

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

Индекс промышленного производства в мае 2022г. по сравнению с маем 2021г. составил 92,9%, в январе-мае 2022г. – 101,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в мае 2022г. по сравнению с маем 2021г. составил 80,2%, в январе-мае 2022г. – 91,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в мае 2022г. по сравнению с маем 2021г. составил 90,4%, в январе-мае 2022г. – 101,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в мае 2022г. по сравнению с маем 2021г. составил 110,8%, в январе-мае 2022г. – 103,5%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в мае 2022г. по сравнению с маем 2021г. составил 102,0%, в январе-мае 2022г. – 106,9%.

Растениеводство. К 1 июня 2022г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, яровых культур (с учетом посева погибших озимых) посеяно 1708,4 тыс. гектаров.

К 1 июня т. г. в сельскохозяйственных организациях озимые культуры погибли на площади 6,6 тыс. гектаров (122,9% к соответствующему периоду предыдущего года), в том числе на зерно – 6,5 тыс. гектаров (в 4,0р. больше). Посеяно погибших озимых культур яровыми 58 гектаров.

Животноводство. На конец мая 2022г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 551,9 тыс. голов, из них коров – 216,2 тыс. голов; свиней – 671,2 тыс. голов; овец и коз – 228,0 тыс. голов.

В структуре поголовья скота по категориям хозяйств доля индивидуального сектора составила: по крупному рогатому скоту – 38,3%, свиньям – 5,8%, овцам и козам – 94,8%.

На долю хозяйств населения, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей приходилось 23,9% производства мяса, 29,1% – молока и 39,4% – яиц.

За январь-май 2022г. в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) от одной коровы надоено 3974 килограмма молока (105,0% к январю-маю 2021г.), яйценоскость кур-несушек составила 117 яиц (99,2% к январю-маю 2021г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство» в январе-мае 2022г. составил 96,6 млрд рублей, или 88,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ крупными и средними организациями в январе-мае 2022г. выполнено работ собственными силами на 35,3 млрд рублей, что составляет 101,1% к январю-маю 2021г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 683,8 млн рублей, или 130,0% к январю-маю 2021г.).

В структуре объема работ, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство» по договорам строительного подряда, большая часть приходилась на строительство инженерных сооружений (42,7% от общего объема работ) и строительство зданий (37,3%).

На конец мая 2022г. крупными и средними организациями заключено договоров строительного подряда (контрактов) на сумму 15,6 млрд рублей, что обеспечит 56 дней работы.

На конец мая 2022г. крупными и средними организациями заключено договоров строительного подряда (контрактов) на сумму 15,6 млрд рублей, что обеспечит 56 дней работы.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-апреле 2022г. составил 625,2 млрд рублей, что в товарной массе на 0,8% меньше, чем в январе-апреле 2021г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-мае 2022г. составил 786,7 млрд рублей, что в товарной массе на 2,7% меньше, чем в январе-мае 2021г.

В январе-мае 2022г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 301,2 млрд рублей, что на 4,4% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-май предыдущего года.

В январе-мае 2022г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 1205,4 млрд рублей, что в товарной массе на 1,1% больше, чем в январе-мае 2021г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в мае 2022г. по сравнению с апрелем 2022г. составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,5%, непродовольственные товары – 99,7%, услуги – 99,9%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в мае 2022г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,8% и составила 6465,09 рубля в расчете на одного человека в месяц.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Краснодарскому краю в мае 2022г. составила 20606,62 рубля в расчете на месяц. По сравнению с апрелем 2022г. его стоимость повысилась на 0,4%.

В мае 2022г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с апрелем 2022г. составил 101,5%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 99,9%, «Обрабатывающие производства» – 101,8%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 99,6%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в мае 2022г. по сравнению с апрелем 2022г. составил 101,0%, в том числе на продукцию растениеводства – 101,7%, животноводства – 99,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2022г. составила 47915 рублей. По сравнению с апрелем 2021г. она увеличилась на 16,8%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за апрель 2022г. по сравнению с апрелем 2021г. уменьшилась на 0,6%.

По итогам обследования в среднем за февраль-апрель 2022г. численность рабочей силы составила 2789,9 тыс. человек или 49,1% от общей численности населения края. В их числе 2680,6 тыс. человек, или 96,1% численности рабочей силы были заняты в экономике и 109,2 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 мае 2022г. признано безработными 4,0 тыс. безработных (на 17,4% больше, чем в мае 2021г.), снято с учета 4,7 тыс. безработных (в 3,1р. меньше, чем в мае 2021г.)

Численность трудоустроенных безработных в мае 2022г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 4,0%, с маем 2021г. - на 30,0% и составила 2,0 тыс. человек.

На конец мая 2022г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,6% от численности рабочей силы (на конец мая 2021г. – 1,4%).

По расчетным данным численность постоянного населения края на 1 мая 2022г. составила 5674,2 тыс. человек, из которых 3176,3 тыс. человек (56,0%) – горожане и 2497,9 тыс. человек (44,0%) – сельские жители.

В целом по краю в январе-апреле 2022г. число умерших превысило число родившихся в 1,8 раза.

За январь-апрель 2022г. внутрирегиональная миграция уменьшилась по сравнению с январем-апрелем 2021г. на 12,1% или на 1830 человек.

Миграционный прирост населения края по сравнению с аналогичным периодом 2021г. снизился на 11099 человек, или в 22,7 раза.

### **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 жилых домов.

Коммерческая недвижимость представлена торгово-офисной и производственно-складской.

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

Интервал исследования составляет 2 месяца. Исследуемый интервал – **май - июнь 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 **май - июнь 2022 г.** из 5 614 предложения по продаже квартир и 3 178 предложений о продаже жилых домов.



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (64%), а наименьшую – рынка жилых домов (36%).

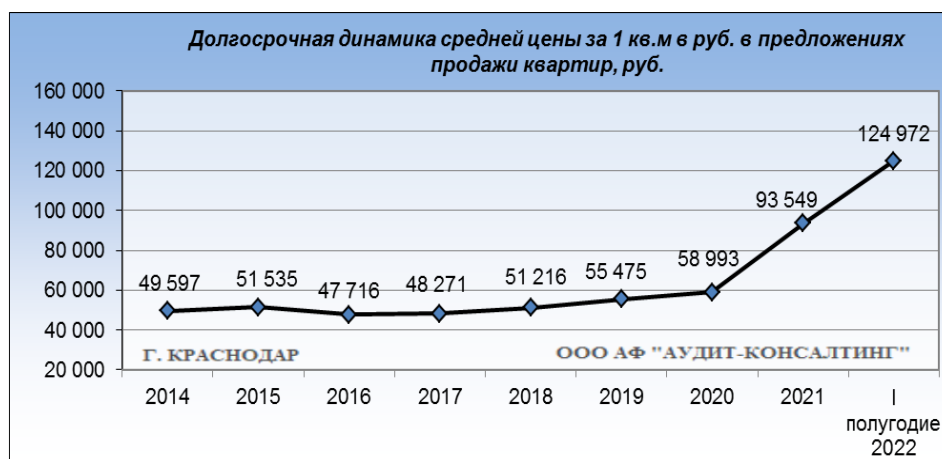
### Квартиры

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 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. – 93 549 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 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.

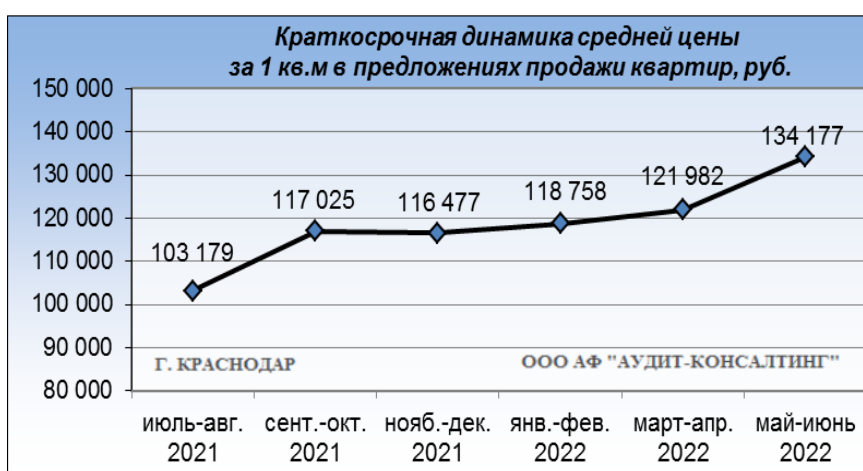
Данные проведенного анализа цены предложений продажи на рынке квартир, выраженная в руб., в табличной форме представлена ниже:

Таблица 1– Краткосрочная динамика цен в предложениях продажи квартир

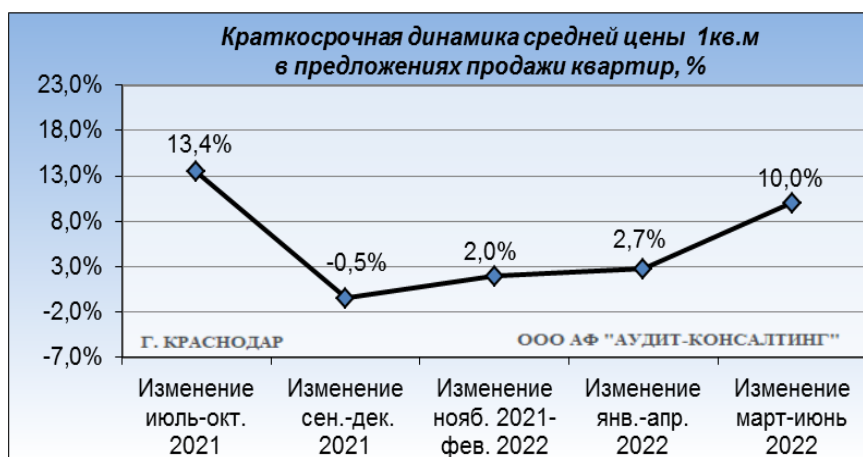
Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022
Среднее значение	103 179	117 025	116 477	118 758	121 982	134 177

- За май - июнь 2022 года средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **134 177** руб./кв.м,
- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2022 г. (121 982 руб./кв.м) составляет **10,0%**;
  - изменение с июля 2021 г. по июнь 2022 г. со 103 179 руб./кв.м до 134 177 руб./кв.м 30,0%;
  - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май - июнь 2022 г. составила 57 895 руб./м<sup>2</sup>;
  - максимальная – 297 921 руб./м<sup>2</sup>.

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 **май - июнь 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 68%, 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%).

