

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

Индекс промышленного производства в июле 2022г. по сравнению с июлем 2021г. составил 92,5%, в январе-июле 2022г. – 96,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июле 2022г. по сравнению с июлем 2021г. составил 95,8%, в январе-июле 2022г. – 91,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июле 2022г. по сравнению с июлем 2021г. составил 95,5%, в январе-июле 2022г. – 98,5%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в июле 2022г. по сравнению с июлем 2021г. составил 80,2%, в январе-июле 2022г. – 93,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в июле 2022г. по сравнению с июлем 2021г. составил 78,5%, в январе-июле 2022г. – 84,7%.

Растениеводство. В крае продолжается уборка сельскохозяйственных культур. Сельскохозяйственные организации к 1 августа т. г. убрали зерновые колосовые культуры на 94,6% посевной площади, что составило 1166,7 тыс. га (96,2% к соответствующей дате 2021г.), в том числе пшеницы – 976,0 тыс. га (92,7%). Масличные культуры убраны на 54,1 тыс. га (148,5% к 2021г.), овощи – на 13,0 тыс. га (103,9%), картофель – на 457,0 га (что составило 63,9% к 2021г.).

Животноводство. На конец июля 2022г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам составило 556,5 тыс. голов, из них коров – 217,7 тыс. голов; свиней – 688,4 тыс. голов; овец и коз – 227,2 тыс. голов.

В структуре поголовья скота по категориям хозяйств доля индивидуального сектора составила: по крупному рогатому скоту – 37,8%, свиньям – 5,7%, овцам и козам – 95,1%.

На долю хозяйств населения, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей приходилось 23,6% производства мяса, 30,0% – молока и 40,9% – яиц.

За январь-июль 2022г. в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) от одной коровы надоено 5480 килограммов молока (105,3% к январю-июлю 2021г.), яйценоскость кур-несушек составила 165 яиц (на уровне января-июля 2021г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство» в январе-июле 2022г. составил 166,6 млрд рублей, или 93,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ крупными и средними организациями в январе-июле 2022г. выполнено работ собственными силами на 60,8 млрд рублей, что составляет 93,6% к январю-июлю 2021г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 939,2 млн рублей, или 115,7% к январю-июлю 2021г.).

Жилищное строительство. В январе-июле 2022г. организациями всех форм собственности и населением построено 49,5 тыс. квартир общей площадью 4426,4 тыс. кв. метров, что в 1,8 раза больше, чем в январе-июле 2021г.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию 26,8 тыс. квартир общей площадью 1426,6 тыс. кв. метров, что составило 92,5% к январю-июлю 2021г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 2999,8 тыс. кв. метров (из них 378,4 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что в 3,3 раза больше, чем в январе-июле прошлого года.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-июле 2022г. составил 1147,5 млрд рублей, что в товарной массе на 3,9% меньше, чем в январе-июле 2021г.

В январе-июле 2022г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 443,1 млрд рублей, что на 4,0% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-июль предыдущего года.

В январе-июле 2022г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 1719,5 млрд рублей, что в товарной массе на 1,1% больше, чем в январе-июле 2021г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в июле 2022г. по сравнению с июнем 2022г. составил 99,6%, в том числе на продовольственные товары – 97,8%, непродовольственные товары – 99,8%, услуги – 102,8%.

¹ по данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю (<https://www.gks.ru/region/docl1103/Main.htm>)

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в июле 2022г. по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 5,9% и составила 5804,63 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 июле 2022г. составила 20363,79 рубля в расчете на месяц. По сравнению с июнем 2022г. его стоимость снизилась на 0,3%.

В июле 2022г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с июнем 2022г. составил 100,4%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 103,9%, «Обрабатывающие производства» – 99,9%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 104,0%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 101,5%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в июле 2022г. по сравнению с июнем 2022г. составил 98,5%, в том числе на продукцию растениеводства – 98,3%, животноводства – 98,9%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2022г. составила 49191 рубль. По сравнению с июнем 2021г. она увеличилась на 12,9%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за июнь 2022г. по сравнению с июнем 2021г. уменьшилась на 1,9%.

По итогам обследования в среднем за II квартал 2022г. численность рабочей силы составила 2809,6 тыс. человек или 49,5% от общей численности населения края. В их числе 2701,2 тыс. человек, или 96,1% численности рабочей силы были заняты в экономике и 108,4 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 июле 2022г. признано безработными 4,0 тыс. безработных (на 27,5% меньше, чем в июле 2021г.), снято с учета 4,0 тыс. безработных (в 2,4р. меньше, чем в июле 2021г.).

Численность трудоустроенных безработных в июле 2022г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 11,9%, с июлем 2021г. – на 13,6% и составила 1,9 тыс. человек.

По расчетным данным численность постоянного населения края на 1 июля 2022 г. составила 5673,4 тыс. человек, из которых 3177,7 тыс. человек (56,0%) – горожане и 2495,7 тыс. человек (44,0%) – сельские жители. В целом по краю в январе-июне 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза.

За январь-июнь 2022г. внутрирегиональная миграция уменьшилась по сравнению с январем-июнем 2021г. на 13,0% или на 3073 человека.

Миграционный прирост населения края по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. снизился на 14458 человек, или в 5,3 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 – **июль-август 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 **июль - август 2022 г.** из 35 875 предложения по продаже квартир и 3 158 предложений о продаже жилых домов.



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

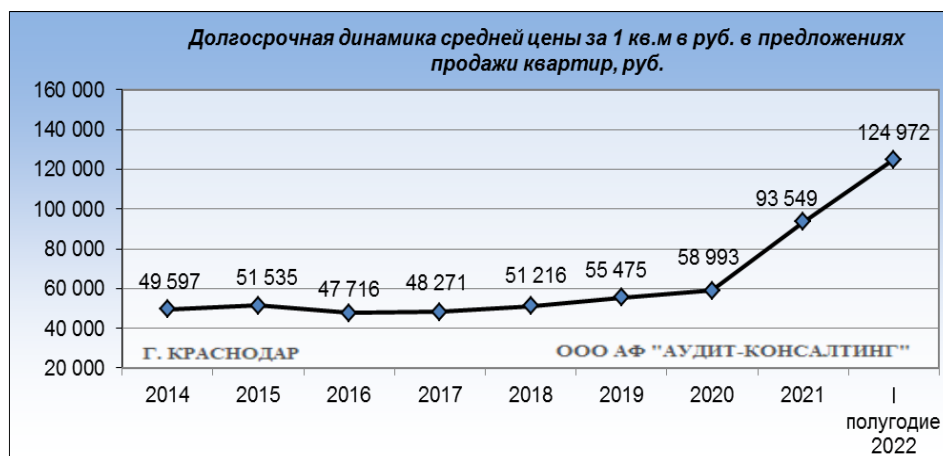
Квартиры

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.

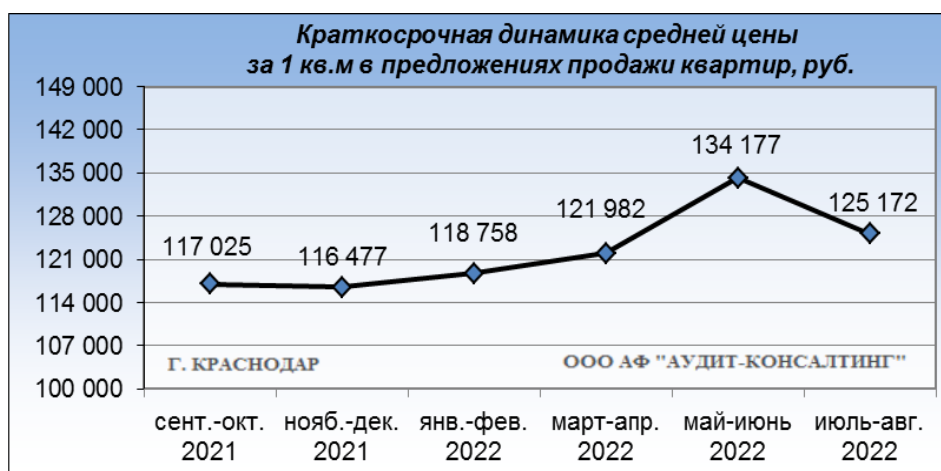
Данные проведенного анализа цены предложений продажи на рынке квартир, выраженная в руб., в табличной форме представлена ниже:

Таблица 1– Краткосрочная динамика цен в предложениях продажи квартир

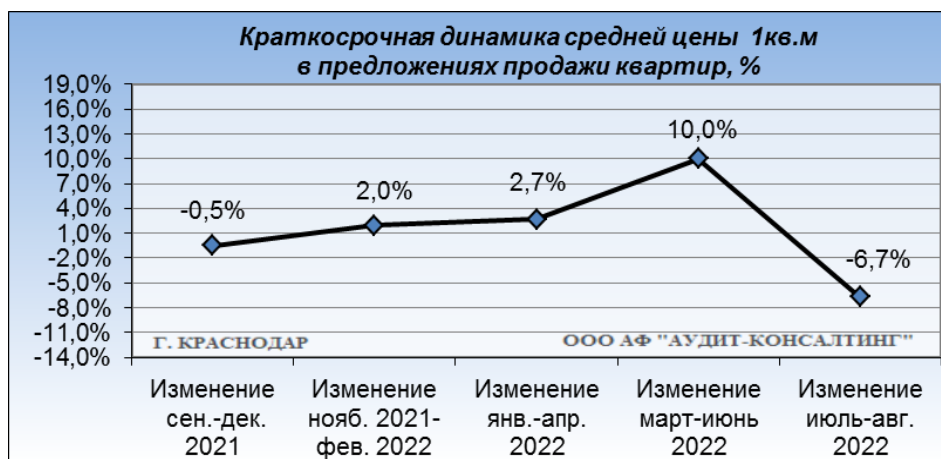
Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022
Среднее значение	117 025	116 477	118 758	121 982	134 177	125 172

За июль - август 2022 года средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **125 172 руб./кв.м**,
 - изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2022 г. (134 177 руб./кв.м) составляет **-6,7%**;
 - изменение с сентября 2021 г. по август 2022 г. со 117 025 руб./кв.м до 125 172 руб./кв.м **13,9%**;
 - минимальная цена 1 м² на июль-август 2022 г. составила 60 577 руб./м²;
 - максимальная – 295 775 руб./м².

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 **июль - август 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 68,0%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 7,9% в Западном 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 (39%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (2%).

