комнатные квартиры | 2-комнатные квартиры | 3-комнатные квартиры | Многокомнатные квартиры | Студии  | Общая средняя цена руб./м <sup>2</sup> |
|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|---------|--|
| Прикубанский | 106 222              | 100 220              | 99 286               | 100 757                 | 113 751 | 104 047                                |
| Западный     | 144 085              | 136 369              | 132 945              | 139 600                 | 117 390 | 134 078                                |
| Центральный  | 125 309              | 126 306              | 130 867              | 118 007                 | 115 114 | 123 120                                |
| Карасунский  | 113 431              | 97 760               | 91 939               | 100 449                 | 119 725 | 104 661                                |

**1-комнатные квартиры**

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 1-комнатных квартир за **Ноябрь – Декабрь 2021 г.** составила **122 261** руб., изменение к предыдущему интервалу (сентябрь – октябрь 2021 г.) составляет 9,2%, изменение с января по декабрь 2021 г. с 83 302 руб./м<sup>2</sup> до 122 261 руб./м<sup>2</sup>(47%). Минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на ноябрь – декабрь 2021 г. составила 61 404 руб./м<sup>2</sup>, максимальная – 180 488 руб./м<sup>2</sup>.

Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 4 584 000 руб., минимальная – 1 200 000 руб., максимальная – 15 500 000 руб.

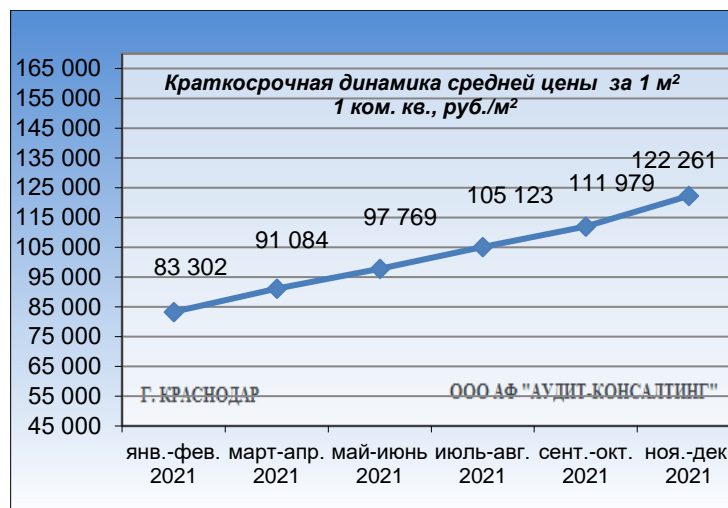
Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 38,5 м<sup>2</sup>, минимальная – 14м<sup>2</sup>, максимальная –113 м<sup>2</sup>.

Результаты анализа в табличной форме представлены ниже:

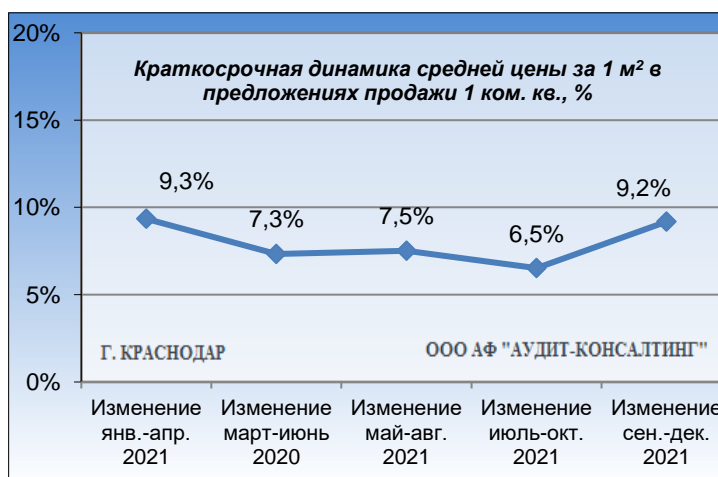
*Таблица 2– Краткосрочная динамика средних цен предложений продаж 1-комнатных квартир*

| Средняя цена за 1 м <sup>2</sup> 1-комн. кв, руб./м <sup>2</sup> |      | янв.-фев. 2021 | март-апр. 2021 | май-июнь 2021  | июль-авг. 2021 | сент.-окт. 2021 | ноя.-дек. 2021 |
|--|------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Прикубанский   | ср   | 71 194         | 76 246         | 83 484         | 89 662         | 96 121          | 106 222        |
|  | мин  | 55 229         | 57 641         | 61 069         | 63 282         | 60 849          | 61 404         |
|  | макс | 115 446        | 151 243        | 145 482        | 167 426        | 170 900         | 177 994        |
| Западный   | ср   | 91 762         | 103 178        | 107 881        | 117 059        | 123 254         | 144 085        |
|  | мин  | 68 331         | 73 364         | 86 322         | 93 997         | 98 239          | 99 010         |
|  | макс | 130 007        | 159 021        | 155 346        | 173 464        | 177 053         | 180 488        |
| Центральный  | ср   | 96 219         | 103 960        | 112 061        | 119 451        | 128 398         | 125 309        |
|  | мин  | 69 804         | 78 593         | 88 850         | 92 784         | 98 198          | 103 113        |
|  | макс | 162 490        | 156 524        | 156 525        | 152 548        | 151 222         | 159 677        |
| Карасунский  | ср   | 74 034         | 80 952         | 87 652         | 94 319         | 100 143         | 113 431        |
|  | мин  | 53 834         | 58 953         | 68 421         | 70 582         | 68 498          | 69 767         |
|  | макс | 122 308        | 126 759        | 134 851        | 140 516        | 147 799         | 150 882        |
| <b>Среднее значение по округам, руб.</b>                         |      | <b>83 302</b>  | <b>91 084</b>  | <b>97 769</b>  | <b>105 123</b> | <b>111 979</b>  | <b>122 261</b> |
| <b>Минимальное значение по округам, руб.</b>                     |      | <b>53 834</b>  | <b>57 641</b>  | <b>61 069</b>  | <b>63 282</b>  | <b>60 849</b>   | <b>61 404</b>  |
| <b>Максимальное значение по округам, руб.</b>                    |      | <b>162 490</b> | <b>159 021</b> | <b>156 525</b> | <b>173 464</b> | <b>177 053</b>  | <b>180 488</b> |

Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 1-комнатных квартир на рынке квартир за 2021 г., выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Краткосрочная динамика средней цены 1 м² предложений продажи 1-комнатных квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Были проанализированы цены 1 м² студий в ноябре – декабре 2021 г, анализ основывался на данных 1 641 предложении о продаже студий в г. Краснодаре. В Прикубанском округе средняя стоимость 1 м² студии составила 113 751 руб./м², в Западном - 117 390 руб./м², в Центральном - 115 114 руб./м², Карасунском - 119 725 руб./м².

### 2-комнатные квартиры

Средняя цена 1 м² 2-комнатных квартир за **Ноябрь – Декабрь 2021 г.** составила **115 164 руб.**, изменение к предыдущему интервалу (сентябрь – октябрь 2021 г.) составляет 4,6%, изменение с января по декабрь 2021 г. с 81 733 руб./м² до 115 164 руб./м²(40,9%). Минимальная цена 1 м² в ноябре-декабре 2021 г. составила 61 905 руб./м², максимальная – 240 580 руб./м².

Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 6 688 000 руб., минимальная – 1 890 000 руб., максимальная – 20 999 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 59,20 м², минимальная – 20 м², максимальная – 162 м².

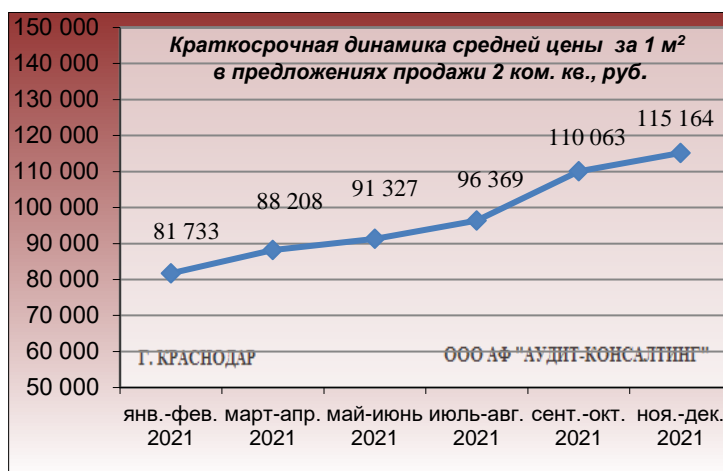
Результаты анализа в табличной форме представлены ниже:

Таблица 3– Краткосрочная динамика средних цен предложений 2-комнатных квартир

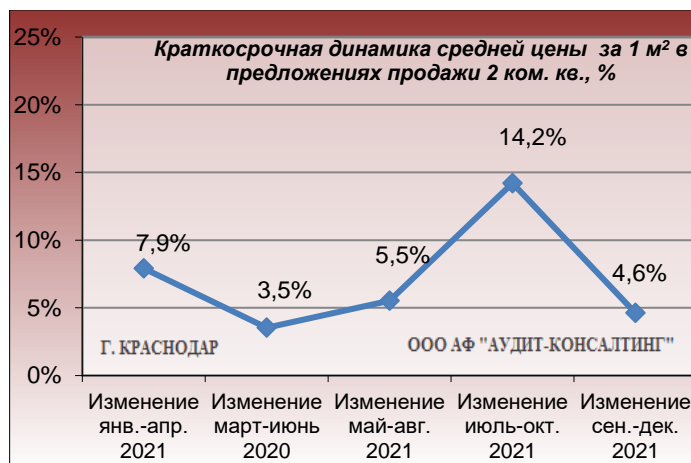
| Средняя цена за 1 м² в предложениях продажи 2-хкомн.кв. по округам, руб./м² |      | янв.-фев. 2021 | март-апр. 2021 | май-июнь 2021 | июль-авг. 2021 | сент.-окт. 2021 | ноя.-дек. 2021 |
|---|------|----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| Прикубанский  | ср   | 67 577         | 74 104         | 81 146        | 87 159         | 102 239         | 100 220        |
|   | мин  | 48 421         | 53 150         | 54 480        | 58 077         | 62 626          | 62 480         |
|   | макс | 135 086        | 156 029        | 174 762       | 194 968        | 233 661         | 227 987        |
| Западный  | ср   | 94 569         | 90 565         | 101 875       | 102 975        | 117 087         | 136 369        |
|   | мин  | 66 520         | 63 609         | 76 100        | 66 191         | 54 474          | 61 905         |
|   | макс | 121 256        | 132 483        | 156 100       | 171 458        | 211 810         | 178 788        |

|   |      |                |                |                |                |                |                |
|---|------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Центральный                                   | ср   | 92 332         | 104 429        | 98 484         | 103 140        | 121 281        | 126 306        |
|   | мин  | 67 330         | 68 852         | 82 340         | 87 664         | 98 278         | 98 529         |
|   | макс | 148 103        | 200 000        | 112 472        | 123 979        | 154 025        | 240 580        |
| Карасунский                                   | ср   | 72 453         | 83 735         | 83 804         | 92 200         | 99 645         | 97 760         |
|   | мин  | 51 985         | 58 772         | 52 333         | 50 905         | 42 203         | 69 167         |
|   | макс | 115 219        | 127 347        | 136 586        | 147 750        | 167 832        | 150 980        |
| <b>Среднее значение по округам, руб.</b>      |      | <b>81 733</b>  | <b>88 208</b>  | <b>91 327</b>  | <b>96 369</b>  | <b>110 063</b> | <b>115 164</b> |
| <b>Минимальное значение по округам, руб.</b>  |      | <b>48 421</b>  | <b>53 150</b>  | <b>52 333</b>  | <b>50 905</b>  | <b>42 203</b>  | <b>61 905</b>  |
| <b>Максимальное значение по округам, руб.</b> |      | <b>148 103</b> | <b>200 000</b> | <b>174 762</b> | <b>194 968</b> | <b>233 661</b> | <b>240 580</b> |

Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 2-комнатных квартир за 2021 г., выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 2-комнатных квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



### 3-комнатные квартиры

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 3-комнатных квартир за **Ноябрь – Декабрь 2021 г.** составила **113 759** руб., изменение к предыдущему интервалу (сентябрь – октябрь 2021 г.) составляет 4,0%, изменение с января 2021г. по декабрь 2021 г. 42,8% (с 79 663 руб./м<sup>2</sup> до 113 759 руб./м<sup>2</sup>). Минимальная цена 1 м<sup>2</sup> за ноябрь – декабрь 2021г. составила 60 339 руб./м<sup>2</sup>, максимальная – 220 339 руб./м<sup>2</sup>.

Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 9 982 000 руб., минимальная – 3 560 000 руб., максимальная – 28 000 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 81,7 м<sup>2</sup>, минимальная – 43,6 м<sup>2</sup>, максимальная – 200 м<sup>2</sup>.

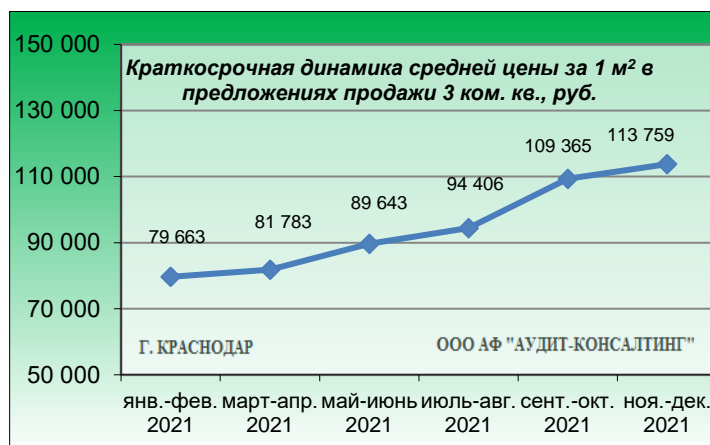


Результаты анализа в табличной форме представлены ниже:

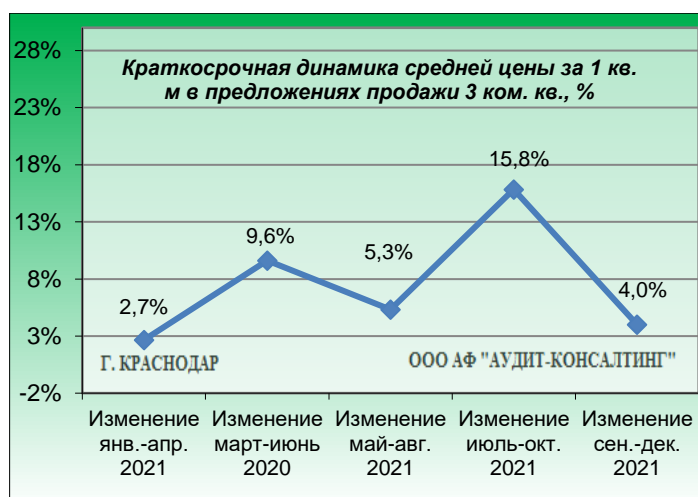
*Таблица 4– Краткосрочная динамика средних цен предложений 3-комнатных квартир*

| Средняя цена за 1 м <sup>2</sup> в предложениях продажи 3-хкомн.кв. по округам, руб./м <sup>2</sup> |      | янв.-фев. 2021 | март-апр. 2021 | май-июнь 2021  | июль-авг. 2021 | сент.-окт. 2021 | ноя.-дек. 2021 |
|---|------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Прикубанский  | ср   | 67 964         | 72 046         | 80 187         | 86 621         | 99 122          | 99 286         |
|   | мин  | 48 114         | 43 896         | 45 445         | 45 445         | 47 253          | 60 339         |
|   | макс | 159 915        | 159 186        | 175 354        | 180 257        | 203 206         | 208 973        |
| Западный  | ср   | 92 189         | 88 530         | 96 739         | 97 037         | 106 862         | 132 945        |
|   | мин  | 68 729         | 60 542         | 64 384         | 57 112         | 23 443          | 62 222         |
|   | макс | 122 195        | 123 964        | 151 322        | 168 123        | 214 041         | 207 407        |
| Центральный   | ср   | 86 085         | 91 515         | 99 414         | 108 704        | 136 196         | 130 867        |
|   | мин  | 60 937         | 66 573         | 83 365         | 82 352         | 93 709          | 98 276         |
|   | макс | 112 308        | 147 237        | 134 601        | 150 015        | 202 178         | 220 339        |
| Карасунский   | ср   | 72 416         | 75 040         | 82 233         | 85 261         | 95 280          | 91 939         |
|   | мин  | 45 294         | 56 148         | 59 067         | 57 199         | 43 628          | 63 953         |
|   | макс | 110 441        | 111 823        | 112 656        | 118 665        | 168 757         | 180 808        |
| <b>Среднее значение по округам, руб.</b>  |      | <b>79 663</b>  | <b>81 783</b>  | <b>89 643</b>  | <b>94 406</b>  | <b>109 365</b>  | <b>113 759</b> |
| <b>Минимальное значение по округам, руб.</b>  |      | <b>45 294</b>  | <b>43 896</b>  | <b>45 445</b>  | <b>45 445</b>  | <b>23 443</b>   | <b>60 339</b>  |
| <b>Максимальное значение по округам, руб.</b>   |      | <b>159 915</b> | <b>159 186</b> | <b>175 354</b> | <b>180 257</b> | <b>214 041</b>  | <b>220 339</b> |

Результаты анализа в графическом виде представлены ниже:



Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 3-комнатных квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



### Многокомнатные квартиры

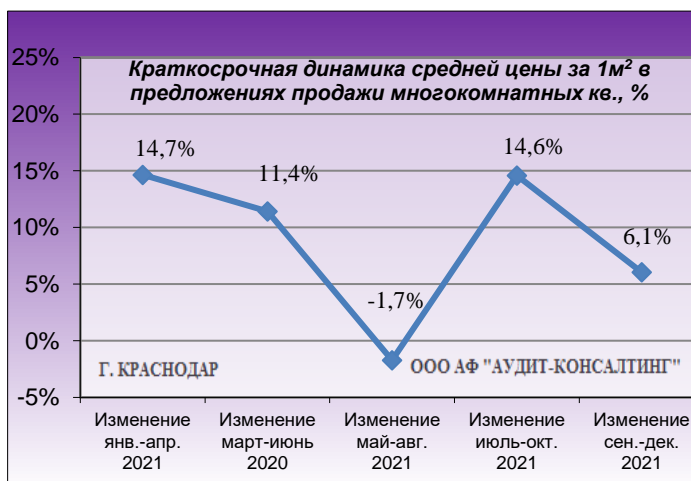
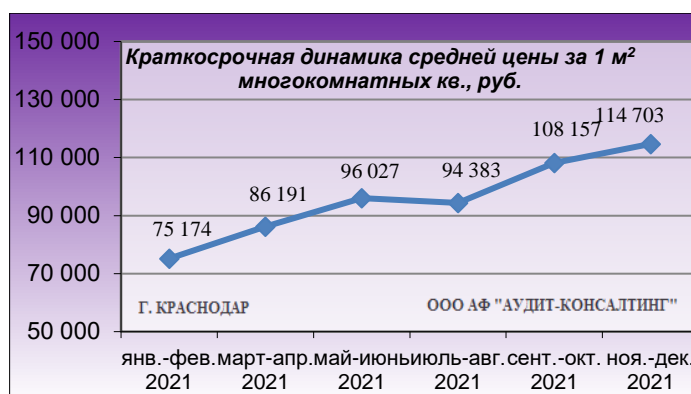
Средняя цена 1 м<sup>2</sup> многокомнатных квартир за **Ноябрь – Декабрь 2021 г.** составила **114 703** руб., изменение к предыдущему интервалу (сентябрь – октябрь 2021 г.) составляет 6,1%, изменение с января 2021 г. по декабрь 2021 г. 52,6% (с 75 174 руб./м<sup>2</sup> до 114 703 руб./м<sup>2</sup>). Минимальная цена 1 м<sup>2</sup> составила 37 500 руб./м<sup>2</sup>, максимальная – 217 391 руб./м<sup>2</sup>.

