

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

Индекс промышленного производства в сентябре 2022г. по сравнению с сентябрем 2021г. составил 100,0%, в январе-сентябре 2022г. – 97,5%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2022г. по сравнению с сентябрем 2021г. составил 78,0%, в январе-сентябре 2022г. – 89,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2022г. по сравнению с сентябрем 2021г. составил 103,1%, в январе-сентябре 2022г. – 99,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в сентябре 2022г. по сравнению с сентябрем 2021г. составил 92,6%, в январе-сентябре 2022г. – 93,4%.

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. Хозяйствами всех категорий, по расчетам, к 1 октября т.г. зерновые культуры убраны на площади 2133,9 тыс. га (87,8% к площади посева), в том числе пшеница – 1587,5 тыс. га (99,6%), кукуруза – на 207,8 тыс. га (48,7%). Сахарная свекла убрана на 79,7 тыс. га (42,4%); масличные культуры – на 609,0 (76,3%), в том числе подсолнечник – на 387,4 (76,3%); овощи – на 53,9 (93,3%), картофель – на 27,8 тыс. га (94,3%).

Животноводство. На конец сентября 2022г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам составило 558,4 тыс. голов, из них коров – 219,4 тыс. голов; свиней – 697,7 тыс. голов; овец и коз – 225,9 тыс. голов.

В структуре поголовья скота по категориям хозяйств доля индивидуального сектора составила: по крупному рогатому скоту – 37,4%, свиньям – 5,5%, овцам и козам – 95,2%.

На долю хозяйств населения, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей приходилось 24,9% производства мяса, 30,2% – молока и 41,6% – яиц.

За январь-сентябрь 2022г. в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) от одной коровы надоено 6991 килограмм молока (106,4% к январю-сентябрю 2021г.), яйценоскость кур-несушек составила 214 яиц (104,4% к январю-сентябрю 2021г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство» в январе-сентябре 2022г. составил 221,6 млрд рублей, или 90,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ крупными и средними организациями в январе-сентябре 2022г. выполнено работ собственными силами на 80,9 млрд рублей, что составляет 90,8% к январю-сентябрю 2021г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 1112,4 млн рублей, или 99,4% к январю-сентябрю 2021г.).

Жилищное строительство. В январе-сентябре 2022г. организациями всех форм собственности и населением построено 65,8 тыс. квартир общей площадью 5743,0 тыс. кв. метров, что в 1,5 раза больше, чем в январе-сентябре 2021г.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию 36,8 тыс. квартир общей площадью 1902,4 тыс. кв. метров, что составило 96,1% к январю-сентябрю 2021г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 3840,7 тыс. кв. метров (из них 480,6 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что в 2,1 раза больше, чем в январе-сентябре прошлого года.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-сентябре 2022г. составил 1544,4 млрд рублей, что в товарной массе на 3,5% меньше, чем в январе-сентябре 2021г.

В январе-сентябре 2022г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 596,5 млрд рублей, что на 3,6% больше (в сопоставимых ценах), чем в январе-сентябре 2021г.

В январе-сентябре 2022г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 2287,7 млрд рублей, что в товарной массе на 1,8% больше, чем в январе-сентябре 2021г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в сентябре 2022г. по сравнению с августом 2022г. составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 99,8%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 100,4%.

¹ По данным: <https://www.gks.ru/region/doc11103/Main.htm>

По данным выборочного статистического наблюдения в III квартале 2022г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья составили соответственно 103,2% и 97,3%.

В сентябре 2022г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с августом 2022г. составил 99,0%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 101,4%, «Обрабатывающие производства» – 98,6% «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 101,8%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в сентябре 2022г. по сравнению с августом 2022г. составил 100,4%, в том числе на продукцию растениеводства – 99,7%, животноводства – 102,0%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2022г. составила 47232 рубля.

По сравнению с августом 2021г. она увеличилась на 14,1%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за август 2022г. по сравнению с августом 2021г. увеличилась на 0,9%.

По итогам обследования в среднем за июнь-август 2022г. численность рабочей силы составила 2840,8 тыс. человек или 50,0% от общей численности населения края. В их числе 2740,7 тыс. человек, или 96,5% численности рабочей силы были заняты в экономике и 100,1 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 сентябре 2022г. признано безработными 4,0 тыс. безработных (на 15,4% меньше, чем в сентябре 2021г.), снято с учета 4,4 тыс. безработных (в 1,8р. меньше, чем в сентябре 2021г.).

Численность трудоустроенных безработных в сентябре 2022г. увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 13,3%, с сентябрем 2021г. – уменьшилась на 9,4% и составила 2,3 тыс. человек.

По расчетным данным численность постоянного населения края на 1 сентября 2022 г. составила 5679,4 тыс. человек, из которых 3183,1 тыс. человек (56,0%) – горожане и 2496,3 тыс. человек (44,0%) – сельские жители.

В целом по краю в январе-августе 2022г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза.

За январь-август 2022г. внутрирегиональная миграция уменьшилась по сравнению с январем-августом 2021г. на 14,6% или на 4987 человек.

Миграционный прирост населения края по сравнению с аналогичным периодом 2021г. снизился на 20676 человек или в 2,9 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 – **сентябрь-октябрь 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 и другие.

Анализ проводился на основе открытых источников данных о продаже жилой недвижимости за **сентябрь-октябрь 2022 г.** из 36 097 предложений по продаже квартир и 4 917 предложений о продаже жилых домов.



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (88%), а наименьшую – рынка жилых домов (12%).

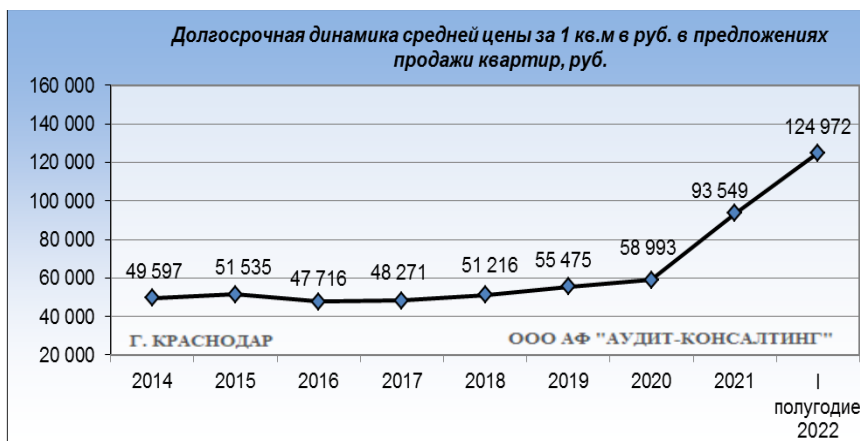
Квартиры

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:

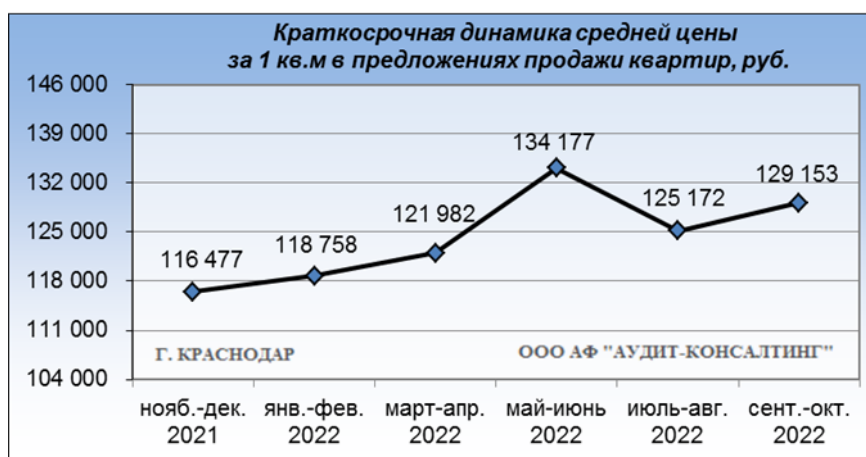
Таблица 1– Краткосрочная динамика цен в предложениях продажи квартир

Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022
Прикубанский	104 047	108 509	111 235	114 050	105 547	109 591
Западный	134 078	131 792	140 555	144 577	139 798	143 408
Центральный	123 120	128 693	125 823	170 053	146 592	147 001
Карасунский	104 661	106 039	110 314	108 030	108 752	116 611
Среднее значение	116 477	118 758	121 982	134 177	125 172	129 153

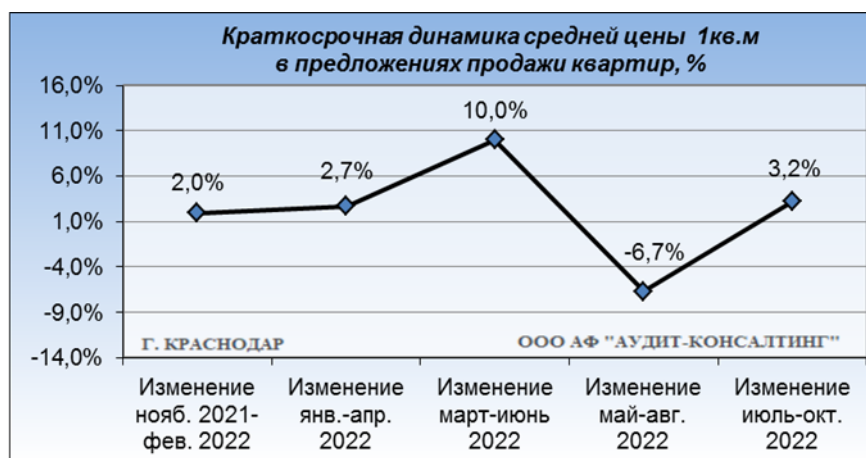
За сентябрь-октябрь 2022 года средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **129 153** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу июль-август 2022 г. (125 172 руб./кв.м) составляет **3,2%**;
- изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. со 116 477 руб./кв.м до 129 153 руб./кв.м **10,9%**;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь-октябрь 2022 г. составила 60 526 руб./ кв.м;
- максимальная – 266 667 руб./ кв.м.