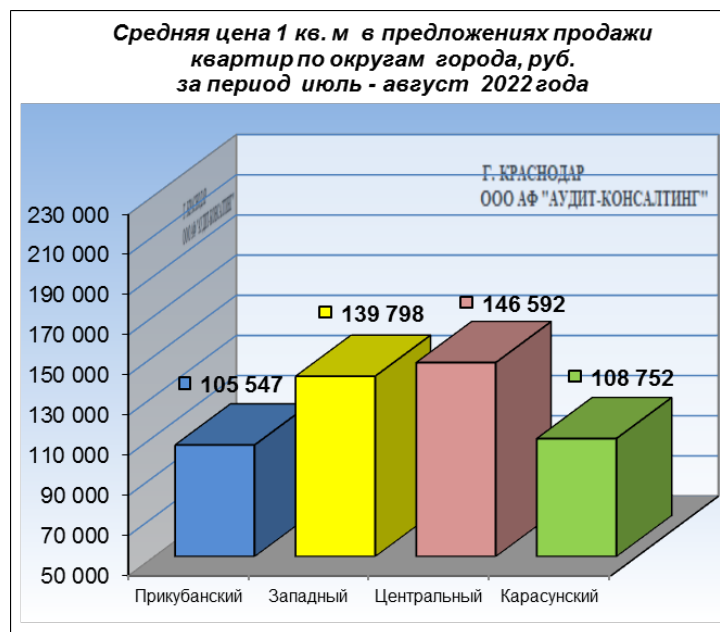
Данные проведенного анализа цен предложений за **июль - август 2022 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

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	104 735	101 865	104 559	95 938	120 639	105 547
Западный	153 802	149 796	144 614	137 578	113 199	139 798
Центральный	151 731	145 931	136 865	128 337	170 093	146 592
Карасунский	113 808	105 433	104 687	95 390	124 441	108 752

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

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.		сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022
Прикубанский	ср	96 121	106 222	107 654	110 640	119 100	104 735
	мин	60 849	61 404	61 111	59 809	59 172	60 632
	макс	170 900	177 994	182 034	237 567	250 242	259 259
Западный	ср	123 254	144 085	142 642	146 030	161 152	153 802
	мин	98 239	99 010	95 238	61 905	84 932	62 084
	макс	177 053	180 488	212 963	237 778	295 636	294 231
Центральный	ср	128 398	125 309	129 270	132 442	168 341	151 731
	мин	98 198	103 113	89 744	60 201	90 090	61 364
	макс	151 222	159 677	197 561	248 731	279 699	285 714
Карасунский	ср	100 143	113 431	109 552	115 349	114 996	113 808
	мин	68 498	69 767	69 880	60 714	63 307	61 905
	макс	147 799	150 882	179 494	183 333	196 000	196 364
Среднее значение		111 979	122 261	122 280	126 115	140 897	131 019
Минимальное значение		60 849	61 404	61 111	59 809	59 172	60 632
Максимальное значение		177 053	180 488	212 963	248 731	295 636	294 231

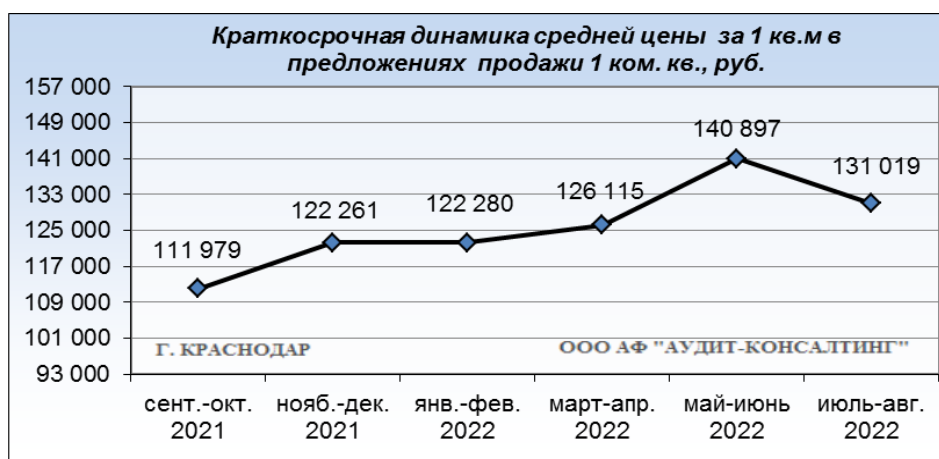
Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за июль - август 2022 г. составила 131 019 руб.;

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2022 г. (140 897 руб./м²) составляет -7%;
- изменение с сентября 2021 г. по август 2022 г. со 111 979 руб./кв.м до 131 019 руб./кв.м 17%;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2022 г. составила 60 632 руб./м²;
- максимальная – 294 231 руб./м².

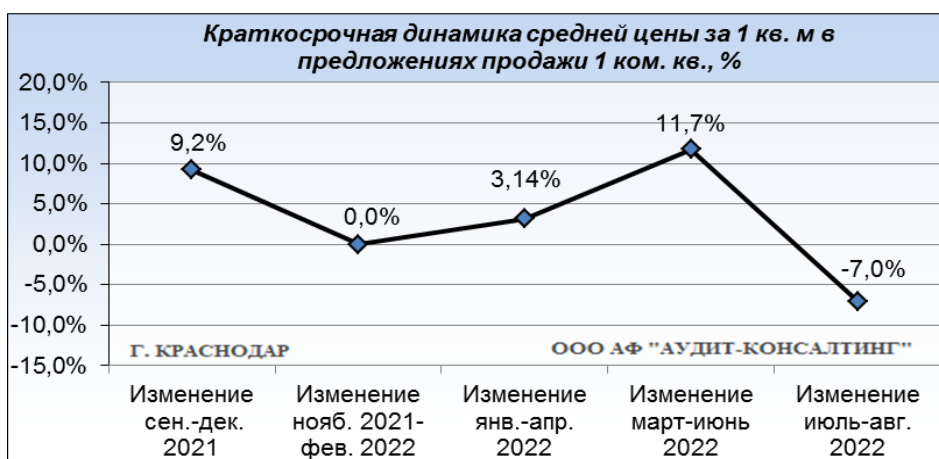
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 4 507 916 руб., минимальная – 1 400 000 руб., максимальная – 22 000 000 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 39,5 м², минимальная – 16,6 м², максимальная – 97,8 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-хкомн. кв. по округам, руб.		сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022
Прикубанский	ср	102 239	100 220	103 147	104 514	113 529	101 865
	мин	62 626	62 480	63 115	60 000	66 088	60 577
	макс	233 661	227 987	230 159	267 241	261 635	281 250
Западный	ср	117 087	136 369	124 285	141 213	158 717	149 796
	мин	54 474	61 905	61 555	61 155	84 932	61 588
	макс	211 810	178 788	198 830	238 806	297 921	294 503
Центральный	ср	121 281	126 306	130 903	123 556	171 514	145 931
	мин	98 278	98 529	98 913	61 680	88 496	60 811
	макс	154 025	240 580	230 769	256 198	234 834	295 775
Карасунский	ср	99 645	97 760	101 773	104 986	103 513	105 433
	мин	42 203	69 167	65 637	60 317	59 035	60 878

	макс	167 832	150 980	159 524	246 154	194 000	201 472
Среднее значение		110 063	115 164	115 027	118 567	136 818	125 756
Минимальное значение		42 203	61 905	61 555	60 000	59 035	60 577
Максимальное значение		233 661	240 580	230 769	267 241	297 921	295 775

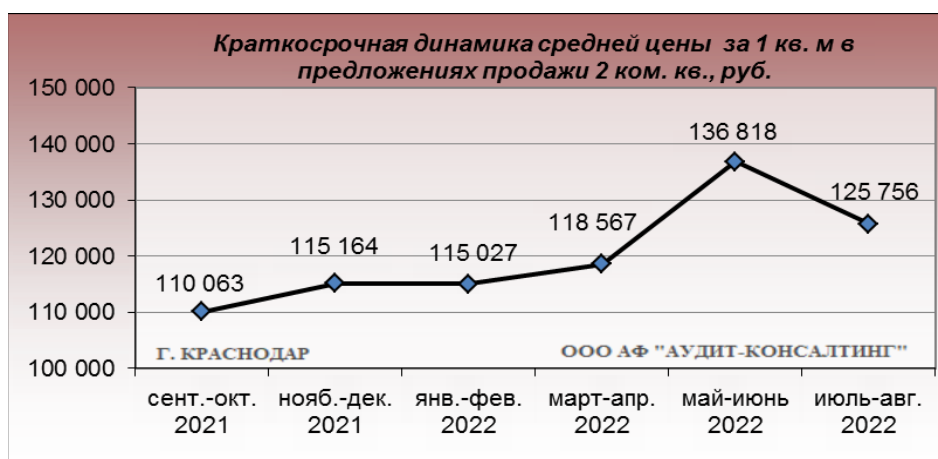
Средняя цена 1 м² 2-комнатных квартир за июль - август 2022 г. составила 125 756 руб.;

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2022 г. (136 818 руб./м²) составляет -8,1%;
- изменение с сентября 2021 г. по август 2022 г. со 110 063 руб./кв.м до 125 756 руб./кв.м 14,3%;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2022 г. составила 60 577 руб./м²;
- максимальная – 295 775 руб./м².

