

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

Индекс промышленного производства в ноябре 2022г. по сравнению с ноябрем 2021г. составил 105,8%, в январе-ноябре 2022г. – 98,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2022г. по сравнению с ноябрем 2021г. составил 83,6%, в январе-ноябре 2022г. – 89,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в ноябре 2022г. по сравнению с ноябрем 2021г. составил 111,7%, в январе-ноябре 2022г. – 101,5%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в ноябре 2022г. по сравнению с ноябрем 2021г. составил 87,6%, в январе-ноябре 2022г. – 91,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в ноябре 2022г. по сравнению с ноябрем 2021г. составил 80,4%, в январе-ноябре 2022г. – 83,0%.

Растениеводство. К 1 декабря т.г. сельскохозяйственными организациями озимые культуры посеяны на площади 1220,1 тыс. га (101,2 % к соответствующей дате 2021г.), в том числе на зерно – 1177,4тыс. га (101,4%). Зябь вспахана на площади 790,7 тыс. га (102,7%).

Животноводство. На конец ноября 2022г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам составило 563,4 тыс. голов, из них коров – 219,9 тыс. голов; свиней – 679,5 тыс. голов; овец и коз – 224,1 тыс. голов.

В структуре поголовья скота по категориям хозяйств доля индивидуального сектора составила: по крупному рогатому скоту – 36,5%, свиньям – 5,3%, овцам и козам – 95,3%.

На долю хозяйств населения, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей приходилось 29,3% производства мяса, 29,7% – молока и 41,0% – яиц.

За январь-ноябрь 2022г. в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) от одной коровы надоено 8583 килограмма молока (107,5% к январю-ноябрю 2021г.), яйценоскость кур-несушек составила 264 яйца (104,3% к январю-ноябрю 2021г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство» в январе-ноябре 2022г. составил 297,7 млрд рублей, или 93,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ крупными и средними организациями в январе-ноябре 2022г. выполнено работ собственными силами на 108,7 млрд рублей, что составляет 93,2% к январю-ноябрю 2021г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 1331,8 млн рублей, или 95,2% к январю-ноябрю 2021г.).

В структуре объема работ, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство» по договорам строительного подряда, большая часть приходилась на строительство инженерных сооружений (52,9% от общего объема работ) и строительство зданий (29,8%).

Жилищное строительство. В январе-ноябре 2022г. организациями всех форм собственности и населением построено 79,8 тыс. квартир общей площадью 6776,3 тыс. кв. метров, что на 20,0% больше, чем в январе-ноябре 2021г.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию 46,6 тыс. квартир общей площадью 2381,0 тыс. кв. метров, что составило 94,6% к январю-ноябрю 2021г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 4395,2 тыс. кв. метров (из них 554,1 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что на 40,4% больше, чем в январе-ноябре предыдущего года.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-ноябре 2022г. составил 1889,2 млрд рублей, что в товарной массе на 3,9% меньше, чем в январе-ноябре 2021г.

В январе-ноябре 2022г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 730,0 млрд рублей, что на 3,0% больше (в сопоставимых ценах), чем в январе-ноябре 2021г.

В январе-ноябре 2022г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 2805,5 млрд рублей, что в товарной массе на 3,2% больше, чем в январе-ноябре 2021г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в ноябре 2022г. по сравнению с октябрём 2022г. составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,5%, непродовольственные товары – 99,96%, услуги – 100,5%.

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

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в ноябре 2022г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,04% и составила 5618,75 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 ноябре 2022г. составила 20517,51 рубля в расчете на месяц. По сравнению с октябрём 2022г. его стоимость снизилась на 0,02%.

В ноябре 2022г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с октябрём 2022г. составил 99,0%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 99,8%, «Обрабатывающие производства» – 98,9%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 99,5%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в ноябре 2022г. по сравнению с октябрём 2022г. составил 99,4%, в том числе на продукцию растениеводства – 99,8%, животноводства – 98,4%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2022г. составила 48531 рубль. По сравнению с октябрём 2021г. она увеличилась на 13,2%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за октябрь 2022г. по сравнению с октябрём 2021г. увеличилась на 1,5%.