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

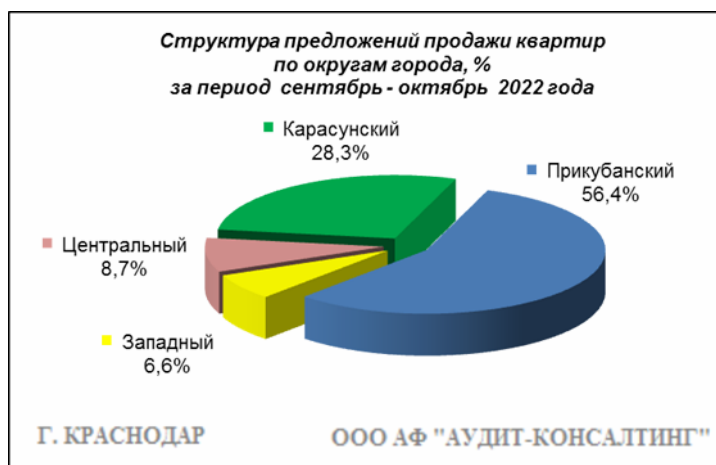


Результаты анализа динамики средней цены в предложениях продажи на рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



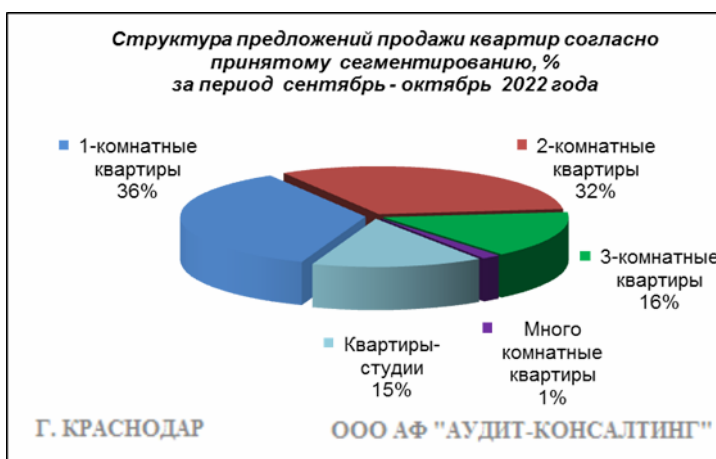
Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **сентябрь-октябрь 2022 года**, выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 56,4%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 6,6% в Западном.

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 (36%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (1%).

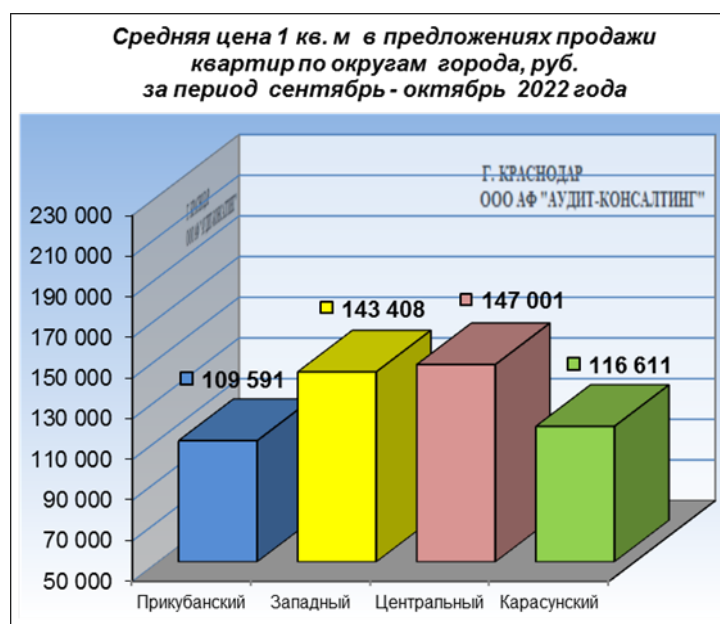
Данные проведенного анализа цен предложений за сентябрь-октябрь 2022 года на рынке квартир представлены в следующей таблице:

Таблица 2 – Ценовая ситуация на рынке квартир

Средняя цена 1 кв.м в предложениях о продаже квартир по округам, руб./м ²	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	Многокомнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	107 606	101 860	106 692	112 127	119 668	109 591
Западный	138 572	136 412	140 091	156 475	145 490	143 408
Центральный	146 324	139 472	149 297	149 240	150 672	147 001
Карасунский	113 944	109 930	115 283	122 091	121 806	116 611

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.		нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022
Прикубанский	ср	106 222	107 654	110 640	119 100	104 735	107 606
	мин	61 404	61 111	59 809	59 172	60 632	60 606
	макс	177 994	182 034	237 567	250 242	259 259	257 085
Западный	ср	144 085	142 642	146 030	161 152	153 802	138 572
	мин	99 010	95 238	61 905	84 932	62 084	61 281
	макс	180 488	212 963	237 778	295 636	294 231	266 667
Центральный	ср	125 309	129 270	132 442	168 341	151 731	146 324
	мин	103 113	89 744	60 201	90 090	61 364	60 559
	макс	159 677	197 561	248 731	279 699	285 714	261 905
Карасунский	ср	113 431	109 552	115 349	114 996	113 808	113 944
	мин	69 767	69 880	60 714	63 307	61 905	60 533
	макс	150 882	179 494	183 333	196 000	196 364	266 667
Среднее значение		122 261	122 280	126 115	140 897	131 019	126 611
Минимальное значение		61 404	61 111	59 809	59 172	60 632	60 533
Максимальное значение		180 488	212 963	248 731	295 636	294 231	266 667

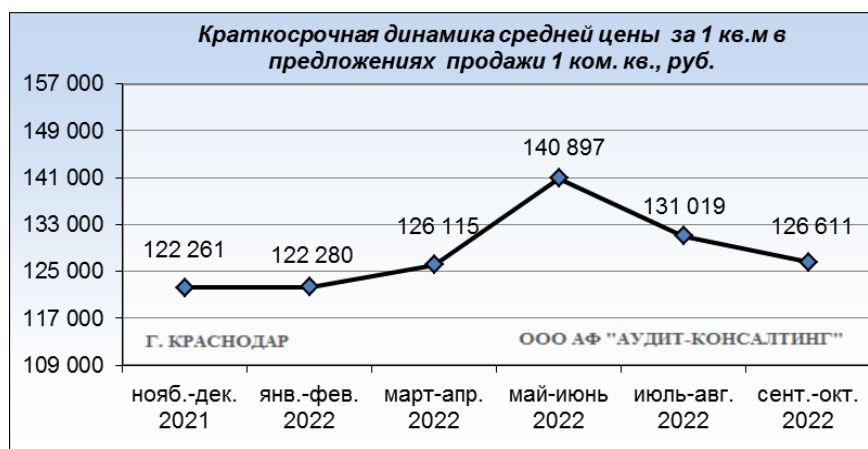
Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за **сентябрь-октябрь 2022 г.** составила **126 611 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2022 г. (131 019 руб./м²) составляет **-3,4%**;
- изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. со 122 261 руб./кв.м до 126 611 руб./кв.м **3,6%**;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь-октябрь 2022 г. составила **60 533 руб./м²**;
- максимальная – **266 667 руб./м²**.

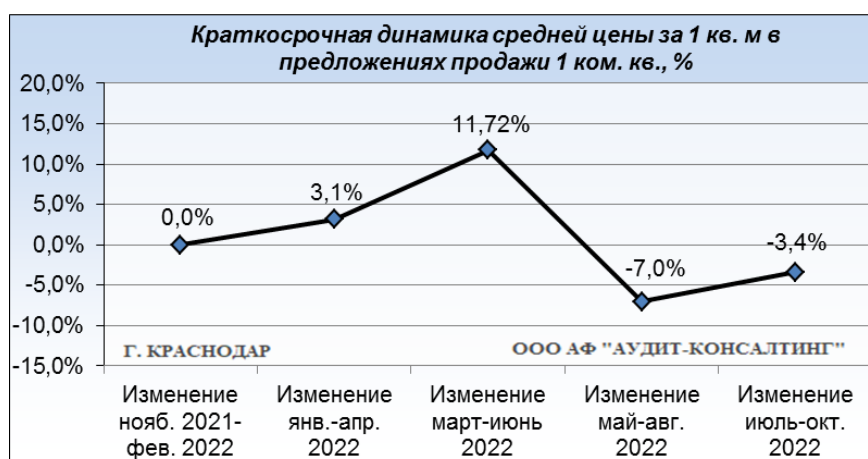
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила **4 585 754 руб.**, минимальная – **1 250 000 руб.**, максимальная – **27 324 540 руб.**

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 39,6 м², минимальная – 14 м², максимальная – 135,3 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.		нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022
Прикубанский	ср	100 220	103 147	104 514	113 529	101 865	101 860
	мин	62 480	63 115	60 000	66 088	60 577	60 577
	макс	227 987	230 159	267 241	261 635	281 250	259 615
Западный	ср	136 369	124 285	141 213	158 717	149 796	136 412
	мин	61 905	61 555	61 155	84 932	61 588	61 939
	макс	178 788	198 830	238 806	297 921	294 503	265 000
Центральный	ср	126 306	130 903	123 556	171 514	145 931	139 472
	мин	98 529	98 913	61 680	88 496	60 811	61 250
	макс	240 580	230 769	256 198	234 834	295 775	264 844

Карасунский	ср	97 760	101 773	104 986	103 513	105 433	109 930
	мин	69 167	65 637	60 317	59 035	60 878	60 833
	макс	150 980	159 524	246 154	194 000	201 472	262 500
Среднее значение		115 164	115 027	118 567	136 818	125 756	121 919
Минимальное значение		61 905	61 555	60 000	59 035	60 577	60 577
Максимальное значение		240 580	230 769	267 241	297 921	295 775	265 000