Результаты анализа в табличной форме представлены ниже:

Таблица 5– Краткосрочная динамика средних цен предложений многокомнатных квартир

| Средняя цена за 1 м <sup>2</sup> в предложениях продажи многокомн.кв. по округам, руб./м <sup>2</sup> |      | янв.-фев. 2021 | март-апр. 2021 | май-июнь 2021  | июль-авг. 2021 | сент.-окт. 2021 | ноя.-дек. 2021 |
|---|------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Прикубанский  | ср   | 68 256         | 76 763         | 77 554         | 80 768         | 90 664          | 100 757        |
|   | мин  | 37 500         | 51 292         | 37 143         | 37 099         | 65 349          | 66 408         |
|   | макс | 117 078        | 123 576        | 153 274        | 169 170        | 137 983         | 170 000        |
| Западный  | ср   | 80 174         | 91 511         | 117 327        | 106 633        | 133 033         | 139 600        |
|   | мин  | 54 166         | 54 518         | 75 477         | 86 589         | 92 377          | 94 003         |
|   | макс | 146 293        | 151 667        | 196 541        | 131 569        | 196 541         | 217 391        |
| Центральный   | ср   | 83 399         | 101 614        | 109 726        | 119 783        | 124 084         | 118 007        |
|   | мин  | 57 894         | 65 068         | 74 510         | 84 453         | 95 432          | 93 197         |
|   | макс | 115 201        | 195 652        | 156 997        | 175 544        | 156 997         | 193 069        |
| Карасунский   | ср   | 68 867         | 74 876         | 79 503         | 70 351         | 84 846          | 100 449        |
|   | мин  | 52 067         | 58 313         | 70 450         | 56 268         | 69 999          | 70 225         |
|   | макс | 106 321        | 113 208        | 102 475        | 84 335         | 122 970         | 122 616        |
| <b>Среднее значение по округам, руб.</b>  |      | <b>75 174</b>  | <b>86 191</b>  | <b>96 027</b>  | <b>94 383</b>  | <b>108 157</b>  | <b>114 703</b> |
| <b>Минимальное значение по округам, руб.</b>  |      | <b>37 500</b>  | <b>51 292</b>  | <b>37 143</b>  | <b>37 099</b>  | <b>65 349</b>   | <b>66 408</b>  |
| <b>Максимальное значение по округам, руб.</b>   |      | <b>146 293</b> | <b>195 652</b> | <b>196 541</b> | <b>175 544</b> | <b>196 541</b>  | <b>217 391</b> |

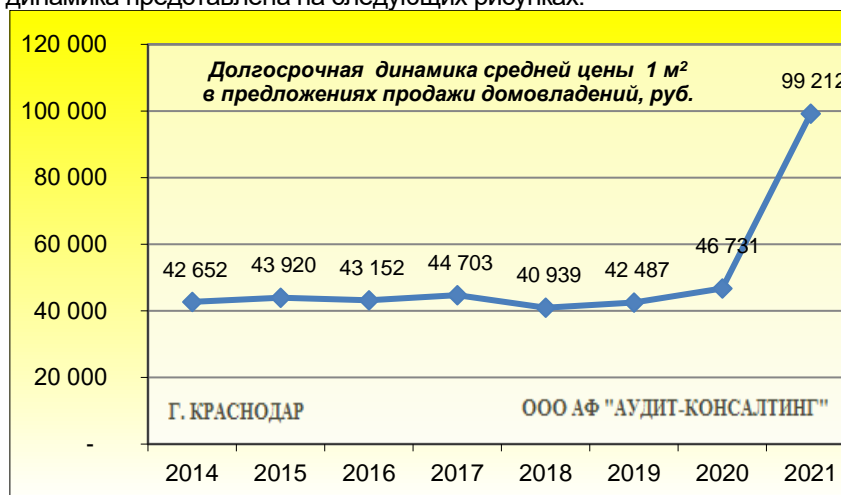
Результаты анализа в графическом виде представлены ниже:



### Домовладения

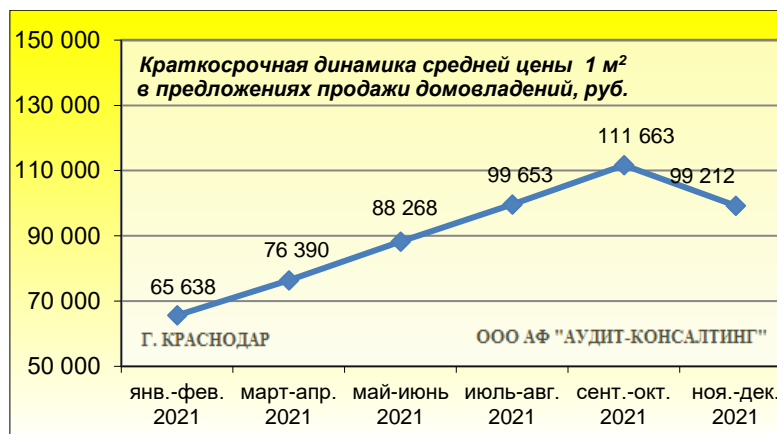
Анализ динамики цен подразделен на две составляющие: **долгосрочная** (с интервалом 1 год) и **краткосрочная** (с интервалом 2 месяца).

Долгосрочная динамика представлена на следующих рисунках.

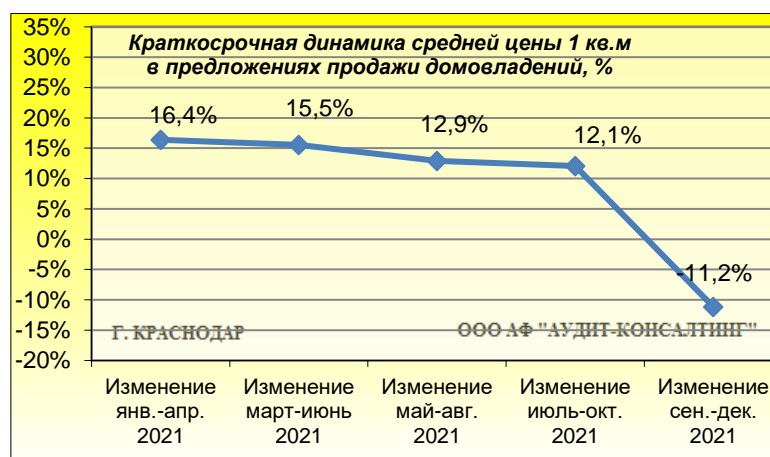


За исследуемый интервал времени с 2014 г. по 2021 г. средняя цена предложений продажи 1 м<sup>2</sup> на рынке домовладений выросла с 42 652 руб./м<sup>2</sup> до 99 212 руб./м<sup>2</sup>. За исследуемый интервал времени (2014 г. -2021 г.) средняя цена предложений продажи 1 м<sup>2</sup> домовладений выросла на 56 560 руб./м<sup>2</sup> (на 133% за 7 лет).

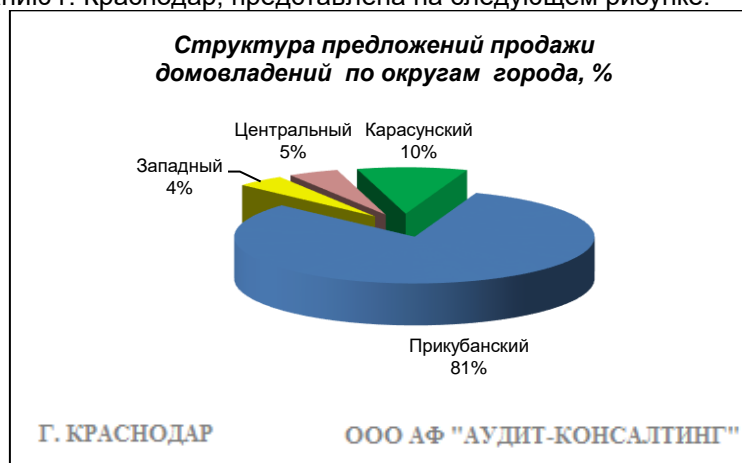
Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на рынке домовладений, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на рынке домовладений, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке домовладений может быть выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости. Структура предложения, согласно принятому районированию г. Краснодар, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 81%, находится в Прикубанском округе.

Результаты анализа в табличной форме представлены ниже:

Таблица 6- Краткосрочная динамика средних цен предложений продажи на рынке домовладений

| Средняя цена за 1 м <sup>2</sup> в предложениях продажи домовладений, руб./м <sup>2</sup> |      | янв.-фев. 2021 | март-апр. 2021 | май-июнь 2021 | июль-авг. 2021 | сент.-окт. 2021 | ноя.-дек. 2021 |
|---|------|----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
|   |      | Прикубанский   | ср             | 50 651        | 59 841         | 67 107          | 77 016         |
|   | мин  | 30 908         | 37 532         | 39 141        | 44 031         | 37 235          | 39 024         |
|   | макс | 99 885         | 88 798         | 95 870        | 136 968        | 166 109         | 207 256        |
| Западный  | ср   | 80 110         | 94 562         | 129 453       | 150 718        | 181 068         | 149 055        |
|   | мин  | 74 563         | 87 492         | 109 232       | 121 621        | 135 932         | 110 063        |

|   |      |               |                |                |                |                |                |
|---|------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | макс | 83 814        | 101 965        | 172 228        | 213 917        | 274 655        | 262 940        |
| Центральный                                   | ср   | 72 363        | 81 459         | 83 878         | 92 288         | 96 502         | 97 145         |
|   | мин  | 57 062        | 64 369         | 70 362         | 78 552         | 81 568         | 79 268         |
|   | макс | 89 489        | 96 556         | 104 631        | 109 531        | 121 553        | 128 514        |
|   |      |               |                |                |                |                |                |
| Карасунский                                   | ср   | 59 428        | 69 697         | 72 632         | 78 590         | 84 437         | 79 329         |
|   | мин  | 41 355        | 48 706         | 54 105         | 57 340         | 62 018         | 61 818         |
|   | макс | 88 827        | 90 851         | 95 623         | 98 564         | 102 726        | 109 375        |
| <b>Среднее значение по округам, руб.</b>      |      | <b>65 638</b> | <b>76 390</b>  | <b>88 268</b>  | <b>99 653</b>  | <b>111 663</b> | <b>99 212</b>  |
| <b>Минимальное значение по округам, руб.</b>  |      | <b>30 908</b> | <b>37 532</b>  | <b>39 141</b>  | <b>44 031</b>  | <b>37 235</b>  | <b>39 024</b>  |
| <b>Максимальное значение по округам, руб.</b> |      | <b>99 885</b> | <b>101 965</b> | <b>172 228</b> | <b>213 917</b> | <b>274 655</b> | <b>262 940</b> |

### Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 60 339руб./м<sup>2</sup> – 240 580 руб. /м<sup>2</sup>. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на Ноябрь – Декабрь 2021 г. цена предложения квартир составляет 116 477 руб./м<sup>2</sup>.

Цена предложения домовладений в диапазоне от 39 024 руб./м<sup>2</sup> – 262 940 руб. /м<sup>2</sup> (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 99 212 руб./м<sup>2</sup>.

### Рынок коммерческой недвижимости

В рамках данного исследования, на территории г. Краснодар выделяются следующие функциональные (географические) округа: Прикубанский, Центральный, Западный и Карасунский.