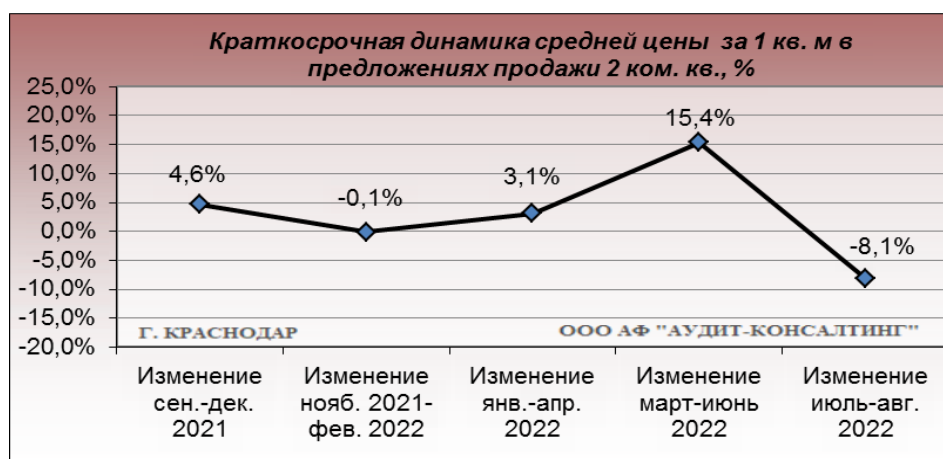
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 6 554 314 руб., минимальная – 1 700 000 руб., максимальная – 29 000 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 59 м², минимальная – 23,4 м², максимальная – 149,7 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, выраженная 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, выраженная 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.		сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022
Прикубанский	ср	99 122	99 286	103 354	104 470	109 522	104 559
	мин	47 253	60 339	60 145	59 859	58 511	60 638
	макс	203 206	208 973	211 111	275 000	225 203	249 958
Западный	ср	106 862	132 945	134 087	145 231	144 875	144 614
	мин	23 443	62 222	59 259	60 718	84 932	63 333
	макс	214 041	207 407	209 524	226 496	220 983	230 511
Центральный	ср	136 196	130 867	128 237	122 883	175 717	136 865
	мин	93 709	98 276	95 455	65 020	64 286	60 863
	макс	202 178	220 339	217 647	244 444	296 552	285 679
Карасунский	ср	95 280	91 939	100 000	101 233	96 383	104 687
	мин	43 628	63 953	62 176	60 160	73 684	62 366
	макс	168 757	180 808	183 962	214 286	206 490	185 484
Среднее значение		109 365	113 759	116 419	118 454	131 624	122 681
Минимальное значение		23 443	60 339	59 259	59 859	58 511	60 638
Максимальное значение		214 041	220 339	217 647	275 000	296 552	285 679

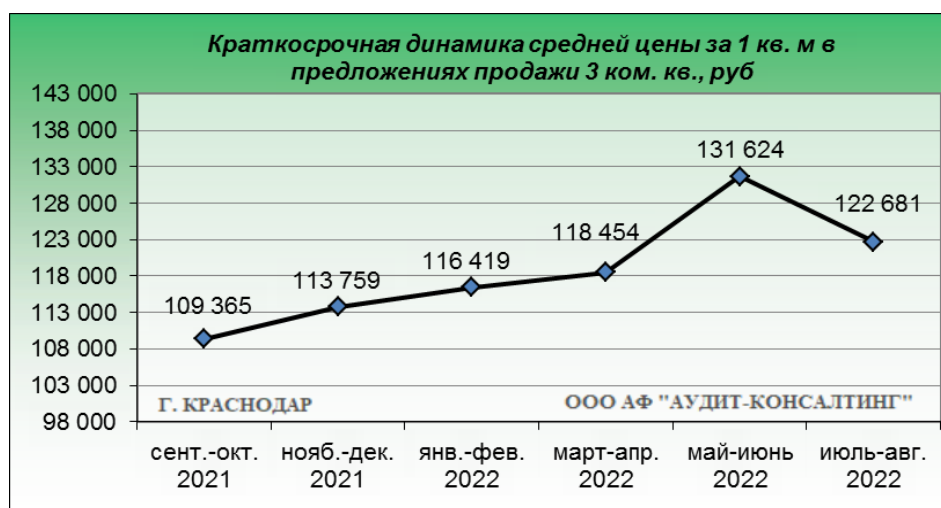
Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за июль - август 2022 г. составила 122 681 руб.;

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2022 г. (131 624руб./м²) составляет **-6,8%**;
- изменение с сентября 2021 г. по август 2022 г. с 109 365 руб./кв.м до 122 681 руб./кв.м 12,2%;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2022 г. составила 60 638 руб./м²;
- максимальная – 285 679 руб./м².

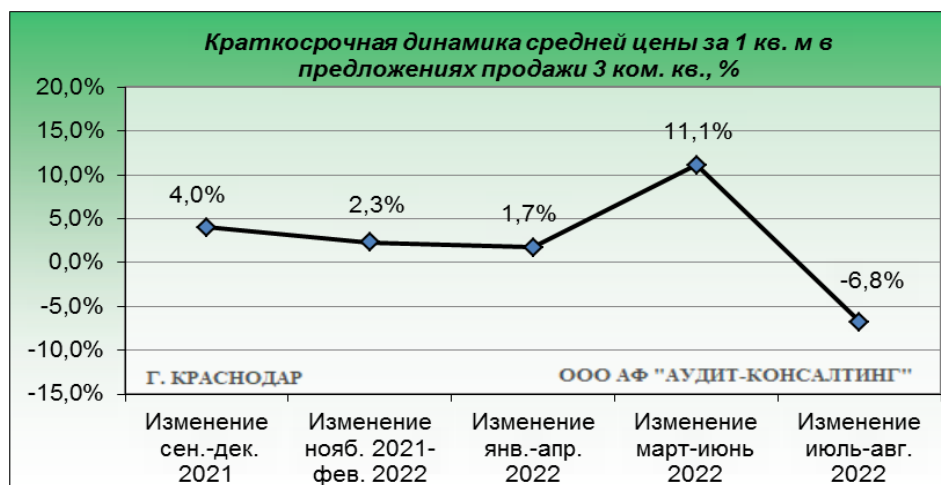
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 9 761 641 руб., минимальная – 2 900 000 руб., максимальная – 40 000 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 83,2 м², минимальная – 27 м², максимальная – 223 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

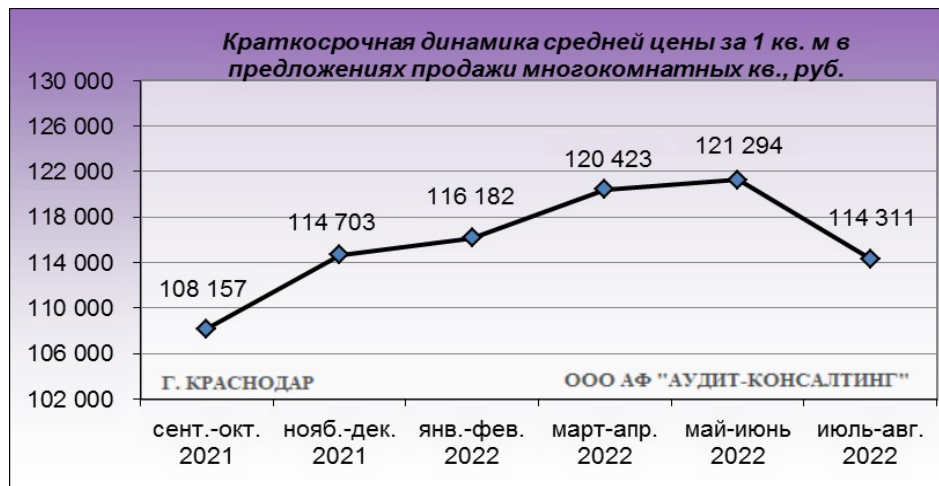
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн. кв. по округам, руб.		сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022
Прикубанский	ср	90 664	100 757	110 744	116 742	95 594	95 938
	мин	65 349	66 408	62 617	60 465	65 000	60 596
	макс	137 983	170 000	180 328	223 810	249 444	219 939
Западный	ср	133 033	139 600	139 287	141 136	138 847	137 578
	мин	92 377	94 003	90 580	73 282	64 706	61 798
	макс	196 541	217 391	210 256	221 286	284 589	231 250
Центральный	ср	124 084	118 007	115 809	119 962	159 844	128 337
	мин	95 432	93 197	72 483	66 154	119 375	65 507
	макс	156 997	193 069	163 842	235 294	234 834	288 462
Карасунский	ср	84 846	100 449	98 886	103 853	90 890	95 390
	мин	69 999	70 225	69 975	76 483	66 002	67 500
	макс	122 970	122 616	124 060	163 934	124 990	122 222
Среднее значение		108 157	114 703	116 182	120 423	121 294	114 311
Минимальное значение		65 349	66 408	62 617	60 465	64 706	60 596
Максимальное значение		196 541	217 391	210 256	235 294	284 589	288 462

- Средняя цена 1 м² многокомнатных квартир за **июль - август 2022 г.** составила **114 311 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2022 г. (121 294 руб./м²) составляет **-5,8%**;
- изменение с сентября 2021 г. по август 2022 г. со 108 157 руб./кв.м до 114 311 руб./кв.м **5,7%**;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2022 г. составила 60 596 руб./м²;
- максимальная – 288 462 руб./м².

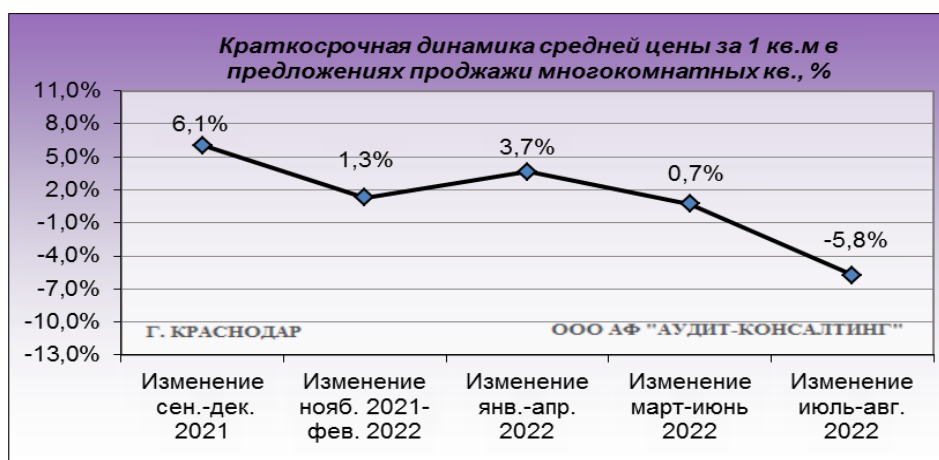
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 14 906 643 руб., минимальная – 4300000 руб., максимальная – 67 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 127,4 м², минимальная – 56,5 м², максимальная – 460 м².