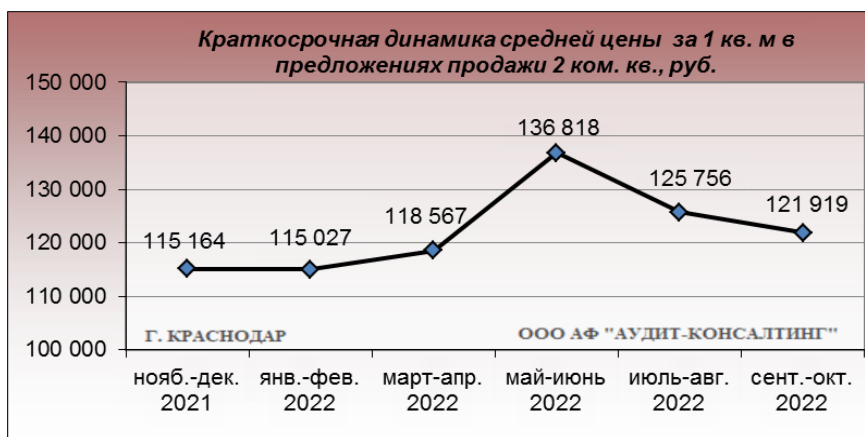
Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **сентябрь-октябрь 2022** г. составила **121 919** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2022 г. (125 756руб./кв.м) составляет **-3,1%**;
- изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. со 115 164 руб./кв.м до 121 919 руб./кв.м **5,9%**;
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь-октябрь 2022 г. составила **60 577 руб./кв.м** ;
- максимальная – **265 000 руб./кв.м.**

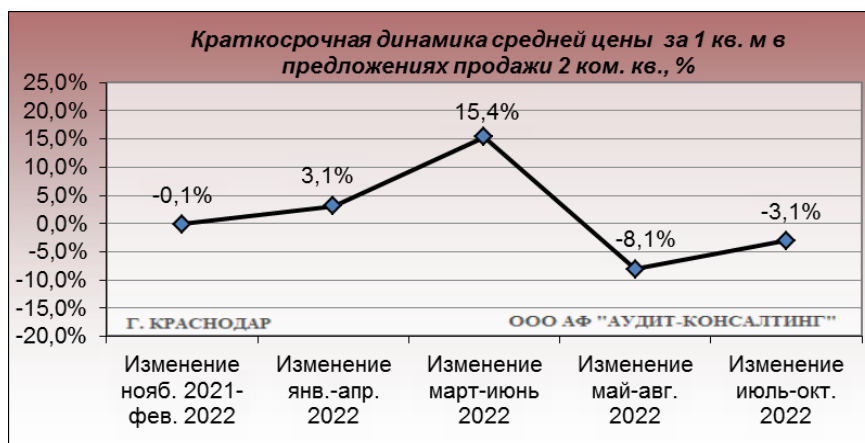
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила **6 506 420 руб.**, минимальная – **1 800 000 руб.**, максимальная – **31 272 000 руб.**

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила **59 кв.м**, минимальная – **26,9 кв.м**, максимальная – **130,3 кв.м.**

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.		нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022
Прикубанский	ср	99 286	103 354	104 470	109 522	104 559	106 692
	мин	60 339	60 145	59 859	58 511	60 638	60 526
	макс	208 973	211 111	275 000	225 203	249 958	258 519
Западный	ср	132 945	134 087	145 231	144 875	144 614	140 091
	мин	62 222	59 259	60 718	84 932	63 333	61 692
	макс	207 407	209 524	226 496	220 983	230 511	266 000
Центральный	ср	130 867	128 237	122 883	175 717	136 865	149 297
	мин	98 276	95 455	65 020	64 286	60 863	61 069
	макс	220 339	217 647	244 444	296 552	285 679	264 586
Карасунский	ср	91 939	100 000	101 233	96 383	104 687	115 283
	мин	63 953	62 176	60 160	73 684	62 366	60 541
	макс	180 808	183 962	214 286	206 490	185 484	264 130
Среднее значение		113 759	116 419	118 454	131 624	122 681	127 841
Минимальное значение		60 339	59 259	59 859	58 511	60 638	60 526
Максимальное значение		220 339	217 647	275 000	296 552	285 679	266 000

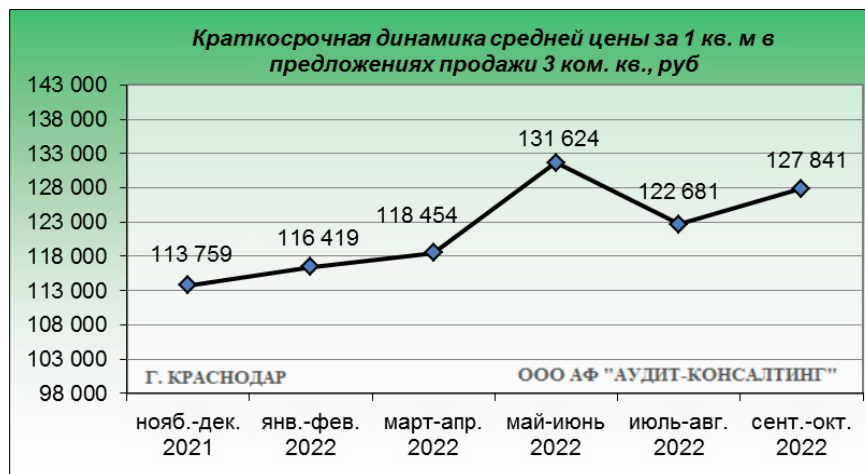
Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за **сентябрь-октябрь 2022 г.** составила **127 841** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2022 г. (122 681 руб./м²) составляет **4,2%**;
- изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. со 113 759 руб./кв.м до 127 841 руб./кв.м **12,4%**;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь-октябрь 2022 г. составила 60 526 руб./м²;
- максимальная – 266 000 руб./м².

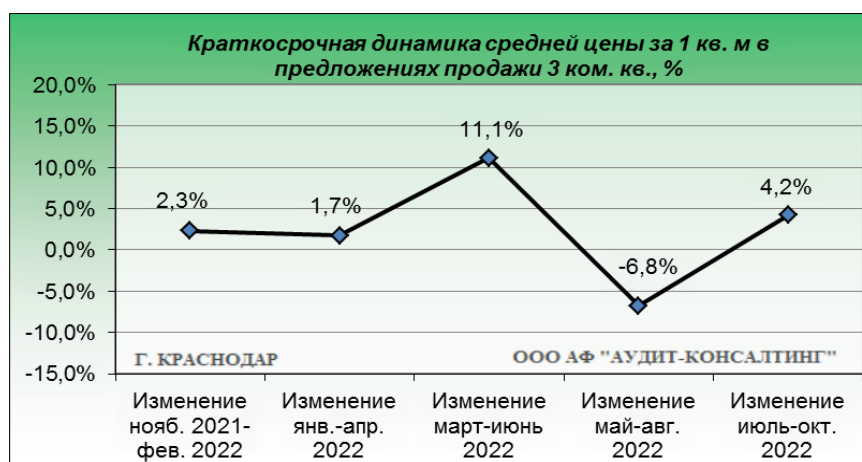
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 9 779 053 руб., минимальная – 2 400 000 руб., максимальная – 60 275 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 82,3 м², минимальная – 37,2 м², максимальная – 246 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.		нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022
Прикубанский	ср	100 757	110 744	116 742	95 594	95 938	112 127
	мин	66 408	62 617	60 465	65 000	60 596	61 000
	макс	170 000	180 328	223 810	249 444	219 939	233 333
Западный	ср	139 600	139 287	141 136	138 847	137 578	156 475
	мин	94 003	90 580	73 282	64 706	61 798	86 667
	макс	217 391	210 256	221 286	284 589	231 250	237 667
Центральный	ср	118 007	115 809	119 962	159 844	128 337	149 240
	мин	93 197	72 483	66 154	119 375	65 507	60 592
	макс	193 069	163 842	235 294	234 834	288 462	239 796
Карасунский	ср	100 449	98 886	103 853	90 890	95 390	122 091
	мин	70 225	69 975	76 483	66 002	67 500	62 805
	макс	122 616	124 060	163 934	124 990	122 222	235 581
Среднее значение		114 703	116 182	120 423	121 294	114 311	134 983
Минимальное значение		66 408	62 617	60 465	64 706	60 596	60 592
Максимальное значение		217 391	210 256	235 294	284 589	288 462	239 796

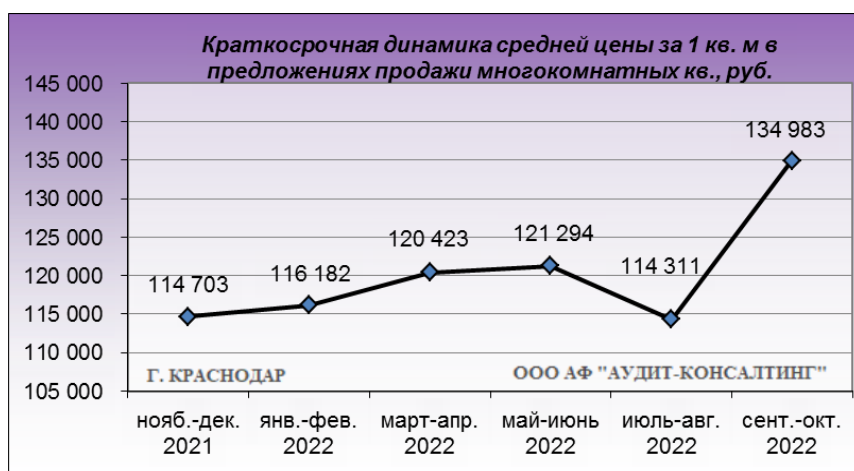
Средняя цена 1 м² многокомнатных квартир за **сентябрь-октябрь 2022 г.** составила **134 983 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2022 г. (114 311 руб./м²) составляет **18,1%**;
- изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. со 114 703 руб./кв.м до 134 983 руб./кв.м 17,7%;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь-октябрь 2022 г. составила 60 592 руб./м²;
- максимальная – 239 796 руб./м².