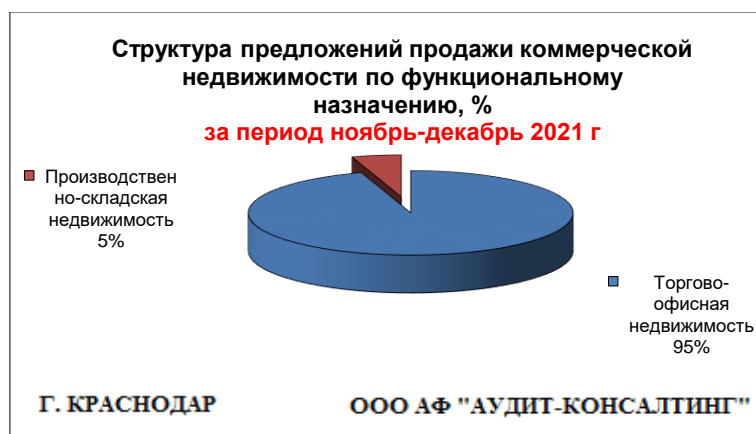
Прикубанский округ включает в себя районы города: ЗИП, Восточно-Кругликовская, Энка, Западный обход, Немецкая деревня, Российская, Северный, Авиагородок, Вавилова и другие.

Центральный округ включает в себя районы города: Центральный, Черемушки, Старый центр и другие.

Западный округ включает в себя районы города: Юбилейный, Фестивальный, Славянский и другие.

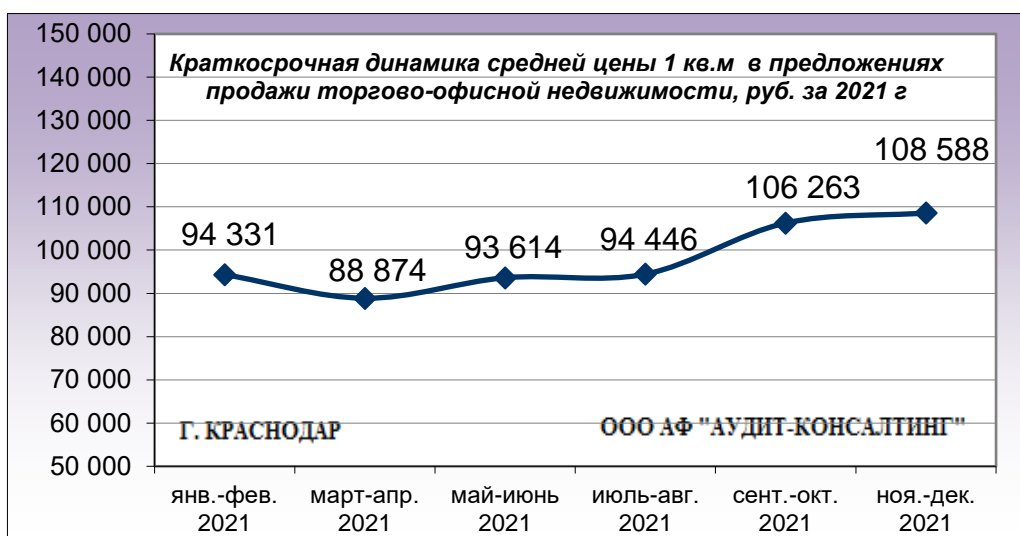
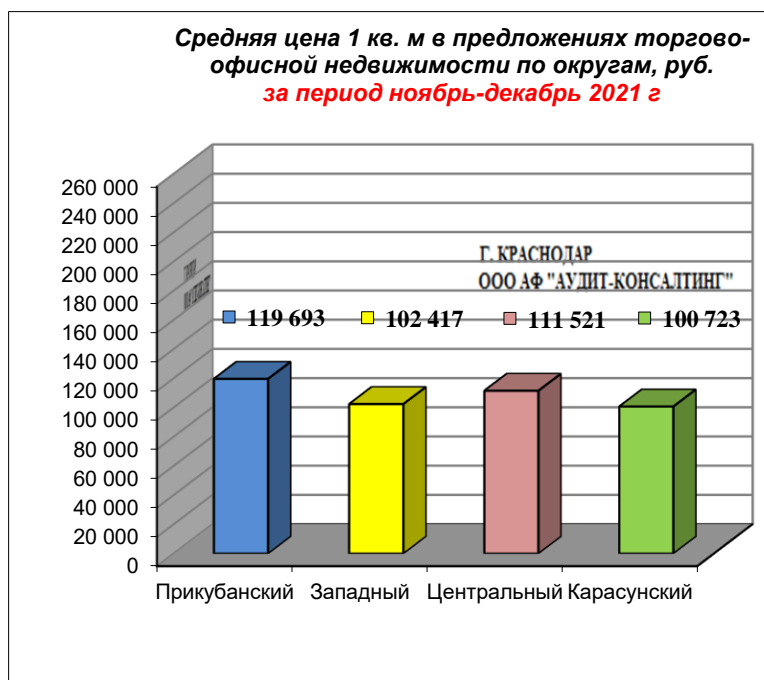
Карасунский округ включает в себя районы города: Гидростроителей, Комсомольский, Пашковский, Знаменский, Пашковский и другие.

### Рынок ПРОДАЖИ



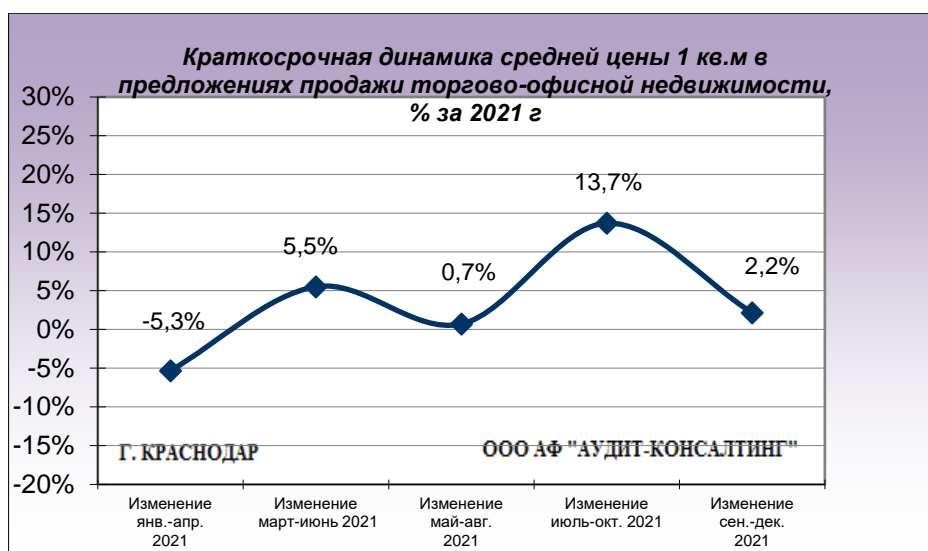
| Соотношение по количеству объектов ПРОДАЖИ коммерческой недвижимости, шт. | январь-фев. 2021 | март-апр. 2021 | май-июнь 2021 | июль-авг. 2021 | сентябрь-октябрь 2021 | ноябрь-декабрь 2021 |
|---|------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------------|---------------------|
| Торгово-офисная недвижимость  | 668              | 901            | 1 700         | 849            | 901                   | <b>252</b>          |
| Производственно-складская недвижимость                                    | 32               | 39             | 43            | 24             | 23                    | <b>13</b>           |
| Всего количество объявлений исследования                                  | 700              | 940            | 1 743         | 873            | 924                   | <b>265</b>          |

## Торгово-офисная недвижимость



Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице.

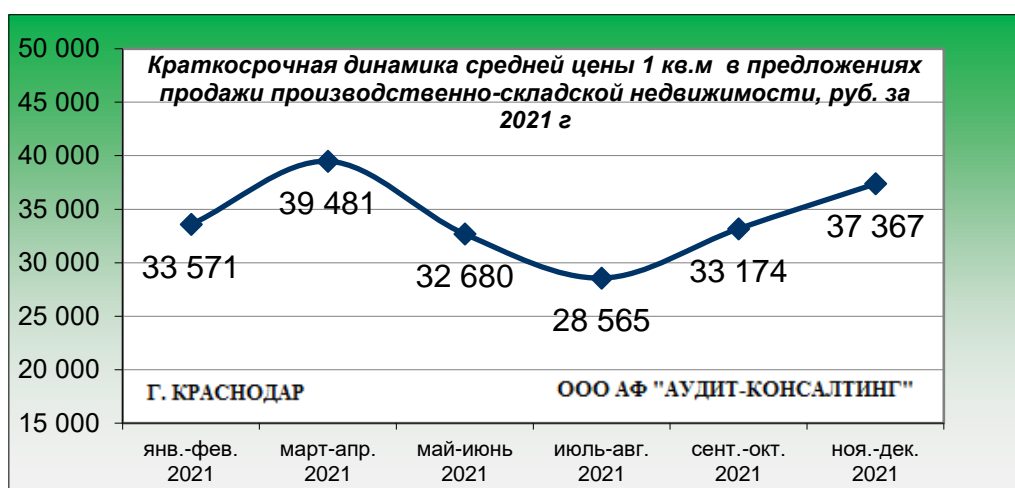
| Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб. |      | янв.-фев. 2021 | март-апр. 2021 | май-июнь 2021  | июль-авг. 2021 | сент.-окт. 2021 | ноя.-дек. 2021 |
|--|------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>Прикубанский</b>  | ср   | 105 462        | 87 310         | 88 249         | 88 680         | 109 211         | 119 693        |
|  | мин  | 69 045         | 69 482         | 42 857         | 71 624         | 79 111          | 71 795         |
|  | макс | 163 520        | 97 664         | 112 428        | 116 549        | 147 971         | 163 964        |
| <b>Западный</b>  | ср   | 97 637         | 92 020         | 94 759         | 100 075        | 99 823          | 102 417        |
|  | мин  | 78 410         | 77 408         | 83 201         | 79 402         | 87 119          | 82 873         |
|  | макс | 109 297        | 114 460        | 108 667        | 117 216        | 123 357         | 121 760        |
| <b>Центральный</b>   | ср   | 91 017         | 96 950         | 102 476        | 106 206        | 108 525         | 111 521        |
|  | мин  | 82 368         | 87 555         | 94 473         | 94 962         | 98 284          | 100 000        |
|  | макс | 103 071        | 110 010        | 113 281        | 114 356        | 122 442         | 139 130        |
| <b>Карасунский</b>   | ср   | 83 207         | 79 216         | 88 973         | 82 824         | 107 491         | 100 723        |
|  | мин  | 69 380         | 73 403         | 80 025         | 73 958         | 88 983          | 89 192         |
|  | макс | 94 298         | 82 556         | 95 260         | 92 576         | 134 675         | 119 134        |
| <b>Среднее значение по округам, руб.</b>   |      | <b>94 331</b>  | <b>88 874</b>  | <b>93 614</b>  | <b>94 446</b>  | <b>106 263</b>  | <b>108 588</b> |
| <b>Минимальное значение по округам, руб.</b>   |      | <b>69 045</b>  | <b>69 482</b>  | <b>42 857</b>  | <b>71 624</b>  | <b>79 111</b>   | <b>71 795</b>  |
| <b>Максимальное значение по округам, руб.</b>  |      | <b>163 520</b> | <b>114 460</b> | <b>113 281</b> | <b>117 216</b> | <b>147 971</b>  | <b>163 964</b> |



Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице.