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



Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи многокомнатных 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	январь-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022
Прикубанский	ср	113 751	117 646	119 808	132 503	120 639
	мин	62 044	60 078	60 075	57 895	60 625
	макс	189 498	198 020	216 818	255 081	254 545
Западный	ср	117 390	118 657	129 165	119 296	113 199
	мин	66 667	66 667	74 074	84 932	68 000
	макс	183 438	191 429	200 000	149 485	172 078
Центральный	ср	115 114	139 245	130 273	174 846	170 093
	мин	60 145	61 905	60 714	119 375	82 090
	макс	274 390	222 727	206 693	234 834	225 307
Карасунский	ср	119 725	119 984	126 150	134 368	124 441
	мин	60 000	52 174	61 033	78 315	61 275
	макс	199 454	187 291	205 797	236 000	217 593

Среднее значение	116 495	123 883	126 349	140 254	132 093
Минимальное значение	60 000	52 174	60 075	57 895	60 625
Максимальное значение	274 390	222 727	216 818	255 081	254 545

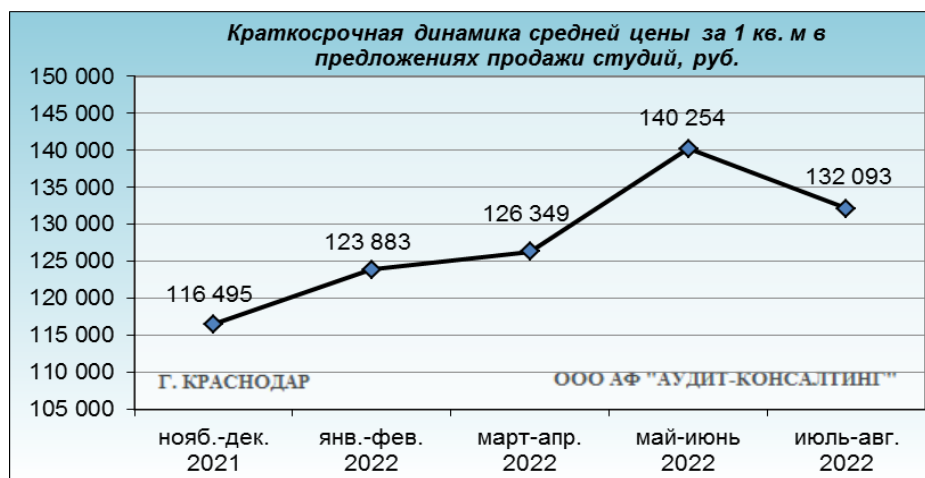
Средняя цена 1 м² квартир-студий за **июль - август 2022 г.** составила **132 093** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2022 г. (140 254 руб./м²) составляет **-5,8%**;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2022 г. составила 60 625 руб./м²;
- максимальная – 254 545 руб.

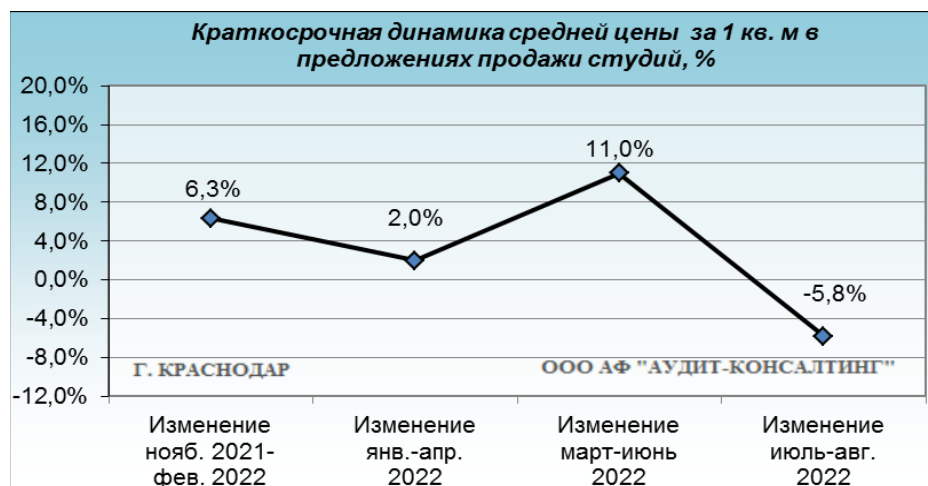
Средняя цена единой квартиры-студии составила 3 253 134 руб., минимальная – 930 000 руб., максимальная – 10 600 000 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 26,8 м², минимальная – 11,2 м², максимальная – 67,9 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:

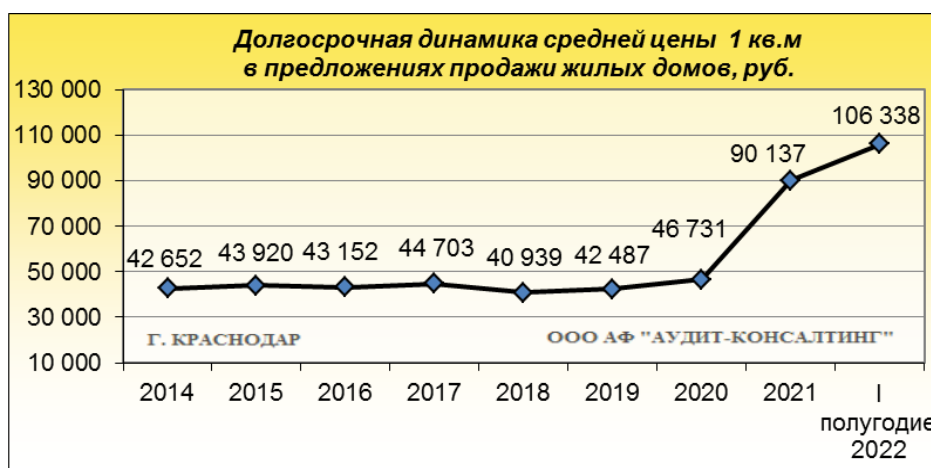


Жилые дома

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 м² на рынке жилых домов 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 жилых домов были рассмотрены доступные объявления в открытых источниках информации о продаже жилой недвижимости.

Данные проведенного анализа средней цены 1 м² 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.		сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022
Прикубанский	ср	84 646	71 320	92 800	89 966	91 757	89 295
	мин	37 235	39 024	41 667	46 429	35 517	32 353
	макс	166 109	207 256	151 899	292 593	387 500	307 692
Западный	ср	181 068	149 055	150 615	141 199	128 151	122 551
	мин	135 932	110 063	108 333	92 500	35 865	35 643
	макс	274 655	262 940	229 630	275 215	388 889	320 513
Центральный	ср	96 502	97 145	98 614	110 475	104 932	107 182
	мин	81 568	79 268	74 561	62 500	37 500	36 000
	макс	121 553	128 514	135 580	272 880	327 869	314 815
Карасунский	ср	84 437	79 329	88 367	87 044	92 137	87 202
	мин	62 018	61 818	59 600	47 619	35 714	32 500
	макс	102 726	109 375	112 500	216 667	363 636	241 379
Среднее значение		111 663	99 212	107 599	107 171	104 244	101 557
Минимальное значение		37 235	39 024	41 667	46 429	35 517	32 353
Максимальное значение		274 655	262 940	229 630	292 593	388 889	320 513

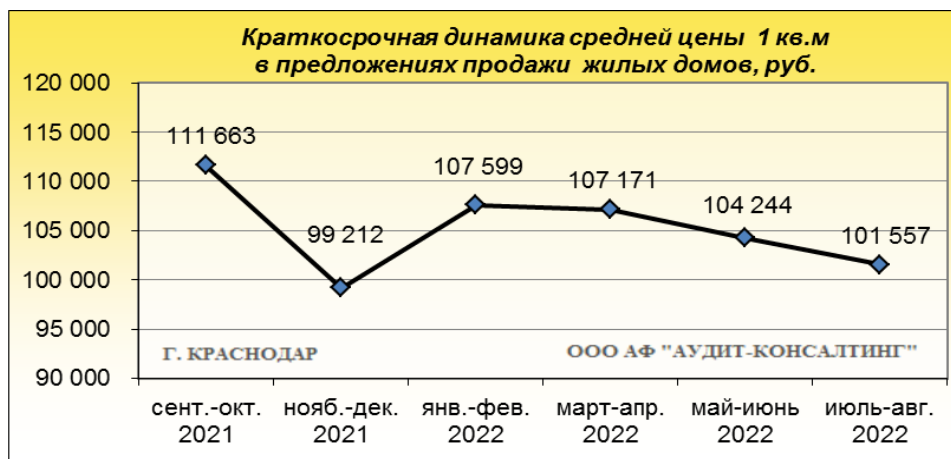
Средняя цена 1 м² жилых домов за июль - август 2022 г. составила 101 557 руб.;

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2022 г. (104 244 руб./м²) составляет -2,6%;
- изменение с сентября 2021 г. по август 2022 г. со 111 663 руб./кв.м до 101 557 руб./кв.м -9,1%;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2022 г. составила 32 353 руб./м²;
- максимальная – 320 513 руб./м².

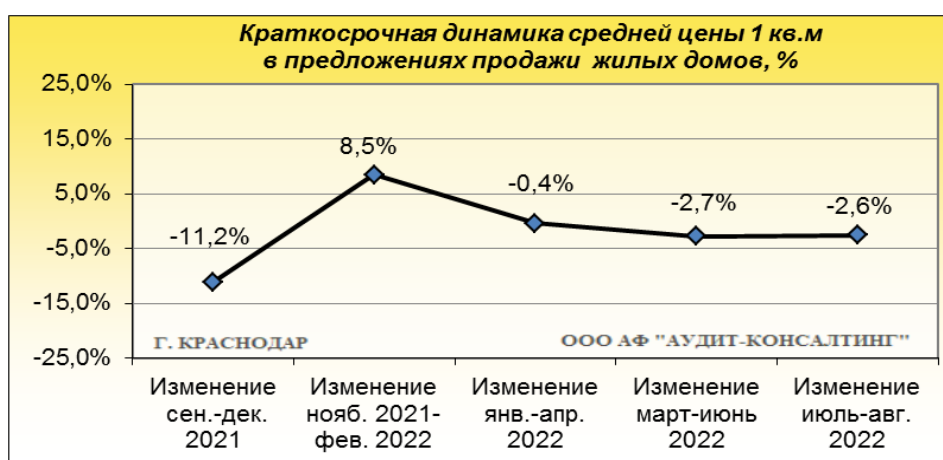
Средняя цена единого жилого дома составила 15 177 300 руб., минимальная – 900 000 руб., максимальная – 200 000 000 руб.

Средняя площадь жилого дома составила 155,3 м², минимальная – 20 м², максимальная – 895 м².

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 м² 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 56,2%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Центральном (12,9%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на июль - август 2022 года** показал следующее:
- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 60 577 руб./кв. м до 295 775 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 125 172 руб./кв. м;
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 32 353 руб./кв. м до 320 513 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 101 557 руб./кв. м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение 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.