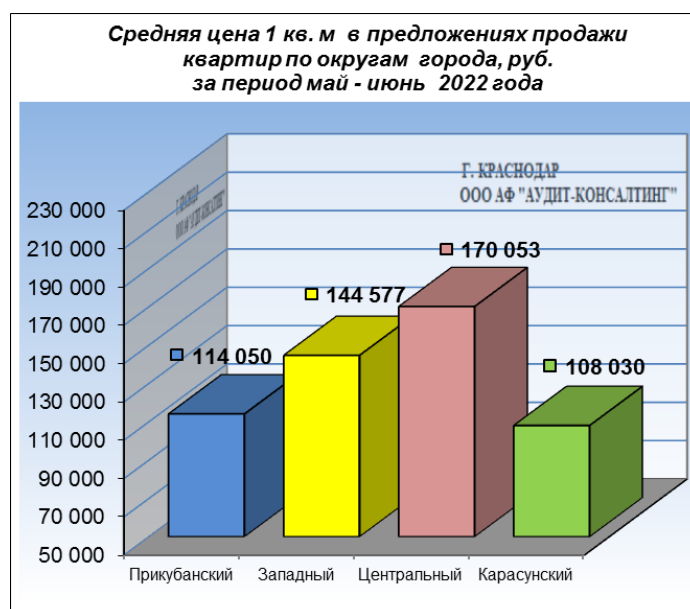
Данные проведенного анализа цен предложений за **май - июнь 2022 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

*Таблица 2 – Ценовая ситуация на рынке квартир*

Средняя цена 1 кв.м в предложениях о продаже квартир по округам, руб./м2	1-комнатные квартиры	2-х комнатные квартиры	3-х комнатные квартиры	Многокомнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	119 100	113 529	109 522	95 594	132 503	<b>114 050</b>
Западный	161 152	158 717	144 875	138 847	119 296	<b>144 577</b>
Центральный	168 341	171 514	175 717	159 844	174 846	<b>170 053</b>
Карасунский	114 996	103 513	96 383	90 890	134 368	<b>108 030</b>

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

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



### 1-комнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> 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.		июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022
Прикубанский	ср	89 662	96 121	106 222	107 654	110 640	119 100
	мин	63 282	60 849	61 404	61 111	59 809	59 172
	макс	167 426	170 900	177 994	182 034	237 567	250 242
Западный	ср	117 059	123 254	144 085	142 642	146 030	161 152
	мин	93 997	98 239	99 010	95 238	61 905	84 932
	макс	173 464	177 053	180 488	212 963	237 778	295 636
Центральный	ср	119 451	128 398	125 309	129 270	132 442	168 341
	мин	92 784	98 198	103 113	89 744	60 201	90 090
	макс	152 548	151 222	159 677	197 561	248 731	279 699
Карасунский	ср	94 319	100 143	113 431	109 552	115 349	114 996
	мин	70 582	68 498	69 767	69 880	60 714	63 307
	макс	140 516	147 799	150 882	179 494	183 333	196 000
<b>Среднее значение</b>		<b>105 123</b>	<b>111 979</b>	<b>122 261</b>	<b>122 280</b>	<b>126 115</b>	<b>140 897</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>63 282</b>	<b>60 849</b>	<b>61 404</b>	<b>61 111</b>	<b>59 809</b>	<b>59 172</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>173 464</b>	<b>177 053</b>	<b>180 488</b>	<b>212 963</b>	<b>248 731</b>	<b>295 636</b>

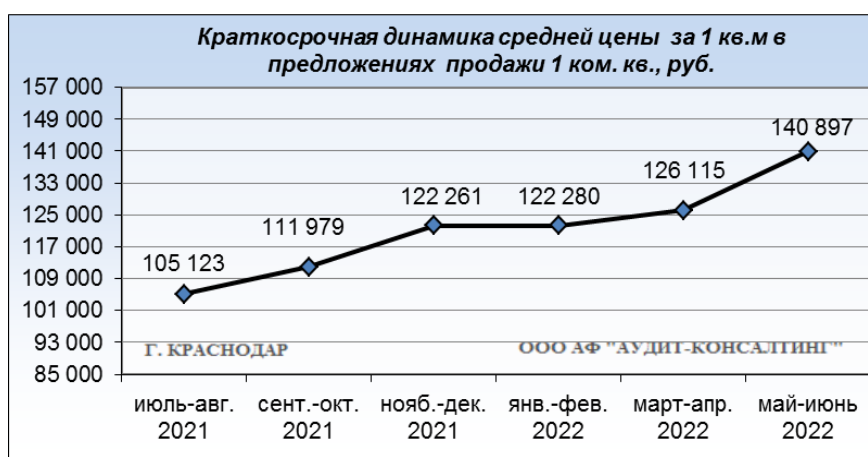
Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 1-комнатных квартир за май - июнь 2022 г. составила 140 897 руб.;

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2022 г. (126 115 руб./м<sup>2</sup>) составляет 11,7%;
- изменение с июля 2021 г. по июнь 2022 г. со 105 123 руб./кв.м до 140 897 руб./кв.м 34,0%;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май - июнь 2022 г. составила 59 172 руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – 295 636 руб./м<sup>2</sup>.

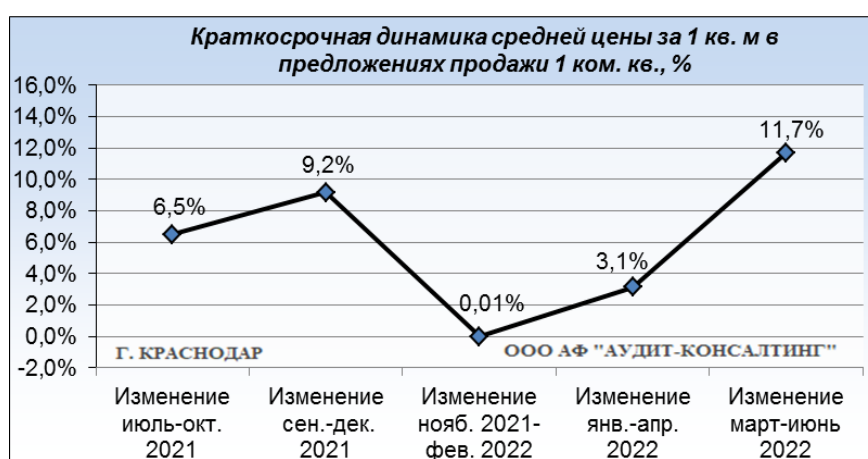
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 5 009 991 руб., минимальная – 1 661 544 руб., максимальная – 16 260 000 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 40,5 м<sup>2</sup>, минимальная – 19 м<sup>2</sup>, максимальная – 119,7 м<sup>2</sup>.

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



Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 1-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



### 2-комнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> 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.		июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022
Прикубанский	ср	87 159	102 239	100 220	103 147	104 514	113 529
	мин	58 077	62 626	62 480	63 115	60 000	66 088
	макс	194 968	233 661	227 987	230 159	267 241	261 635
Западный	ср	102 975	117 087	136 369	124 285	141 213	158 717
	мин	66 191	54 474	61 905	61 555	61 155	84 932
	макс	171 458	211 810	178 788	198 830	238 806	297 921
Центральный	ср	103 140	121 281	126 306	130 903	123 556	171 514
	мин	87 664	98 278	98 529	98 913	61 680	88 496
	макс	123 979	154 025	240 580	230 769	256 198	234 834
Карасунский	ср	92 200	99 645	97 760	101 773	104 986	103 513
	мин	50 905	42 203	69 167	65 637	60 317	59 035

	макс	147 750	167 832	150 980	159 524	246 154	194 000
<b>Среднее значение</b>		<b>96 369</b>	<b>110 063</b>	<b>115 164</b>	<b>115 027</b>	<b>118 567</b>	<b>136 818</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>50 905</b>	<b>42 203</b>	<b>61 905</b>	<b>61 555</b>	<b>60 000</b>	<b>59 035</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>194 968</b>	<b>233 661</b>	<b>240 580</b>	<b>230 769</b>	<b>267 241</b>	<b>297 921</b>

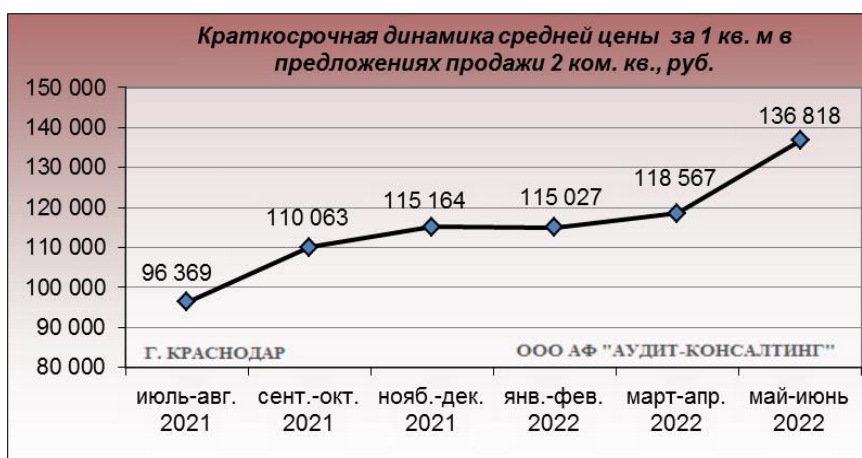
Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 2-комнатных квартир за **май - июнь 2022 г.** составила **136 818** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2022 г. (118 567 руб./м<sup>2</sup>) составляет **15,4%**;
- изменение с июля 2021 г. по июнь 2022 г. с 96 369 руб./кв.м до 136 818 руб./кв.м 42,0%;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май - июнь 2022 г. составила 59 035 руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – 297 921 руб./м<sup>2</sup>.

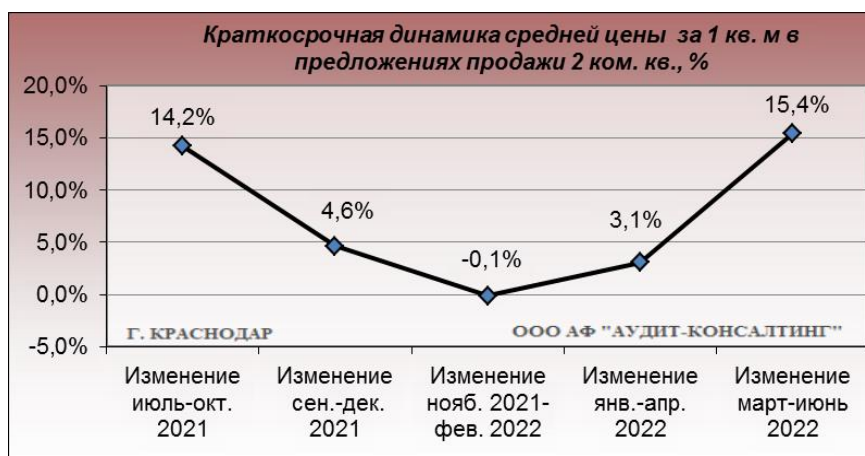
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 6 916 659 руб., минимальная – 2 372 272 руб., максимальная – 25 800 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 59,3 м<sup>2</sup>, минимальная – 24 м<sup>2</sup>, максимальная – 221,8 м<sup>2</sup>.