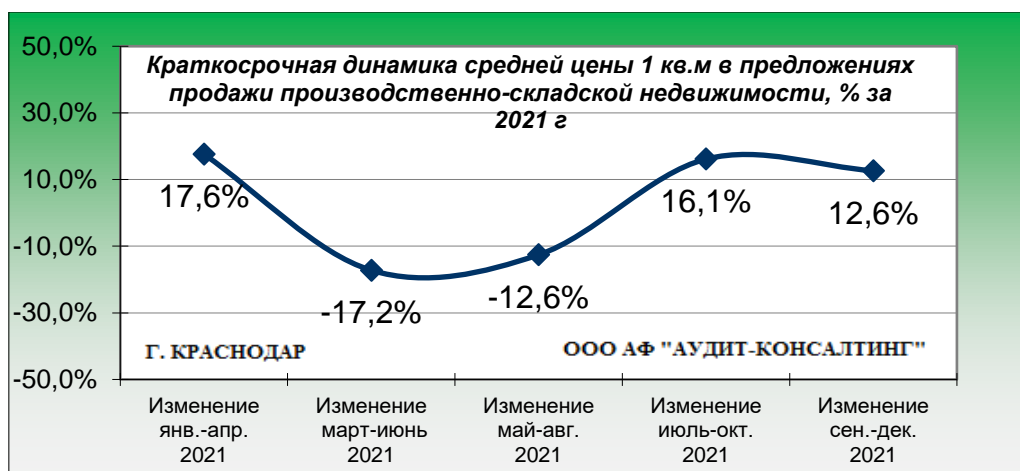
| Краткосрочная динамика средней цены 1 кв.м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости, % за 2021 г |      | Изменение янв.-апр. 2021 | Изменение март-июнь 2021 | Изменение май-авг. 2021 | Изменение июль-окт. 2021 | Изменение сен.-дек. 2021 | Изменение с янв. 2021 по дек. 2021 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| <b>Прикубанский</b>   | ср   | -17,2%                   | 1,1%                     | 0,5%                    | 23,2%                    | 9,6%                     | 13,5%                              |
|   | мин  | 0,6%                     | -38,3%                   | 67,1%                   | 10,5%                    | -9,2%                    | 4,0%                               |
|   | макс | -40,3%                   | 15,1%                    | 3,7%                    | 27,0%                    | 10,8%                    | 0,3%                               |
| <b>Западный</b>   | ср   | -5,8%                    | 3,0%                     | 5,6%                    | -0,3%                    | 2,6%                     | 4,9%                               |
|   | мин  | -1,3%                    | 7,5%                     | -4,6%                   | 9,7%                     | -4,9%                    | 5,7%                               |
|   | макс | 4,7%                     | -5,1%                    | 7,9%                    | 5,2%                     | -1,3%                    | 11,4%                              |
| <b>Центральный</b>  | ср   | 6,5%                     | 5,7%                     | 3,6%                    | 2,2%                     | 2,8%                     | 22,5%                              |
|   | мин  | 6,3%                     | 7,9%                     | 0,5%                    | 3,5%                     | 1,7%                     | 21,4%                              |
|   | макс | 6,7%                     | 3,0%                     | 0,9%                    | 7,1%                     | 13,6%                    | 35,0%                              |
| <b>Карасунский</b>  | ср   | -4,8%                    | 12,3%                    | -6,9%                   | 29,8%                    | -6,3%                    | 21,1%                              |
|   | мин  | 5,8%                     | 9,0%                     | -7,6%                   | 20,3%                    | 0,2%                     | 28,6%                              |
|   | макс | -12,5%                   | 15,4%                    | -2,8%                   | 45,5%                    | -11,5%                   | 26,3%                              |
| <b>Среднее значение по округам, %</b>   |      | <b>-5,3%</b>             | <b>5,5%</b>              | <b>0,7%</b>             | <b>13,7%</b>             | <b>2,2%</b>              | <b>15,1%</b>                       |
| <b>Минимальное значение по округам, %</b>   |      | <b>-1,3%</b>             | <b>-38,3%</b>            | <b>-7,6%</b>            | <b>3,5%</b>              | <b>-9,2%</b>             | <b>4,0%</b>                        |
| <b>Максимальное значение по округам, %</b>  |      | <b>6,7%</b>              | <b>15,4%</b>             | <b>7,9%</b>             | <b>45,5%</b>             | <b>13,6%</b>             | <b>0,3%</b>                        |

### Производственно-складская недвижимость



Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице.

| Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи производственно-складской недвижимости, руб. | янв.-фев. 2021 | март-апр. 2021 | май-июнь 2021 | июль-авг. 2021 | сент.-окт. 2021 | ноя.-дек. 2021 |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| г. Краснодар  | 33 571         | 39 481         | 32 680        | 28 565         | 33 174          | 37 367         |



Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице.

| Краткосрочная динамика средней цены 1 кв. м в предложениях продажи производственно-складской недвижимости, % за 2021 г | Изменение янв.-апр. 2021 | Изменение март-июнь 2021 | Изменение май-авг. 2021 | Изменение июль-окт. 2021 | Изменение сен.-дек. 2021 | Изменение с янв. 2021 по дек. 2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| г. Краснодар   | 17,6%                    | -17,2%                   | -12,6%                  | 16,1%                    | 12,6%                    | 11,3%                              |

### Основные выводы относительно рынка ПРОДАЖИ коммерческой недвижимости

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 71 795 руб./кв.м. – 163 964 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на ноябрь - декабрь 2021г. цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 108 588 руб./кв.м.

Производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 18 000 руб./кв.м. – 96 774 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на ноябрь - декабрь 2021г. цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 37 367руб./кв.м.

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

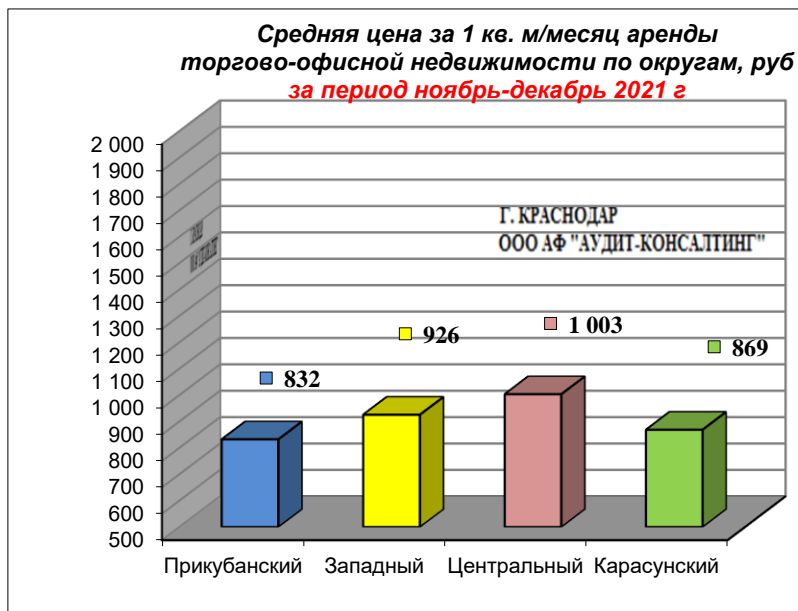
### Рынок аренды





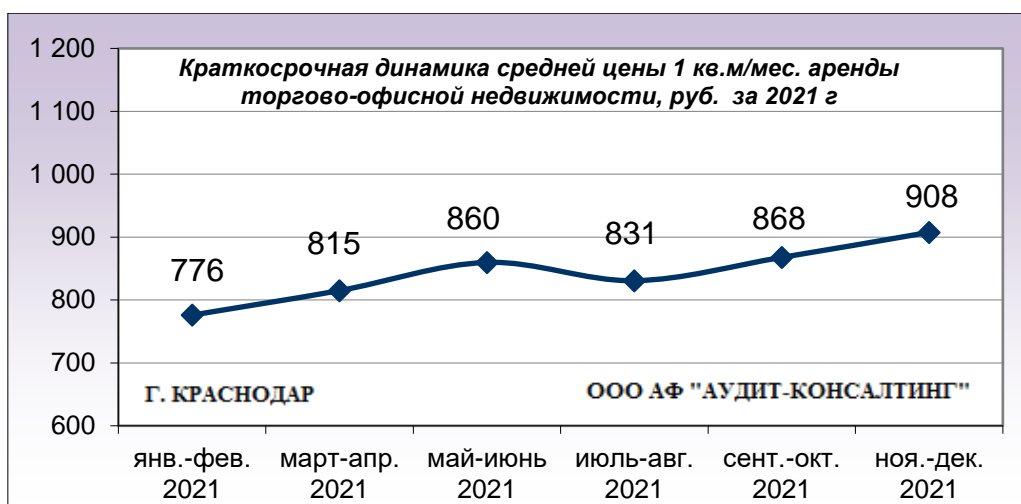
| Соотношение по количеству объектов АРЕНДЫ коммерческой недвижимости, шт. | янв.-фев. 2021 | март-апр. 2021 | май-июнь 2021 | июль-авг. 2021 | сент.-окт. 2021 | ноя.-дек. 2021 |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| Торгово-офисная недвижимость   | 666            | 851            | 1 404         | 976            | 1 101           | 237            |
| Производственно-складская недвижимость                                   | 68             | 121            | 100           | 86             | 93              | 30             |
| Всего количество объявлений исследования                                 | 734            | 972            | 1 504         | 1 062          | 1 194           | 267            |

