

Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за январь 2022 г.¹

Индекс промышленного производства в январе 2022г. по сравнению с январем 2021г. составил 112,0%, с декабрем 2021г. – 85,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе 2022г. по сравнению с январем 2021г. составил 94,8%, с декабрем 2021г. - 64,7%.

Производство сельскохозяйственной продукции. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 11,0 млрд рублей (в сопоставимой оценке – 98,5% к январю 2021г.).

Животноводство. На конец января 2022г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 552,9 тыс. голов, из них коров – 213,9 тыс. голов; свиней – 657,7 тыс. голов; овец и коз – 219,0 тыс. голов.

В структуре поголовья скота по категориям хозяйств доля индивидуального сектора составила: по крупному рогатому скоту – 37,3%, свиньям – 4,5%, овцам и козам – 95,3%.

На долю хозяйств населения, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей приходилось 33,9% производства мяса, 26,0% – молока и 35,2% – яиц.

За январь 2022г. в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) от одной коровы надоедено 808 килограммов молока (104,5% к январю 2021г.), яйценоскость кур-несушек составила 26 яиц (104,0% к январю 2021г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство» в январе 2022г. составил 14,7 млрд рублей, или 82,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ крупными и средними организациями в январе 2022г. выполнено работ собственными силами на 5,4 млрд рублей, что составляет 82,0% к январю 2021г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 43,1 млн рублей, или 46,9% к январю 2021г.).

В структуре объема работ, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство» по договорам строительного подряда, большая часть приходилась на строительство зданий (49,2% от общего объема работ) и строительство инженерных сооружений (34,5%).

Жилищное строительство. В январе 2022г. организациями всех форм собственности и населением построено 3,3 тыс. квартир общей площадью 438,1 тыс. кв. метров, что в 2,5 раза выше по сравнению с январём 2021г.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию около 1,0 тыс. квартир общей площадью 48,5 тыс. кв. метров, что составило 72,1% к соответствующему периоду прошлого года.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 389,6 тыс. кв. метров (из них 64,4 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) и увеличилась в 3,5 раза к январю прошлого года.

В январе 2022г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 59,4 млрд рублей, что на 8,0% выше (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в январе 2022г. по сравнению с январём 2021г. составил 109,5%, с декабрём 2021 г. составил 101,0%.

В январе 2022г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с декабрем 2021г. составил 100,9%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 105,2%, «Обрабатывающие производства» – 101,0%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 99,3%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 99,5%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в январе 2022г. по сравнению с декабрём 2021г. составил 101,8%, в том числе на продукцию растениеводства – 101,4%, животноводства – 102,9%.

В 2021г. объем денежных доходов населения сложился в размере 2759,2 млрд рублей и увеличился на 9,9% по сравнению с 2020г.

Денежные расходы населения в 2021г. составили 2993,3 млрд рублей и увеличились на 20,3% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 2692,7 млрд рублей, что на 21,5% больше, чем в 2020г.

Реальные денежные доходы по оценке, в 2021г. по сравнению с предыдущим годом увеличились на 2,3%.

Реальные располагаемые доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2021г. по сравнению с предыдущим годом – увеличились на 2,1%.

¹ по данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю (<https://gks.ru/region/doc/1103/Main.htm>)

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в декабре 2021г. составила 52537 рублей.

По сравнению с ноябрем 2021г. она увеличилась на 32,0%, с декабрем 2020г. – на 4,9%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за декабрь 2021г. по сравнению с ноябрем 2021г. увеличилась на 30,9%, с ноябрем 2020г. – уменьшилась на 4,0%.

По итогам обследования в среднем за IV квартал 2021г. численность рабочей силы составила 2859,6 тыс. человек или 50,3% от общей численности населения края. В их числе 2727,4 тыс. человек, или 95,4% численности рабочей силы были заняты в экономике и 132,2 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В январе 2022г. признано безработными 1,9 тыс. безработных (в 2,3р. меньше, чем в январе 2021г.), снято с учета 3,7 тыс. безработных (в 3,7р. меньше, чем в январе 2021г.).

Численность трудоустроенных безработных в январе 2022г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 32,4%, с январем 2021г. – в 2,0 раза и составила 1,1 тыс. человек.

На конец января 2022г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,5% от численности рабочей силы (на конец января 2021г. – 3,3%).

По расчетным данным численность постоянного населения края на 1 января 2022г. составила 5687,1 тыс. человек, из которых 3179,5 тыс. человек (55,9%) – горожане и 2507,6 тыс. человек (44,1%) – сельские жители.

В целом по краю в 2021г. число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза.

За 2021г. внутрирегиональная миграция увеличилась по сравнению с 2020г. на 10,8% или на 4796 человек.

Миграционный прирост населения края по сравнению с 2020г. вырос на 7575 человек, или на 22,6%, что произошло за счет увеличения числа прибывших из-за пределов края на 3251 человека, или на 2,6% и уменьшения числа выбывших на 4324 человека, или на 4,8%.

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 исследования составляет 2 месяца. Исследуемый интервал – **январь-февраль 2022 года.**

Рынок жилой недвижимости

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

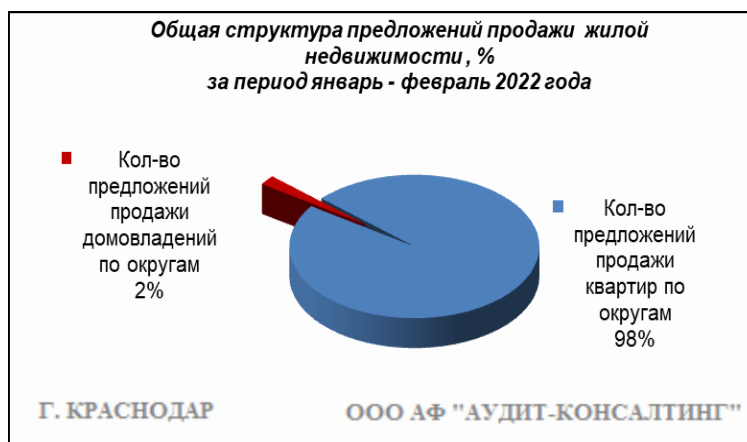
Прикубанский округ включает в себя районы города: ЗИП, Восточно-Кругликовская, Энка, Западный обход, Немецкая деревня, Российская, Северный, Авиагородок, Вавилова и другие.

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.

Анализ проводился на основе открытых источников данных о продаже жилой недвижимости за **январь-февраль 2022 г.** из 22 631 предложения по продаже квартир и 500 предложений о продаже домовладений.



Квартиры

На рынке квартир могут быть выделены следующие сегменты: 1-комнатные, 2-комнатные, 3-комнатные, многокомнатные квартиры и студии.

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 м² жилой недвижимости представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 м² за 2014 г. - 49 597 руб./м², за 2021 г. – 93 549 руб./м². За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2021 г.) средняя цена предложений продажи 1 м² квартир выросла на 43 952 руб. (на 88,6% за 7 лет).

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи на рынке квартир были рассмотрены доступные объявления в открытых источниках информации о продаже жилой недвижимости.

Данные проведенного анализа цены предложений продажи на рынке квартир, выраженная в руб., в табличной форме представлена ниже:

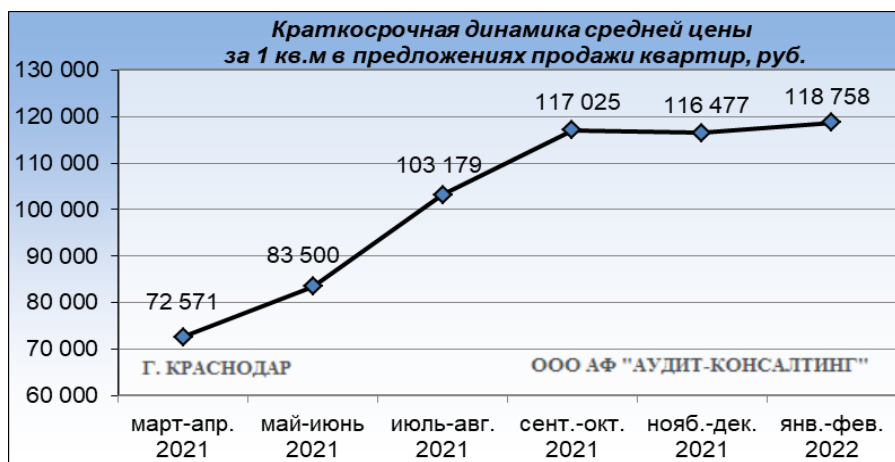
Таблица 1– Краткосрочная динамика цен в предложениях продажи квартир

Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	март-апр. 2021	май-июнь 2021	июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022
Среднее значение по округам	72 571	83 500	103 179	117 025	116 477	118 758

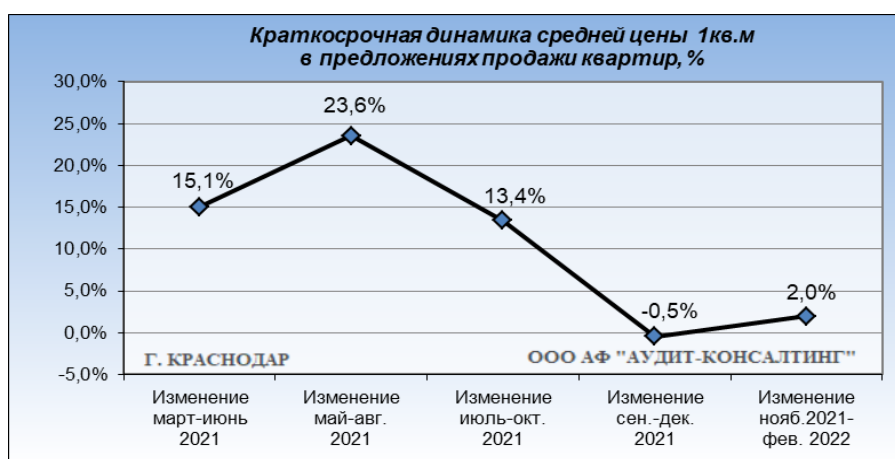
За **январь-февраль 2022 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **118 758** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь–декабрь 2021 г. (116 477 руб./кв.м) составляет **2,0%**;
 - изменение с марта 2021 г. по февраль 2022 г. с 72 571 руб./кв.м до 118 758 руб./кв.м - 63,6%;

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



Результаты анализа динамики средней цены в предложениях продажи на рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



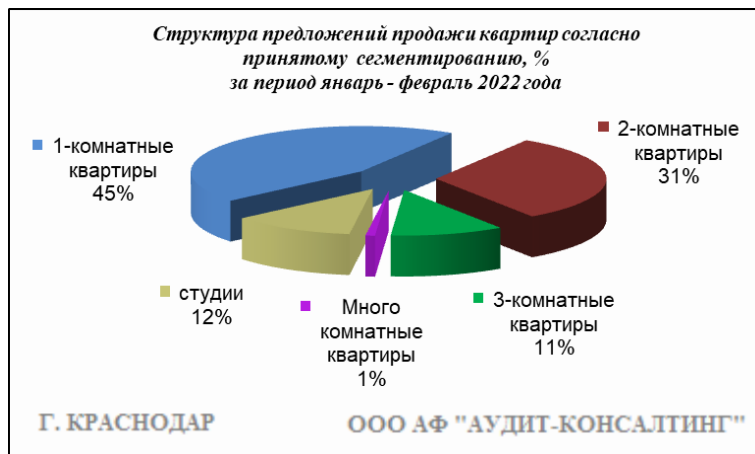
Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **январь-февраль 2022 года**, выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 70%, находится в Прикубанском округе, а наименьший - 5% в Центральном округе.