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

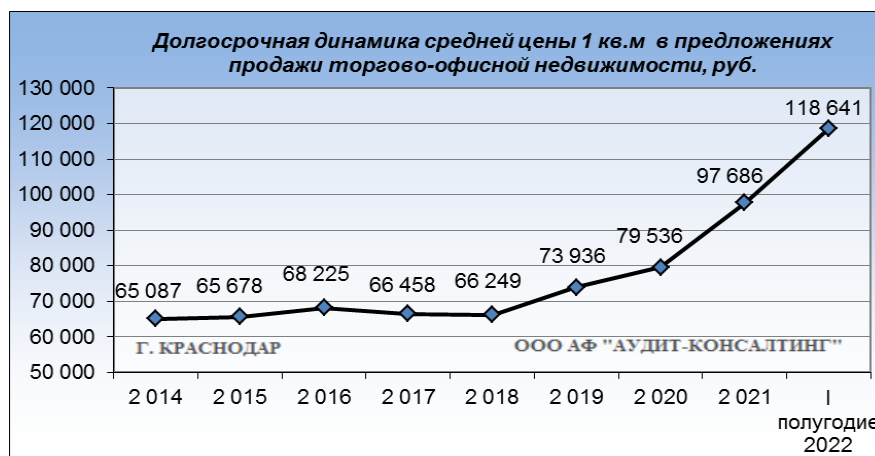


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (90%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (10%).

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.

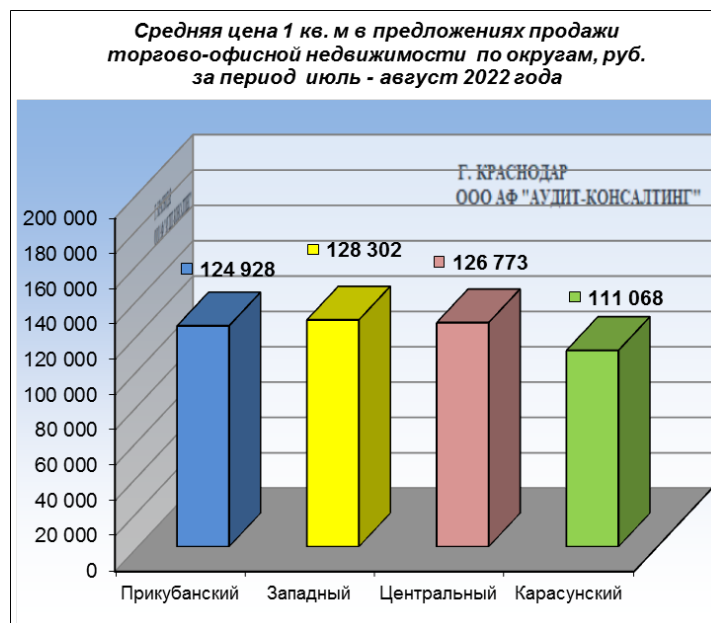
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

**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.		сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022
Прикубанский	ср	109 211	119 693	111 430	125 815	139 501	124 928
	мин	79 111	71 795	65 455	50 744	31 429	39 333
	макс	147 971	163 964	165 331	229 959	287 158	381 818
Западный	ср	99 823	102 417	105 186	114 018	123 184	128 302
	мин	87 119	82 873	80 455	50 743	32 034	39 239
	макс	123 357	121 760	133 566	222 222	292 500	383 212
Центральный	ср	108 525	111 521	114 907	123 337	131 900	126 773
	мин	98 284	100 000	91 744	50 676	40 405	39 500
	макс	122 442	139 130	147 321	226 794	467 290	380 952
Карасунский	ср	107 491	100 723	103 458	111 487	119 467	111 068
	мин	88 983	89 192	85 022	50 743	33 847	39 286
	макс	134 675	119 134	125 000	200 247	242 718	288 889
Среднее значение		106 263	108 588	108 745	118 664	128 513	122 768
Минимальное значение		79 111	71 795	65 455	50 676	31 429	39 239
Максимальное значение		147 971	163 964	165 331	229 959	467 290	383 212

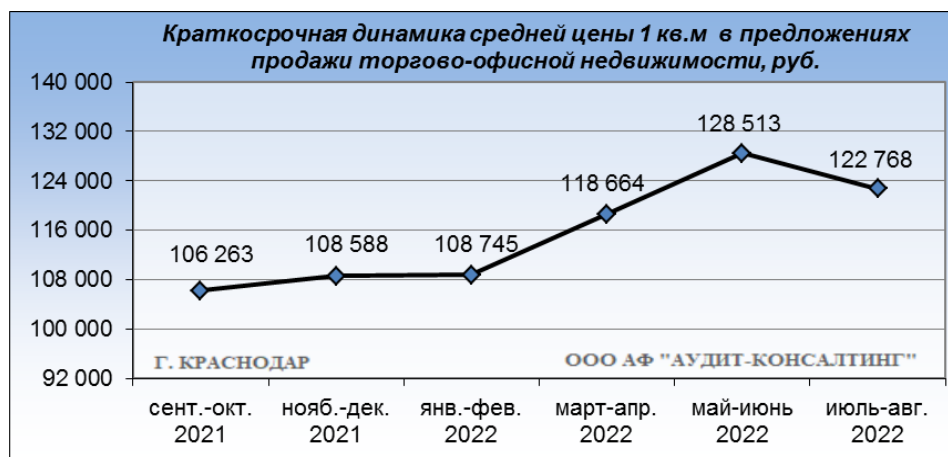
Таблица свидетельствует о том, что на рынке продаж торгово-офисной недвижимости наибольшие средние значения цен предложений зафиксированы в Западном округе, а наименьшие – в округе Карасунском.

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

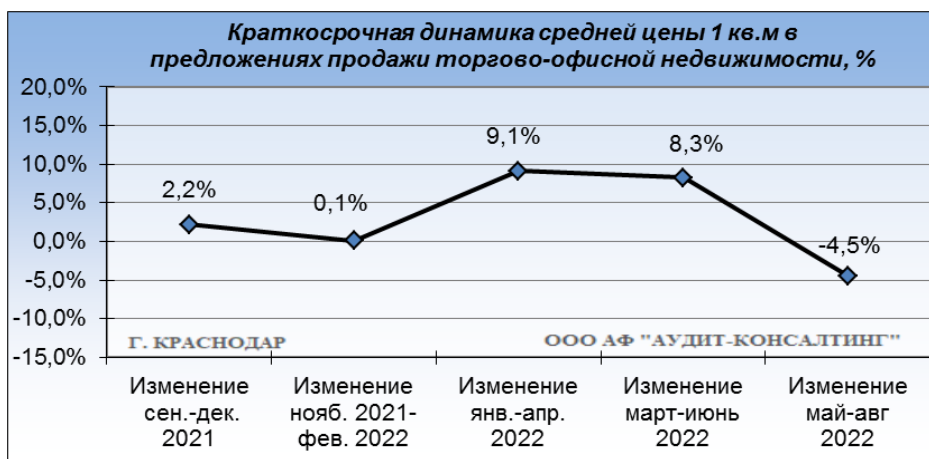


За **июль - август 2022** г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **122 768**руб./кв. м,
 - изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2022 г. (128 513 руб./м²) составляет **-4,5%**;
 - изменение с сентября 2021 г. по август 2022 г. со 106 263 руб./кв.м до 122 768 руб./кв.м **15,5%**;
 - минимальная цена 1 м² на июль - август 2022 г. составила 39 239 руб./м²;
 - максимальная – 383 212 руб./м².
 Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 30 849 647 руб., минимальная – 355 000 руб., максимальная – 800 000 000 руб.
 Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 280,8 кв.м, минимальная – 6 кв.м, максимальная – 7 800 кв.м.

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

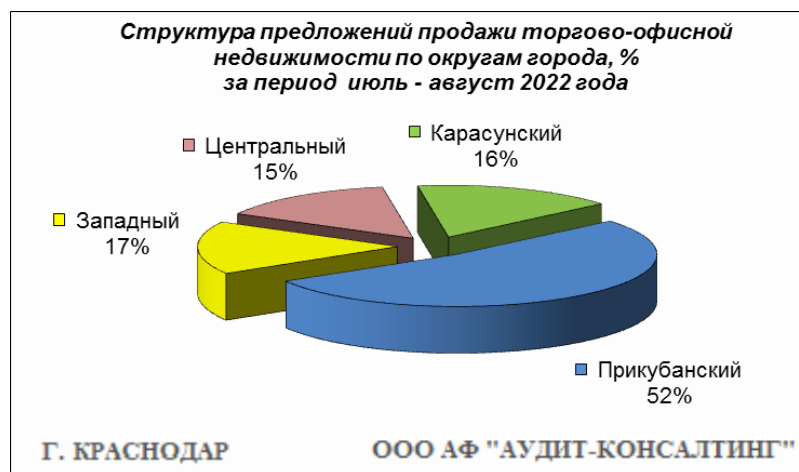


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



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

Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

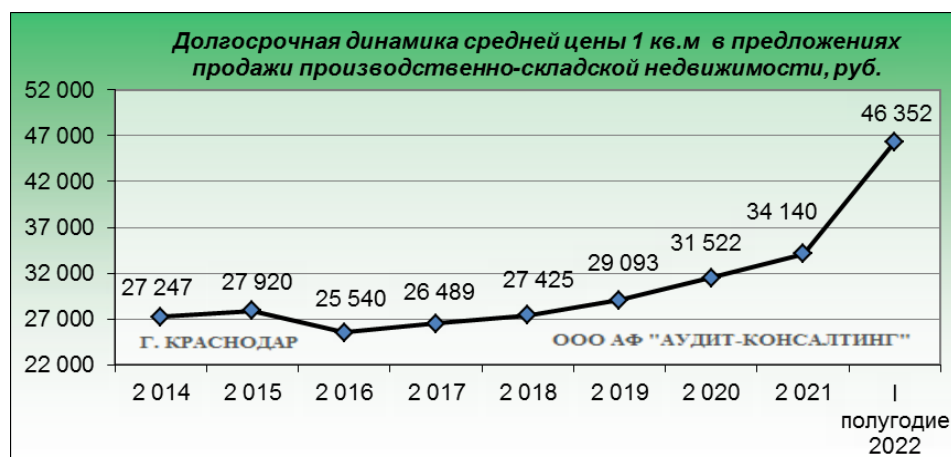


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 52%, а наименьший в Центральном округе - 15%.