### Торгово-офисная недвижимость



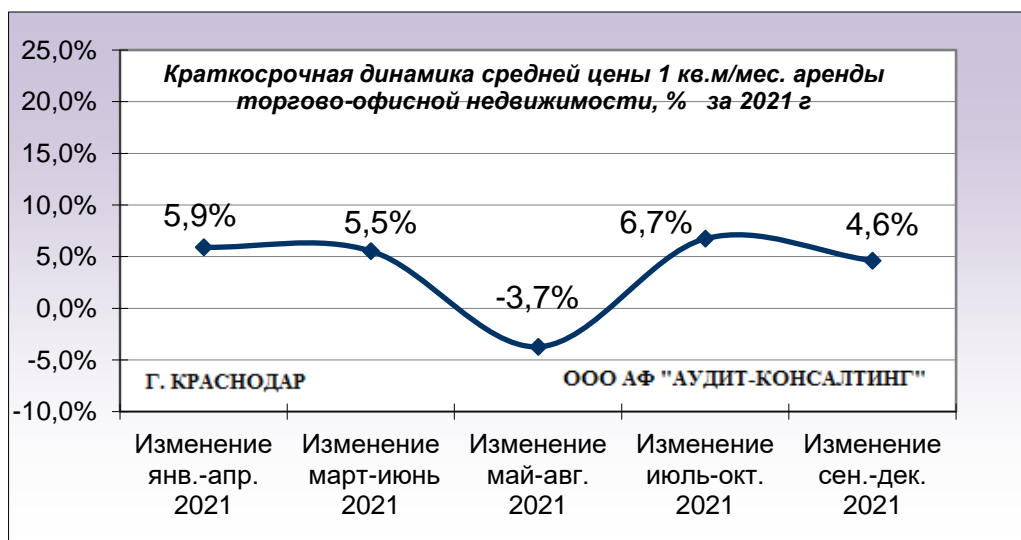
Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице.

| Средняя цена за 1 кв. м/месяц аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб. |      | янв.-фев. 2021 | март-апр. 2021 | май-июнь 2021 | июль-авг. 2021 | сент.-окт. 2021 | ноя.-дек. 2021 |
|--|------|----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>Прикубанский</b>  | ср   | 773            | 721            | 777           | 780            | 789             | 832            |
|  | мин  | 604            | 569            | 661           | 661            | 423             | 602            |
|  | макс | 936            | 839            | 903           | 1 032          | 945             | 1 046          |
| <b>Западный</b>  | ср   | 770            | 869            | 892           | 762            | 869             | 926            |
|  | мин  | 724            | 791            | 845           | 708            | 800             | 800            |
|  | макс | 812            | 943            | 936           | 864            | 961             | 1 091          |
| <b>Центральный</b>   | ср   | 932            | 930            | 994           | 1 068          | 914             | 1 003          |
|  | мин  | 824            | 871            | 968           | 891            | 880             | 900            |
|  | макс | 1 056          | 992            | 1 020         | 1 305          | 967             | 1 168          |
| <b>Карасунский</b>   | ср   | 628            | 740            | 775           | 712            | 899             | 869            |
|  | мин  | 463            | 616            | 607           | 614            | 773             | 795            |
|  | макс | 722            | 851            | 877           | 759            | 995             | 1 000          |
| <b>Среднее значение по округам, руб.</b>   |      | <b>776</b>     | <b>815</b>     | <b>860</b>    | <b>831</b>     | <b>868</b>      | <b>908</b>     |
| <b>Минимальное значение по округам, руб.</b>                                       |      | <b>463</b>     | <b>569</b>     | <b>607</b>    | <b>614</b>     | <b>423</b>      | <b>602</b>     |
| <b>Максимальное значение по округам, руб.</b>                                      |      | <b>1 056</b>   | <b>992</b>     | <b>1 020</b>  | <b>1 305</b>   | <b>995</b>      | <b>1 168</b>   |

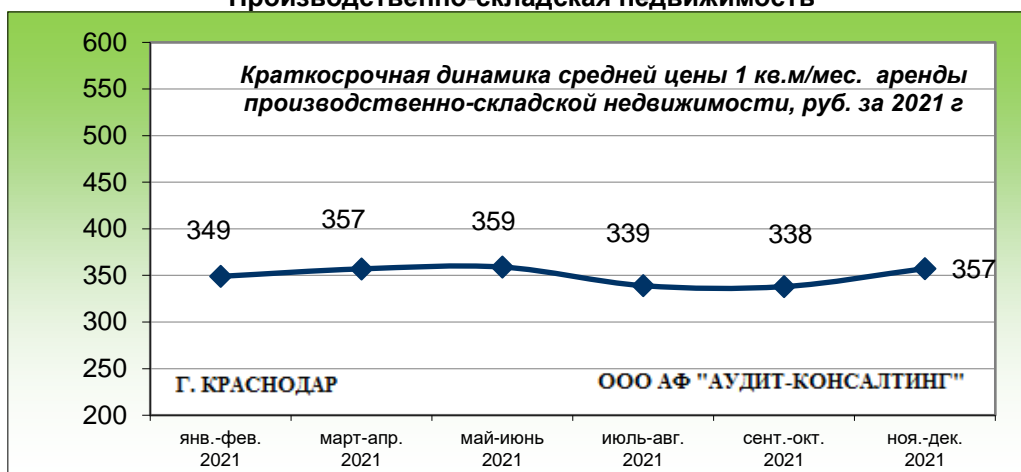


Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице.

| Краткосрочная динамика средней цены 1 кв.м/мес. аренды торгово-офисной недвижимости, % за 2021 г |      | Изменение янв.-апр. 2021 | Изменение март-июнь 2021 | Изменение май-авг. 2021 | Изменение июль-окт. 2021 | Изменение сент.-дек. 2021 | Изменение с янв. 2021 по дек. 2021 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| <b>Прикубанский</b>  | ср   | -6,8%                    | 7,8%                     | 0,4%                    | 1,1%                     | 5,5%                      | 7,6%                               |
|  | мин  | -5,8%                    | 16,2%                    | 0,0%                    | -36,0%                   | 42,3%                     | -0,4%                              |
|  | макс | -10,4%                   | 7,6%                     | 14,3%                   | -8,4%                    | 10,7%                     | 11,7%                              |
| <b>Западный</b>  | ср   | 12,9%                    | 2,7%                     | -14,6%                  | 14,0%                    | 6,5%                      | 20,2%                              |
|  | мин  | 9,3%                     | 6,8%                     | -16,2%                  | 13,0%                    | 0,1%                      | 10,6%                              |
|  | макс | 16,1%                    | -0,7%                    | -7,7%                   | 11,2%                    | 13,6%                     | 34,4%                              |
| <b>Центральный</b>   | ср   | -0,3%                    | 7,0%                     | 7,4%                    | -14,5%                   | 9,8%                      | 7,6%                               |
|  | мин  | 5,7%                     | 11,1%                    | -8,0%                   | -1,2%                    | 2,3%                      | 9,2%                               |
|  | макс | -6,1%                    | 2,9%                     | 27,9%                   | -25,9%                   | 20,7%                     | 10,6%                              |
| <b>Карасунский</b>   | ср   | 17,9%                    | 4,8%                     | -8,2%                   | 26,3%                    | -3,4%                     | 38,4%                              |
|  | мин  | 33,0%                    | -1,5%                    | 1,2%                    | 25,9%                    | 2,9%                      | 71,8%                              |
|  | макс | 17,9%                    | 3,1%                     | -13,5%                  | 31,1%                    | 0,5%                      | 38,5%                              |
| <b>Среднее значение по округам, %</b>  |      | <b>5,9%</b>              | <b>5,5%</b>              | <b>-3,7%</b>            | <b>6,7%</b>              | <b>4,6%</b>               | <b>17,0%</b>                       |
| <b>Минимальное значение по округам, %</b>  |      | <b>-5,8%</b>             | <b>-1,5%</b>             | <b>-16,2%</b>           | <b>-36,0%</b>            | <b>0,1%</b>               | <b>30,0%</b>                       |
| <b>Максимальное значение по округам, %</b>   |      | <b>17,9%</b>             | <b>7,6%</b>              | <b>27,9%</b>            | <b>31,1%</b>             | <b>20,7%</b>              | <b>10,6%</b>                       |

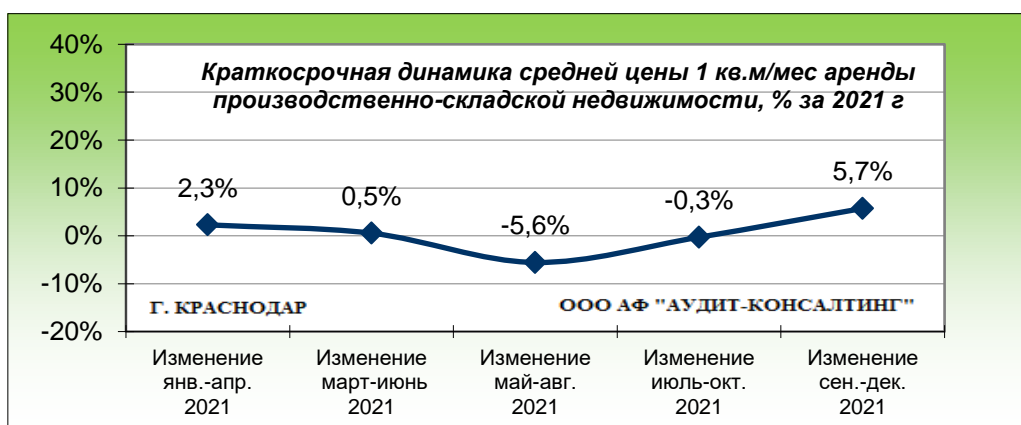


### Производственно-складская недвижимость



Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице.

| Средняя цена за 1 кв. м/месяц аренды производственно-складской недвижимости, руб. | янв.-фев. 2021 | март-апр. 2021 | май-июнь 2021 | июль-авг. 2021 | сент.-окт. 2021 | ноя.-дек. 2021 |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| г. Краснодар  | 349            | 357            | 359           | 339            | 338             | 357            |



Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице.

| Краткосрочная динамика средней цены 1 кв.м/мес. аренды производственно-складской недвижимости, % за 2021 г | Изменение янв.-апр. 2021 | Изменение март-июнь 2021 | Изменение май-авг. 2021 | Изменение июль-окт. 2021 | Изменение сент.-дек. 2021 | Изменение с янв. 2021 по дек. 2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| г. Краснодар   | 2,3%                     | 0,5%                     | -5,6%                   | -0,3%                    | 5,7%                      | 2,4%                               |

### Основные выводы относительно рынка АРЕНДЫ коммерческой недвижимости

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Торгово-офисная недвижимость предлагается в аренду (без учета скидки на торг) в диапазоне от 602 руб./кв.м. в месяц – 1 168 руб. /кв.м. в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на ноябрь - декабрь 2021г. цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 908 руб./кв.м в месяц.

Производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 214 руб./кв.м. в месяц – 648 руб. /кв.м. в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на ноябрь - декабрь 2021г. цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 357 руб./кв.м. в месяц.

## Рынок земельных участков

В рамках данного исследования, на территории г. Краснодар выделяются следующие функциональные (географические) округа: Прикубанский, Центральный, Западный и Карасунский.