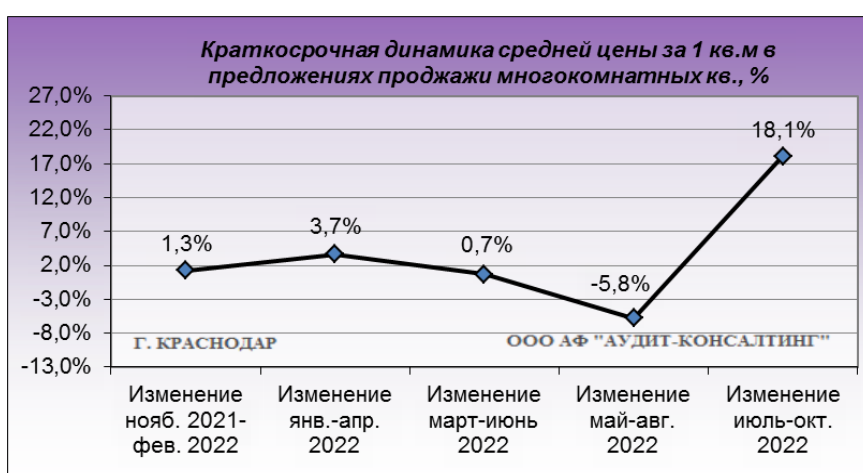
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 16 685 409 руб., минимальная – 4 200 000 руб., максимальная – 70 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 125 м², минимальная – 53,9 м², максимальная – 436 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 многоквартирных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Квартиры-студии

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

Таблица 7. Краткосрочная динамика средних цен предложений квартир-студий

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сентяб.-окт. 2022
Прикубанский	ср	113 751	117 646	119 808	132 503	120 639	119 668
	мин	62 044	60 078	60 075	57 895	60 625	60 656
	макс	189 498	198 020	216 818	255 081	254 545	241 000
Западный	ср	117 390	118 657	129 165	119 296	113 199	145 490
	мин	66 667	66 667	74 074	84 932	68 000	67 340
	макс	183 438	191 429	200 000	149 485	172 078	245 000
Центральный	ср	115 114	139 245	130 273	174 846	170 093	150 672
	мин	60 145	61 905	60 714	119 375	82 090	60 606
	макс	274 390	222 727	206 693	234 834	225 307	241 000
Карасунский	ср	119 725	119 984	126 150	134 368	124 441	121 806
	мин	60 000	52 174	61 033	78 315	61 275	63 158
	макс	199 454	187 291	205 797	236 000	217 593	235 255
Среднее значение		116 495	123 883	126 349	140 254	132 093	134 409

Минимальное значение	60 000	52 174	60 075	57 895	60 625	60 606
Максимальное значение	274 390	222 727	216 818	255 081	254 545	245 000

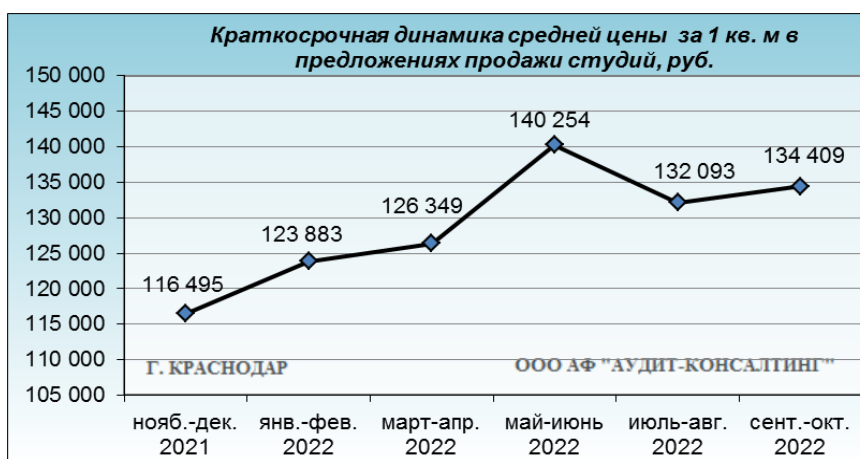
Средняя цена 1 м² квартир-студий за сентябрь-октябрь 2022 г. составила 134 409 руб.;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2022 г. (132 093 руб./м²) составляет 1,8%;
- изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. со 116 495 руб./кв.м до 134 409 руб./кв.м 15,4%;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь-октябрь 2022 г. составила 60 606 руб./м²;
- максимальная – 245 000 руб.

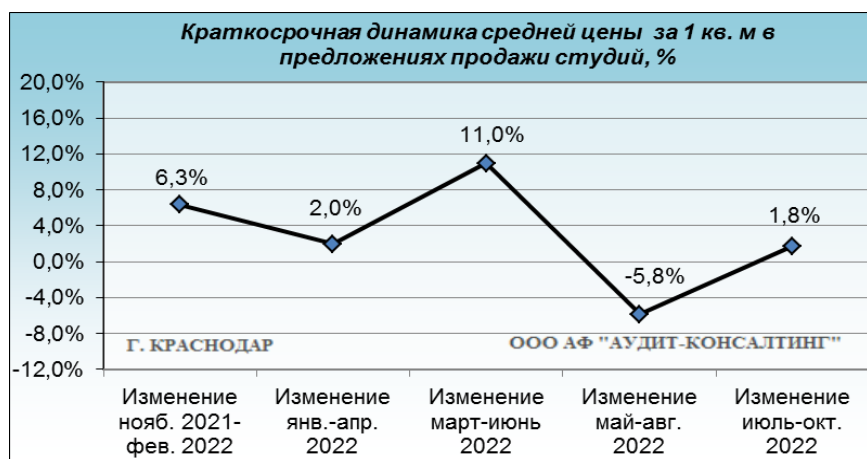
Средняя цена единой квартиры-студии составила 3 306 809 руб., минимальная – 890 000 руб., максимальная – 14 650 000 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 26,7 м², минимальная – 12,2 м², максимальная – 84,6 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:

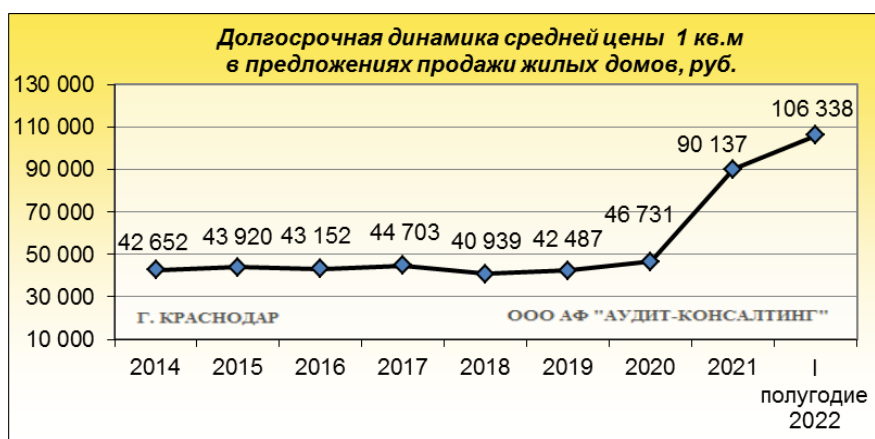


Жилые дома

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.

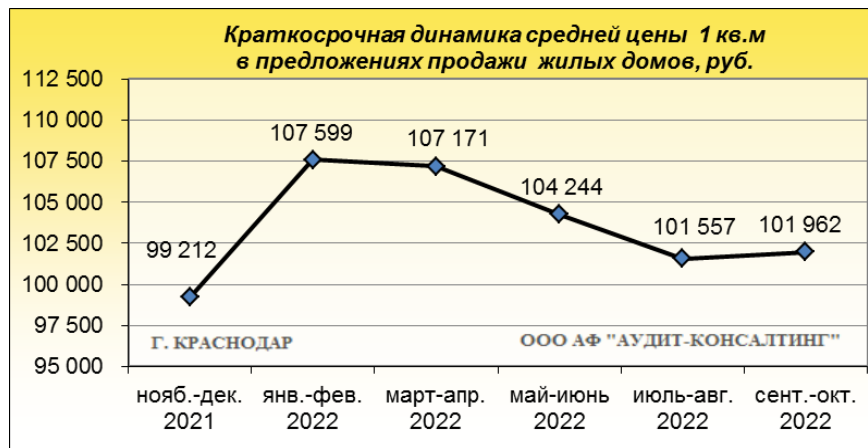
Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи жилых домов, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

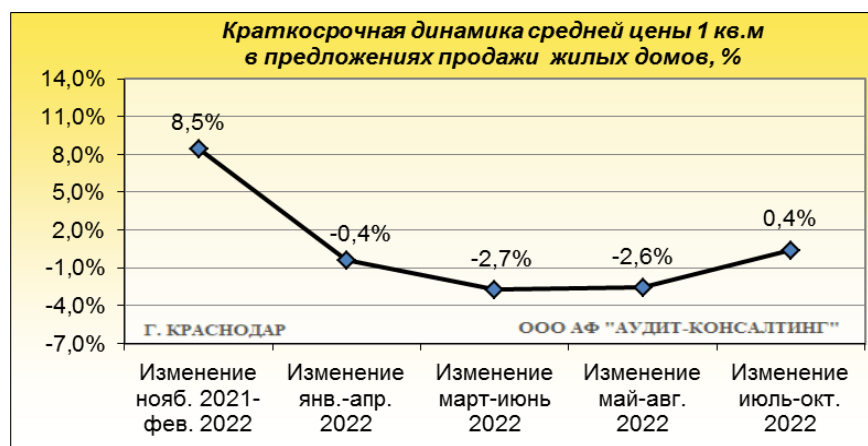
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сентябрь-окт. 2022
Прикубанский	ср	71 320	92 800	89 966	91 757	89 295	93 213
	мин	39 024	41 667	46 429	35 517	32 353	46 053
	макс	207 256	151 899	292 593	387 500	307 692	297 806
Западный	ср	149 055	150 615	141 199	128 151	122 551	114 327
	мин	110 063	108 333	92 500	35 865	35 643	46 774
	макс	262 940	229 630	275 215	388 889	320 513	292 411
Центральный	ср	97 145	98 614	110 475	104 932	107 182	106 730
	мин	79 268	74 561	62 500	37 500	36 000	46 341
	макс	128 514	135 580	272 880	327 869	314 815	290 625
Карасунский	ср	79 329	88 367	87 044	92 137	87 202	93 579
	мин	61 818	59 600	47 619	35 714	32 500	46 259
	макс	109 375	112 500	216 667	363 636	241 379	292 842
Среднее значение		99 212	107 599	107 171	104 244	101 557	101 962
Минимальное значение		39 024	41 667	46 429	35 517	32 353	46 053
Максимальное значение		262 940	229 630	292 593	388 889	320 513	297 806

Средняя цена 1 м² жилых домов за **сентябрь-октябрь 2022 г.** составила **101 962 руб.**;
 - изменение к предыдущему интервалу июль - август 2022 г. (101 557 руб./м²) составляет **0,4%**;
 - изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. с 99 212 руб./кв.м до 101 962 руб./кв.м **2,8%**;
 - минимальная цена 1 м² на сентябрь-октябрь 2022 г. составила **46 053 руб./м²**;
 - максимальная – **297 806 руб./м²**.
 Средняя цена единого жилого дома составила **14 951 652 руб.**, минимальная – **870 000 руб.**,
 максимальная – **350 000 000 руб.**
 Средняя площадь жилого дома составила **149,7 м²**, минимальная – **18 м²**, максимальная – **1600 м²**.