По итогам обследования в среднем за август-октябрь 2022г. численность рабочей силы составила 2758,5 тыс. человек или 48,6% от общей численности населения края. В их числе 2668,4 тыс. человек, или 96,7% численности рабочей силы были заняты в экономике и 90,1 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 ноябре 2022г. признано безработными 3,5 тыс. безработных (на 29,5% больше, чем в ноябре 2021г.), снято с учета 4,0 тыс. безработных (на 20,7% меньше, чем в ноябре 2021г.).

Численность трудоустроенных безработных в ноябре 2022г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 31,1%, с ноябрём 2021г. – увеличилась на 13,7% и составила 2,0 тыс. человек.

По расчетным данным численность постоянного населения края на 1 ноября 2022г. составила 5678,6 тыс. человек, из которых 3184,1 тыс. человек (56,1%) – горожане и 2494,5 тыс. человек (43,9%) – сельские жители.

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

За январь-октябрь 2022г. внутрирегиональная миграция уменьшилась по сравнению с январем-октябрём 2021г. на 15,1% или на 6472 человека.

Миграционный прирост населения края по сравнению с аналогичным периодом 2021г. снизился на 22749 человек или в 2,8 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 – **ноябрь-декабрь 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 **ноябрь-декабрь 2022 г.** из 45 055 предложений по продаже квартир и 5 023 предложений о продаже жилых домов.



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (90%), а наименьшую – рынка жилых домов (10%).

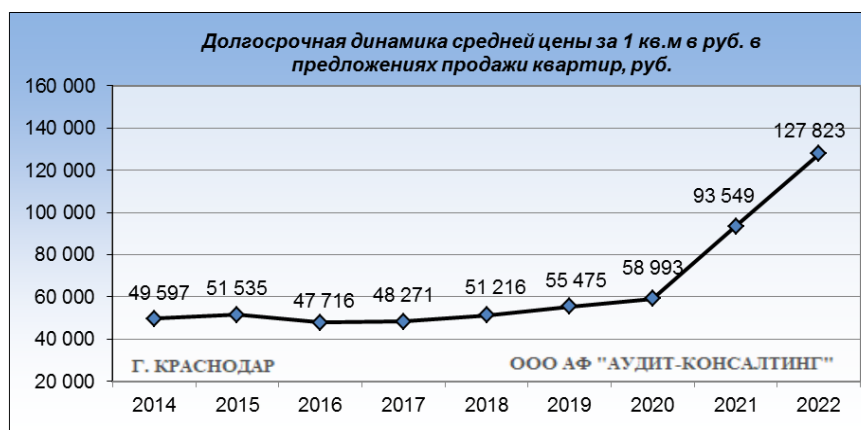
Квартиры

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 2022 г. – 127 823 руб./м². За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений продажи 1 м² квартир выросла на 78 226 руб. (на 157,7% за 8 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:

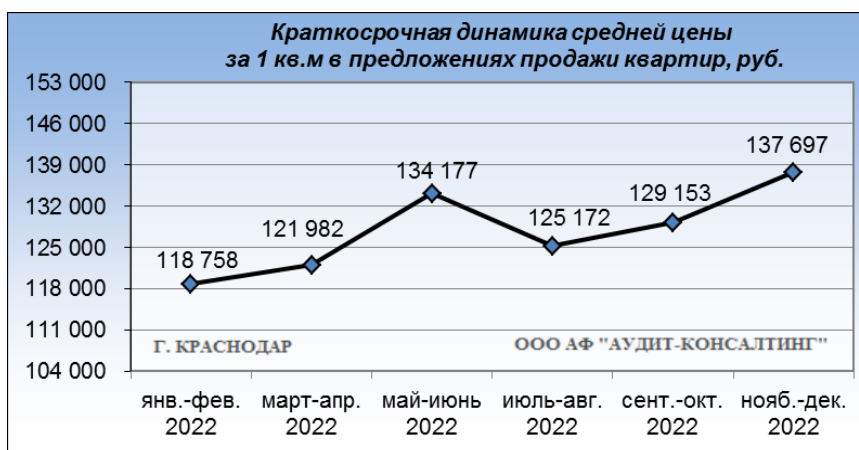
Таблица 1– Краткосрочная динамика цен в предложениях продажи квартир

Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022
Прикубанский	108 509	111 235	114 050	105 547	109 591	111 079
Западный	131 792	140 555	144 577	139 798	143 408	156 310
Центральный	128 693	125 823	170 053	146 592	147 001	159 002
Карасунский	106 039	110 314	108 030	108 752	116 611	124 398
Среднее значение	118 758	121 982	134 177	125 172	129 153	137 697

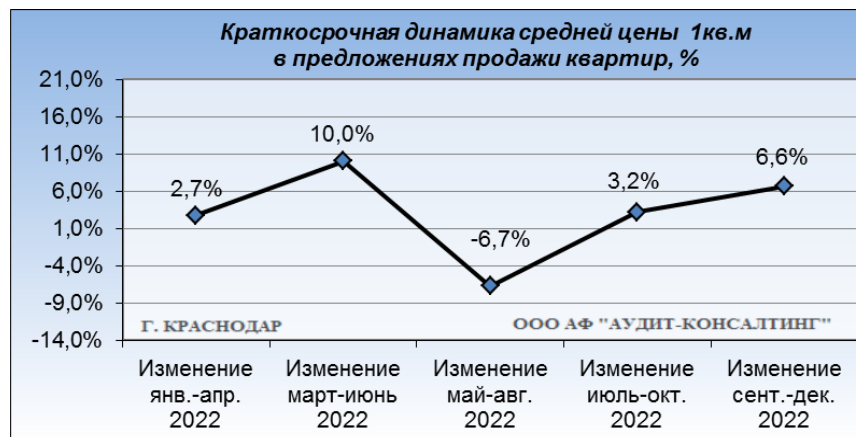
За **ноябрь-декабрь 2022 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **137 697** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2022 г. (129 153 руб./кв.м) составляет **6,6%**;
- изменение с января 2022 г. по декабрь 2022 г. со 118 758 руб./кв.м до 137 697 руб./кв.м 15,9%;
- минимальная цена 1 м² на ноябрь-декабрь 2022 г. составила 65 232 руб./ кв.м;
- максимальная – 298 916 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:

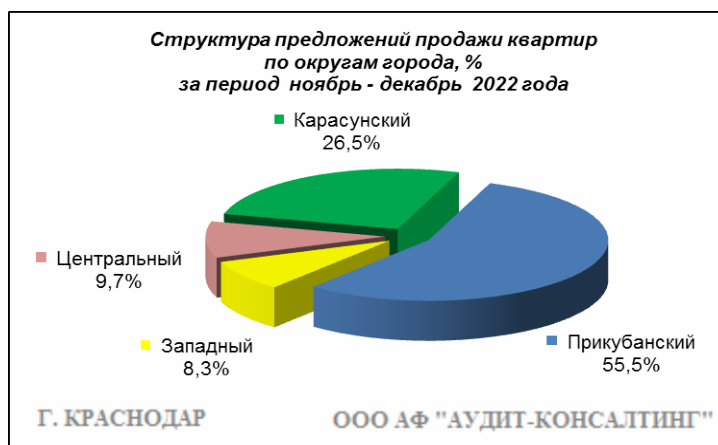


Результаты анализа динамики средней цены в предложениях продажи на рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **ноябрь-декабрь 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 55,5%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 8,3% 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 (34%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (2%).