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



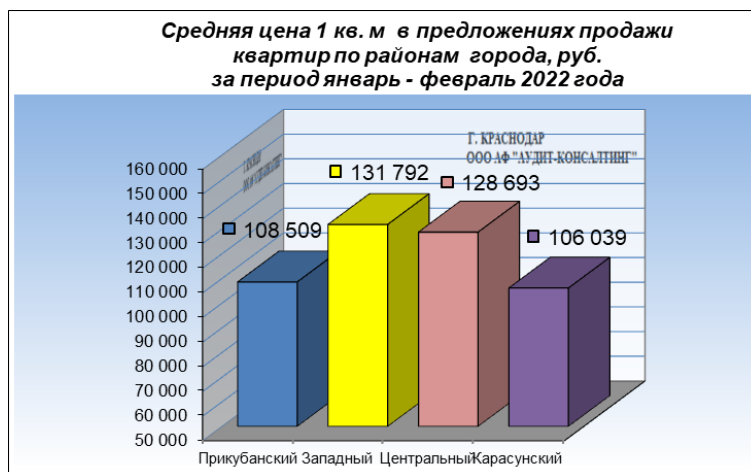
Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию, наиболее выставляемыми на продажу являлись 1-комнатные квартиры (45%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (1%).

Данные проведенного анализа цен предложений за **январь-февраль 2022 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

Таблица 2 – Ценовая ситуация на рынке квартир

Средняя цена 1 кв.м в предложениях о продаже квартир по округам, руб./м ²	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	Многокомнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	107 654	103 147	103 354	110 744	117 646	108 509
Западный	142 642	124 285	134 087	139 287	118 657	131 792
Центральный	129 270	130 903	128 237	115 809	139 245	128 693
Карасунский	109 552	101 773	100 000	98 886	119 984	106 039

Соотношение средних цен предложений по округам города приведено на рисунке ниже.



1-комнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи 1-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 3 – Краткосрочная динамика средних цен в предложениях продаж 1-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		март-апр. 2021	май-июнь 2021	июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022
Прикубанский	ср	76 246	83 484	89 662	96 121	106 222	107 654
	мин	57 641	61 069	63 282	60 849	61 404	61 111

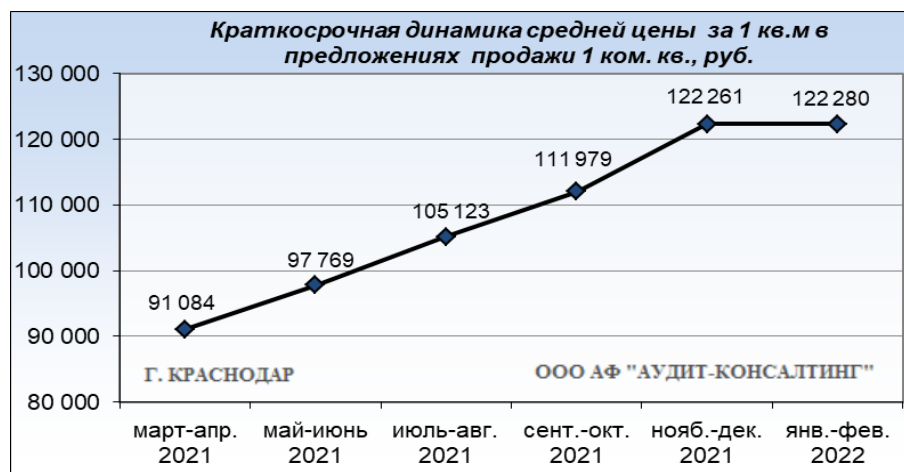
	макс	151 243	145 482	167 426	170 900	177 994	182 034
Западный	ср	103 178	107 881	117 059	123 254	144 085	142 642
	мин	73 364	86 322	93 997	98 239	99 010	95 238
	макс	159 021	155 346	173 464	177 053	180 488	212 963
Центральный	ср	103 960	112 061	119 451	128 398	125 309	129 270
	мин	78 593	88 850	92 784	98 198	103 113	89 744
	макс	156 524	156 525	152 548	151 222	159 677	197 561
Карасунский	ср	80 952	87 652	94 319	100 143	113 431	109 552
	мин	58 953	68 421	70 582	68 498	69 767	69 880
	макс	126 759	134 851	140 516	147 799	150 882	179 494
Среднее значение по округам		91 084	97 769	105 123	111 979	122 261	122 280
Минимальное значение по округам		57 641	61 069	63 282	60 849	61 404	61 111
Максимальное значение по округам		159 021	156 525	173 464	177 053	180 488	212 963

Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за **январь-февраль 2022 г.** составила **122 280** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь–декабрь 2021 г. (122 261 руб./м²) составляет **0,01%**;
- изменение с марта 2021 г. по февраль 2022 г. с 91 084 руб./кв.м до 122 280 руб./кв.м - 34,2%;
- минимальная цена 1 м² на январь – февраль 2022 г. составила 61 111 руб./м²;
- максимальная – 212 963 руб./м².

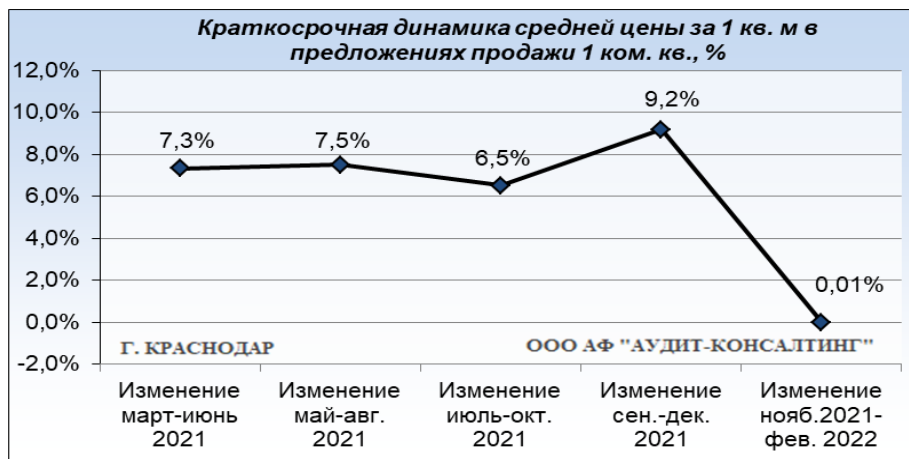
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 4 352 528 руб., минимальная – 1 500 000 руб., максимальная – 14 500 000 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 39 м², минимальная – 17 м², максимальная – 101 м².

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



Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи 1-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



2-комнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи 2-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 4 – Краткосрочная динамика средних цен предложений 2-комнатных квартир

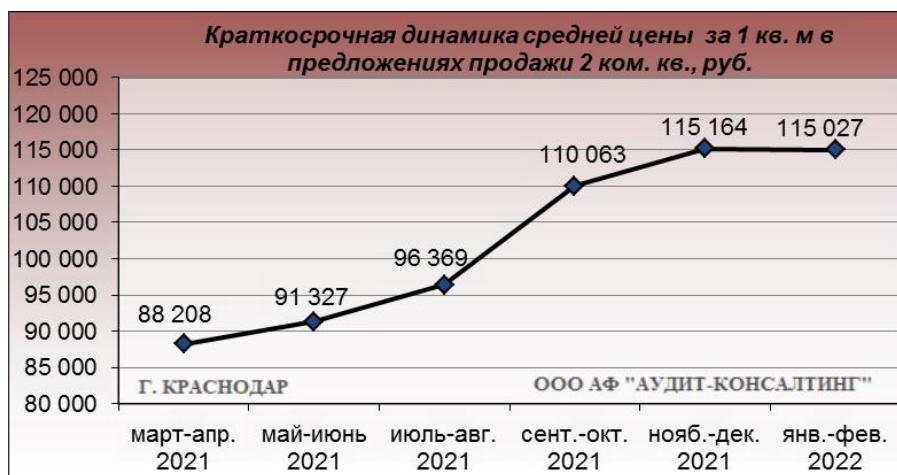
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 2-комн.кв. по округам, руб.		март-апр. 2021	май-июнь 2021	июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022
Прикубанский	ср	74 104	81 146	87 159	102 239	100 220	103 147
	мин	53 150	54 480	58 077	62 626	62 480	63 115
	макс	156 029	174 762	194 968	233 661	227 987	230 159
Западный	ср	90 565	101 875	102 975	117 087	136 369	124 285
	мин	63 609	76 100	66 191	54 474	61 905	61 555
	макс	132 483	156 100	171 458	211 810	178 788	198 830
Центральный	ср	104 429	98 484	103 140	121 281	126 306	130 903
	мин	68 852	82 340	87 664	98 278	98 529	98 913
	макс	200 000	112 472	123 979	154 025	240 580	230 769
Карасунский	ср	83 735	83 804	92 200	99 645	97 760	101 773
	мин	58 772	52 333	50 905	42 203	69 167	65 637
	макс	127 347	136 586	147 750	167 832	150 980	159 524
Среднее значение по округам		88 208	91 327	96 369	110 063	115 164	115 027
Минимальное значение по округам		53 150	52 333	50 905	42 203	61 905	61 555
Максимальное значение по округам		200 000	174 762	194 968	233 661	240 580	230 769

- Средняя цена 1 м² 2-комнатных квартир за **январь-февраль 2022** г. составила **115 027** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь–декабрь 2021 г. (115 164 руб./м²) составляет **-0,1%**;
- изменение с марта 2021 г. по февраль 2022 г. с 88 208 руб./кв.м до 115 027 руб./кв.м - 30,4%;
- минимальная цена 1 м² на январь – февраль 2022 г. составила 61 555 руб./м²;
- максимальная – 230 769 руб./м².