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

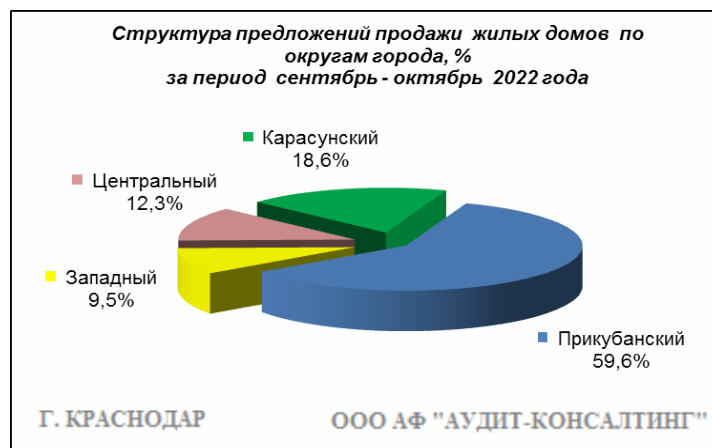


Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи жилых домов, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 59,6%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (9,5%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на сентябрь-октябрь 2022 года показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 60 526 руб./кв. м до 266 667 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 129 153 руб./кв. м;
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 46 053 руб./кв. м до 297 806 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 101 962 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 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 (91%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (9%).

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:

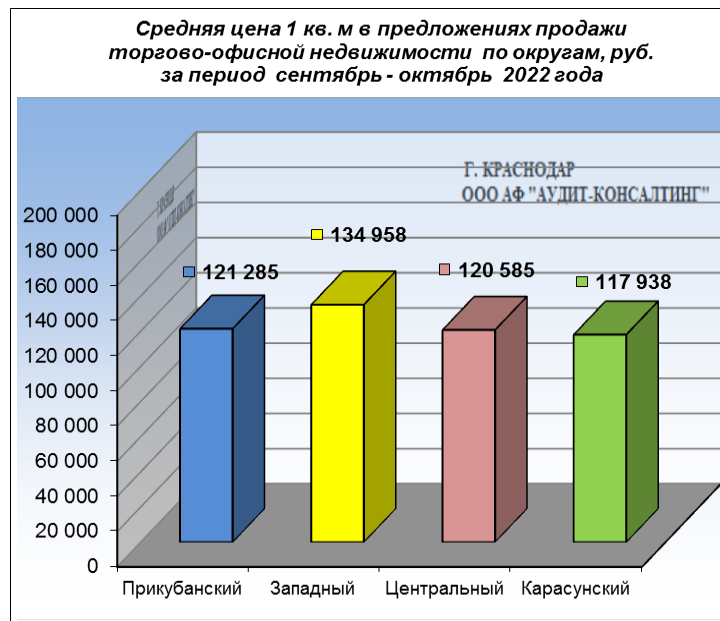
Таблица 9.

Краткосрочная динамика цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022
Прикубанский	ср	119 693	111 430	125 815	139 501	124 928	121 285
	мин	71 795	65 455	50 744	31 429	39 333	40 385
	макс	163 964	165 331	229 959	287 158	381 818	350 000
Западный	ср	102 417	105 186	114 018	123 184	128 302	134 958
	мин	82 873	80 455	50 743	32 034	39 239	43 534
	макс	121 760	133 566	222 222	292 500	383 212	381 818
Центральный	ср	111 521	114 907	123 337	131 900	126 773	120 585
	мин	100 000	91 744	50 676	40 405	39 500	41 237
	макс	139 130	147 321	226 794	467 290	380 952	370 151
Карасунский	ср	100 723	103 458	111 487	119 467	111 068	117 938
	мин	89 192	85 022	50 743	33 847	39 286	40 441
	макс	119 134	125 000	200 247	242 718	288 889	383 212
Среднее значение		108 588	108 745	118 664	128 513	122 768	123 691
Минимальное значение		71 795	65 455	50 676	31 429	39 239	40 385
Максимальное значение		163 964	165 331	229 959	467 290	383 212	383 212

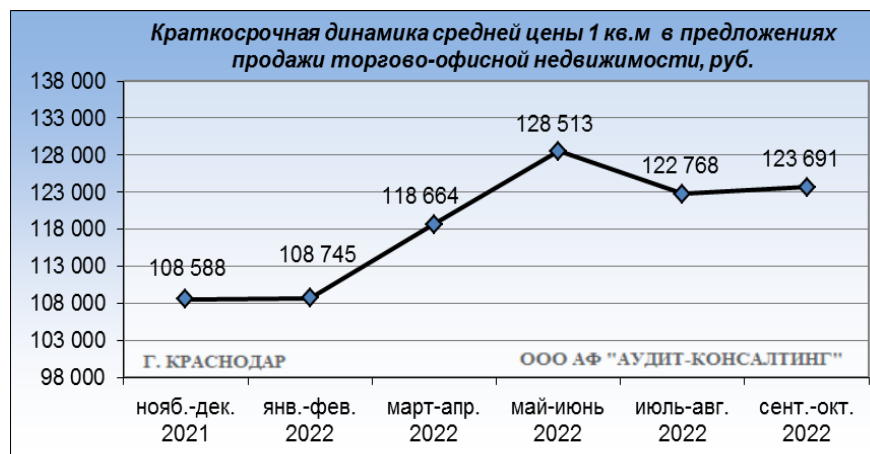
Таблица свидетельствует о том, что на рынке продаж торгово-офисной недвижимости наибольшие средние значения цен предложений зафиксированы в Западном округе, а наименьшие – в округе Карасунском.

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

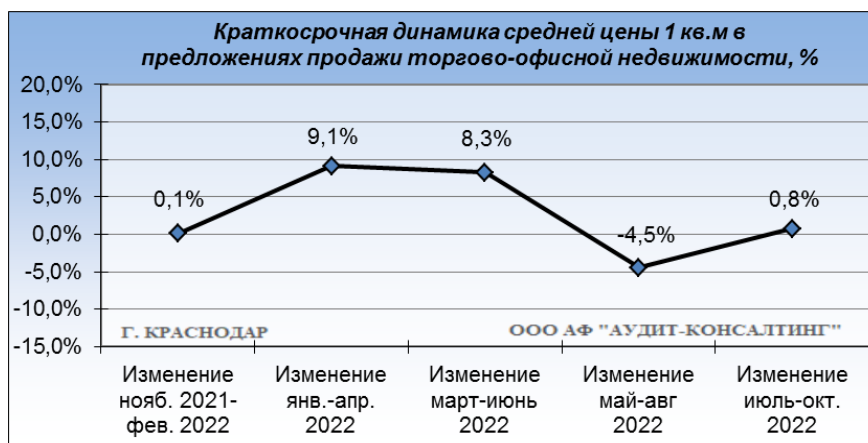


За **сентябрь - октябрь 2022** г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **123 691** руб./кв. м,
 - изменение к предыдущему интервалу июль - август 2022 г. (122 768 руб./м²) составляет **0,8%**;
 - изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. со 108 588 руб./кв.м до 123 691 руб./кв.м **13,9%**;
 - минимальная цена 1 м² на сентябрь - октябрь 2022 г. составила 40 385 руб./м²;
 - максимальная – 383 212 руб./м².
 Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 28 195 670 руб., минимальная – 150 000 руб., максимальная – 2 240 000 000 руб.
 Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 255,1 кв.м, минимальная – 3 кв.м, максимальная – 16 364,2 кв.м.