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



Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 2-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



### 3-комнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи 3-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:



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

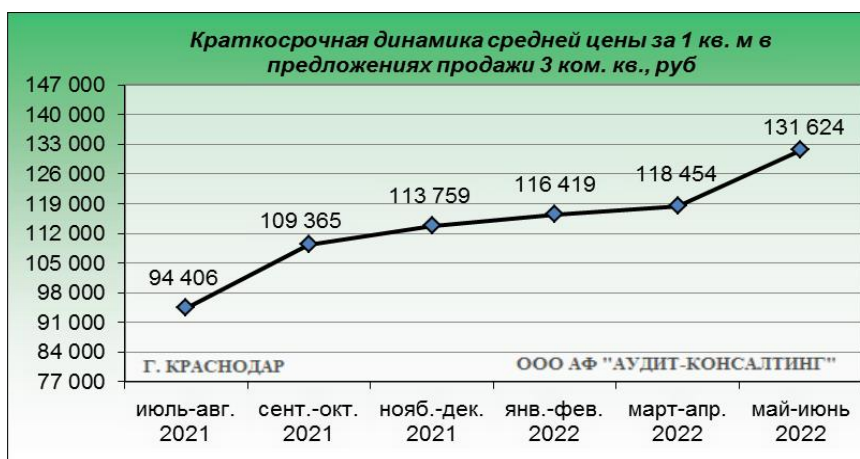
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022
Прикубанский	ср	86 621	99 122	99 286	103 354	104 470	109 522
	мин	45 445	47 253	60 339	60 145	59 859	58 511
	макс	180 257	203 206	208 973	211 111	275 000	225 203
Западный	ср	97 037	106 862	132 945	134 087	145 231	144 875
	мин	57 112	23 443	62 222	59 259	60 718	84 932
	макс	168 123	214 041	207 407	209 524	226 496	220 983
Центральный	ср	108 704	136 196	130 867	128 237	122 883	175 717
	мин	82 352	93 709	98 276	95 455	65 020	64 286
	макс	150 015	202 178	220 339	217 647	244 444	296 552
Карасунский	ср	85 261	95 280	91 939	100 000	101 233	96 383
	мин	57 199	43 628	63 953	62 176	60 160	73 684
	макс	118 665	168 757	180 808	183 962	214 286	206 490
<b>Среднее значение</b>		<b>94 406</b>	<b>109 365</b>	<b>113 759</b>	<b>116 419</b>	<b>118 454</b>	<b>131 624</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>45 445</b>	<b>23 443</b>	<b>60 339</b>	<b>59 259</b>	<b>59 859</b>	<b>58 511</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>180 257</b>	<b>214 041</b>	<b>220 339</b>	<b>217 647</b>	<b>275 000</b>	<b>296 552</b>

- Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 3-комнатных квартир за **май - июнь 2022 г.** составила **131 624 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2022 г. (118 454 руб./м<sup>2</sup>) составляет **11,1%**;
  - изменение с июля 2021 г. по июнь 2022 г. с 94 406 руб./кв.м до 131 624 руб./кв.м **39,4%**;
  - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май - июнь 2022 г. составила 58 511 руб./м<sup>2</sup>;
  - максимальная – 296 552 руб./м<sup>2</sup>.

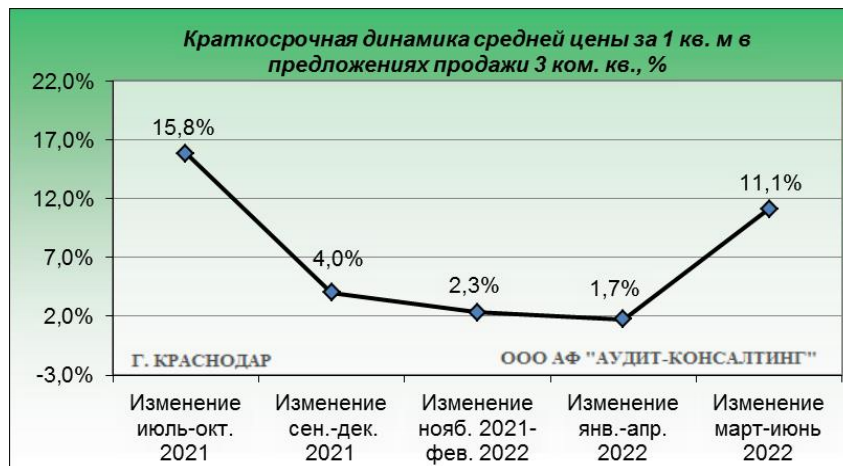
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 9 289 105 руб., минимальная – 3 000 000 руб., максимальная – 43 000 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 80,3 м<sup>2</sup>, минимальная – 37,5 м<sup>2</sup>, максимальная – 242 м<sup>2</sup>.

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



Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 3-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



### Многокомнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи многокомнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

*Таблица 6 – Краткосрочная динамика средних цен предложений многокомнатных квартир*

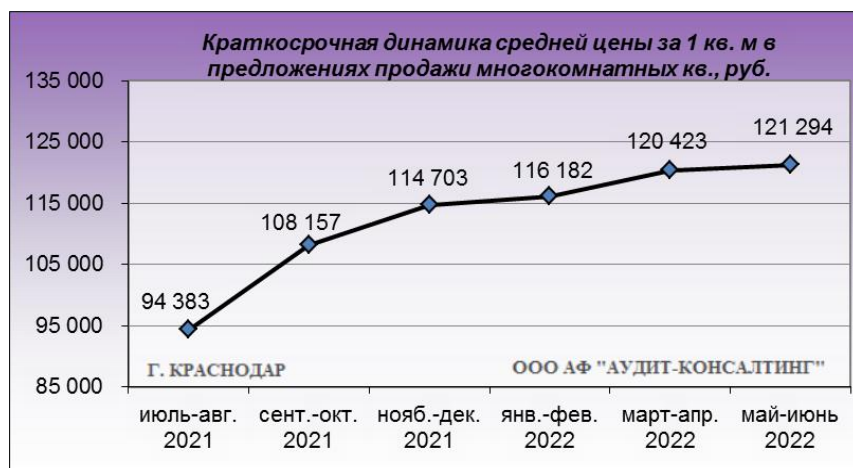
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн. кв. по округам, руб.		июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022
Прикубанский	ср	80 768	90 664	100 757	110 744	116 742	95 594
	мин	37 099	65 349	66 408	62 617	60 465	65 000
	макс	169 170	137 983	170 000	180 328	223 810	249 444
Западный	ср	106 633	133 033	139 600	139 287	141 136	138 847
	мин	86 589	92 377	94 003	90 580	73 282	64 706
	макс	131 569	196 541	217 391	210 256	221 286	284 589
Центральный	ср	119 783	124 084	118 007	115 809	119 962	159 844
	мин	84 453	95 432	93 197	72 483	66 154	119 375
	макс	175 544	156 997	193 069	163 842	235 294	234 834
Карасунский	ср	70 351	84 846	100 449	98 886	103 853	90 890
	мин	56 268	69 999	70 225	69 975	76 483	66 002
	макс	84 335	122 970	122 616	124 060	163 934	124 990
<b>Среднее значение</b>		<b>94 383</b>	<b>108 157</b>	<b>114 703</b>	<b>116 182</b>	<b>120 423</b>	<b>121 294</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>37 099</b>	<b>65 349</b>	<b>66 408</b>	<b>62 617</b>	<b>60 465</b>	<b>64 706</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>175 544</b>	<b>196 541</b>	<b>217 391</b>	<b>210 256</b>	<b>235 294</b>	<b>284 589</b>

- Средняя цена 1 м<sup>2</sup> многокомнатных квартир за **май - июнь 2022 г.** составила **121 294 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2022 г. (120 423 руб./м<sup>2</sup>) составляет **0,7%**;
  - изменение с июля 2021 г. по июнь 2022 г. с 94 383 руб./кв.м до 121 294 руб./кв.м **28,5%**;
  - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май - июнь 2022 г. составила 64 706 руб./м<sup>2</sup>;
  - максимальная – 284 589 руб./м<sup>2</sup>.

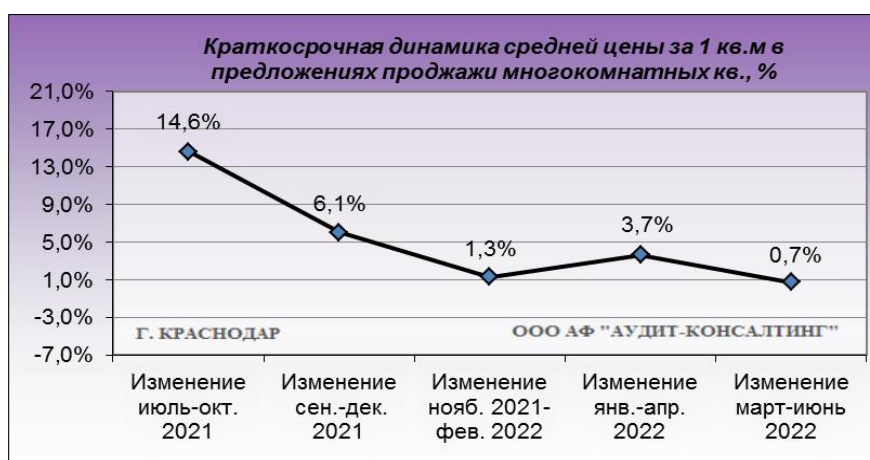
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 15 769 562 руб., минимальная – 4336999 руб., максимальная – 62 325 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 140,9 м<sup>2</sup>, минимальная – 59,1 м<sup>2</sup>, максимальная – 400 м<sup>2</sup>.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи многокомнатных квартир, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи многоквартирных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



### Квартиры-студии

Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи квартир-студий, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

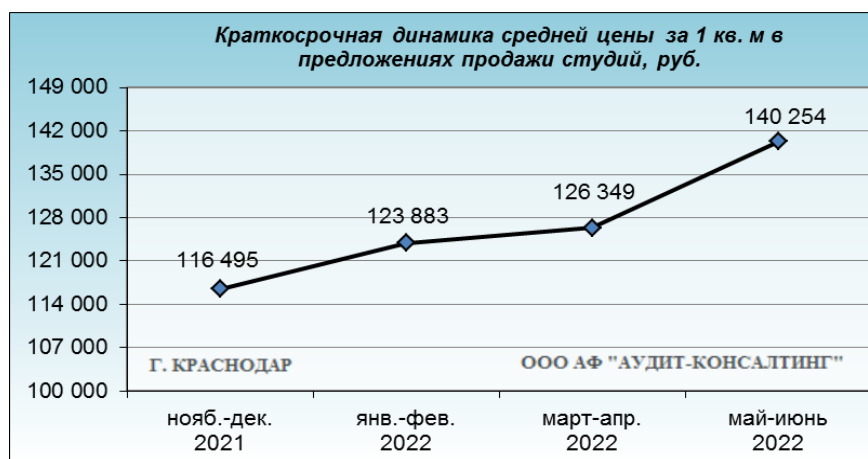
Таблица 7 – Краткосрочная динамика средних цен предложений квартир-студий