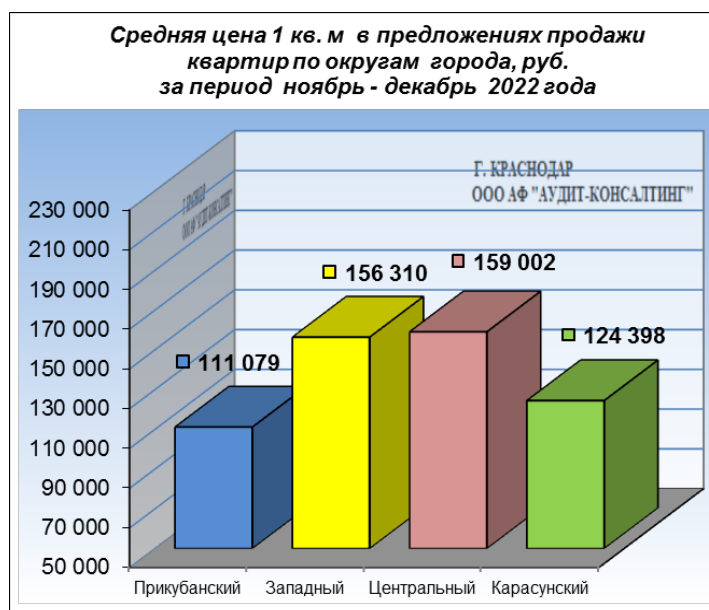
Данные проведенного анализа цен предложений за ноябрь-декабрь 2022 года на рынке квартир представлены в следующей таблице:

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	103 970	101 428	108 285	116 023	125 690	111 079
Западный	160 814	157 719	157 345	166 877	138 793	156 310
Центральный	163 486	147 200	145 878	147 053	191 391	159 002
Карасунский	127 233	120 430	124 814	107 165	142 347	124 398

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.

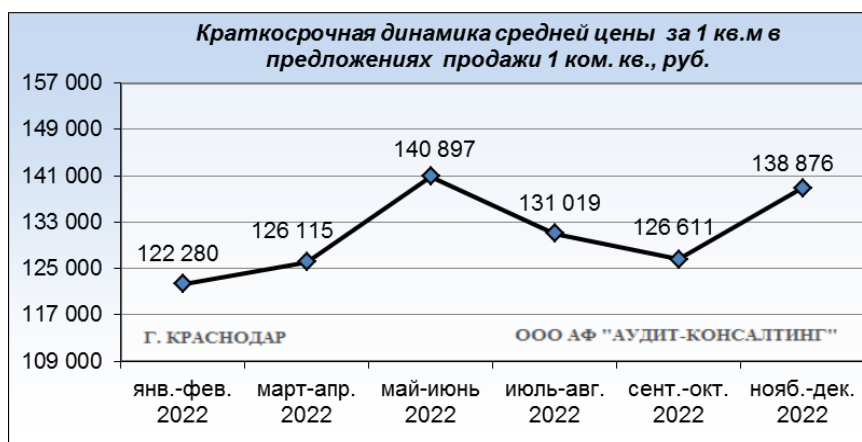
Краткосрочная динамика средних цен в предложениях продаж 1-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022
Прикубанский	ср	107 654	110 640	119 100	104 735	107 606	103 970
	мин	61 111	59 809	59 172	60 632	60 606	65 359
	макс	182 034	237 567	250 242	259 259	257 085	289 700
Западный	ср	142 642	146 030	161 152	153 802	138 572	160 814
	мин	95 238	61 905	84 932	62 084	61 281	65 686
	макс	212 963	237 778	295 636	294 231	266 667	295 532
Центральный	ср	129 270	132 442	168 341	151 731	146 324	163 486
	мин	89 744	60 201	90 090	61 364	60 559	67 532
	макс	197 561	248 731	279 699	285 714	261 905	275 120
Карасунский	ср	109 552	115 349	114 996	113 808	113 944	127 233
	мин	69 880	60 714	63 307	61 905	60 533	65 432
	макс	179 494	183 333	196 000	196 364	266 667	292 264
Среднее значение		122 280	126 115	140 897	131 019	126 611	138 876
Минимальное значение		61 111	59 809	59 172	60 632	60 533	65 359
Максимальное значение		212 963	248 731	295 636	294 231	266 667	295 532