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

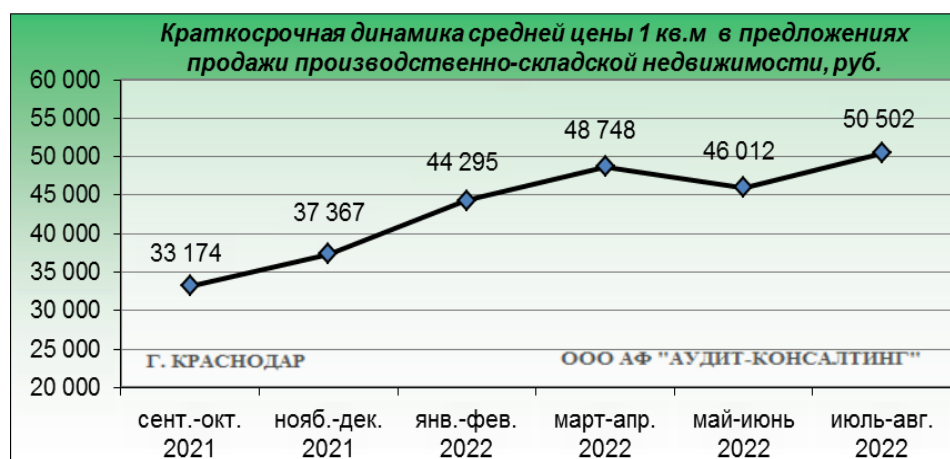
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи производственно-складской недвижимости, руб.	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022
Среднее значение	33 174	37 367	44 295	48 748	46 012	50 502
Минимальное значение	6 600	18 000	16 073	14 000	3 043	3 657
Максимальное значение	78 260	96 774	95 057	112 500	156 986	156 986

За июль - август 2022 г. средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **50 502** руб./кв.м,

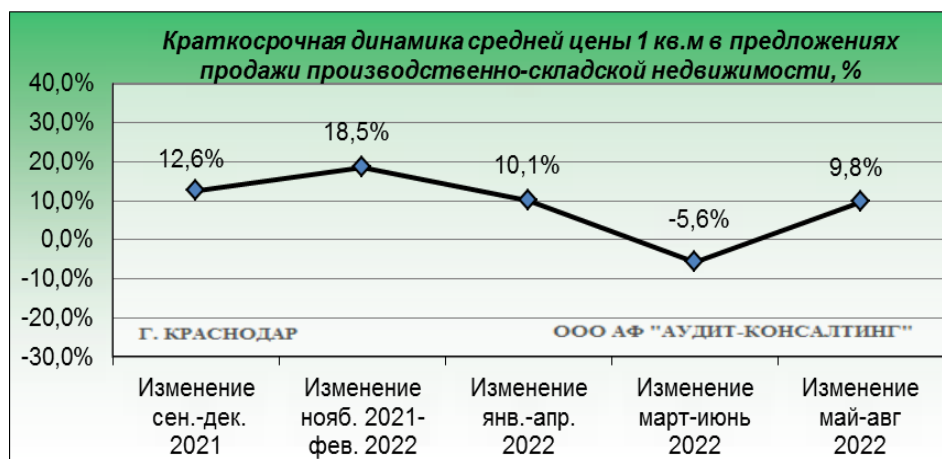
- изменение к предыдущему интервалу май – июнь 2022 г. (46 012 руб./м²), составляет **9,8%**;
- изменение с сентября 2021 г. по август 2022 г. с 33 174 руб./кв.м до 50 502 руб./кв.м **52,2%**;
- минимальная цена 1 кв.м на июль - август 2022 г. составила 3 657 руб./кв.м;
- максимальная – 156 986 руб./кв.м.

Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 46 315 212 руб., минимальная – 135 000 руб., максимальная – 600 000 000 руб. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 471,7 кв.м, минимальная – 2,4 кв.м, максимальная – 53 999,7 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 июль - август 2022 г.** показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 39 239 руб./кв.м до 383 212 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 122 768 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 3 657 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 50 502 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение 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.

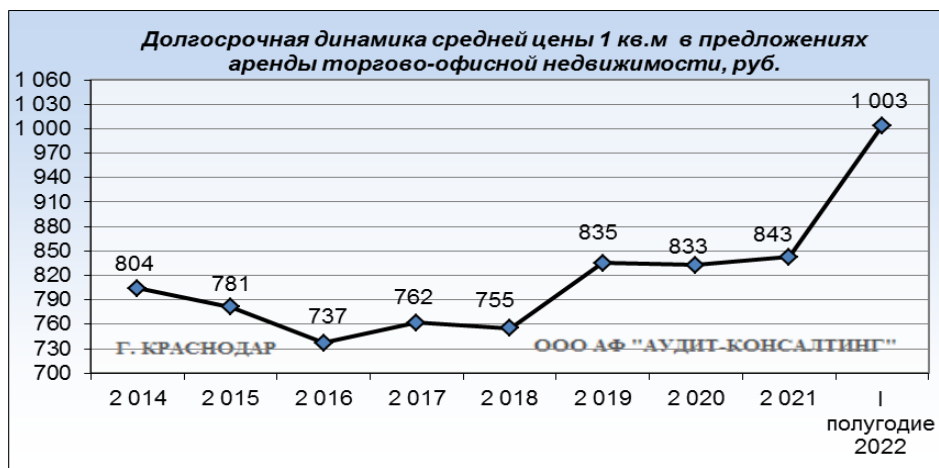


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наем являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 85% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 15%.

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.

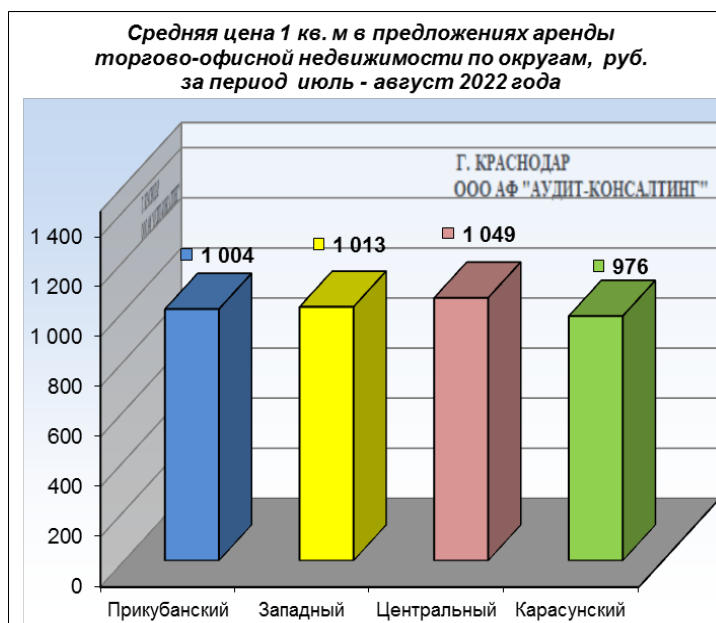
Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022
Прикубанский	ср	789	832	839	1 033	1 010	1 004
	мин	423	602	556	508	508	507
	макс	945	1 046	1 190	4 444	8 333	7 733
Западный	ср	869	926	927	1 143	977	1 013
	мин	800	800	787	536	514	520
	макс	961	1 091	1 190	4 286	3 429	3 548
Центральный	ср	914	1 003	1 052	1 116	1 152	1 049
	мин	880	900	896	522	510	505
	макс	967	1 168	1 250	4 208	6 667	6 000
Карасунский	ср	899	869	835	1 026	933	976
	мин	773	795	648	552	503	513
	макс	995	1 000	1 195	3 500	3 375	7 260
Среднее значение		868	908	913	1 079	1 018	1 010
Минимальное значение		423	602	556	508	503	505
Максимальное значение		995	1 168	1 250	4 444	8 333	7 733

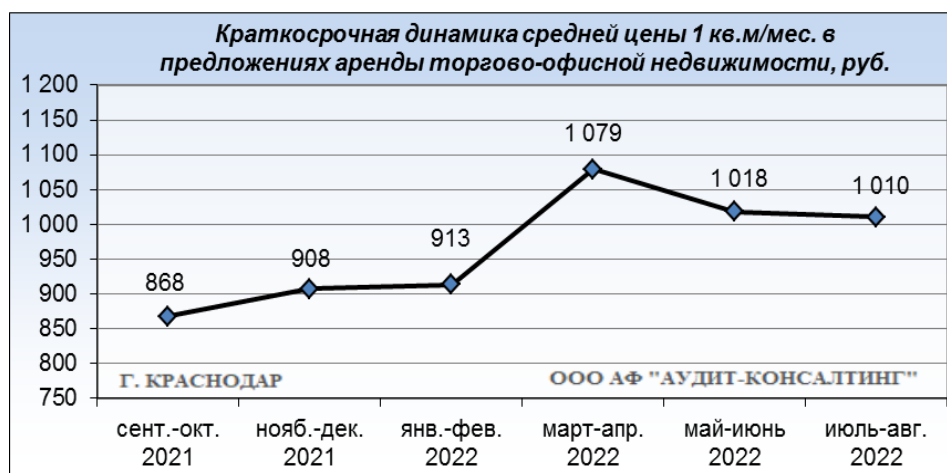
Таблица свидетельствует о том, что на рынке аренды торгово-офисной недвижимости наибольшие средние значения цен предложений зафиксированы в Центральном округе, а наименьшие – в округе Карасунском.

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

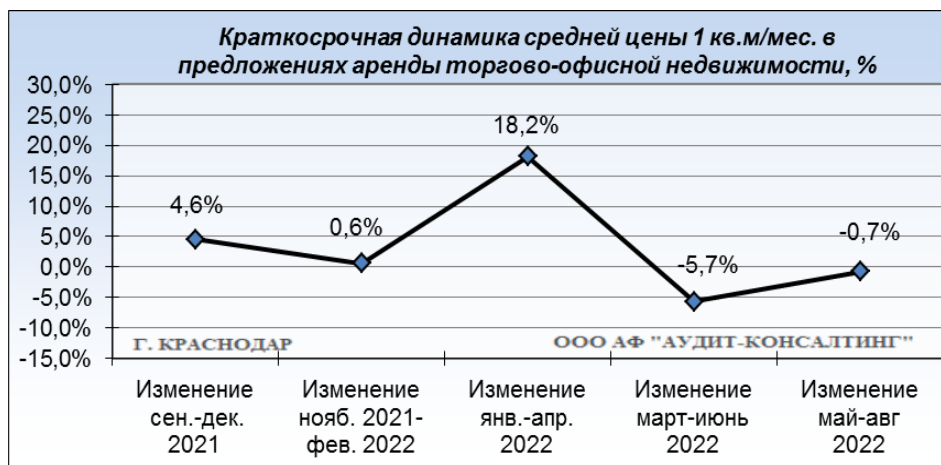


За июль - август 2022 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 010** руб./кв.м,
 - изменение к предыдущему интервалу май – июнь 2022 г. (1 018 руб./м²/мес.) составляет **-0,7%**;
 - изменение с сентября 2021 г. по август 2022 г. с 868 руб./кв.м/мес. до 1 010 руб./кв.м/мес. 16,4%;
 - минимальная цена 1 кв.м на июль - август 2022 г. составила 505 руб./кв.м/мес.;
 - максимальная – 7 733 руб./кв.м/мес.
 Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 143 658 руб./мес., минимальная – 3 000 руб./мес., максимальная – 4 260 000 руб./мес.
 Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 155,6 кв.м, минимальная – 1 кв.м, максимальная – 5 400 кв.м.