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022
Прикубанский	ср	113 751	117 646	119 808	132 503
	мин	62 044	60 078	60 075	57 895
	макс	189 498	198 020	216 818	255 081
Западный	ср	117 390	118 657	129 165	119 296
	мин	66 667	66 667	74 074	84 932
	макс	183 438	191 429	200 000	149 485
Центральный	ср	115 114	139 245	130 273	174 846
	мин	60 145	61 905	60 714	119 375
	макс	274 390	222 727	206 693	234 834
Карасунский	ср	119 725	119 984	126 150	134 368
	мин	60 000	52 174	61 033	78 315
	макс	199 454	187 291	205 797	236 000

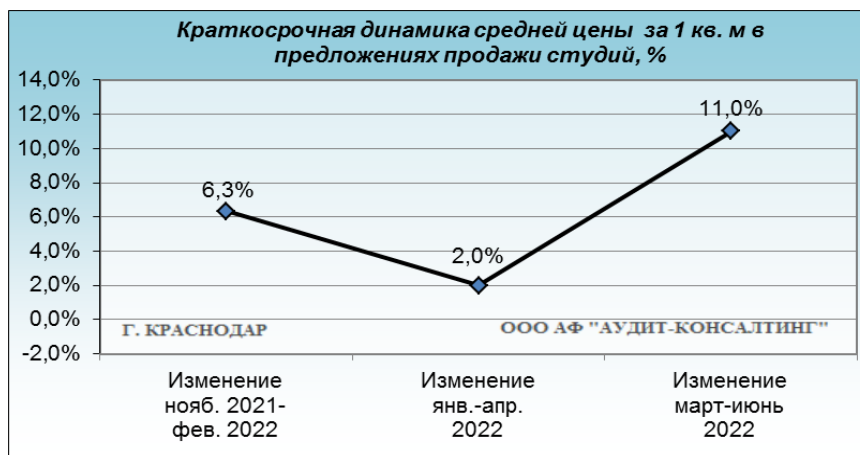
Среднее значение	116 495	123 883	126 349	140 254
Минимальное значение	60 000	52 174	60 075	57 895
Максимальное значение	274 390	222 727	216 818	255 081

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> квартир-студий за **май - июнь 2022 г.** составила **140 254 руб.**;  
 - изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2022 г. (126 349 руб./м<sup>2</sup>) составляет **11,0%**;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май - июнь 2022 г. составила 57 895 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 255 081 руб.  
 Средняя цена единой квартиры-студии составила 3 636 748 руб., минимальная – 1 100 000 руб.,  
 максимальная – 10 000 000 руб.  
 Средняя площадь квартиры-студии составила 27,1 м<sup>2</sup>, минимальная – 14,8 м<sup>2</sup>, максимальная – 64,4 м<sup>2</sup>.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи квартир-студий, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Результат анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи квартир-студий, выраженной в процентах, в графическом виде представлен на следующем рисунке:

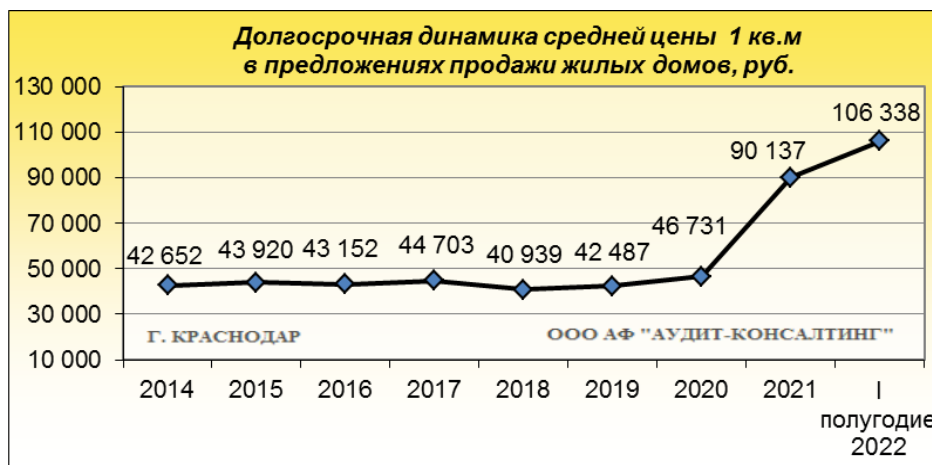


### Жилые дома

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 жилых домов 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 м<sup>2</sup> на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м<sup>2</sup> до 90 137 руб./м<sup>2</sup>, на 47 485 руб./м<sup>2</sup> (на 111,3% за 7 лет).

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

Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи жилых домов, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

**Таблица 8 - Краткосрочная динамика средних цен предложений продажи на рынке жилых домов**

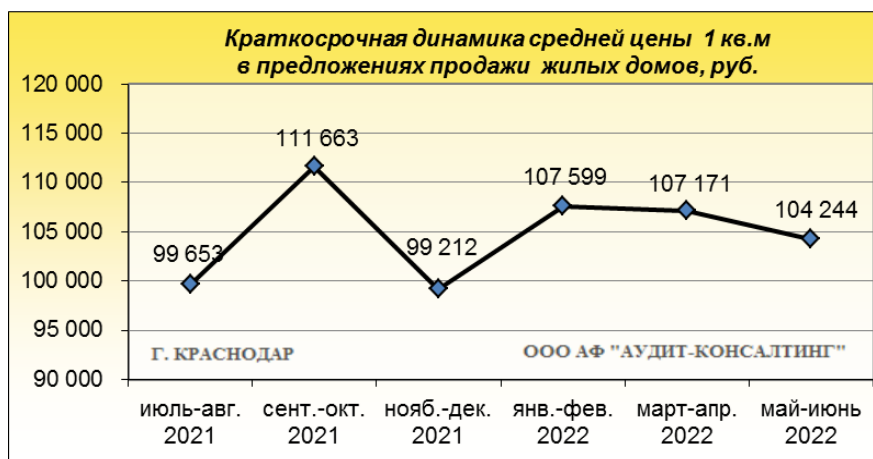
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022
Прикубанский	ср	77 016	84 646	71 320	92 800	89 966	91 757
	мин	44 031	37 235	39 024	41 667	46 429	35 517
	макс	136 968	166 109	207 256	151 899	292 593	387 500
Западный	ср	150 718	181 068	149 055	150 615	141 199	128 151
	мин	121 621	135 932	110 063	108 333	92 500	35 865
	макс	213 917	274 655	262 940	229 630	275 215	388 889
Центральный	ср	92 288	96 502	97 145	98 614	110 475	104 932
	мин	78 552	81 568	79 268	74 561	62 500	37 500
	макс	109 531	121 553	128 514	135 580	272 880	327 869
Карасунский	ср	78 590	84 437	79 329	88 367	87 044	92 137
	мин	57 340	62 018	61 818	59 600	47 619	35 714
	макс	98 564	102 726	109 375	112 500	216 667	363 636
<b>Среднее значение</b>		<b>99 653</b>	<b>111 663</b>	<b>99 212</b>	<b>107 599</b>	<b>107 171</b>	<b>104 244</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>44 031</b>	<b>37 235</b>	<b>39 024</b>	<b>41 667</b>	<b>46 429</b>	<b>35 517</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>213 917</b>	<b>274 655</b>	<b>262 940</b>	<b>229 630</b>	<b>292 593</b>	<b>388 889</b>

- Средняя цена 1 м<sup>2</sup> жилых домов за **май - июнь 2022 г.** составила **104 244 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2022 г. (107 171 руб./м<sup>2</sup>) составляет **-2,7%**;
  - изменение с июля 2021 г. по июнь 2022 г. с 99 653 руб./кв.м до 104 244 руб./кв.м **4,6%**;
  - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май - июнь 2022 г. составила **35 517 руб./м<sup>2</sup>**;
  - максимальная – **388 889 руб./м<sup>2</sup>**.

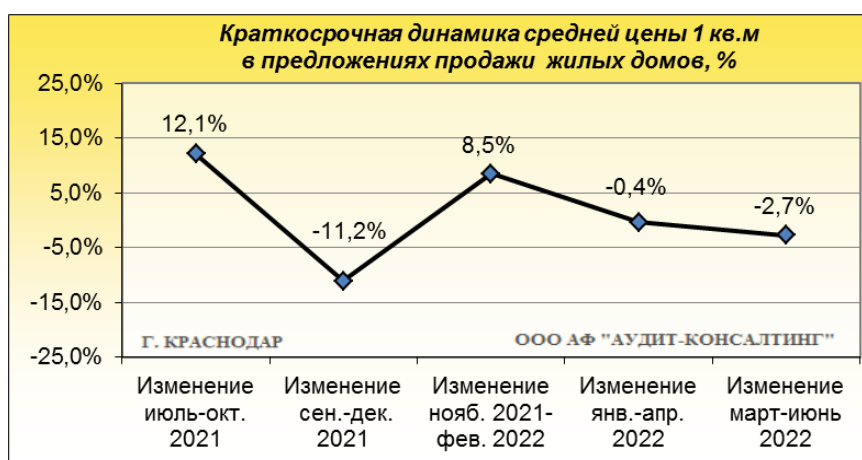
Средняя цена единого жилого дома составила **15 470 004 руб.**, минимальная – **900 000 руб.**, максимальная – **400 000 000 руб.**

Средняя площадь жилого дома составила **153 м<sup>2</sup>**, минимальная – **20 м<sup>2</sup>**, максимальная – **1600 м<sup>2</sup>**.

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

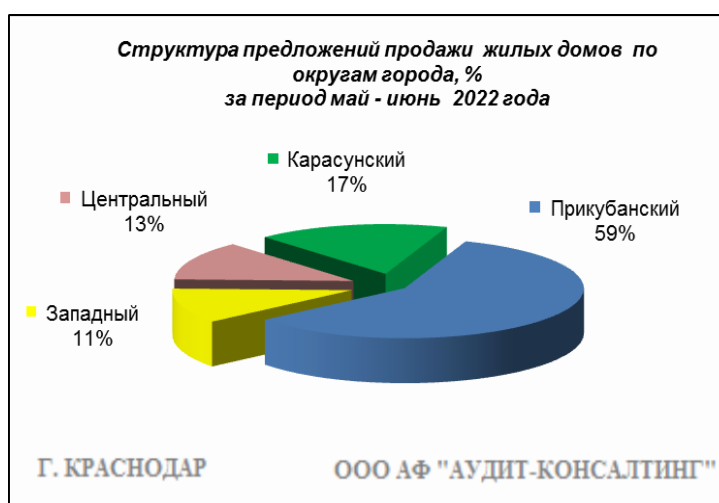


Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи жилых домов, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке жилых домов 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 59%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (11%).

## Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на **май - июнь 2022 года** показал следующее:

Квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 57 895 руб./кв. м до 297 921 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 134 177 руб./кв. м.

Применение банками с апреля 2020 года льготных программ по ипотеке повлекло резкое повышение числа сделок на рынке недвижимости. Взрывной спрос на недвижимость зафиксирован до отмены льготных программ в марте 2022 года. Недорогой сегмент жилой недвижимости был реализован и на активный рынок вышел более дорогой, собственники которого начинают снижать цены.

Цена предложений жилых домов в диапазоне от 35 517 руб./кв. м до 388 889 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 104 244 руб./кв. м.

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

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.

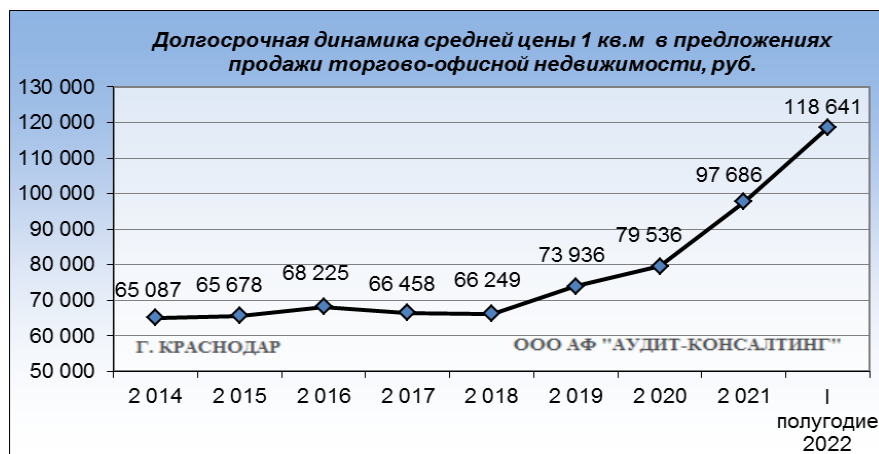


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (89%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (11%).

## 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 –

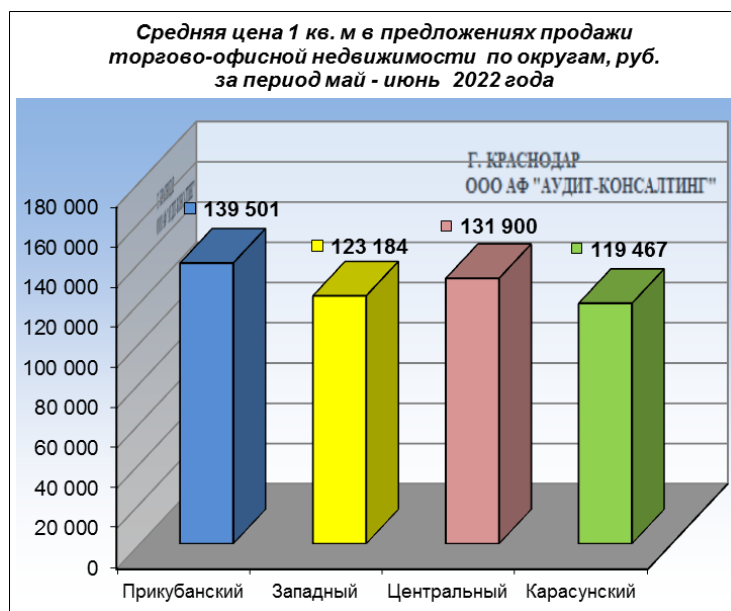
Краткосрочная динамика цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022
Прикубанский	ср	88 680	109 211	119 693	111 430	125 815	139 501
	мин	71 624	79 111	71 795	65 455	50 744	31 429
	макс	116 549	147 971	163 964	165 331	229 959	287 158
Западный	ср	100 075	99 823	102 417	105 186	114 018	123 184
	мин	79 402	87 119	82 873	80 455	50 743	32 034
	макс	117 216	123 357	121 760	133 566	222 222	292 500
Центральный	ср	106 206	108 525	111 521	114 907	123 337	131 900
	мин	94 962	98 284	100 000	91 744	50 676	40 405
	макс	114 356	122 442	139 130	147 321	226 794	467 290
Карасунский	ср	82 824	107 491	100 723	103 458	111 487	119 467
	мин	73 958	88 983	89 192	85 022	50 743	33 847
	макс	92 576	134 675	119 134	125 000	200 247	242 718
<b>Среднее значение</b>		<b>94 446</b>	<b>106 263</b>	<b>108 588</b>	<b>108 745</b>	<b>118 664</b>	<b>128 513</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>71 624</b>	<b>79 111</b>	<b>71 795</b>	<b>65 455</b>	<b>50 676</b>	<b>31 429</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>117 216</b>	<b>147 971</b>	<b>163 964</b>	<b>165 331</b>	<b>229 959</b>	<b>467 290</b>

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



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



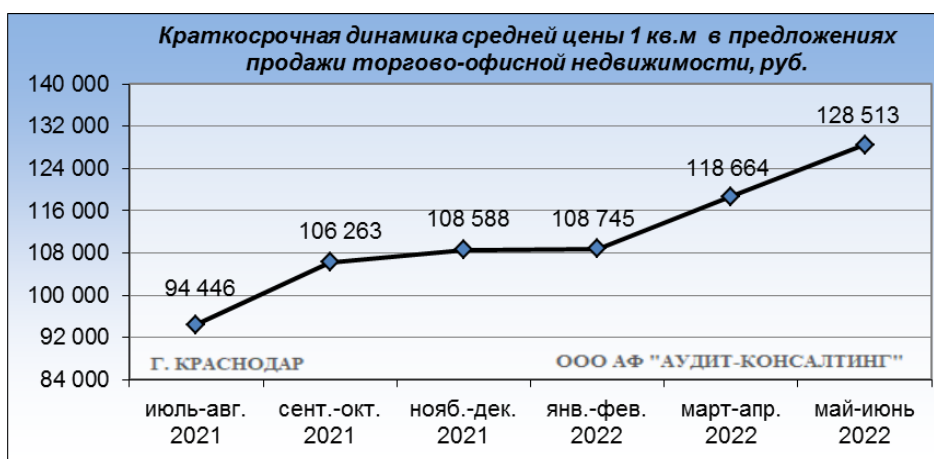
За май - июнь 2022 г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **128 513** руб./кв. м,

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2022 г. (118 664 руб./м<sup>2</sup>) составляет **8,3%**;
- изменение с июля 2021 г. по июнь 2022 г. с 94 446 руб./кв.м до 128 513 руб./кв.м 36,1%;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май - июнь 2022 г. составила 31 429 руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – 467 290 руб./м<sup>2</sup>.

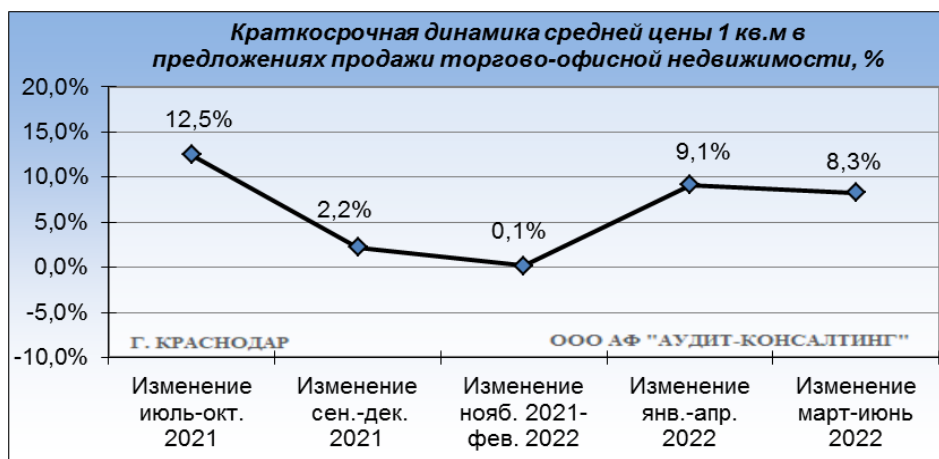
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 28 352 256 руб., минимальная – 600 000 руб., максимальная – 561 800 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 264,6 кв.м, минимальная – 8 кв.м, максимальная – 5 300 кв.м.

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

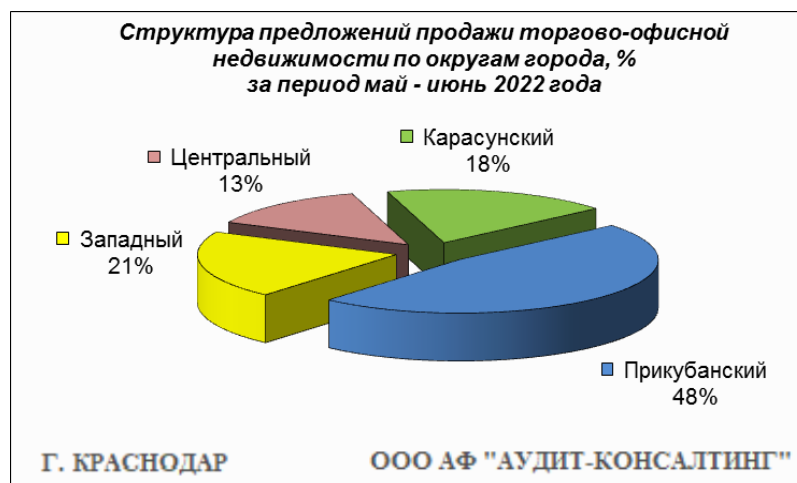


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на **май – июнь 2022** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости.

Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

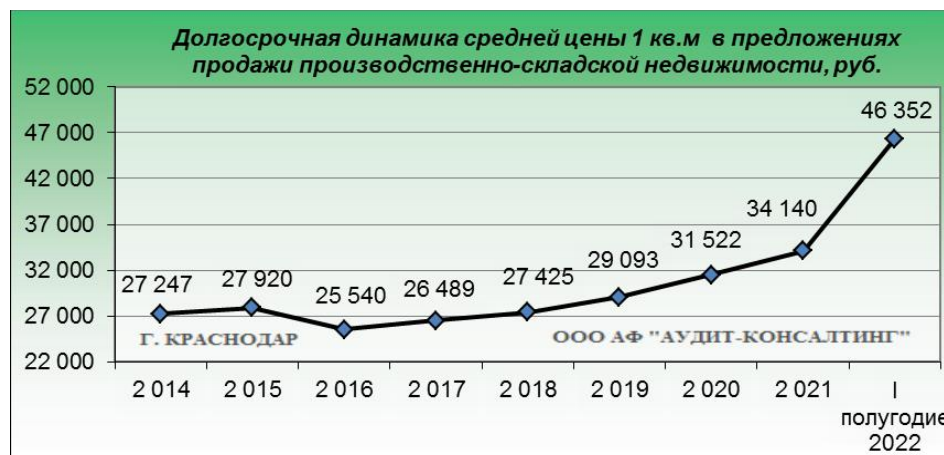


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 48%, а наименьший в Центральном округе - 13%.