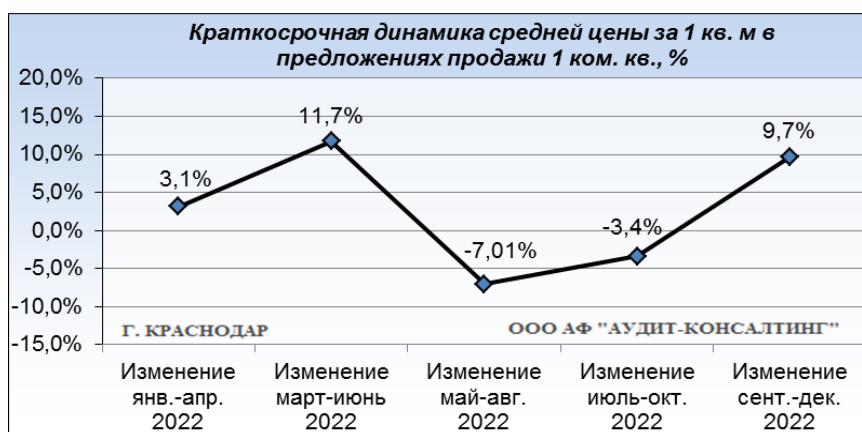
Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за **ноябрь-декабрь 2022** г. составила **138 876** руб.;
 - изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2022 г. (126 611 руб./м²) составляет **9,7%**;
 - изменение с января 2022 г. по декабрь 2022 г. со 122 280 руб./кв.м до 138 876 руб./кв.м 13,6%;
 - минимальная цена 1 м² на ноябрь-декабрь 2022 г. составила 65 359 руб./м²;
 - максимальная – 295 532 руб./м².
 Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 4 897 151 руб., минимальная – 1 360 000 руб., максимальная – 27 324 540 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 39,7 м², минимальная – 11,2 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.		янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022
Прикубанский	ср	103 147	104 514	113 529	101 865	101 860	101 428
	мин	63 115	60 000	66 088	60 577	60 577	65 232
	макс	230 159	267 241	261 635	281 250	259 615	292 052
Западный	ср	124 285	141 213	158 717	149 796	136 412	157 719
	мин	61 555	61 155	84 932	61 588	61 939	65 385
	макс	198 830	238 806	297 921	294 503	265 000	297 921
Центральный	ср	130 903	123 556	171 514	145 931	139 472	147 200
	мин	98 913	61 680	88 496	60 811	61 250	65 278
	макс	230 769	256 198	234 834	295 775	264 844	290 685
Карасунский	ср	101 773	104 986	103 513	105 433	109 930	120 430

	мин	65 637	60 317	59 035	60 878	60 833	65 359
	макс	159 524	246 154	194 000	201 472	262 500	287 520
Среднее значение		115 027	118 567	136 818	125 756	121 919	131 694
Минимальное значение		61 555	60 000	59 035	60 577	60 577	65 232
Максимальное значение		230 769	267 241	297 921	295 775	265 000	297 921

Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **ноябрь-декабрь 2022** г. составила **131 694** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2022 г. (121 919 руб./кв.м) составляет **-9,5%**;

- изменение с января 2022 г. по декабрь 2022 г. со 115 027 руб./кв.м до 131 694 руб./кв.м 14,5%;

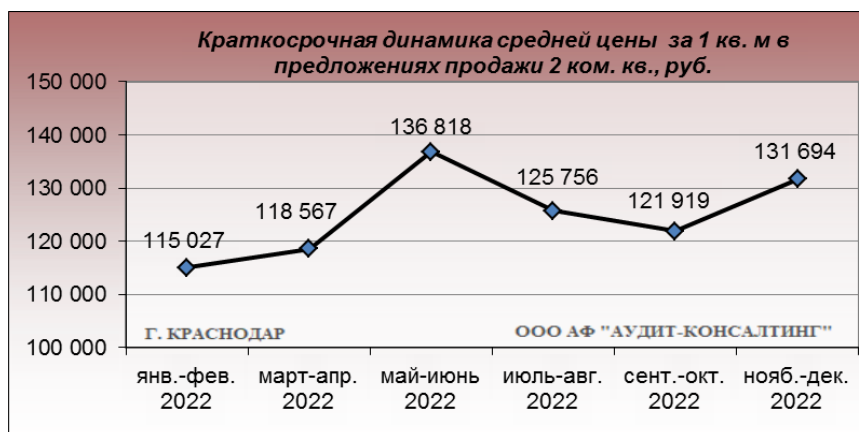
- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь-декабрь 2022 г. составила 65 232 руб./кв.м ;

- максимальная – 297 921 руб./кв.м.