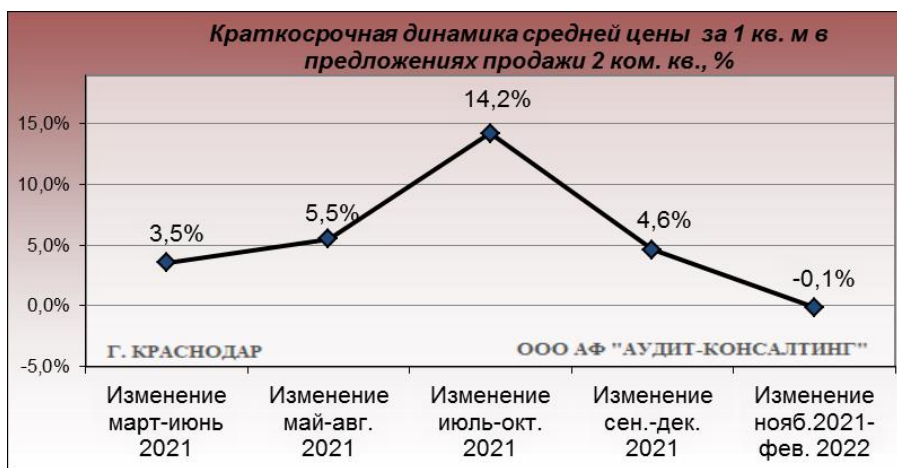
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 6 224 051 руб., минимальная – 2 400 000 руб., максимальная – 21 000 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 58,4 м², минимальная – 26,6 м², максимальная – 137 м².

Краткосрочная динамика средней цены 1 м² предложений продажи 2-комнатных квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи 2-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



3-комнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи 3-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 5 – Краткосрочная динамика средних цен предложений 3-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		март-апр. 2021	май-июнь 2021	июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022
Прикубанский	ср	72 046	80 187	86 621	99 122	99 286	103 354
	мин	43 896	45 445	45 445	47 253	60 339	60 145
	макс	159 186	175 354	180 257	203 206	208 973	211 111
Западный	ср	88 530	96 739	97 037	106 862	132 945	134 087
	мин	60 542	64 384	57 112	23 443	62 222	59 259
	макс	123 964	151 322	168 123	214 041	207 407	209 524
Центральный	ср	91 515	99 414	108 704	136 196	130 867	128 237
	мин	66 573	83 365	82 352	93 709	98 276	95 455
	макс	147 237	134 601	150 015	202 178	220 339	217 647
Карасунский	ср	75 040	82 233	85 261	95 280	91 939	100 000
	мин	56 148	59 067	57 199	43 628	63 953	62 176
	макс	111 823	112 656	118 665	168 757	180 808	183 962
Среднее значение по округам		81 783	89 643	94 406	109 365	113 759	116 419

Минимальное значение по округам	43 896	45 445	45 445	23 443	60 339	59 259
Максимальное значение по округам	159 186	175 354	180 257	214 041	220 339	217 647

- Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за январь-февраль 2022 г. составила **116 419** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь–декабрь 2021 г. (113 759 руб./м²) составляет **2,3%**;
 - изменение с марта 2021 г. по февраль 2022 г. с 81 783 руб./кв.м до 116 419 руб./кв.м - **42,4%**;
 - минимальная цена 1 м² на январь – февраль 2022 г. составила 59 259 руб./м²;
 - максимальная – 217 647 руб./м².

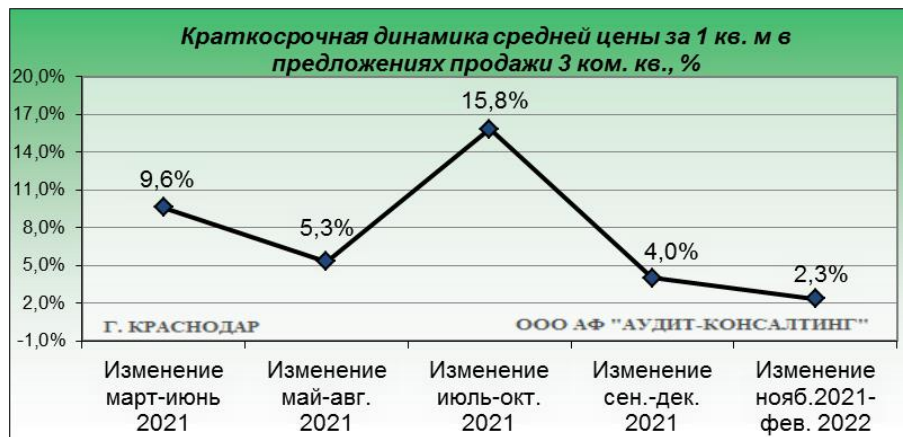
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 9 022 018 руб., минимальная – 3 200 000 руб., максимальная – 27 990 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 80,4 м², минимальная – 42,7 м², максимальная – 205 м².

Краткосрочная динамика средней цены 1 м² предложений продажи 3-комнатных квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи 3-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Многокомнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи многокомнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 6 – Краткосрочная динамика средних цен предложений многокомнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн.кв. по округам, руб.		март-апр. 2021	май-июнь 2021	июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022
Прикубанский	ср	76 763	77 554	80 768	90 664	100 757	110 744
	мин	51 292	37 143	37 099	65 349	66 408	62 617
	макс	123 576	153 274	169 170	137 983	170 000	180 328
Западный	ср	91 511	117 327	106 633	133 033	139 600	139 287

	мин	54 518	75 477	86 589	92 377	94 003	90 580
	макс	151 667	196 541	131 569	196 541	217 391	210 256
Центральный	ср	101 614	109 726	119 783	124 084	118 007	115 809
	мин	65 068	74 510	84 453	95 432	93 197	72 483
	макс	195 652	156 997	175 544	156 997	193 069	163 842
Карасунский	ср	74 876	79 503	70 351	84 846	100 449	98 886
	мин	58 313	70 450	56 268	69 999	70 225	69 975
	макс	113 208	102 475	84 335	122 970	122 616	124 060
Среднее значение по округам		86 191	96 027	94 383	108 157	114 703	116 182
Минимальное значение по округам		51 292	37 143	37 099	65 349	66 408	62 617
Максимальное значение по округам		195 652	196 541	175 544	196 541	217 391	210 256

Средняя цена 1 м² многоквартирных квартир за **январь-февраль 2022 г.** составила **116 182** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь–декабрь 2021 г. (114 703 руб./м²) составляет **1,3%**;
- изменение с марта 2021 г. по февраль 2022 г. с 86 191 руб./кв.м до 116 182 руб./кв.м - **34,8%**;
- минимальная цена 1 м² на январь – февраль 2022 г. составила 62 617 руб./м²;
- максимальная – 210 256 руб./м².

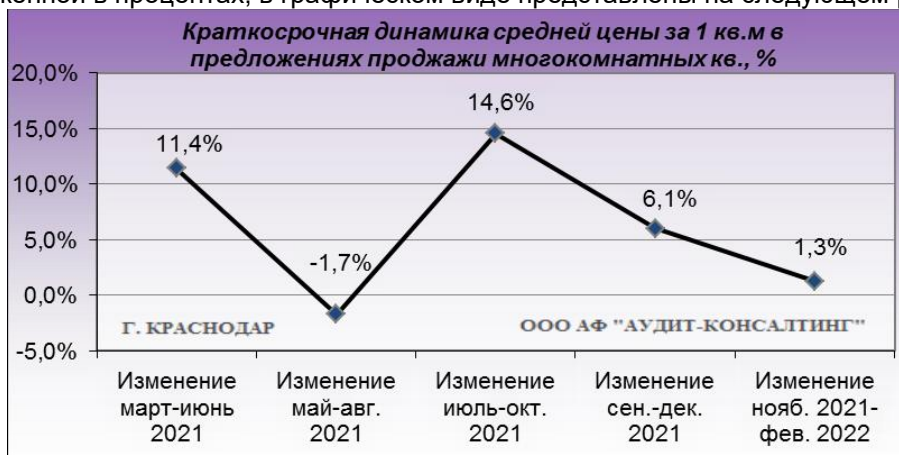
Средняя цена единой многоквартирной квартиры составила 16 401 801 руб., минимальная – 4 650 000 руб., максимальная – 75 000 000 руб.

Средняя площадь многоквартирных квартир составила 130,7 м², минимальная – 58 м², максимальная – 372 м².

Краткосрочная динамика средней цены 1 м² в предложениях продажи многоквартирных квартир, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи многоквартирных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Квартиры-студии

Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи квартир-студий, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 7 – Краткосрочная динамика средних цен предложений квартир-студий

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022
Прикубанский	ср	113 751	117 646
	мин	62 044	60 078
	макс	189 498	198 020
Западный	ср	117 390	118 657
	мин	66 667	66 667
	макс	183 438	191 429
Центральный	ср	115 114	139 245
	мин	60 145	61 905
	макс	274 390	222 727
Карасунский	ср	119 725	119 984
	мин	60 000	52 174
	макс	199 454	187 291
Среднее значение по округам		116 495	123 883
Минимальное значение по округам		60 000	52 174
Максимальное значение по округам		274 390	222 727

- Средняя цена 1 м² квартир-студий за январь-февраль 2022 г. составила 123 883 руб.;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь–декабрь 2021 г. (116 495 руб./м²) составляет 6,3%;
 - минимальная цена 1 м² на январь – февраль 2022 г. составила 52 174 руб./м²;
 - максимальная – 222 727 руб./м².

Средняя цена единой квартиры-студии составила 3 080 228 руб., минимальная – 1 200 000 руб., максимальная – 10 000 000 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 26,2 м², минимальная – 13,1 м², максимальная – 58,4 м².