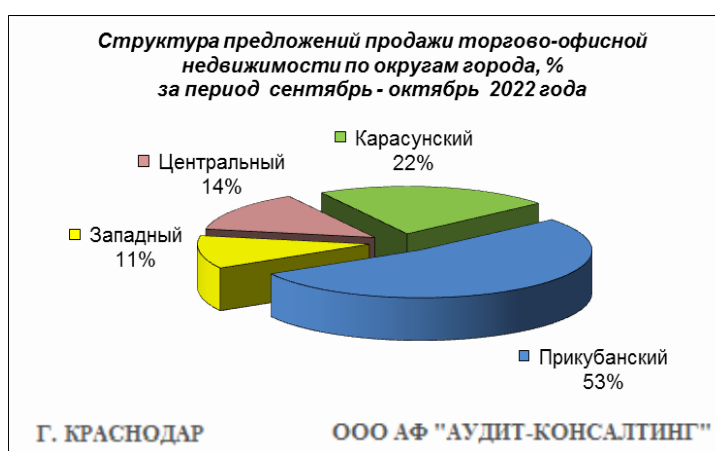
Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 **сентябрь-октябрь 2022** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости. Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

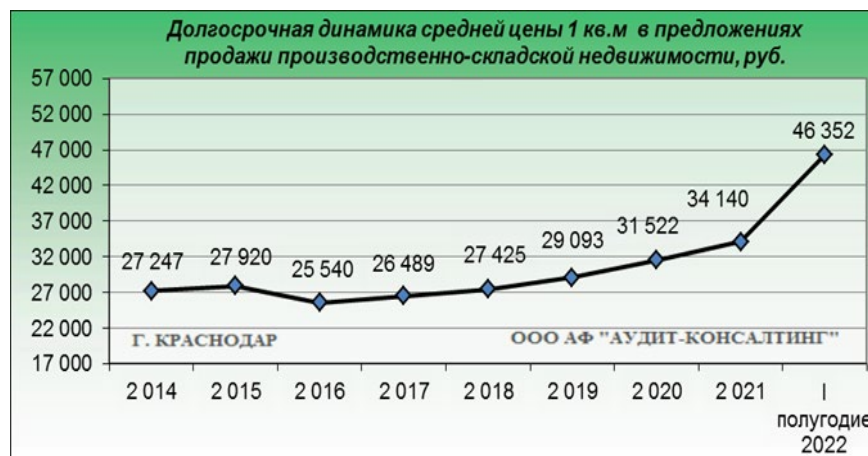


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 53%, а наименьший в Западном округе - 11%.

Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 кв.м за 2014 г. – 27 247 руб./кв. м, за 2021 г. – 34 140 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2021 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв.м 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

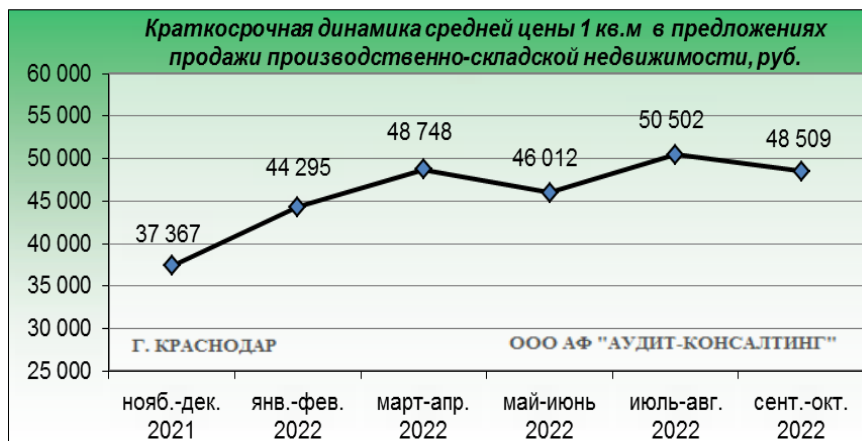
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи производственно-складской недвижимости, руб.	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022
Среднее значение	37 367	44 295	48 748	46 012	50 502	48 509
Минимальное значение	18 000	16 073	14 000	3 043	3 657	8 403
Максимальное значение	96 774	95 057	112 500	156 986	156 986	172 500

За сентябрь - октябрь 2022 г. средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **48 509** руб./кв.м;

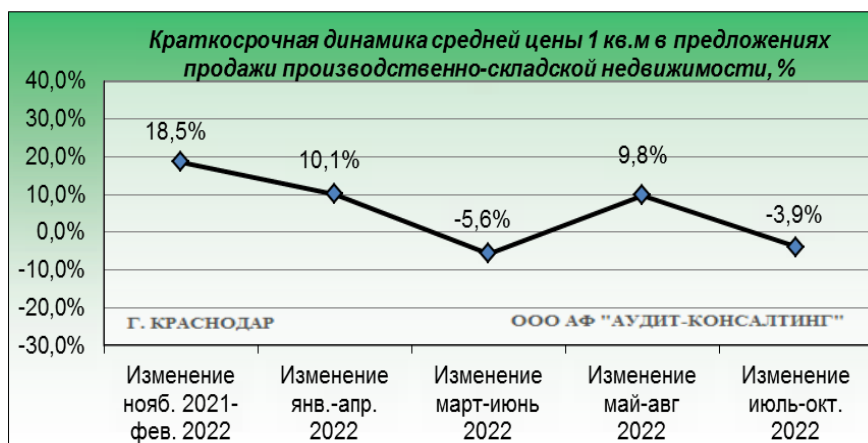
- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2022 г. (50 502 руб./м².) составляет **-3,9%**;
- изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. с 37 367 руб./кв.м до 48 509 руб./кв.м **29,8%**;
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь - октябрь 2022 г. составила **8 403** руб./кв.м;
- максимальная – **172 500** руб./кв.м.

Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила **43 711 187** руб., минимальная – **100 000** руб., максимальная – **3 112 692 793** руб. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила **1 341,0** кв.м, минимальная – **2,4** кв.м, максимальная – **115 678,8** 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 сентябрь - октябрь 2022 года показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 40 385 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 123 691 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 8 403 руб./кв.м до 172 500 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 48 509 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация 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 – 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:

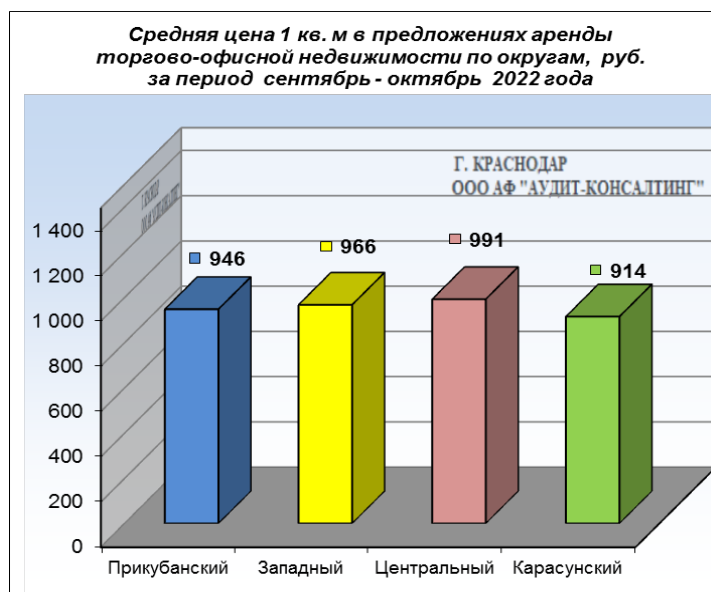
Таблица 11.

Краткосрочная динамика цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022
Прикубанский	ср	832	839	1 033	1 010	1 004	946
	мин	602	556	508	508	507	343
	макс	1 046	1 190	4 444	8 333	7 733	8 333
Западный	ср	926	927	1 143	977	1 013	966
	мин	800	787	536	514	520	341
	макс	1 091	1 190	4 286	3 429	3 548	7 500
Центральный	ср	1 003	1 052	1 116	1 152	1 049	991
	мин	900	896	522	510	505	350
	макс	1 168	1 250	4 208	6 667	6 000	7 260
Карасунский	ср	869	835	1 026	933	976	914
	мин	795	648	552	503	513	342
	макс	1 000	1 195	3 500	3 375	7 260	5 800
Среднее значение		908	913	1 079	1 018	1 010	954
Минимальное значение		602	556	508	503	505	341
Максимальное значение		1 168	1 250	4 444	8 333	7 733	8 333

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 сентябрь - октябрь 2022 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила 954 руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2022 г. (1 010 руб./м²/мес.) составляет **-5,6%**;

- изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. с 908 руб./кв.м/мес. до 954 руб./кв.м/мес. 5,1%;

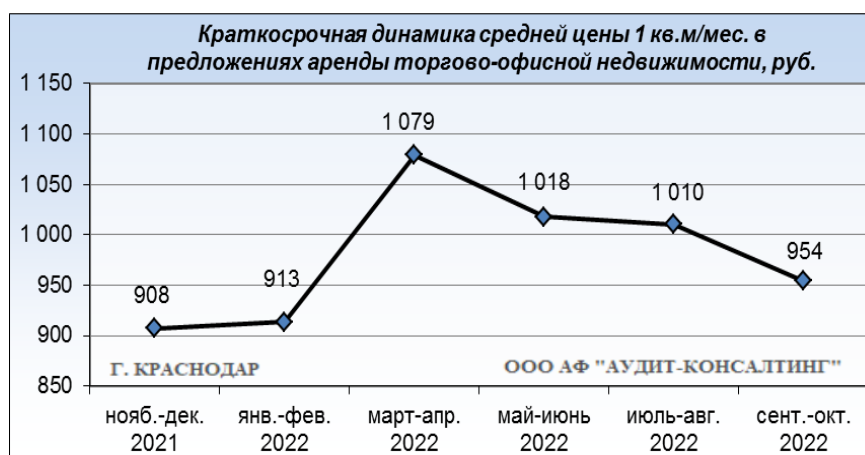
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь - октябрь 2022 г. составила 341 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 8 333 руб./кв.м/мес.

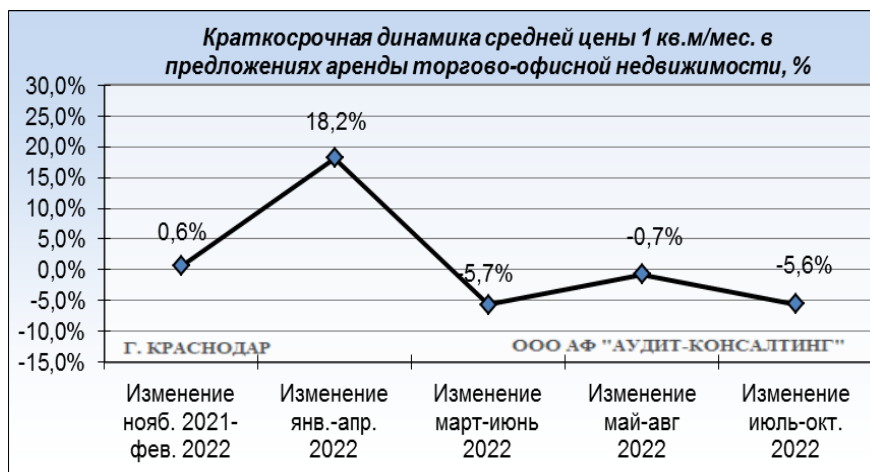
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 154 325 руб./мес., минимальная – 2 000 руб./мес., максимальная – 23 200 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 178,1 кв.м, минимальная – 2 кв.м, максимальная – 28 000 кв.м.