Прикубанский округ включает в себя районы города: ЗИП, Восточно-Кругликовская, Энка, Западный обход, Немецкая деревня, Российская, Северный, Авиагородок, Вавилова и другие.

Центральный округ включает в себя районы города: Центральный, Черемушки, Старый центр и другие.

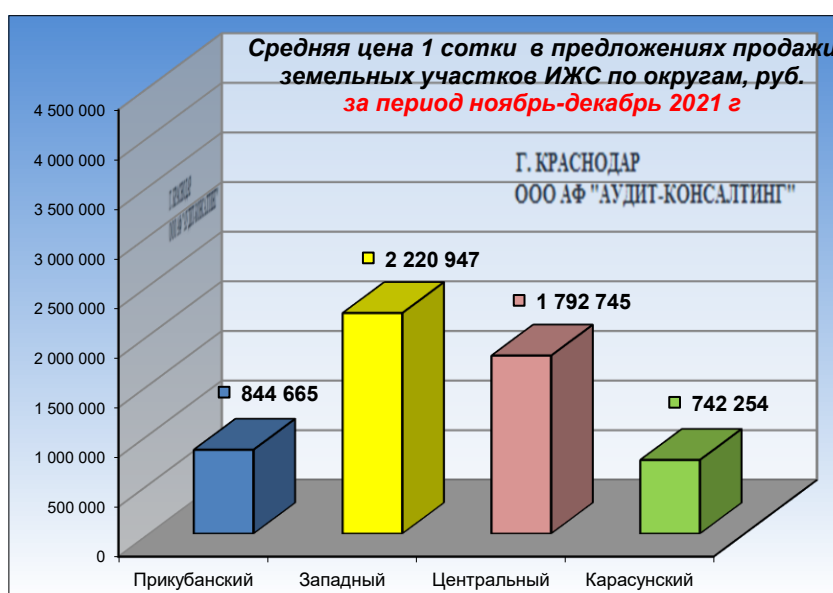
Западный округ включает в себя районы города: Юбилейный, Фестивальный, Славянский и другие.

Карасунский округ включает в себя районы города: Гидростроителей, Комсомольский, Пашковский, Знаменский, Пашковский и другие.



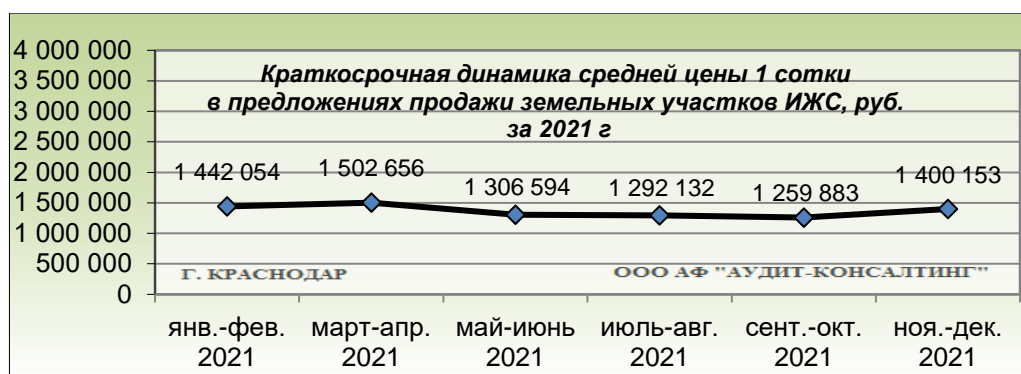
| Общая структура предложений продажи земельных участков по функциональному назначению, шт. | янв.-фев. 2021 | март-апр. 2021 | май-июнь 2021 | июль-авг. 2021 | сент.-окт. 2021 | ноя.-дек. 2021 |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| Кол-во предложений продажи земельных участков ИЖС, шт.                                    | 244            | 250            | 384           | 433            | 91              | 130            |
| Кол-во предложений продажи земельных участков КОММЕРЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ, шт.                 | 61             | 43             | 60            | 54             | 23              | 43             |
| Всего количество объявлений исследования  | 305            | 293            | 444           | 486            | 114             | 173            |

## Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)



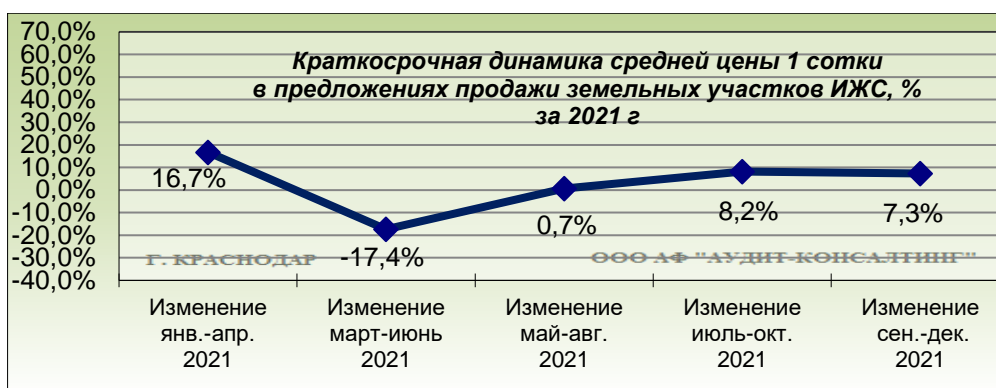
Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице.

| Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб. |      | янв.-фев. 2021   | март-апр. 2021   | май-июнь 2021    | июль-авг. 2021   | сент.-окт. 2021  | ноя.-дек. 2021   |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Прикубанский   | ср   | 843 711          | 1 218 704        | 754 895          | 786 339          | 821 613          | 844 665          |
|  | мин  | 439 713          | 442 306          | 472 556          | 388 659          | 718 113          | 531 746          |
|  | макс | 1 666 667        | 3 500 000        | 1 176 471        | 1 197 058        | 964 459          | 1 291 667        |
| Западный   | ср   | 2 574 137        | 2 276 202        | 2 123 879        | 2 211 580        | 1 746 825        | 2 220 947        |
|  | мин  | 1 761 502        | 1 725 813        | 1 611 072        | 1 422 250        | 1 594 444        | 1 744 186        |
|  | макс | 3 636 564        | 3 104 677        | 2 636 686        | 3 000 910        | 2 007 977        | 2 777 778        |
| Центральный  | ср   | 1 831 655        | 1 815 690        | 1 824 809        | 1 616 900        | 1 657 610        | 1 792 745        |
|  | мин  | 1 378 561        | 1 402 681        | 1 529 026        | 1 460 167        | 1 461 064        | 1 562 500        |
|  | макс | 2 250 026        | 2 211 216        | 2 020 707        | 1 803 313        | 1 845 100        | 2 112 676        |
| Карасунский  | ср   | 518 715          | 700 027          | 522 794          | 553 710          | 813 484          | 742 254          |
|  | мин  | 376 055          | 366 947          | 464 920          | 472 591          | 398 994          | 447 761          |
|  | макс | 666 667          | 1 273 863        | 618 755          | 654 360          | 1 050 862        | 1 080 000        |
| <b>Среднее значение по округам, руб.</b>   |      | <b>1 442 054</b> | <b>1 502 656</b> | <b>1 306 594</b> | <b>1 292 132</b> | <b>1 259 883</b> | <b>1 400 153</b> |
| <b>Минимальное значение по округам, руб.</b>   |      | <b>376 055</b>   | <b>366 947</b>   | <b>464 920</b>   | <b>388 659</b>   | <b>398 994</b>   | <b>447 761</b>   |
| <b>Максимальное значение по округам, руб.</b>  |      | <b>3 636 564</b> | <b>3 500 000</b> | <b>2 636 686</b> | <b>3 000 910</b> | <b>2 007 977</b> | <b>2 777 778</b> |

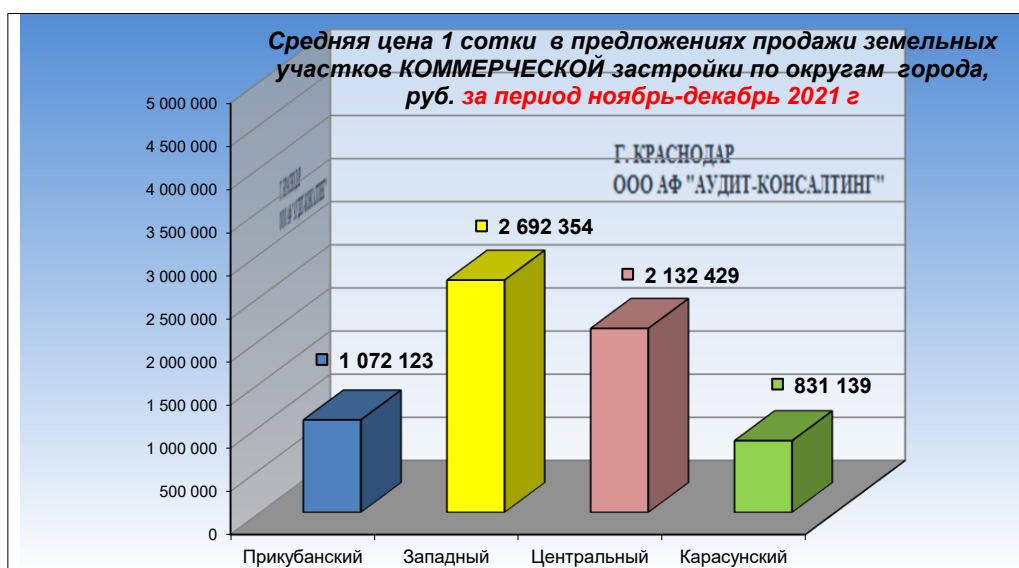


Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице.