Краткосрочная динамика средней цены 1 м² в предложениях продажи квартир-студий, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Результат анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи квартир-студий, выраженной в процентах, в графическом виде представлен на следующем рисунке:

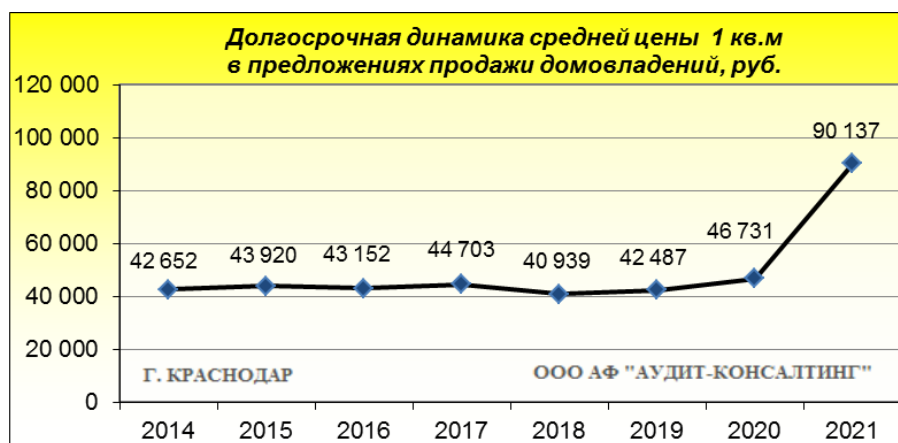


Домовладения

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

Для анализа долгосрочной динамики цен предложений продажи домовладений были рассмотрены доступные объявления в открытых источниках информации о продаже жилой недвижимости.

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



За исследуемый интервал времени с 2014 г. по 2021 г. средняя цена предложений продажи 1 м² на рынке домовладений выросла с 42 652 руб./м² до 90 137 руб./м², на 47 485 руб./м² (на 111,3% за 7 лет).

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи домовладений были рассмотрены доступные объявления в открытых источниках информации о продаже жилой недвижимости.

Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи домовладений, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 8- Краткосрочная динамика средних цен предложений продажи на рынке домовладений

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи домовладений, руб.		март-апр. 2021	май-июнь 2021	июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022
Прикубанский	ср	59 841	67 107	77 016	84 646	71 320	92 800
	мин	37 532	39 141	44 031	37 235	39 024	41 667
	макс	88 798	95 870	136 968	166 109	207 256	151 899
Западный	ср	94 562	129 453	150 718	181 068	149 055	150 615
	мин	87 492	109 232	121 621	135 932	110 063	108 333
	макс	101 965	172 228	213 917	274 655	262 940	229 630
Центральный	ср	81 459	83 878	92 288	96 502	97 145	98 614
	мин	64 369	70 362	78 552	81 568	79 268	74 561

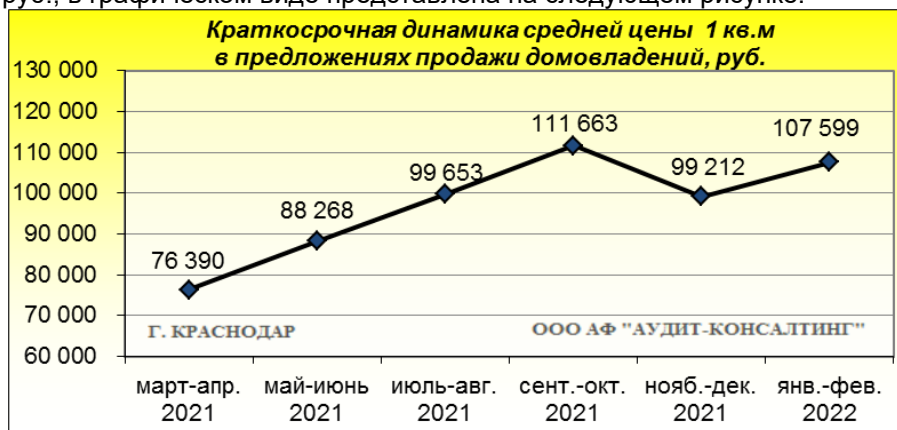
	макс	96 556	104 631	109 531	121 553	128 514	135 580
Карасунский	ср	69 697	72 632	78 590	84 437	79 329	88 367
	мин	48 706	54 105	57 340	62 018	61 818	59 600
	макс	90 851	95 623	98 564	102 726	109 375	112 500
Среднее значение по округам		76 390	88 268	99 653	111 663	99 212	107 599
Минимальное значение по округам		37 532	39 141	44 031	37 235	39 024	41 667
Максимальное значение по округам		101 965	172 228	213 917	274 655	262 940	229 630

- Средняя цена 1 м² домовладений за **январь-февраль 2022 г.** составила **107 599 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь–декабрь 2021 г. (99 212 руб./м²) составляет **8,5%**;
 - изменение с марта 2021 г. по февраль 2022 г. с 76 390 руб./кв.м до 107 599 руб./кв.м - **40,9%**;
 - минимальная цена 1 м² на январь – февраль 2022 г. составила 41 667 руб./м²;
 - максимальная – 229 630 руб./м².

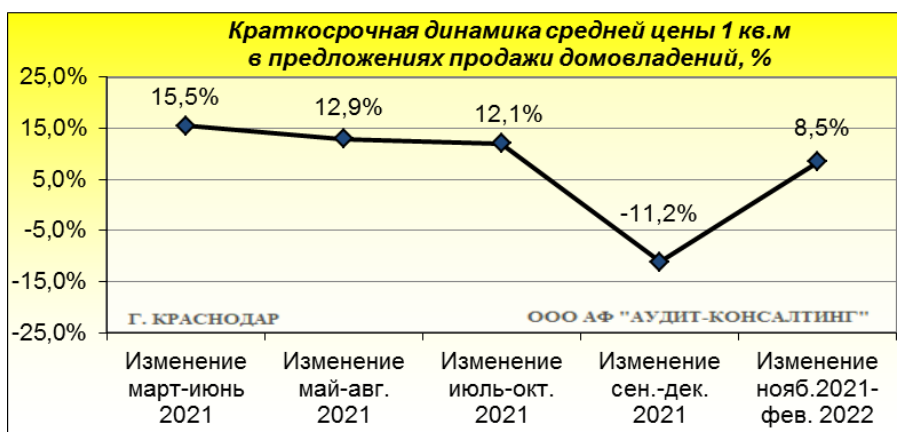
Средняя цена единого домовладения составила 20 638 505 руб., минимальная – 12 000 000 руб., максимальная – 80 500 000 руб.

Средняя площадь домовладения составила 215,6 м², минимальная – 67 м², максимальная – 780 м².

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



Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи домовладений, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке домовладений был 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 75%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Центральном (5%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на **январь-февраль 2022 года** показал следующее:

Квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 52 174 руб./кв.м. до 230 769 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 118 758 руб./кв.м.

Цена предложения домовладений в диапазоне от 41 667 руб./кв.м. до 229 630 руб. /кв.м.(без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 107 599 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложения на рынке квартир и рост средней цены предложения на рынке домовладений.

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

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

Для анализа структуры предложений продажи коммерческой недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи объектов торгово-офисного и производственно-складского назначения.

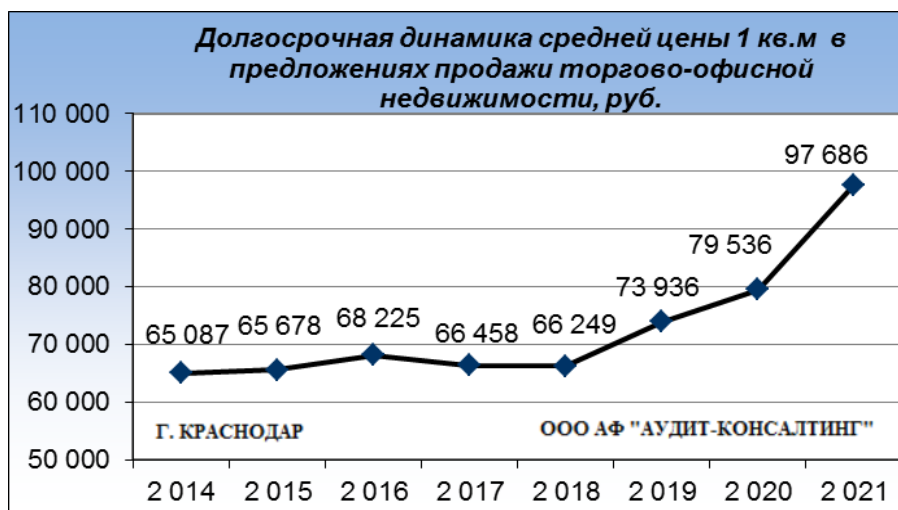


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (95%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (5%).

Торгово-офисная недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 кв.м за 2014 г. – 65 087 руб./кв.м, за 2021 г. – 97 686 руб./кв.м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2021 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв.м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 32 599 руб. (на 50% за 7 лет).

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте коммерческой недвижимости.

Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

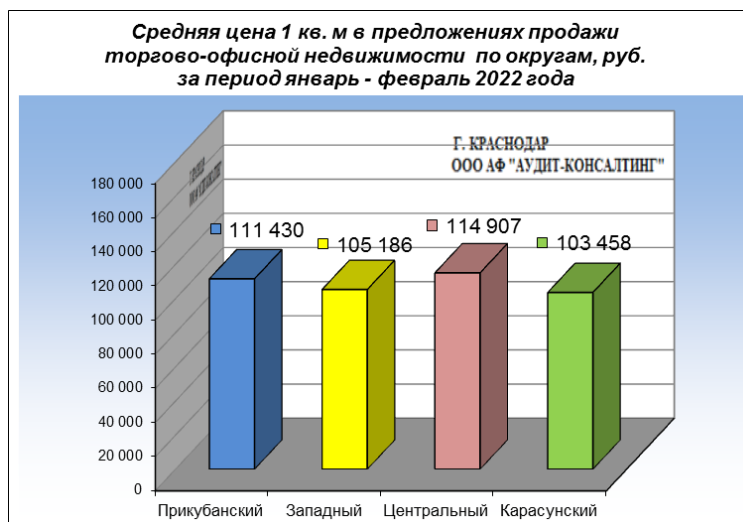
Таблица 9 – Краткосрочная динамика цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		март-апр. 2021	май-июнь 2021	июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022
Прикубанский	ср	87 310	88 249	88 680	109 211	119 693	111 430
	мин	69 482	42 857	71 624	79 111	71 795	65 455
	макс	97 664	112 428	116 549	147 971	163 964	165 331
Западный	ср	92 020	94 759	100 075	99 823	102 417	105 186
	мин	77 408	83 201	79 402	87 119	82 873	80 455
	макс	114 460	108 667	117 216	123 357	121 760	133 566
Центральный	ср	96 950	102 476	106 206	108 525	111 521	114 907
	мин	87 555	94 473	94 962	98 284	100 000	91 744
	макс	110 010	113 281	114 356	122 442	139 130	147 321
Карасунский	ср	79 216	88 973	82 824	107 491	100 723	103 458
	мин	73 403	80 025	73 958	88 983	89 192	85 022
	макс	82 556	95 260	92 576	134 675	119 134	125 000
Среднее значение по округам		88 874	93 614	94 446	106 263	108 588	108 745
Минимальное значение по округам		69 482	42 857	71 624	79 111	71 795	65 455

Максимальное значение по округам	114 460	113 281	117 216	147 971	163 964	165 331
---	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Таблица свидетельствует о том, что на рынке продаж торгово-офисной недвижимости наибольшие средние значения цен предложений зафиксированы в Центральном округе, а наименьшие – в округе Карасунском.