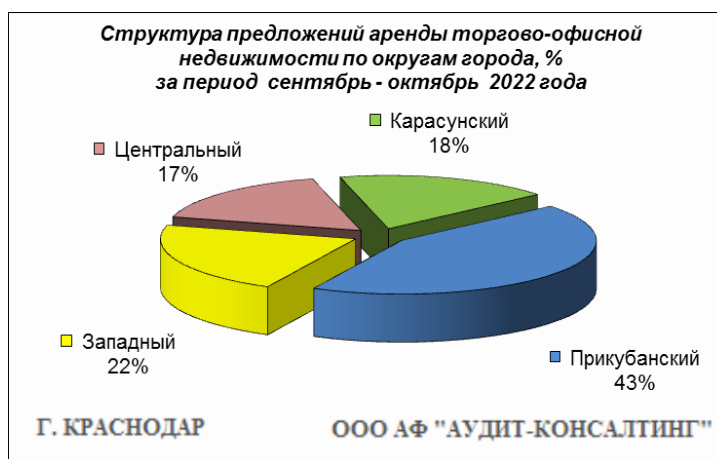
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 **сентябрь-октябрь 2022** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости. Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

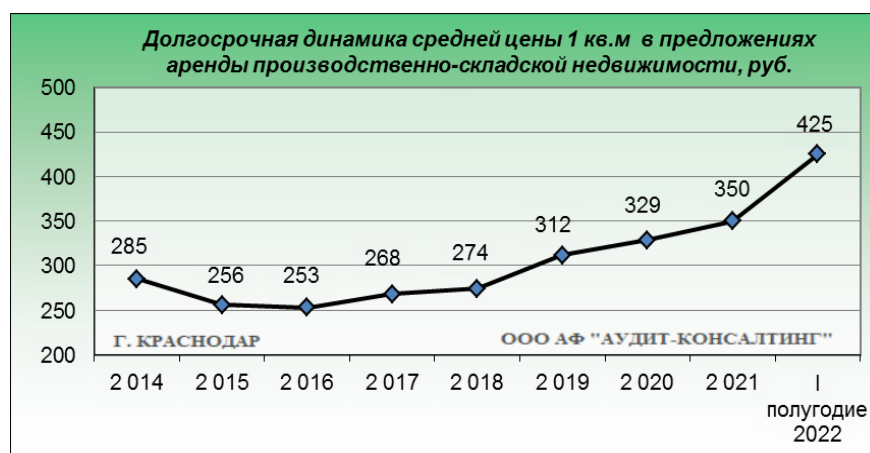


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 43%, а наименьший в Центральном округе - 17%.

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

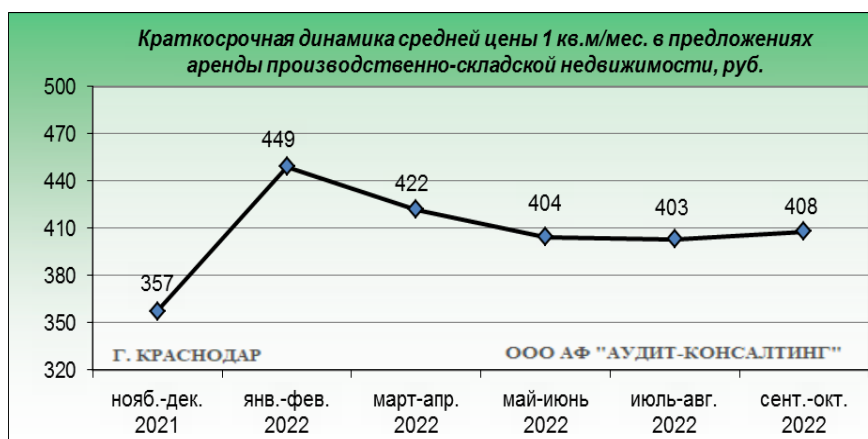
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022
Среднее значение	357	449	422	404	403	408
Минимальное значение	214	208	198	83	83	100
Максимальное значение	648	899	1 111	1 818	1 667	1 362

За сентябрь - октябрь 2022 г. средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **408** руб./кв.м/мес.;

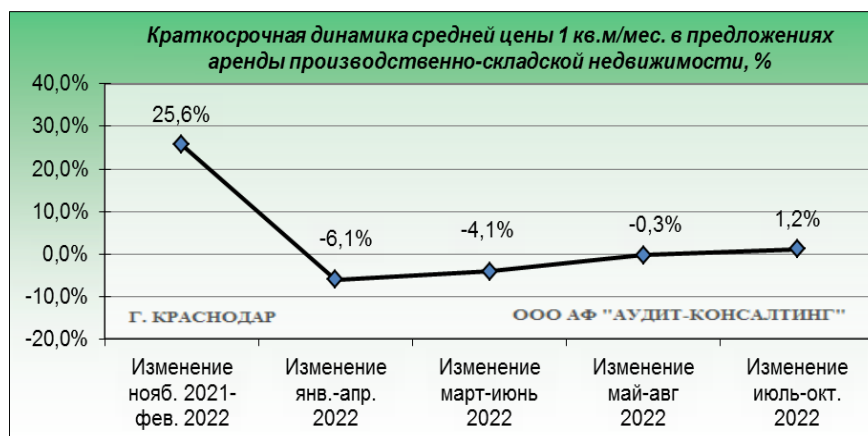
- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2022 г. (403 руб./м²/мес.) составляет **1,2%**;
- изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. с 357 руб./кв.м/мес. до 408 руб./кв.м/мес. **14,2%**;
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь - октябрь 2022 г. составила 100 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 1 362 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 274 711 руб./мес., минимальная – 2 000 руб./мес., максимальная – 10 000 000 руб./мес. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 723,3 кв.м, минимальная – 2,9 кв.м, максимальная – 20000 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 341 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 954 руб./кв.м в месяц;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 100 руб./кв.м. в месяц до 1 362 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 408 руб./кв.м в месяц.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение 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:

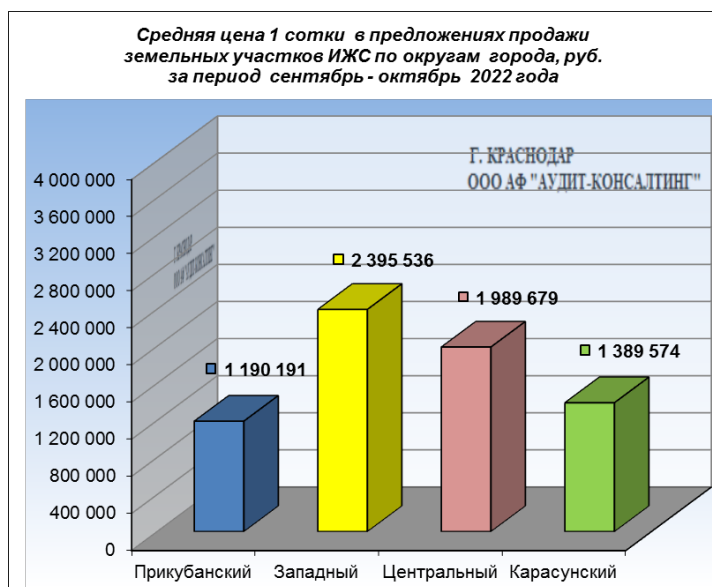
Таблица 13. Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков под ИЖС

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.	нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022

Прикубанский	ср	844 665	979 833	1 023 729	1 114 901	1 099 375	1 190 191
	мин	531 746	432 927	304 878	316 667	258 333	320 000
	макс	1 291 667	1 675 000	2 882 353	3 043 478	2 830 189	3 496 503
Западный	ср	2 220 947	2 227 896	2 308 315	2 640 890	2 627 794	2 395 536
	мин	1 744 186	1 416 667	1 187 500	550 000	400 000	350 000
	макс	2 777 778	2 903 226	2 970 297	4 125 000	3 775 510	3 666 667
Центральный	ср	1 792 745	1 905 000	1 926 850	2 044 287	1 767 605	1 989 679
	мин	1 562 500	1 351 351	1 083 333	418 033	450 000	300 000
	макс	2 112 676	2 857 143	3 000 000	3 947 368	2 857 143	3 684 211
Карасунский	ср	742 254	650 408	750 334	1 128 085	1 084 143	1 389 574
	мин	447 761	316 667	400 000	315 306	311 111	297 115
	макс	1 080 000	975 610	1 055 556	2 005 993	2 005 993	3 571 429
Среднее значение		1 400 153	1 440 784	1 502 307	1 732 041	1 644 729	1 741 245
Минимальное значение		447 761	316 667	304 878	315 306	258 333	297 115
Максимальное значение		2 777 778	2 903 226	3 000 000	4 125 000	3 775 510	3 684 211

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.