### 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.	июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022
Среднее значение	<b>28 565</b>	<b>33 174</b>	<b>37 367</b>	<b>44 295</b>	<b>48 748</b>	<b>46 012</b>
Минимальное значение	3 500	6 600	18 000	16 073	14 000	3 043
Максимальное значение	58 000	78 260	96 774	95 057	112 500	156 986

За **май – июнь 2022 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **46 012 руб./кв.м,**

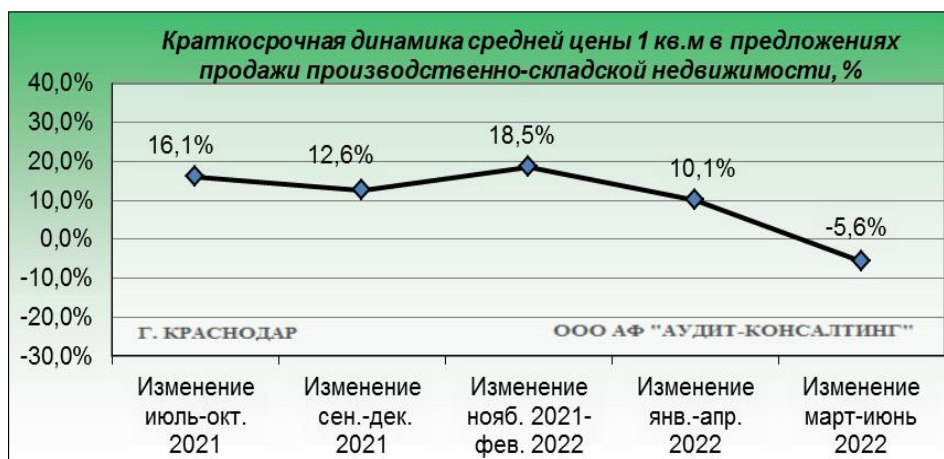
- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2022 г. (48 748 руб./м<sup>2</sup>,) составляет **-5,6%**;
- изменение с июля 2021 г. по июнь 2022 с 28 565 руб./кв.м до 46 012 руб./кв.м **61,1%**;
- минимальная цена 1 кв.м на май – июнь 2022 г. составила 3 043 руб./кв.м;
- максимальная – 156 986 руб./кв.м.

Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 67 798 066 руб., минимальная – 80 000 руб., максимальная – 600 000 000 руб. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 2451,8 кв.м, минимальная – 1,9 кв.м, максимальная – 54000 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 май – июнь 2022 г. показал следующее:

Торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 31 429 руб./кв.м до 467 290 руб. /кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 128 513 руб./кв.м.

Производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 3 043 руб./кв.м до 156 986 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 46 012 руб./кв.м.

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

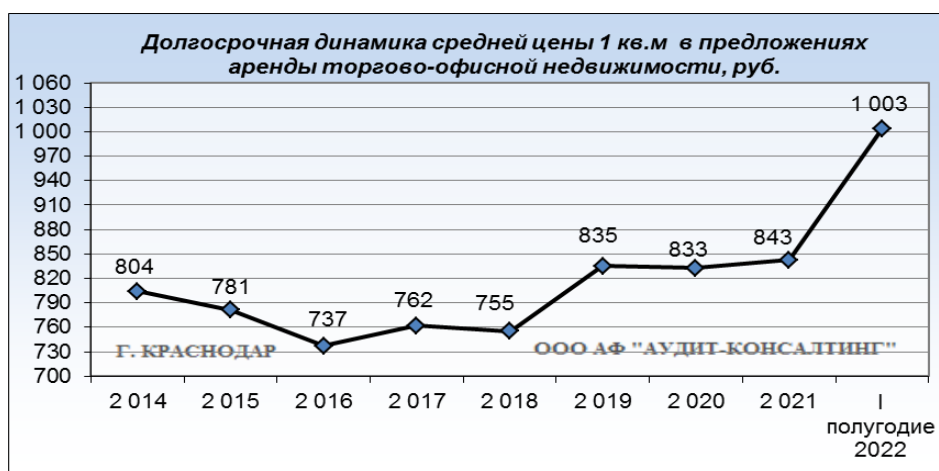


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наем являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 79% соответственно, а наименее выставляемыми объектами производственно-складского назначения - 21%.

## 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.

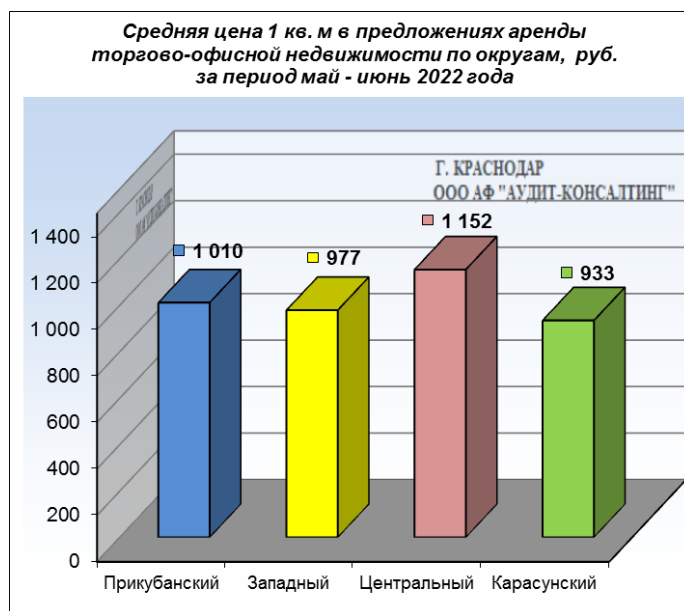
Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022
Прикубанский	ср	780	789	832	839	1 033	1 010
	мин	661	423	602	556	508	508
	макс	1 032	945	1 046	1 190	4 444	8 333
Западный	ср	762	869	926	927	1 143	977
	мин	708	800	800	787	536	514
	макс	864	961	1 091	1 190	4 286	3 429
Центральный	ср	1 068	914	1 003	1 052	1 116	1 152
	мин	891	880	900	896	522	510
	макс	1 305	967	1 168	1 250	4 208	6 667
Карасунский	ср	712	899	869	835	1 026	933
	мин	614	773	795	648	552	503
	макс	759	995	1 000	1 195	3 500	3 375
<b>Среднее значение</b>		<b>831</b>	<b>868</b>	<b>908</b>	<b>913</b>	<b>1 079</b>	<b>1 018</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>614</b>	<b>423</b>	<b>602</b>	<b>556</b>	<b>508</b>	<b>503</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>1 305</b>	<b>995</b>	<b>1 168</b>	<b>1 250</b>	<b>4 444</b>	<b>8 333</b>

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.



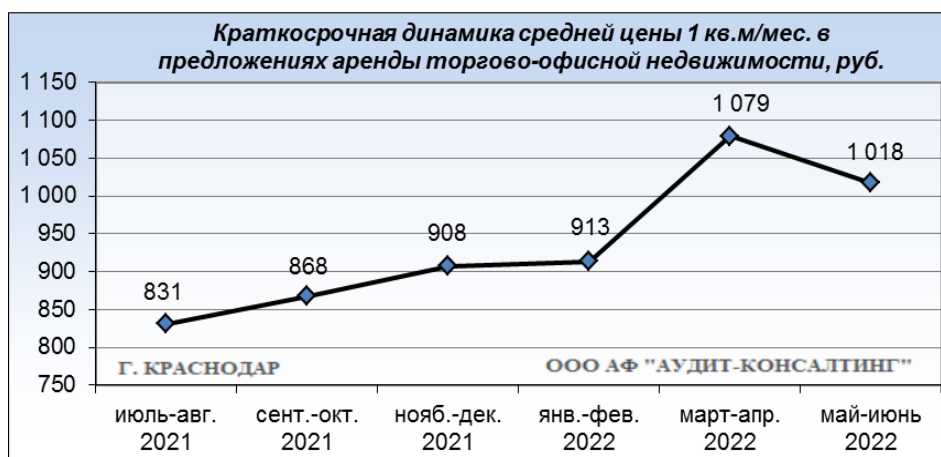
За май – июнь 2022 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 018** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2022 г. (1 079 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет **-5,7%**;
- изменение с июля 2021 г. по июнь 2022 г. с 831 руб./кв.м/мес. до 1 018 руб./кв.м/мес. **22,5%**;
- минимальная цена 1 кв.м на май – июнь 2022 г. составила 503 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 8 333 руб./кв.м/мес.

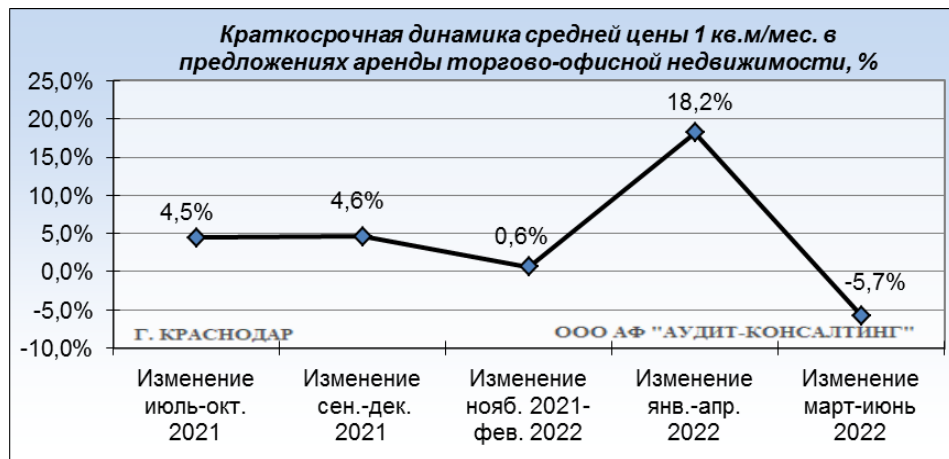
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 118 545 руб./мес., минимальная – 3 500 руб./мес., максимальная – 2 600 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 125,5 кв.м, минимальная – 2 кв.м, максимальная – 2000 кв.м.