Соотношение средних цен предложений продажи по округам города приведено на рисунке ниже.

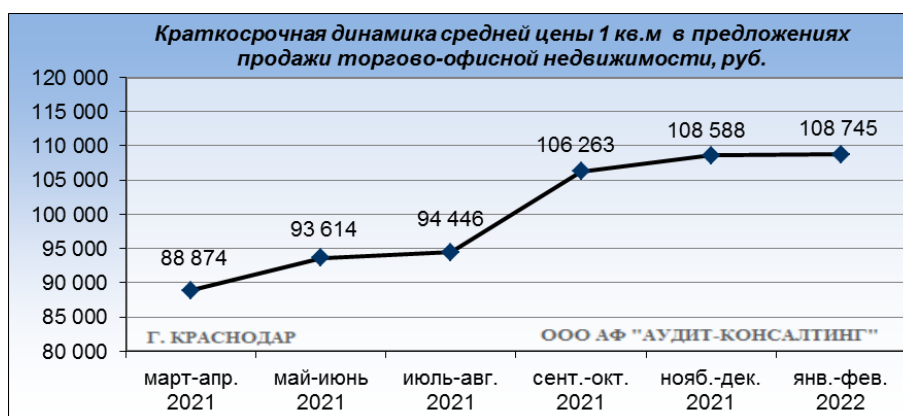


За январь-февраль 2022 г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **108 745 руб./кв.м**,

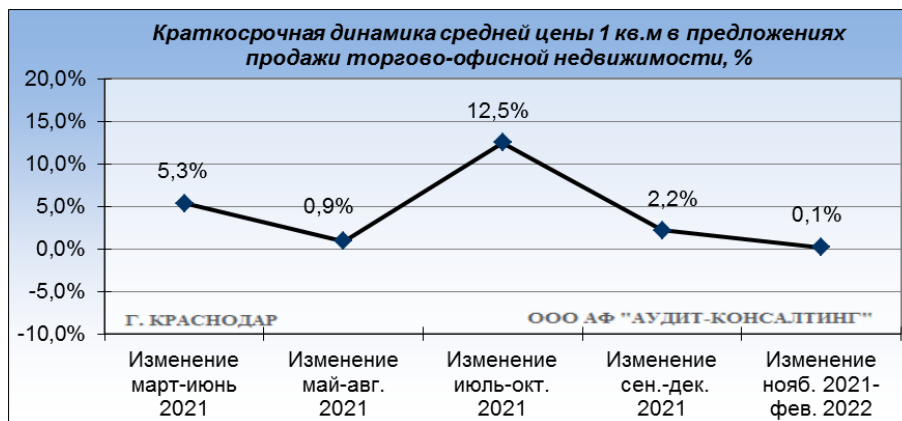
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь–декабрь 2021 г. (108 588 руб./м²) составляет **0,1%**;
- изменение с марта 2021 г. по февраль 2022 г. с 88 874 руб./кв.м до 108 745 руб./кв.м - **22,4%**;
- минимальная цена 1 м² на январь – февраль 2022 г. составила 65 455 руб./м²;
- максимальная – 165 331 руб./м².

Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 23 721 876 руб., минимальная – 449 000 руб., максимальная – 470 000 000 руб. Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 224,4 кв.м, минимальная – 6 кв.м, максимальная – 4300 кв.м.

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на **январь-февраль 2022** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости. Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

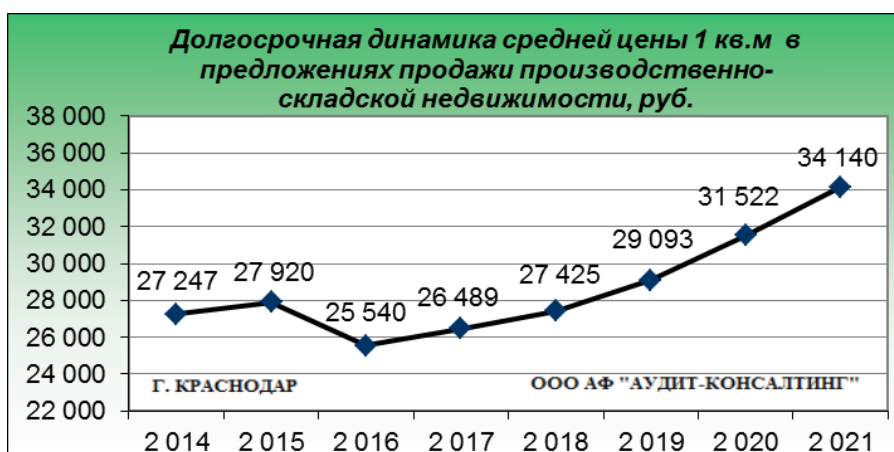


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 62%, а наименьший в Центральном округе - 11%.

Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 кв.м за 2014 г. – 27 247 руб./кв.м, за 2021 г. – 34 140 руб./кв.м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2021 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 6 893 руб. (на 25,3% за 7 лет).

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи производственно-складской недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте коммерческой недвижимости.

Данные анализа средней цены предложений продажи производственно-складской недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 10

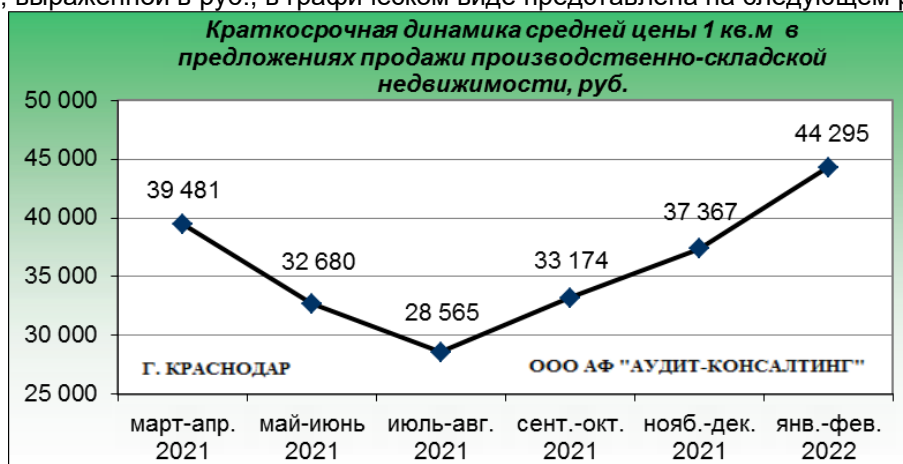
Краткосрочная динамика цен предложений продажи производственно-складской недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи производственно-складской недвижимости, руб.	март-апр. 2021	май-июнь 2021	июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январь-фев. 2022
Среднее значение	39 481	32 680	28 565	33 174	37 367	44 295
Минимальное значение	5 294				18 000	16 073
Максимальное значение	112 121				96 774	95 057

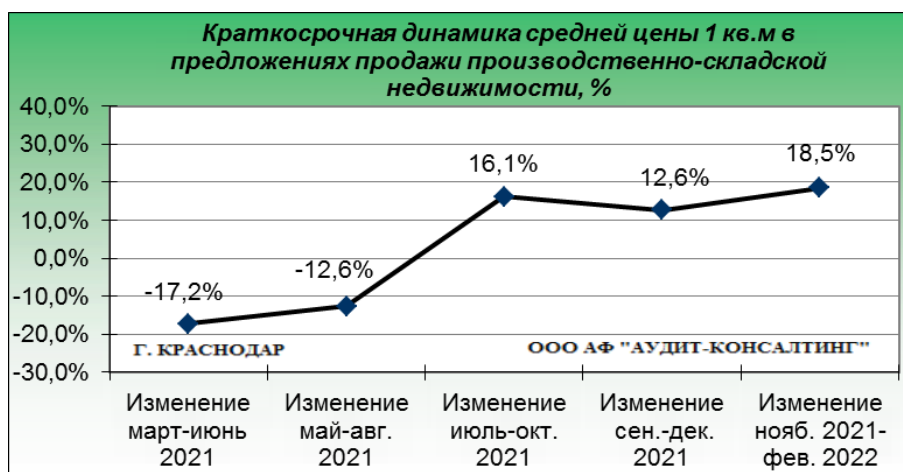
За январь-февраль 2022 г. средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **44 295** руб./кв.м,
 - изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2021 г. (37 367 руб./м².) составляет **18,5%**;
 - изменение с марта 2021 г. по февраль 2022 с 39 481 руб./кв.м до 44 295 руб./кв.м (12,2%);
 - минимальная цена 1 кв.м на январь – февраль 2022 г. составила 16 073 руб./кв.м;
 - максимальная – 95 057 руб./кв.м.

Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 36 012 403 руб., минимальная – 180 000 руб., максимальная – 220 000 000 руб. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1000,4 кв.м, минимальная – 4,1 кв.м, максимальная – 6000 кв.м.

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи производственно-складской недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи производственно-складской недвижимости, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на рисунке ниже.



Основные выводы относительно рынка продажи коммерческой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на январь – февраль 2022 г. показал следующее:

Торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 65 455 руб./кв.м до 165 331 руб. /кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 108 745 руб./кв.м.

Производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 16 073 руб./кв.м до 95 057 руб. /кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 44 295 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложения на рынке торгово-офисной недвижимости и рост средней цены предложения производственно-складской.