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

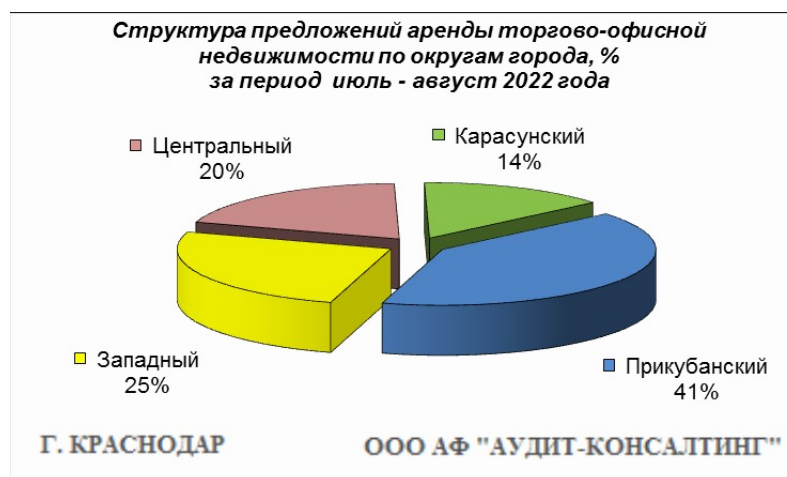


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке аренды торгово-офисной недвижимости на **июль - август 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 – 41%, а наименьший в Карасунском округе - 14%.

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

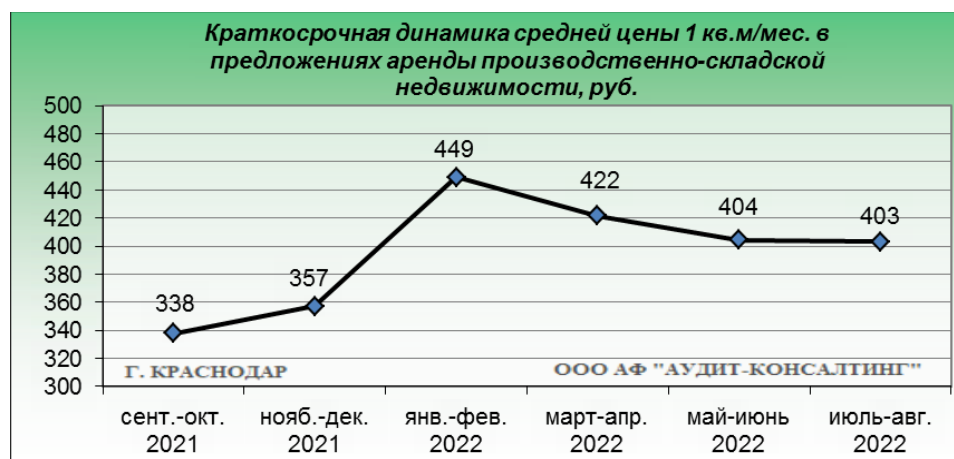
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022
Среднее значение	338	357	449	422	404	403
Минимальное значение	100	214	208	198	83	83
Максимальное значение	1 000	648	899	1 111	1 818	1 667

За июль - август 2022 г. средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **403 руб./кв.м/мес.**;

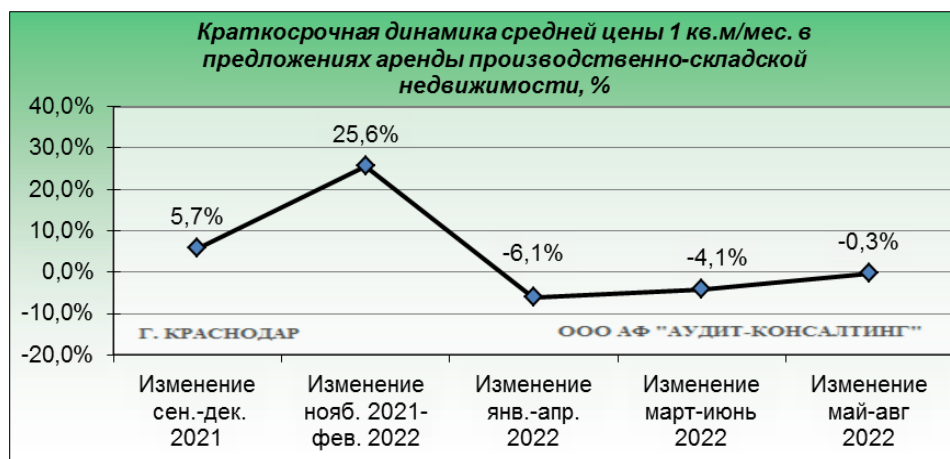
- изменение к предыдущему интервалу май – июнь 2022 г. (404 руб./м²/мес.) составляет **-0,3%**;
- изменение с сентября 2021 г. по август 2022 г. с 338 руб./кв.м/мес. до 403 руб./кв.м/мес. **19,3%**;
- минимальная цена 1 кв.м на июль - август 2022 г. составила **83 руб./кв.м/мес.**;
- максимальная – **1 667 руб./кв.м/мес.**

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила **475 151 руб./мес.**, минимальная – **1300 руб./мес.**, максимальная – **27 500 000 руб./мес.** Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила **1 202,2 кв.м**, минимальная – **2,5 кв.м**, максимальная – **60000 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 июль - август 2022 г.** показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость предлагается в аренду (без учета скидки на торг) в диапазоне от 505 руб./кв.м в месяц до 7 733 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1018 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 1 667 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 403 руб./кв.м в месяц.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости и стагнация 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 (90%), а наименьшую – земельные участки производственного назначения - 10%.

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.

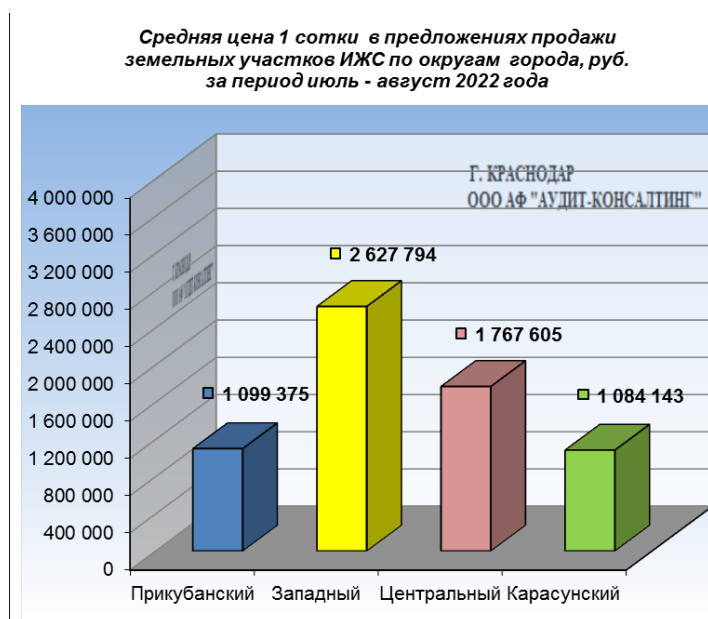
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022
Прикубанский	ср	821 613	844 665	979 833	1 023 729	1 114 901	1 099 375
	мин	718 113	531 746	432 927	304 878	316 667	258 333
	макс	964 459	1 291 667	1 675 000	2 882 353	3 043 478	2 830 189
Западный	ср	1 746 825	2 220 947	2 227 896	2 308 315	2 640 890	2 627 794
	мин	1 594 444	1 744 186	1 416 667	1 187 500	550 000	400 000
	макс	2 007 977	2 777 778	2 903 226	2 970 297	4 125 000	3 775 510
Центральный	ср	1 657 610	1 792 745	1 905 000	1 926 850	2 044 287	1 767 605
	мин	1 461 064	1 562 500	1 351 351	1 083 333	418 033	450 000
	макс	1 845 100	2 112 676	2 857 143	3 000 000	3 947 368	2 857 143
Карасунский	ср	813 484	742 254	650 408	750 334	1 128 085	1 084 143
	мин	398 994	447 761	316 667	400 000	315 306	311 111
	макс	1 050 862	1 080 000	975 610	1 055 556	2 005 993	2 005 993
Среднее значение		1 259 883	1 400 153	1 440 784	1 502 307	1 732 041	1 644 467
Минимальное значение		398 994	447 761	316 667	304 878	315 306	258 333
Максимальное значение		2 007 977	2 777 778	2 903 226	3 000 000	4 125 000	3 775 510

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.