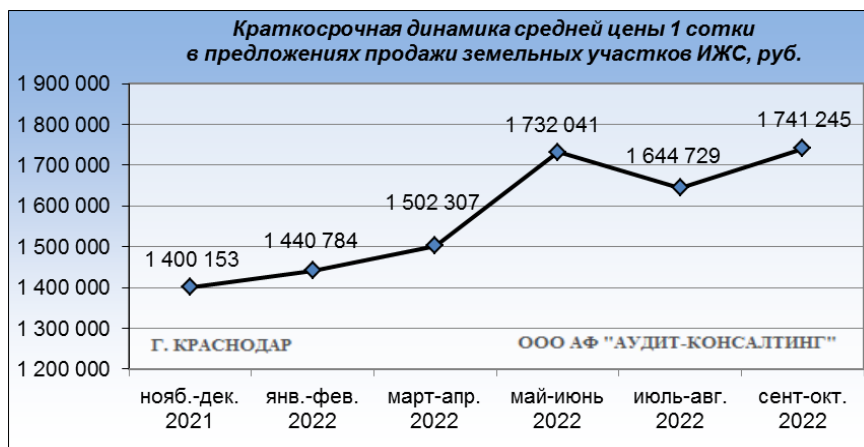


За сентябрь-октябрь 2022 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **1 741 245** руб./сот.;

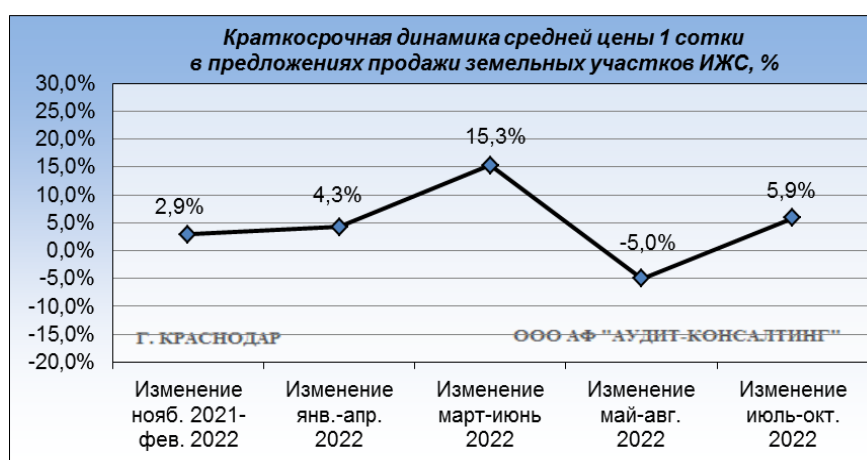
- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2022 г. (1 644 729 руб./сот.) составляет **5,9%**;
- изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. с 1 400 153 руб./сот до 1 741 245 руб./сот. 24,4%;
- минимальная цена 1 сотки на сентябрь-октябрь 2022 г. составила 297 115 руб./сот.;
- максимальная – 3 684 211 руб./сот.

Средняя цена единого земельного участка составила 12 205 653 руб., минимальная – 300 000 руб., максимальная – 200 000 000 руб. Средняя площадь единого земельного участка составила 9,4 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 160 сот.

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

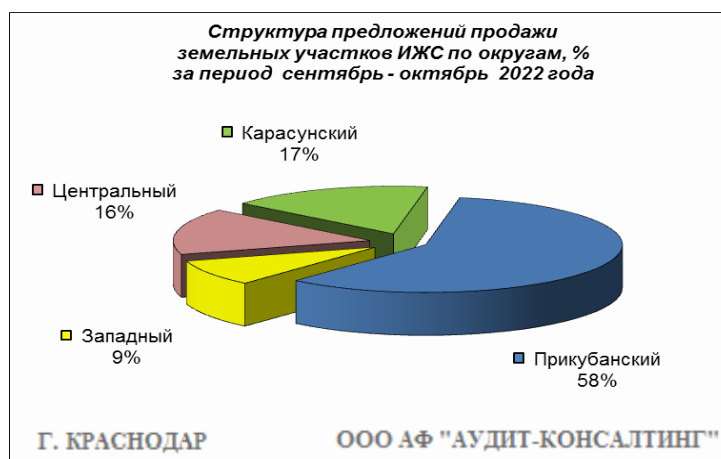


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **сентябрь-октябрь 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 58 %, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 9% 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:

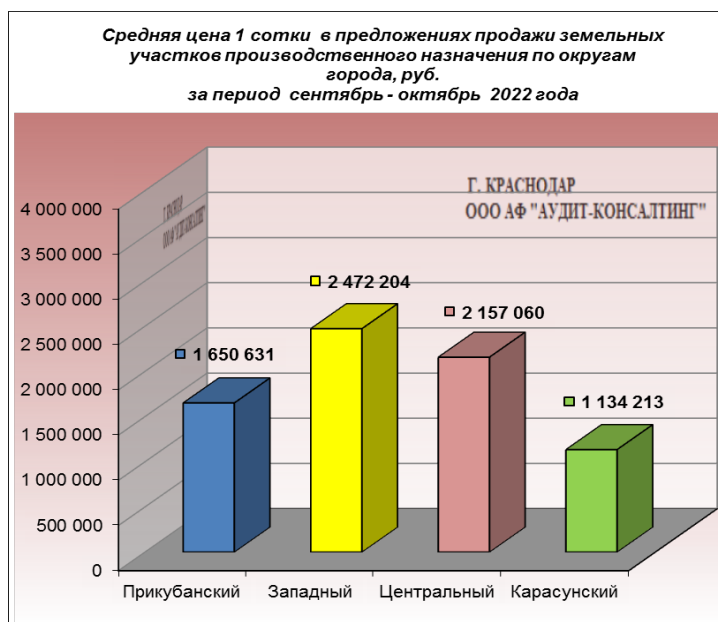
Таблица 14.

Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков производственного назначения

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи земельных участков производственного назначения по округам, руб.		нояб.-дек. 2021	январ.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022
Прикубанский	ср	1 072 123	1 139 387	1 197 381	1 562 438	1 533 680	1 650 631
	мин	454 545	428 571	350 000	400 000	300 000	289 900
	макс	1 983 471	2 071 429	2 136 364	3 037 960	3 266 667	3 600 000
Западный	ср	2 692 354	3 709 587	3 522 727	2 646 043	2 518 940	2 472 204
	мин	1 900 000	3 000 000	2 280 303	594 595	800 000	800 000
	макс	3 461 154	4 210 526	4 166 667	5 319 149	4 347 826	3 833 333
Центральный	ср	2 132 429	1 744 276	1 558 824	2 612 746	1 925 881	2 157 060
	мин	1 219 512	492 958	666 667	914 286	550 000	1 022 222
	макс	3 013 699	2 995 595	2 450 980	5 180 723	4 363 636	3 773 585
Карасунский	ср	831 139	703 516	763 975	1 007 800	994 260	1 134 213
	мин	319 444	323 529	400 000	316 667	307 692	288 462
	макс	1 785 714	1 500 000	1 600 000	2 916 667	2 592 593	2 648 148
Среднее значение		1 682 011	1 824 192	1 760 727	1 957 257	1 743 190	1 853 527
Минимальное значение		319 444	323 529	350 000	316 667	300 000	288 462
Максимальное значение		3 461 154	4 210 526	4 166 667	5 319 149	4 363 636	3 833 333

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.



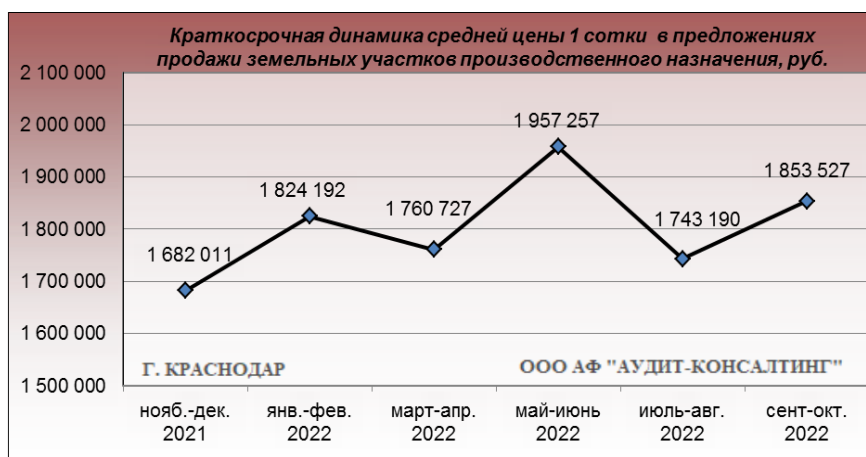
За **сентябрь-октябрь 2022 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков производственного назначения составила **1 853 527 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2022 г. (1 743 190 руб./сот.) составляет **6,3%**;
- изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. с 1 682 011 руб./сот. до 1 853 527 руб./сот. (10,2%);
- минимальная цена 1 сотки на сентябрь-октябрь 2022 г. составила 288 462 руб./сот.;
- максимальная – 3 833 333 руб./сот.

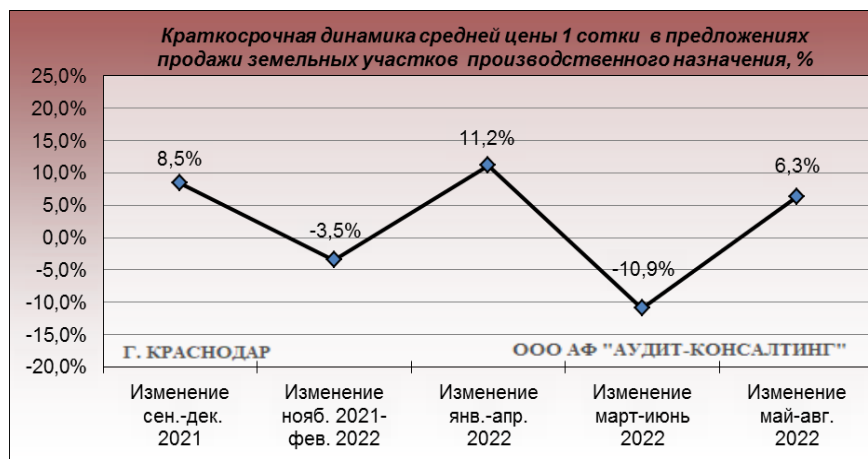
Средняя цена единого земельного участка составила 38 365 895 руб., минимальная – 880 000 руб., максимальная – 225 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 27,3 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 170 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 **сентябрь-октябрь 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 54 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 5% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

- Проведенный анализ рынка по состоянию на сентябрь-октябрь 2022 г. показал следующее:
- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 297 115 руб./сот. до 3 684 211 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 1 741 245 руб./сот.;
 - цена предложения земельных участков производственного назначения в диапазоне от 288 462 руб./сот. до 3 833 333 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 1 853 527 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.