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок аренды

Для анализа структуры предложений аренды коммерческой недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений аренды объектов торгово-офисного назначения и производственно-складского.

Структура предложений аренды в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке ниже.



Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наем являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 83% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (17%).

Торгово-офисная недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующих рисунках.



Средний показатель аренды 1 кв.м за 2014 г. – 804 руб./кв.м/мес., за 2021 г. – 843 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2021 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 39 руб. (на 4,9% за 7 лет).

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений найма в данном сегменте коммерческой недвижимости.

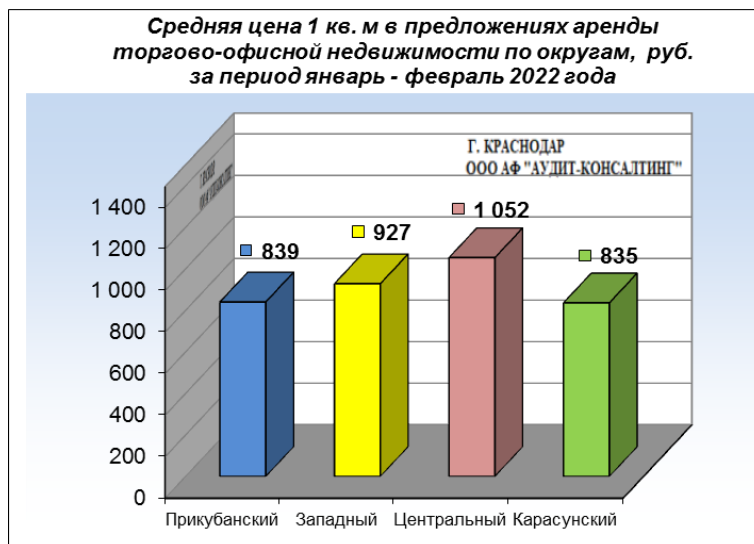
Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 11 – Краткосрочная динамика цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		март-апр. 2021	май-июнь 2021	июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022
Прикубанский	ср	721	777	780	789	832	839
	мин	569	661	661	423	602	556
	макс	839	903	1 032	945	1 046	1 190
Западный	ср	869	892	762	869	926	927
	мин	791	845	708	800	800	787
	макс	943	936	864	961	1 091	1 190
Центральный	ср	930	994	1 068	914	1 003	1 052
	мин	871	968	891	880	900	896
	макс	992	1 020	1 305	967	1 168	1 250
Карасунский	ср	740	775	712	899	869	835
	мин	616	607	614	773	795	648
	макс	851	877	759	995	1 000	1 195
Среднее значение по округам		815	860	831	868	908	913
Минимальное значение по округам		569	607	614	423	602	556
Максимальное значение по округам		992	1 020	1 305	995	1 168	1 250

Таблица свидетельствует о том, что на рынке аренды торгово-офисной недвижимости наибольшие средние значения цен предложений зафиксированы в Центральном округе, а наименьшие – в округе Карасунском.

Соотношение средних цен предложений аренды по округам города приведено на рисунке ниже.

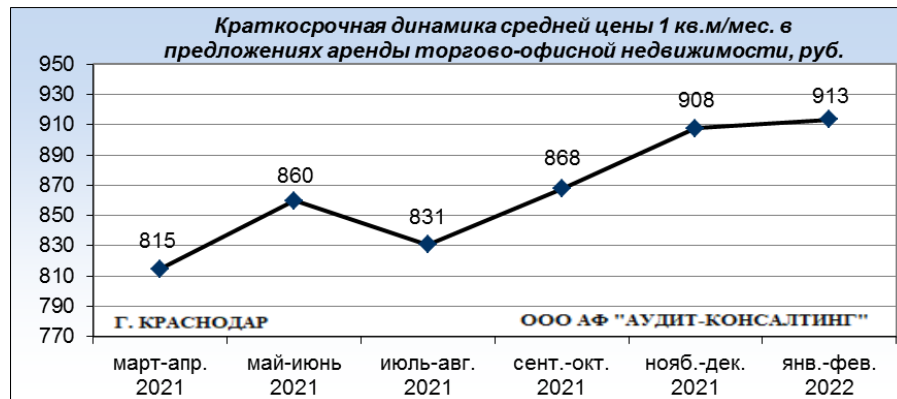


За январь-февраль 2022 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила 913 руб./кв.м,

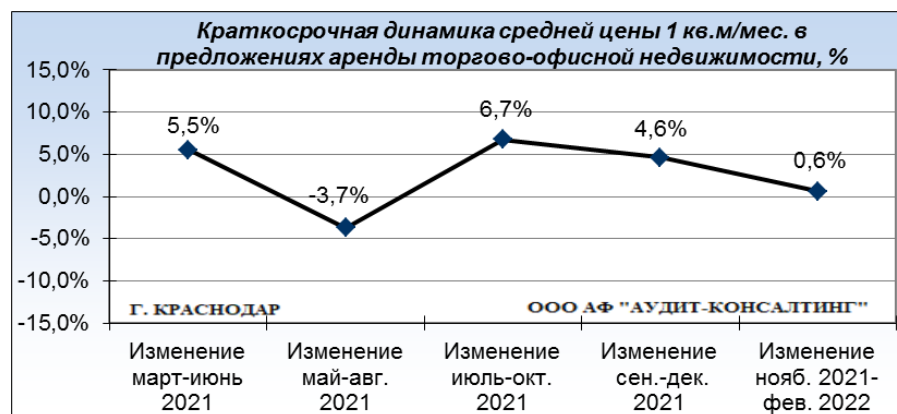
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2021 г. (908 руб./м²/мес.) составляет **0,6%**;
- изменение с марта 2021 г. по февраль 2022 г. с 815 руб./кв.м/мес. до 913 руб./кв.м/мес. (12,1%);
- минимальная цена 1 кв.м на январь-февраль 2022 г. составила 556 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 1 250 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 139 263 руб./мес., минимальная – 3 500 руб./мес., максимальная – 3 500 000 руб./мес. Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 157 кв.м, минимальная – 3,9 кв.м, максимальная – 3 500 кв.м.

Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:

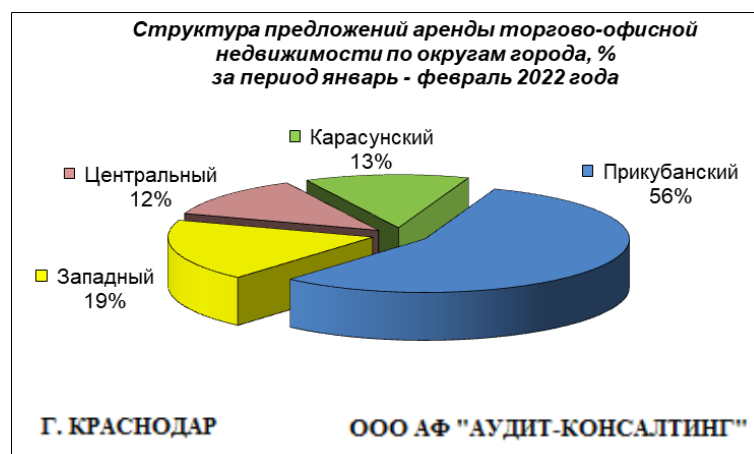


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке аренды торгово-офисной недвижимости на **январь-февраль 2022** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости.

Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

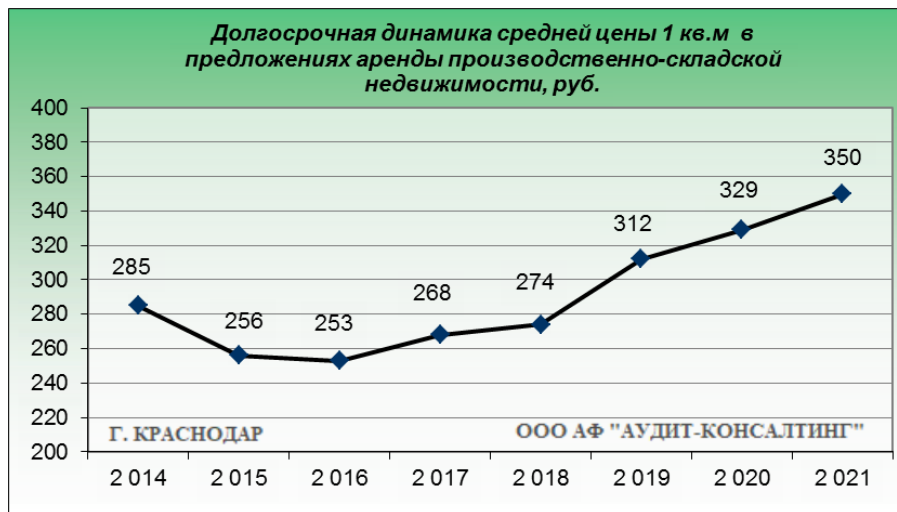


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 56%, а наименьший в Центральном округе - 12%.

Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости аренды 1 кв.м/мес. за 2014 г. – 285 руб./кв.м/мес., за 2021 г. – 350 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2021 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 65 руб. (на 23% за 7 лет).

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений аренды производственно-складской недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте коммерческой недвижимости.

Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды производственно-складской недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 12

Краткосрочная динамика цен предложений аренды производственно-складской недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	2021 г.					
	март-апр.	май-июнь	июль-авг.	сент.-окт.	нояб.-дек.	январь-фев.
Среднее значение	357	359	339	338	357	449
Минимальное значение	80				214	208
Максимальное значение	1 778				648	899

За январь-февраль 2022 г. средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила 449 руб./кв.м/мес.;

-изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2021 г. (357 руб./кв.м/мес.) составляет 25,6%;

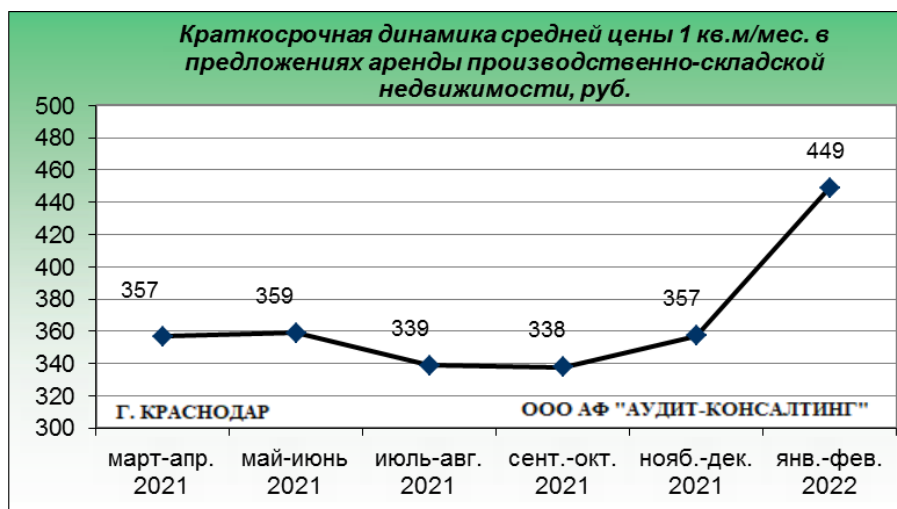
- изменение с марта 2021 г. по февраль 2022 г. с 357 руб./кв.м/мес. до 449 руб./кв.м/мес. (25,8%);

- минимальная цена 1 кв.м на январь-февраль 2022 г. составила 208 руб./кв.м/мес.;

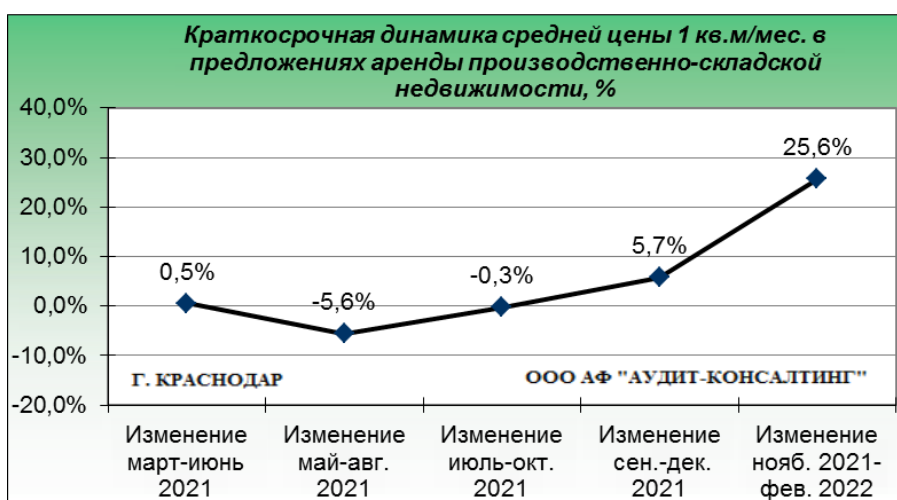
- максимальная – 899 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 148 949 руб./мес., минимальная – 7 650 руб./мес., максимальная – 1 036 800 руб./мес. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 508 кв.м, минимальная – 17 кв.м, максимальная – 4320 кв.м.

Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды производственно-складской недвижимости, выраженная в руб., в графическом виде представлена ниже.



Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений аренды производственно-складской недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены на следующем рисунке.



Основные выводы относительно рынка аренды коммерческой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на январь-февраль 2022 г. показал следующее:

Торгово-офисная недвижимость предлагается в аренду (без учета скидки на торг) в диапазоне от 556 руб./кв.м. в месяц до 1 250 руб. /кв.м. в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 913 руб./кв.м в месяц.

Производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 208 руб./кв.м. в месяц до 899 руб. /кв.м. в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 449 руб./кв.м. в месяц.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости и рост средней цены предложения аренды производственно-складской.

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

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.

Анализ рынка земельных участков проводился без сегментации по предлагаемым к продаже (переуступке) правам, т.е. анализируемая выборка содержит как земельные участки, находящиеся в собственности, так и в аренде.

Совокупный рынок земельных участков может быть подразделен на объекты рынка под ИЖС и земельные участки под коммерческую застройку.

Общая структура рынка земельных участков по функциональному назначению представлена на следующем рисунке:



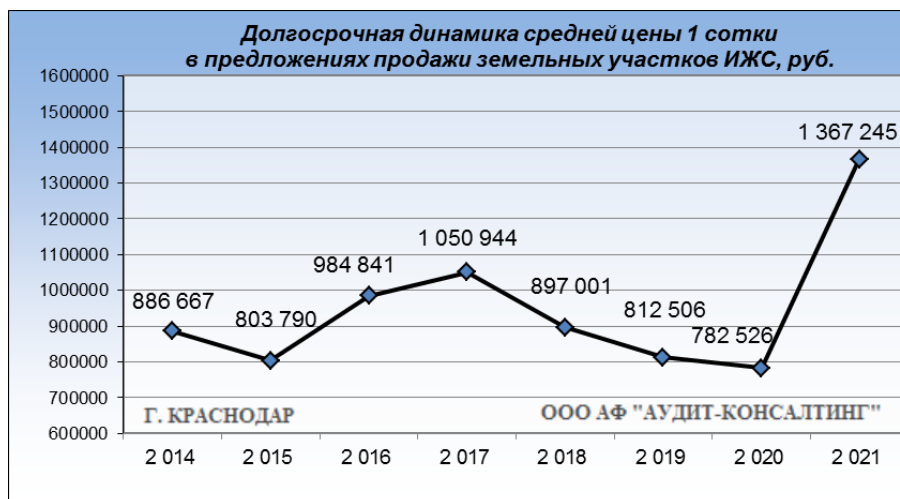
Анализ показывает, что наибольшую долю рынка земельных участков представляют объекты рынка под ИЖС (82%), а наименьшую – земельные участки под коммерческую застройку (18%).

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

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

Для анализа долгосрочной динамики цен предложений продажи объектов рынка были рассмотрены доступные объявления в открытых источниках информации о продаже земельных участков под ИЖС.

Долгосрочная динамика средней цены 1 сотки представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 сотки за 2014 г. - 886 667 руб./сот., за 2021 г. - 1 367 245 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2021 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельных участков под ИЖС выросла на 480 578 руб. (на 54% за 7 лет).

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи объектов рынка были рассмотрены доступные объявления в открытых источниках информации о продаже земельных участков под ИЖС.

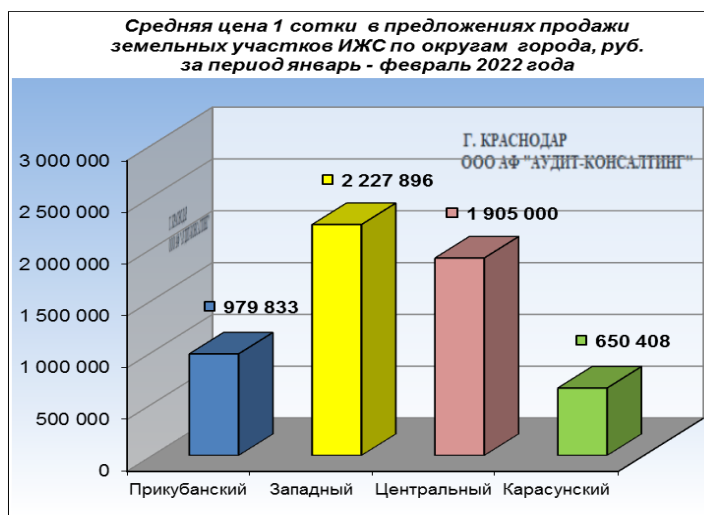
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 23 – Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков под ИЖС

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.		март-апр. 2021	май-июнь 2021	июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январь-фев. 2022
Прикубанский	ср	1 218 704	754 895	786 339	821 613	844 665	979 833
	мин	442 306	472 556	388 659	718 113	531 746	432 927
	макс	3 500 000	1 176 471	1 197 058	964 459	1 291 667	1 675 000
Западный	ср	2 276 202	2 123 879	2 211 580	1 746 825	2 220 947	2 227 896
	мин	1 725 813	1 611 072	1 422 250	1 594 444	1 744 186	1 416 667
	макс	3 104 677	2 636 686	3 000 910	2 007 977	2 777 778	2 903 226
Центральный	ср	1 815 690	1 824 809	1 616 900	1 657 610	1 792 745	1 905 000
	мин	1 402 681	1 529 026	1 460 167	1 461 064	1 562 500	1 351 351
	макс	2 211 216	2 020 707	1 803 313	1 845 100	2 112 676	2 857 143
Карасунский	ср	700 027	522 794	553 710	813 484	742 254	650 408
	мин	366 947	464 920	472 591	398 994	447 761	316 667
	макс	1 273 863	618 755	654 360	1 050 862	1 080 000	975 610
Среднее значение по округам		1 502 656	1 306 594	1 292 132	1 259 883	1 400 153	1 440 784
Минимальное значение по округам		366 947	464 920	388 659	398 994	447 761	316 667
Максимальное значение по округам		3 500 000	2 636 686	3 000 910	2 007 977	2 777 778	2 903 226

Таблица свидетельствует о том, что на рынке земельных участков наибольшие средние значения цен предложений зафиксированы в Западном округе, а наименьшие – в округе Карасунском.

Соотношение средних цен предложений по округам города приведено на рисунке ниже.



За январь-февраль 2022 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила 1 440 784 руб./сот.;

-изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2021 г. (1 400 153 руб./сот.) составляет 2,9%;

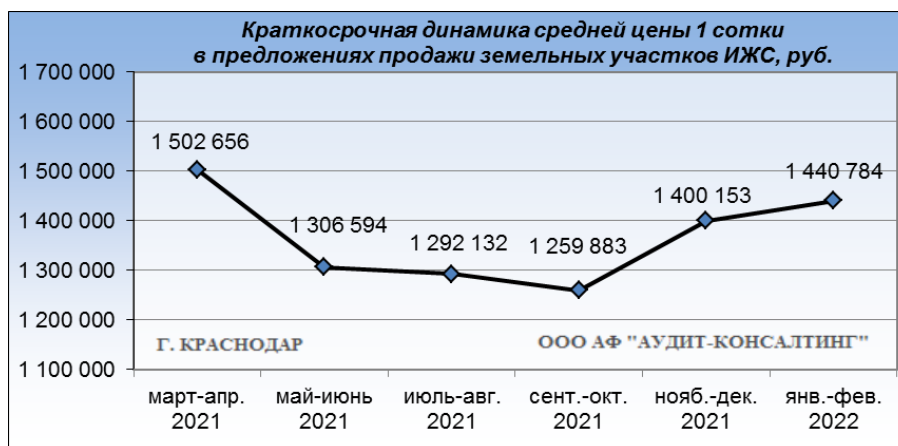
- изменение с марта 2021 по февраль 2022 г. с 1 502 656 руб./сот до 1 440 784 руб./сот.(-4,1%);

- минимальная цена 1 сотки на январь-февраль 2022 г. составила 316 667 руб./сот.;

- максимальная – 2 903 226 руб./сот.