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

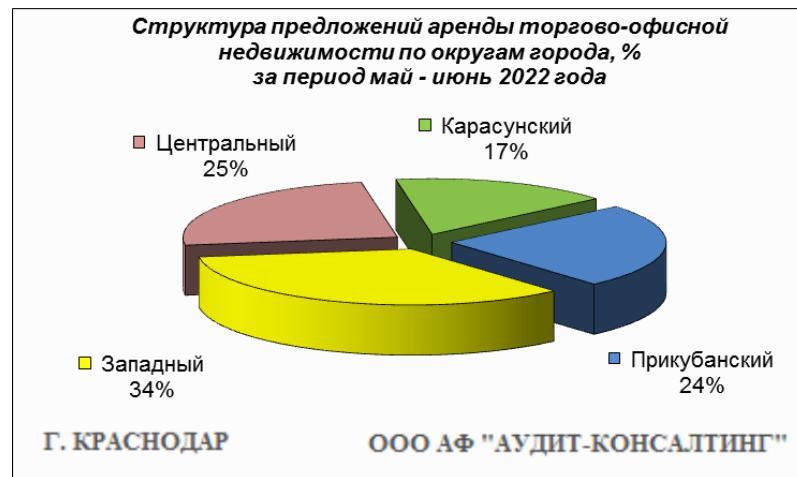


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке аренды торгово-офисной недвижимости на **май – июнь 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 Западный – 34%, а наименьший в Карасунском округе - 17%.

### 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**

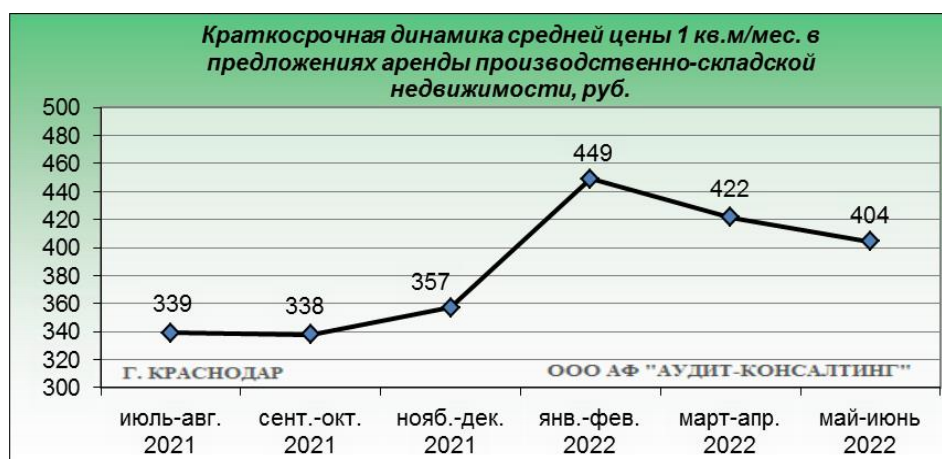
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022
Среднее значение	339	338	357	449	422	404
Минимальное значение	116	100	214	208	198	83
Максимальное значение	1 714	1 000	648	899	1 111	1 818

За май – июнь 2022 г. средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **404 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2022 г. (422 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет **-4,1%**;
- изменение с июля 2021 г. по июнь 2022 г. с 339 руб./кв.м/мес. до 404 руб./кв.м/мес. 19,3%;
- минимальная цена 1 кв.м на май – июнь 2022 г. составила 83 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 1 818 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 374 490 руб./мес., минимальная – 1300 руб./мес., максимальная – 10 000 000 руб./мес. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 980,9 кв.м, минимальная – 2,5 кв.м, максимальная – 15000 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 май – июнь 2022 г.** показал следующее:

Торгово-офисная недвижимость предлагается в аренду (без учета скидки на торг) в диапазоне от 503 руб./кв.м в месяц до 8 333 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1 018 руб./кв.м в месяц.

Производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 83 руб./кв.м. в месяц до 1 818 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 404 руб./кв.м в месяц.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение средней цены предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости и снижение 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.

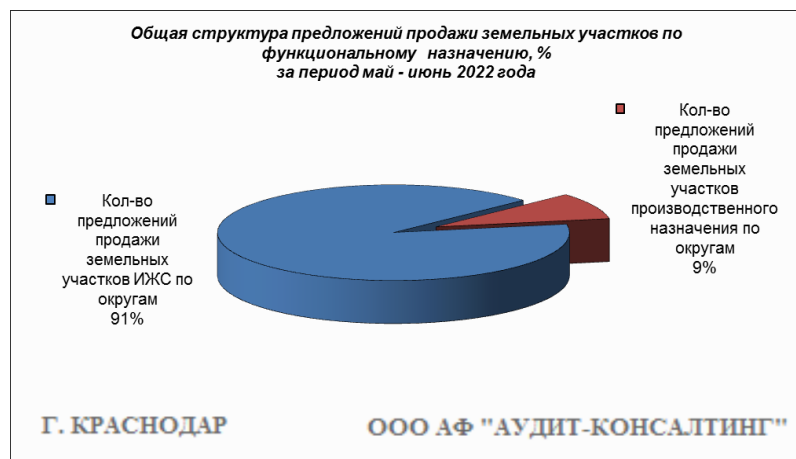
Западный округ включает в себя районы города: Юбилейный, Фестивальный, Славянский и другие.

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 производственного назначения.

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



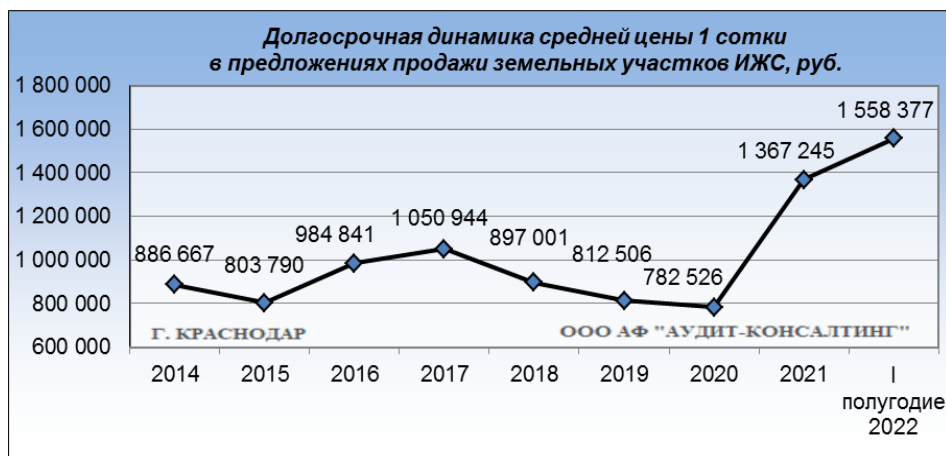
Анализ показывает, что наибольшую долю рынка земельных участков представляют объекты рынка под ИЖС (91%), а наименьшую – земельные участки производственного назначения - 9%.

### Земельные участки под 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.

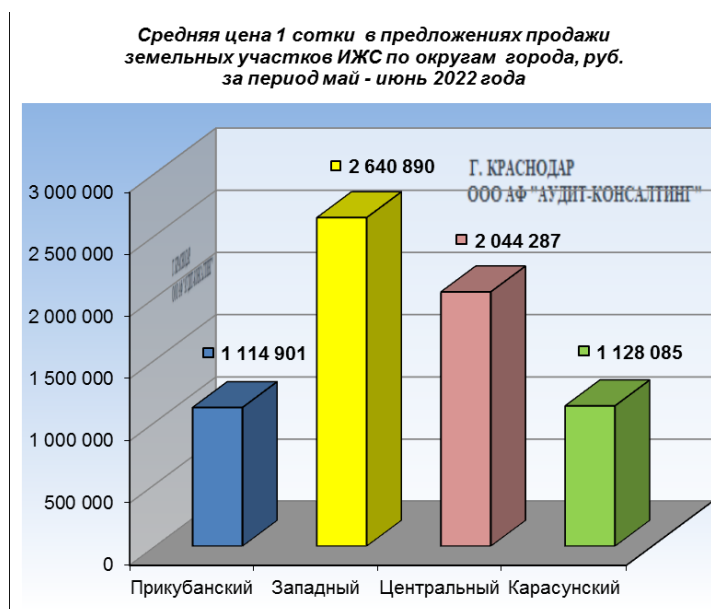
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022
Прикубанский	ср	786 339	821 613	844 665	979 833	1 023 729	1 114 901
	мин	388 659	718 113	531 746	432 927	304 878	316 667
	макс	1 197 058	964 459	1 291 667	1 675 000	2 882 353	3 043 478
Западный	ср	2 211 580	1 746 825	2 220 947	2 227 896	2 308 315	2 640 890
	мин	1 422 250	1 594 444	1 744 186	1 416 667	1 187 500	550 000
	макс	3 000 910	2 007 977	2 777 778	2 903 226	2 970 297	4 125 000
Центральный	ср	1 616 900	1 657 610	1 792 745	1 905 000	1 926 850	2 044 287
	мин	1 460 167	1 461 064	1 562 500	1 351 351	1 083 333	418 033
	макс	1 803 313	1 845 100	2 112 676	2 857 143	3 000 000	3 947 368
Карасунский	ср	553 710	813 484	742 254	650 408	750 334	1 128 085
	мин	472 591	398 994	447 761	316 667	400 000	315 306
	макс	654 360	1 050 862	1 080 000	975 610	1 055 556	2 005 993
<b>Среднее значение</b>		<b>1 292 132</b>	<b>1 259 883</b>	<b>1 400 153</b>	<b>1 440 784</b>	<b>1 502 307</b>	<b>1 732 041</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>388 659</b>	<b>398 994</b>	<b>447 761</b>	<b>316 667</b>	<b>304 878</b>	<b>315 306</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>3 000 910</b>	<b>2 007 977</b>	<b>2 777 778</b>	<b>2 903 226</b>	<b>3 000 000</b>	<b>4 125 000</b>

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

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

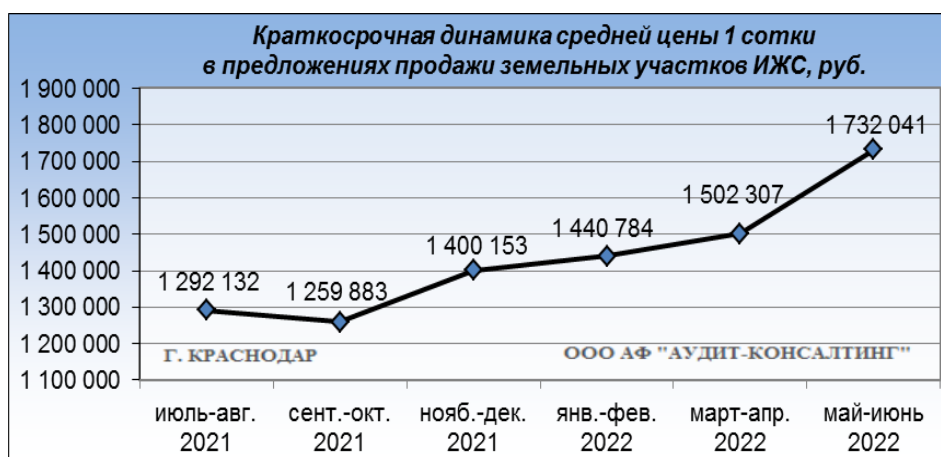


За май-июнь 2022 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила 1 732 041 руб./сот.;