| Краткосрочная динамика средней цены 1 сотки в предложениях продажи земельных участков ИЖС, % за 2021 г |      | Изменение янв.-апр. 2021 | Изменение март-июнь 2021 | Изменение май-авг. 2021 | Изменение июль-окт. 2021 | Изменение сент.-дек. 2021 | Изменение с янв. 2021 по дек. 2021 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Прикубанский   | ср   | 44,4%                    | -38,1%                   | 4,2%                    | 4,5%                     | 2,8%                      | 0,1%                               |
|  | мин  | 0,6%                     | 6,8%                     | -17,8%                  | 84,8%                    | -26,0%                    | 20,9%                              |
|  | макс | 110,0%                   | -66,4%                   | 1,7%                    | -19,4%                   | 33,9%                     | -22,5%                             |
| Западный   | ср   | -11,6%                   | -6,7%                    | 4,1%                    | -21,0%                   | 27,1%                     | -13,7%                             |
|  | мин  | -2,0%                    | -6,6%                    | -11,7%                  | 12,1%                    | 9,4%                      | -1,0%                              |
|  | макс | -14,6%                   | -15,1%                   | 13,8%                   | -33,1%                   | 38,3%                     | -23,6%                             |
| Центральный  | ср   | -0,9%                    | 0,5%                     | -11,4%                  | 2,5%                     | 8,2%                      | -2,1%                              |
|  | мин  | 1,7%                     | 9,0%                     | -4,5%                   | 0,1%                     | 6,9%                      | 13,3%                              |
|  | макс | -1,7%                    | -8,6%                    | -10,8%                  | 2,3%                     | 14,5%                     | -6,1%                              |
| Карасунский  | ср   | 35,0%                    | -25,3%                   | 5,9%                    | 46,9%                    | -8,8%                     | 43,1%                              |
|  | мин  | -2,4%                    | 26,7%                    | 1,6%                    | -15,6%                   | 12,2%                     | 19,1%                              |
|  | макс | 91,1%                    | -51,4%                   | 5,8%                    | 60,6%                    | 2,8%                      | 62,0%                              |
| <b>Среднее значение по округам, %</b>  |      | <b>16,7%</b>             | <b>-17,4%</b>            | <b>0,7%</b>             | <b>8,2%</b>              | <b>7,3%</b>               | <b>-2,9%</b>                       |
| <b>Минимальное значение по округам, %</b>  |      | <b>-2,4%</b>             | <b>-6,6%</b>             | <b>-17,8%</b>           | <b>-15,6%</b>            | <b>-26,0%</b>             | <b>19,1%</b>                       |
| <b>Максимальное значение по округам, %</b>   |      | <b>110,0%</b>            | <b>-8,6%</b>             | <b>13,8%</b>            | <b>60,6%</b>             | <b>38,3%</b>              | <b>-23,6%</b>                      |

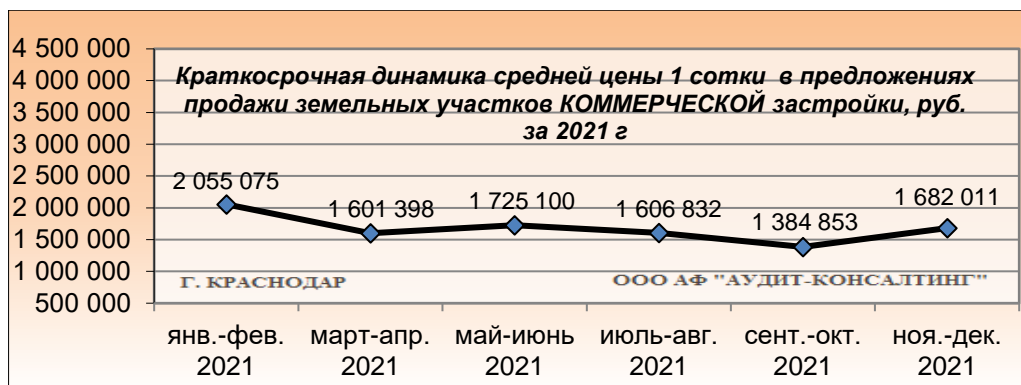


### Коммерческая застройка



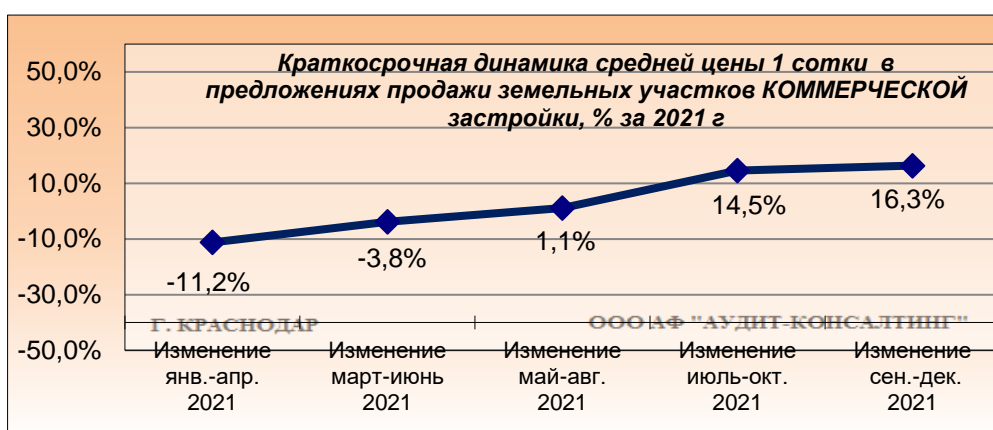
Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице.

| Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи земельных участков для коммерческой застройки по округам, руб. |      | янв.-фев. 2021   | март-апр. 2021   | май-июнь 2021    | июль-авг. 2021   | сент.-окт. 2021  | ноя.-дек. 2021   |
|---|------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Прикубанский</b>   | ср   | 1 620 471        | 1 266 245        | 808 667          | 924 348          | 1 015 116        | 1 072 123        |
|   | мин  | 593 333          | 615 050          | 534 000          | 416 706          | 443 548          | 454 545          |
|   | макс | 4 576 659        | 2 324 162        | 1 323 000        | 1 604 416        | 1 550 000        | 1 983 471        |
| <b>Западный</b>   | ср   | 3 392 659        | 2 899 715        | 3 556 000        | 3 109 320        | 1 726 619        | 2 692 354        |
|   | мин  | 2 686 904        | 2 899 715        | 3 556 000        | 1 684 420        | 1 726 619        | 1 900 000        |
|   | макс | 4 098 413        | 2 899 715        | 3 556 000        | 4 534 219        | 1 726 619        | 3 461 154        |
| <b>Центральный</b>  | ср   | 2 649 099        | 1 484 193        | 2 112 500        | 1 921 204        | 1 875 725        | 2 132 429        |
|   | мин  | 1 995 900        | 1 434 920        | 2 050 000        | 1 120 679        | 1 102 941        | 1 219 512        |
|   | макс | 3 185 714        | 1 533 466        | 2 175 000        | 2 755 545        | 2 622 951        | 3 013 699        |
| <b>Карасунский</b>  | ср   | 558 073          | 755 441          | 423 233          | 472 457          | 921 951          | 831 139          |
|   | мин  | 485 072          | 250 333          | 353 000          | 324 378          | 325 000          | 319 444          |
|   | макс | 689 148          | 1 700 000        | 471 698          | 713 952          | 1 850 853        | 1 785 714        |
| <b>Среднее значение по округам, руб.</b>  |      | <b>2 055 075</b> | <b>1 601 398</b> | <b>1 725 100</b> | <b>1 606 832</b> | <b>1 384 853</b> | <b>1 682 011</b> |
| <b>Минимальное значение по округам, руб.</b>  |      | <b>485 072</b>   | <b>250 333</b>   | <b>353 000</b>   | <b>324 378</b>   | <b>325 000</b>   | <b>319 444</b>   |
| <b>Максимальное значение по округам, руб.</b>   |      | <b>4 576 659</b> | <b>2 899 715</b> | <b>3 556 000</b> | <b>4 534 219</b> | <b>2 622 951</b> | <b>3 461 154</b> |



Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице.

| Краткосрочная динамика средней цены 1 сотки в предложениях продажи земельных участков для коммерческой застройки, % за 2021 г |      | Изменение янв.-апр. 2021 | Изменение март-июнь 2021 | Изменение май-авг. 2021 | Изменение июль-окт. 2021 | Изменение сен.-дек. 2021 | Изменение с янв. 2021 по дек. 2021 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| <b>Прикубанский</b>   | ср   | -21,9%                   | -36,1%                   | 14,3%                   | 9,8%                     | 5,6%                     | -33,8%                             |
|   | мин  | 3,7%                     | -13,2%                   | -22,0%                  | 6,4%                     | 2,5%                     | -23,4%                             |
|   | макс | -49,2%                   | -43,1%                   | 21,3%                   | -3,4%                    | 28,0%                    | -56,7%                             |
| <b>Западный</b>   | ср   | -14,5%                   | 22,6%                    | -12,6%                  | -44,5%                   | 55,9%                    | -20,6%                             |
|   | мин  | 7,9%                     | 22,6%                    | -52,6%                  | 2,5%                     | 10,0%                    | -29,3%                             |
|   | макс | -29,2%                   | 22,6%                    | 27,5%                   | -61,9%                   | 100,5%                   | -15,5%                             |
| <b>Центральный</b>  | ср   | -44,0%                   | 42,3%                    | -9,1%                   | -2,4%                    | 13,7%                    | -19,5%                             |
|   | мин  | -28,1%                   | 42,9%                    | -45,3%                  | -1,6%                    | 10,6%                    | -38,9%                             |
|   | макс | -51,9%                   | 41,8%                    | 26,7%                   | -4,8%                    | 14,9%                    | -5,4%                              |
| <b>Карасунский</b>  | ср   | 35,4%                    | -44,0%                   | 11,6%                   | 95,1%                    | -9,9%                    | -9,9%                              |
|   | мин  | -48,4%                   | 41,0%                    | -8,1%                   | 0,2%                     | -1,7%                    | -1,7%                              |
|   | макс | 146,7%                   | -72,3%                   | 51,4%                   | 159,2%                   | -3,5%                    | -3,5%                              |
| <b>Среднее значение по округам, %</b>   |      | <b>-11,2%</b>            | <b>-3,8%</b>             | <b>1,1%</b>             | <b>14,5%</b>             | <b>16,3%</b>             | <b>21,5%</b>                       |
| <b>Минимальное значение по округам, %</b>   |      | <b>-48,4%</b>            | <b>-13,2%</b>            | <b>-52,6%</b>           | <b>-1,6%</b>             | <b>-1,7%</b>             | <b>-1,7%</b>                       |
| <b>Максимальное значение по округам, %</b>  |      | <b>146,7%</b>            | <b>41,8%</b>             | <b>51,4%</b>            | <b>159,2%</b>            | <b>100,5%</b>            | <b>32,0%</b>                       |



## **Основные выводы относительно рынка земельных участков**

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 447 761 руб./сот. – 2 777 778 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на ноябрь - декабрь 2021 г. цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 1 400 153 руб./сот.

Цена предложения земельных участков под коммерческую застройку по состоянию на ноябрь - декабрь 2021 г. в диапазоне от 319 444 руб./сот. 3 461 154 руб./сот. (без учета скидки на торг) среднее значение составляет 1 682 011 руб./сот.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложения продажи земельных участков под ИЖС и стагнация средней цены предложения продажи под коммерческую застройку.