Средняя цена единого земельного участка составила 13 529 010 руб., минимальная – 1 000 000 руб., максимальная – 500 000 000 руб. Средняя площадь единого земельного участка составила 13 сот., минимальная – 2,2 сот., максимальная – 2798,5 сот.

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на рынке земельных участков под ИЖС, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:

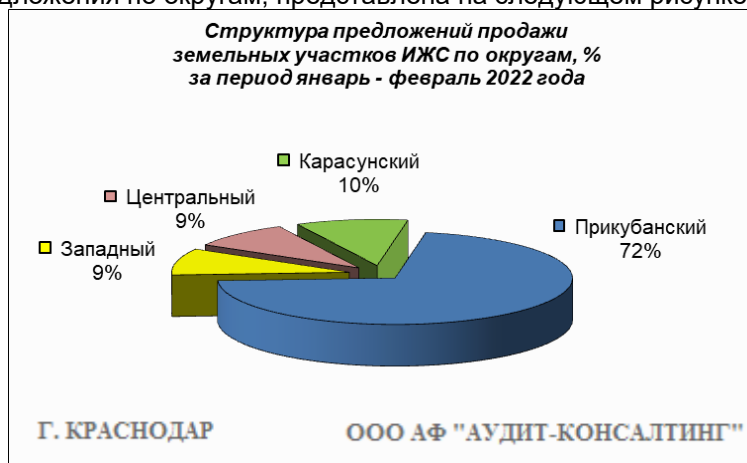


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **январь-февраль 2022 г.** выполнен с точки зрения местонахождения объекта.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения о продаже земельных участков под ИЖС, а именно 72 % находится в округе Прикубанский, а наименьший - 9% в Западном и Центральном округе.

Коммерческая застройка

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

Для анализа долгосрочной динамики цен предложений продажи объектов рынка были рассмотрены доступные объявления в открытых источниках информации о продаже земельных участков под коммерческую застройку.

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 сотки за 2014 год – 965 581 руб./сот., за 2021 г. – 1 675 878 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2021 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельного участка выросла на 710 297 руб. (на 73,6% за 7 лет).

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи объектов рынка были рассмотрены доступные объявления в открытых источниках информации о продаже земельных участков под коммерческую застройку.

Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков под коммерческую застройку, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

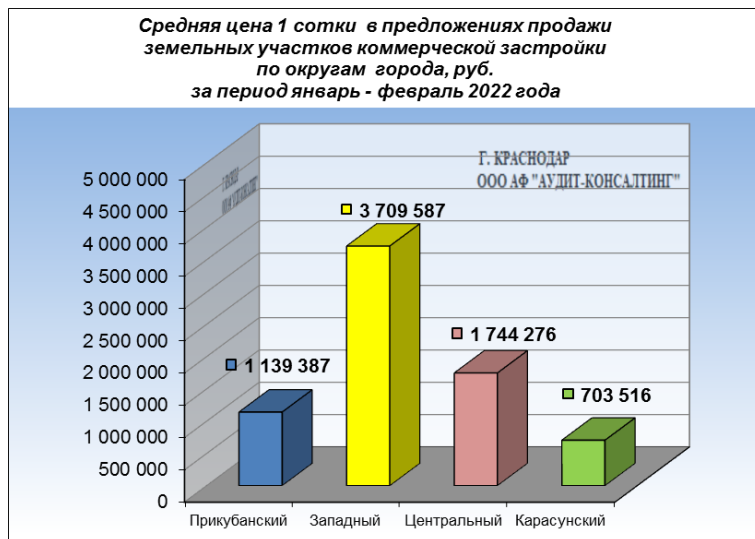
Таблица 14

Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков под коммерческую застройку

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи земельных участков для коммерческой застройки по округам, руб.		март-апр. 2021	май-июнь 2021	июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022
Прикубанский	ср	1 266 245	808 667	924 348	1 015 116	1 072 123	1 139 387
	мин	615 050	534 000	416 706	443 548	454 545	428 571
	макс	2 324 162	1 323 000	1 604 416	1 550 000	1 983 471	2 071 429
Западный	ср	2 899 715	3 556 000	3 109 320	1 726 619	2 692 354	3 709 587
	мин	2 899 715	3 556 000	1 684 420	1 726 619	1 900 000	3 000 000
	макс	2 899 715	3 556 000	4 534 219	1 726 619	3 461 154	4 210 526
Центральный	ср	1 484 193	2 112 500	1 921 204	1 875 725	2 132 429	1 744 276
	мин	1 434 920	2 050 000	1 120 679	1 102 941	1 219 512	492 958
	макс	1 533 466	2 175 000	2 755 545	2 622 951	3 013 699	2 995 595
Карасунский	ср	755 441	423 233	472 457	921 951	831 139	703 516
	мин	250 333	353 000	324 378	325 000	319 444	323 529
	макс	1 700 000	471 698	713 952	1 850 853	1 785 714	1 500 000
Среднее значение по округам		1 601 398	1 725 100	1 606 832	1 384 853	1 682 011	1 824 192
Минимальное значение по округам		250 333	353 000	324 378	325 000	319 444	323 529
Максимальное значение по округам		2 899 715	3 556 000	4 534 219	2 622 951	3 461 154	4 210 526

Таблица свидетельствует о том, что на рынке земельных участков наибольшие средние значения цен предложений зафиксированы в Западном округе, а наименьшие – в округе Карасунском.

Соотношение средних цен предложений по округам города приведено на рисунке ниже.

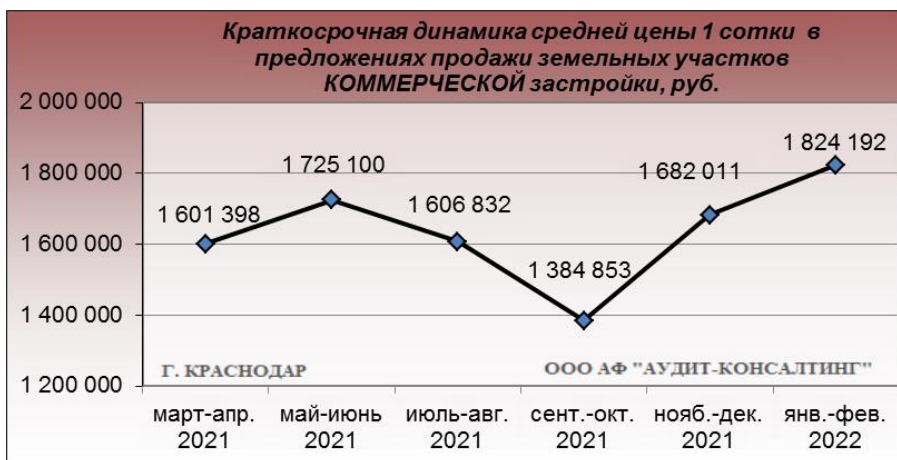


За январь-февраль 2022 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под коммерческую застройку составила **1 824 192 руб./сот.**;

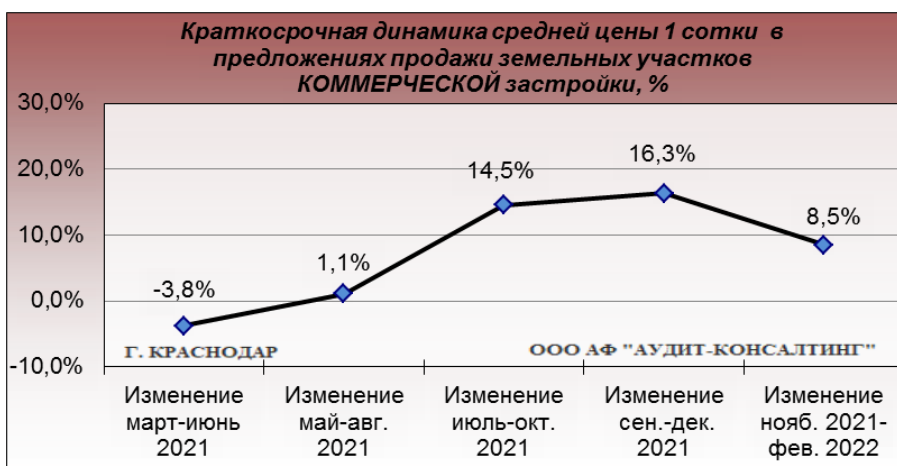
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2021 г. (1 682 011 руб./сот.) составляет **8,5%**;
- изменение с марта 2021 г. по февраль 2022 г. с 1 601 398 руб./сот до 1 824 192 руб./сот.(13,9%);
- минимальная цена 1 сотки на январь-февраль 2022 г. составила 323 529 руб./сот.;
- максимальная – 4 210 526 руб./сот.

Средняя цена единого земельного участка составила 55 464 065 руб., минимальная – 1 200 000 руб., максимальная – 550 000 000 руб. Средняя площадь единого земельного участка составила 81 сот., минимальная – 2,1 сот., максимальная – 1700 сот.

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на рынке земельных участков под коммерческую застройку, выраженной в руб., в графическом виде представлена на рисунке ниже.



Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи на рынке земельных участков под коммерческую застройку, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков под коммерческую застройку на **январь-февраль 2022 г.** выполнен с точки зрения местонахождения объекта.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения земельных участков под коммерческую застройку, а именно 61 % находится в округе Прикубанском, а наименьший - 4% в Центральном округе.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка **по состоянию на январь-февраль 2022 г.** показал следующее:

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 316 667 руб./сот. – 2 903 226 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 1 440 784 руб./сот.

Цена предложения земельных участков под коммерческую застройку в диапазоне от 323 529 руб./сот. – 4 210 526 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 1 824 192 руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

ООО АФ "Аудит-Консалтинг"

г. Москва, ул. Новодмитровская, 2. к. 7, оф. 18

Отдел Аудита и Бухгалтерского учета

Тел: 8 (800) 770-75-95

Отдел Жилой недвижимости

Тел: +7 (925)830-63-31, 8 (800) 770-75-95

Отдел Коммерческой недвижимости, Оценка бизнеса

Тел: +7 (925)830-63-31, 8 (800) 770-75-95

E-mail: AKO-MK@nsaudit.ru

www.nsaudit.ru