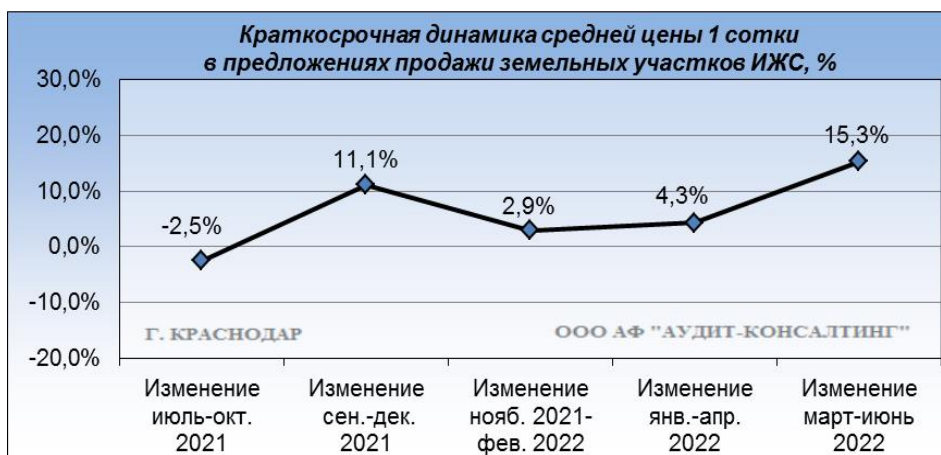
- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2022 г. (1 502 307 руб./сот.) составляет 15,3%;
- изменение с июля 2021 по июнь 2022 г. с 1 292 132 руб./сот до 1 732 041 руб./сот. 34%;
- минимальная цена 1 сотки на май-июнь 2022 г. составила 315 306 руб./сот.;
- максимальная – 4 125 000 руб./сот.

Средняя цена единого земельного участка составила 15 427 213 руб., минимальная – 1 500 000 руб., максимальная – 425 000 000 руб. Средняя площадь единого земельного участка составила 12,8 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 500 сот.

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

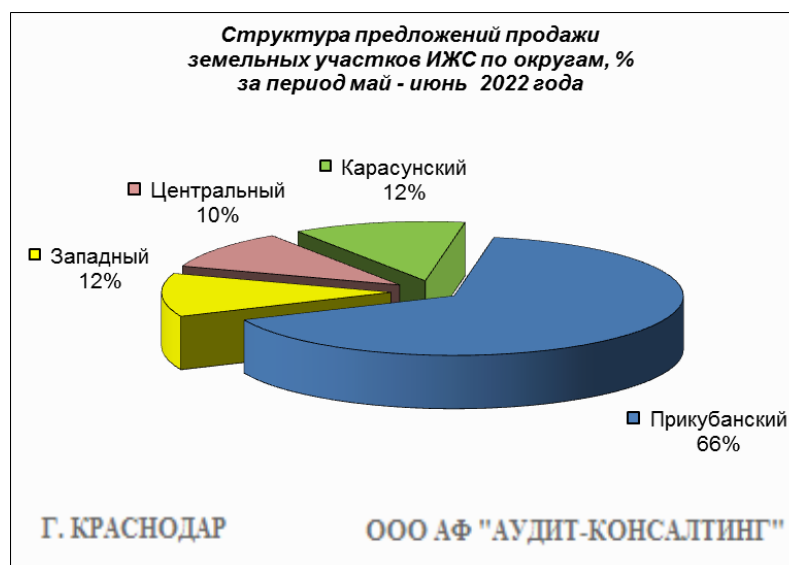


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **май-июнь 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 66 %, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 10% в Центральном округе.

### Земельные участки производственного назначения

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 производственного назначения.

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 сотки за 2014 год – 876 713 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 производственного назначения.

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

Таблица 14

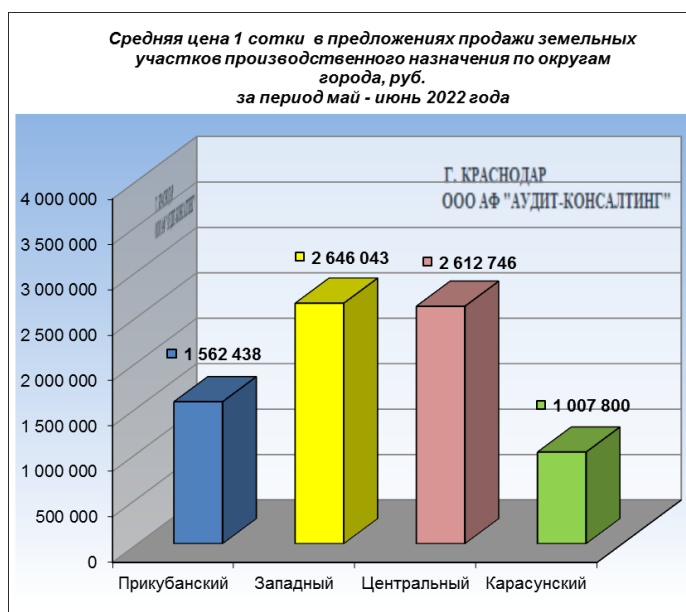
Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков производственного назначения

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи земельных участков производственного назначения по округам, руб.		июль-авг. 2021	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022
Прикубанский	ср	924 348	1 015 116	1 072 123	1 139 387	1 197 381	1 562 438
	мин	416 706	443 548	454 545	428 571	350 000	400 000
	макс	1 604 416	1 550 000	1 983 471	2 071 429	2 136 364	3 037 960
Западный	ср	3 109 320	1 726 619	2 692 354	3 709 587	3 522 727	2 646 043
	мин	1 684 420	1 726 619	1 900 000	3 000 000	2 280 303	594 595
	макс	4 534 219	1 726 619	3 461 154	4 210 526	4 166 667	5 319 149
Центральный	ср	1 921 204	1 875 725	2 132 429	1 744 276	1 558 824	2 612 746
	мин	1 120 679	1 102 941	1 219 512	492 958	666 667	914 286
	макс	2 755 545	2 622 951	3 013 699	2 995 595	2 450 980	5 180 723
Карасунский	ср	472 457	921 951	831 139	703 516	763 975	1 007 800
	мин	324 378	325 000	319 444	323 529	400 000	316 667

	макс	713 952	1 850 853	1 785 714	1 500 000	1 600 000	2 916 667
<b>Среднее значение</b>		<b>1 606 832</b>	<b>1 384 853</b>	<b>1 682 011</b>	<b>1 824 192</b>	<b>1 760 727</b>	<b>1 957 257</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>324 378</b>	<b>325 000</b>	<b>319 444</b>	<b>323 529</b>	<b>350 000</b>	<b>316 667</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>4 534 219</b>	<b>2 622 951</b>	<b>3 461 154</b>	<b>4 210 526</b>	<b>4 166 667</b>	<b>5 319 149</b>

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 **май - июнь 2022 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков производственного назначения составила **1 957 257 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2022 г. (1 760 727 руб./сот.) составляет **11,2%**;

- изменение с июля 2021 г. по июнь 2022 г. с 1 606 832 руб./сот. до 1 957 257 руб./сот. (21,8%);

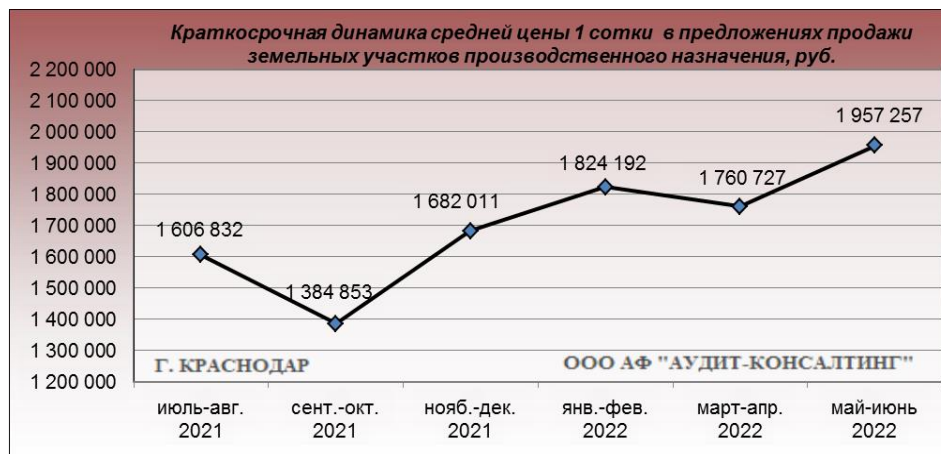
- минимальная цена 1 сотки на май - июнь 2022 г. составила 316 667 руб./сот.;

- максимальная – 5 319 149 руб./сот.

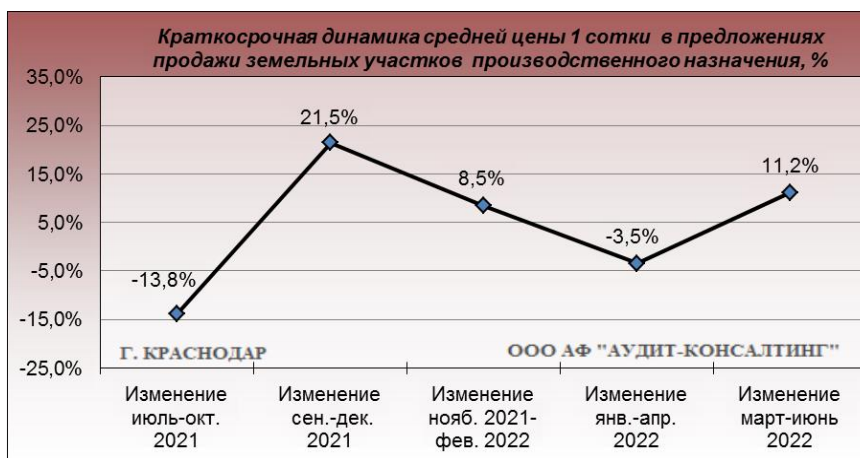
Средняя цена единого земельного участка составила 68 082 498 руб., минимальная – 990 000 руб., максимальная – 370 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 58,3 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 500 сот.

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



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков производственного назначения на **май - июнь 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 производственного назначения, а именно 48 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 9% в Центральном округе.

### Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка **по состоянию на май - июнь 2022 г.** показал следующее:

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 315 306 руб./сот. до 4 125 000 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 1 732 041 руб./сот.

Цена предложения земельных участков производственного назначения в диапазоне от 316667 руб./сот. до 5 319 149 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 1 957 257 руб./сот.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост средней цены предложения продажи земельных участков под ИЖС и рост средней цены предложения продажи земельных участков производственного назначения.

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.