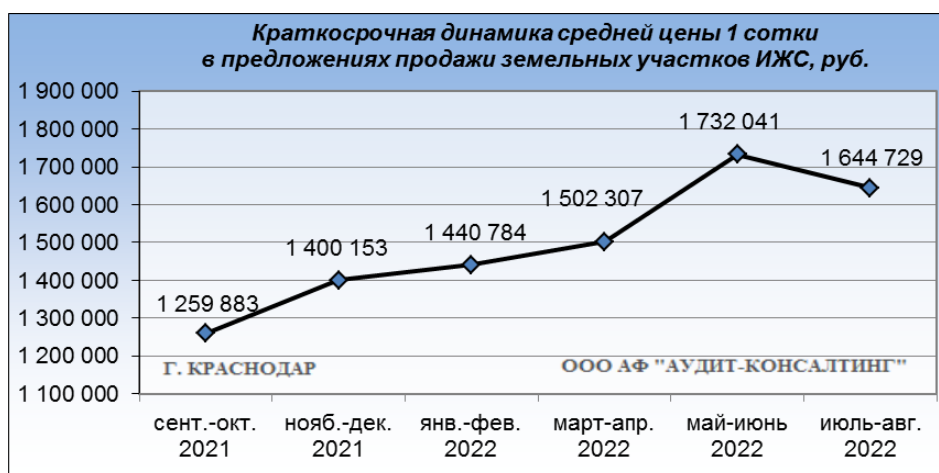


За июль - август 2022 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **1 644 729 руб./сот.**;

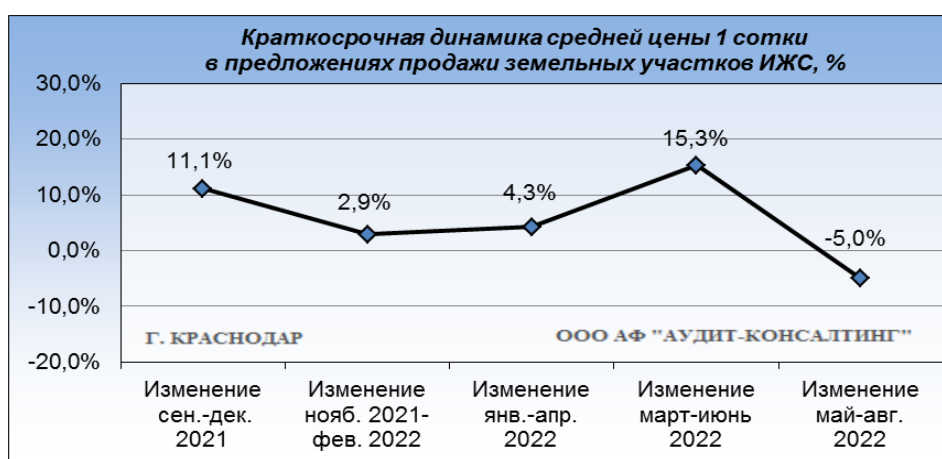
- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2022 г. (1 732 041 руб./сот.) составляет **-5,0 %**;
- изменение с сентября 2021 г. по август 2022 г. с 1 259 883 руб./сот до 1 644 729 руб./сот. **30,5%**;
- минимальная цена 1 сотки на июль - август 2022 г. составила **258 333 руб./сот.**;
- максимальная – **3 775 510 руб./сот.**

Средняя цена единого земельного участка составила **12 922 698 руб.**, минимальная – **450 000 руб.**, максимальная – **440 000 000 руб.** Средняя площадь единого земельного участка составила **11,5 сот.**, минимальная – **1 сот.**, максимальная – **286 сот.**

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

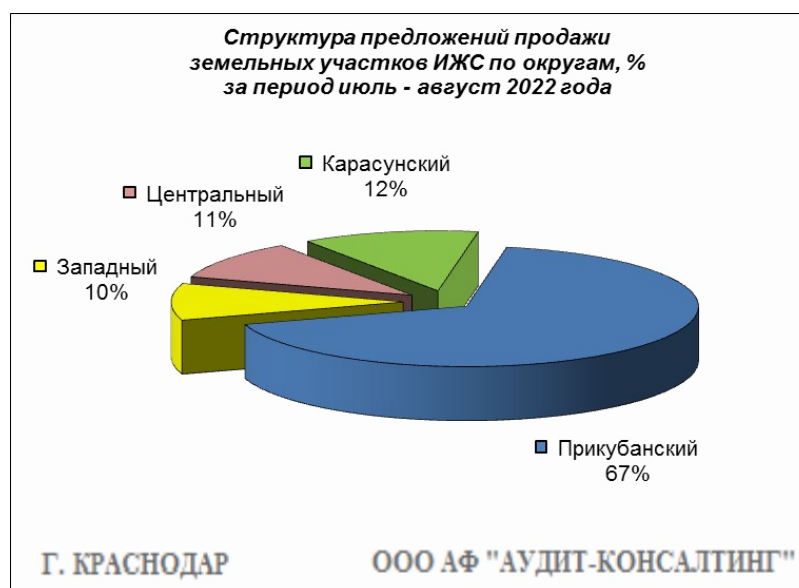


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **июль - август 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 67 %, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 10% в Западном 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

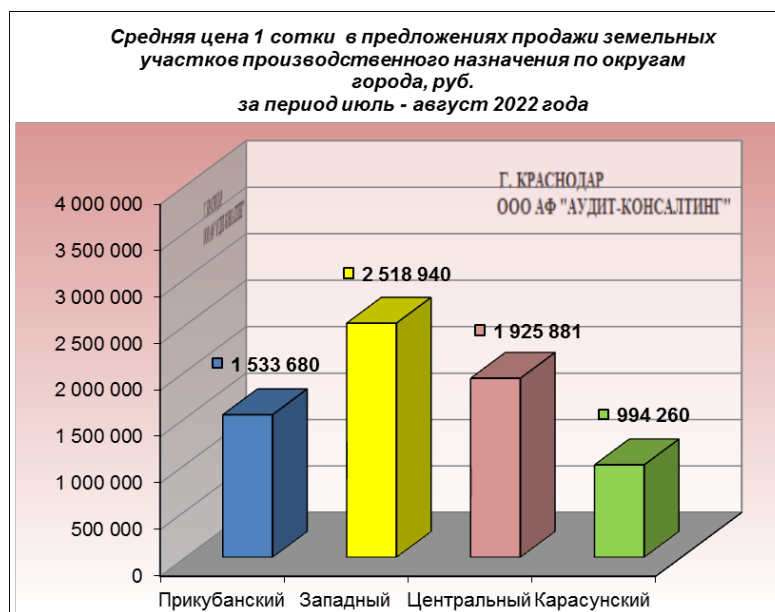
Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков производственного назначения

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи земельных участков производственного назначения по округам, руб.		сент.-окт. 2021	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022
Прикубанский	ср	1 015 116	1 072 123	1 139 387	1 197 381	1 562 438	1 533 680
	мин	443 548	454 545	428 571	350 000	400 000	300 000
	макс	1 550 000	1 983 471	2 071 429	2 136 364	3 037 960	3 266 667
Западный	ср	1 726 619	2 692 354	3 709 587	3 522 727	2 646 043	2 518 940
	мин	1 726 619	1 900 000	3 000 000	2 280 303	594 595	800 000
	макс	1 726 619	3 461 154	4 210 526	4 166 667	5 319 149	4 347 826
Центральный	ср	1 875 725	2 132 429	1 744 276	1 558 824	2 612 746	1 925 881
	мин	1 102 941	1 219 512	492 958	666 667	914 286	550 000
	макс	2 622 951	3 013 699	2 995 595	2 450 980	5 180 723	4 363 636
Карасунский	ср	921 951	831 139	703 516	763 975	1 007 800	994 260
	мин	325 000	319 444	323 529	400 000	316 667	307 692

	макс	1 850 853	1 785 714	1 500 000	1 600 000	2 916 667	2 592 593
Среднее значение		1 384 853	1 682 011	1 824 192	1 760 727	1 957 257	1 743 190
Минимальное значение		325 000	319 444	323 529	350 000	316 667	300 000
Максимальное значение		2 622 951	3 461 154	4 210 526	4 166 667	5 319 149	4 363 636

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.



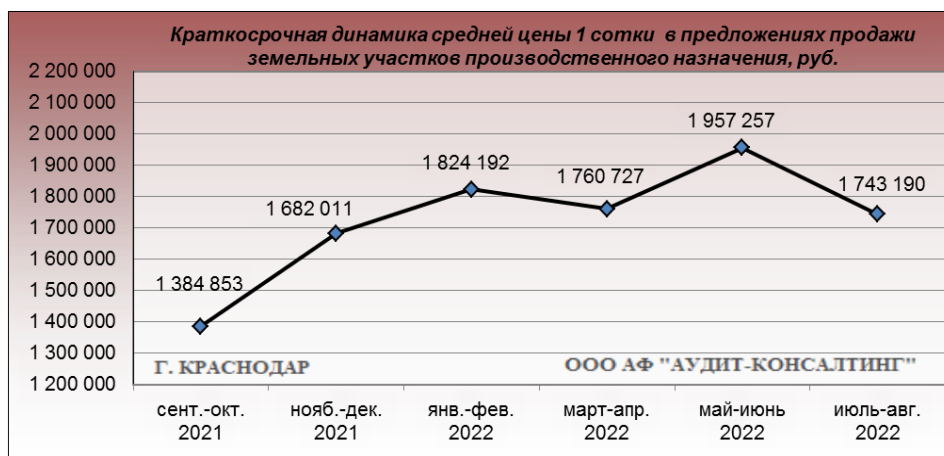
За **июль - август 2022 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков производственного назначения составила **1 743 190 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2022 г. (1 957 257 руб./сот.) составляет **-10,9%**;
- изменение с сентября 2021 г. по август 2022 г. с 1 384 853 руб./сот. до 1 743 190 руб./сот. (25,9%);
- минимальная цена 1 сотки на июль - август 2022 г. составила 300 000 руб./сот.;
- максимальная – 4 363 636 руб./сот.

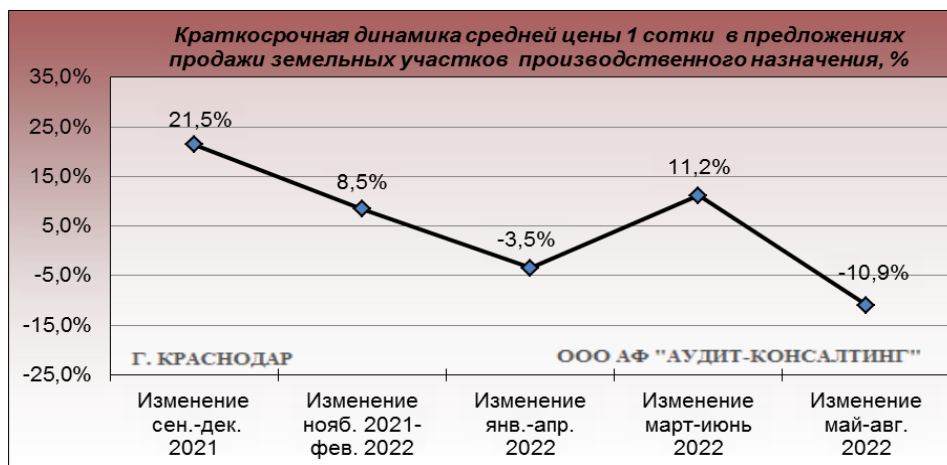
Средняя цена единого земельного участка составила 51 229 300 руб., минимальная – 990 000 руб., максимальная – 380 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 62,1 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 840 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 **июль - август 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 51 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 7% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка **по состоянию на июль - август 2022 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 258 333 руб./сот. до 3 775 510 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 1 644 729 руб./сот.;
- цена предложения земельных участков производственного назначения в диапазоне от 300 000 руб./сот. до 4 363 636 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 1 743 190 руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.