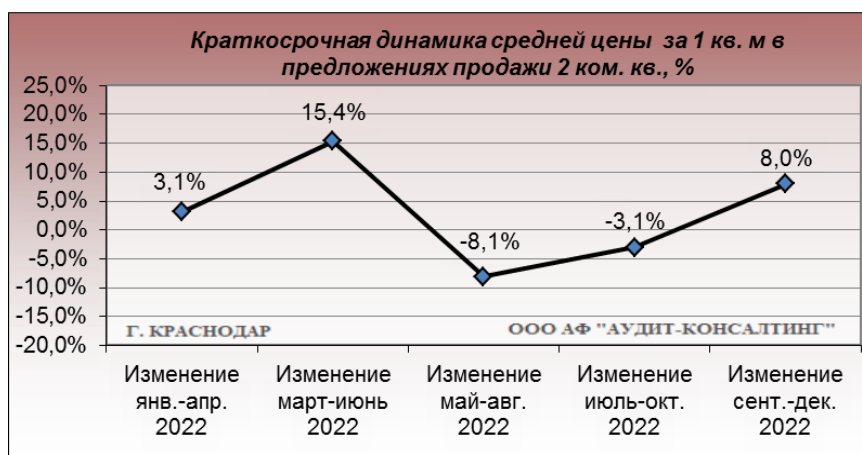
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 7 034 851 руб., минимальная – 1 800 000 руб., максимальная – 31 800 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 59,4 кв.м, минимальная – 22,8 кв.м, максимальная – 177,8 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, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



3-комнатные квартиры

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

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

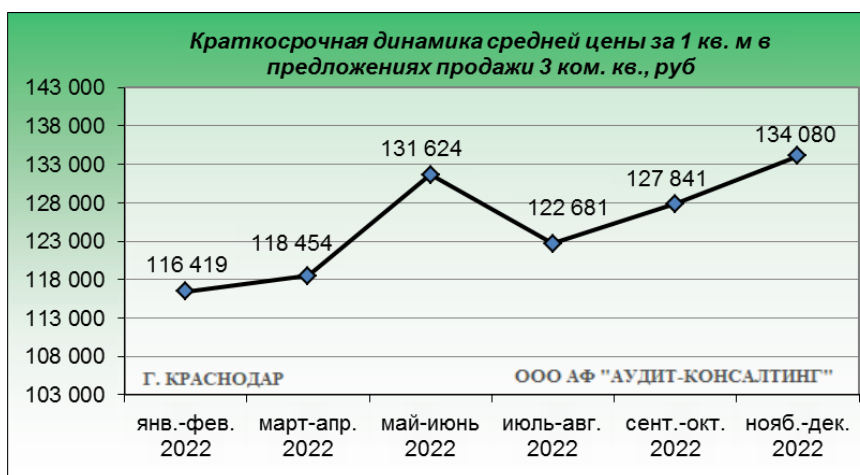
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022
Прикубанский	ср	103 354	104 470	109 522	104 559	106 692	108 285
	мин	60 145	59 859	58 511	60 638	60 526	65 312
	макс	211 111	275 000	225 203	249 958	258 519	297 158
Западный	ср	134 087	145 231	144 875	144 614	140 091	157 345
	мин	59 259	60 718	84 932	63 333	61 692	65 531
	макс	209 524	226 496	220 983	230 511	266 000	298 407
Центральный	ср	128 237	122 883	175 717	136 865	149 297	145 878
	мин	95 455	65 020	64 286	60 863	61 069	68 182
	макс	217 647	244 444	296 552	285 679	264 586	294 444
Карасунский	ср	100 000	101 233	96 383	104 687	115 283	124 814
	мин	62 176	60 160	73 684	62 366	60 541	66 502
	макс	183 962	214 286	206 490	185 484	264 130	264 130
Среднее значение		116 419	118 454	131 624	122 681	127 841	134 080
Минимальное значение		59 259	59 859	58 511	60 638	60 526	65 312
Максимальное значение		217 647	275 000	296 552	285 679	266 000	298 407

Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за **ноябрь-декабрь 2022 г.** составила **134 080 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2022 г. (127 841 руб./м²) составляет **4,9%**;
- изменение с января 2022 г. по декабрь 2022 г. со 116 419 руб./кв.м до 134 080 руб./кв.м **15,2%**;
- минимальная цена 1 м² на ноябрь-декабрь 2022 г. составила 65 312 руб./м²;
- максимальная – 298 407 руб./м².

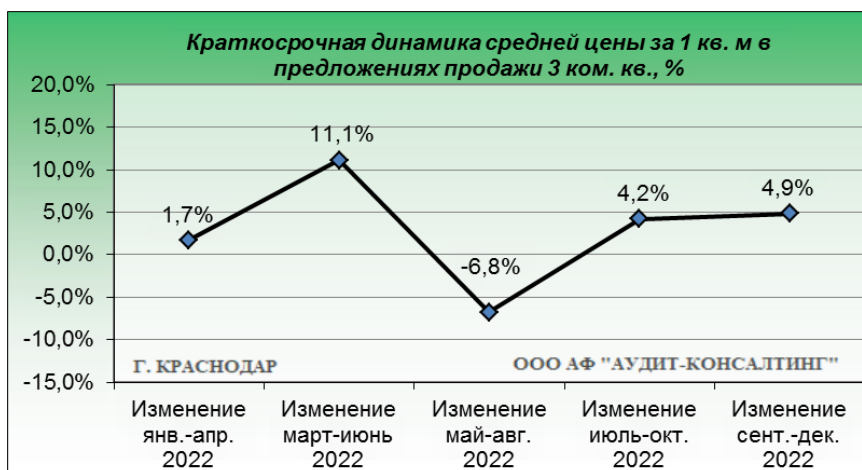
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 10 235 081 руб., минимальная – 2 890 000 руб., максимальная – 75 000 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 82,3 м², минимальная – 30 м², максимальная – 270 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, выраженная 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.		янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022
Прикубанский	ср	110 744	116 742	95 594	95 938	112 127	116 023
	мин	62 617	60 465	65 000	60 596	61 000	65 324
	макс	180 328	223 810	249 444	219 939	233 333	291 829
Западный	ср	139 287	141 136	138 847	137 578	156 475	166 877
	мин	90 580	73 282	64 706	61 798	86 667	66 923
	макс	210 256	221 286	284 589	231 250	237 667	298 916
Центральный	ср	115 809	119 962	159 844	128 337	149 240	147 053
	мин	72 483	66 154	119 375	65 507	60 592	69 149
	макс	163 842	235 294	234 834	288 462	239 796	295 302
Карасунский	ср	98 886	103 853	90 890	95 390	122 091	107 165
	мин	69 975	76 483	66 002	67 500	62 805	67 500
	макс	124 060	163 934	124 990	122 222	235 581	160 071
Среднее значение		116 182	120 423	121 294	114 311	134 983	134 279
Минимальное значение		62 617	60 465	64 706	60 596	60 592	65 324
Максимальное значение		210 256	235 294	284 589	288 462	239 796	298 916

Средняя цена 1 м² многокомнатных квартир за **ноябрь-декабрь 2022 г.** составила **134 279 руб.;**

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2022 г. (134 983 руб./м²) составляет **-0,5%**;

- изменение с января 2022 г. по декабрь 2022 г. со 116 182 руб./кв.м до 134 279 руб./кв.м **15,6%**;

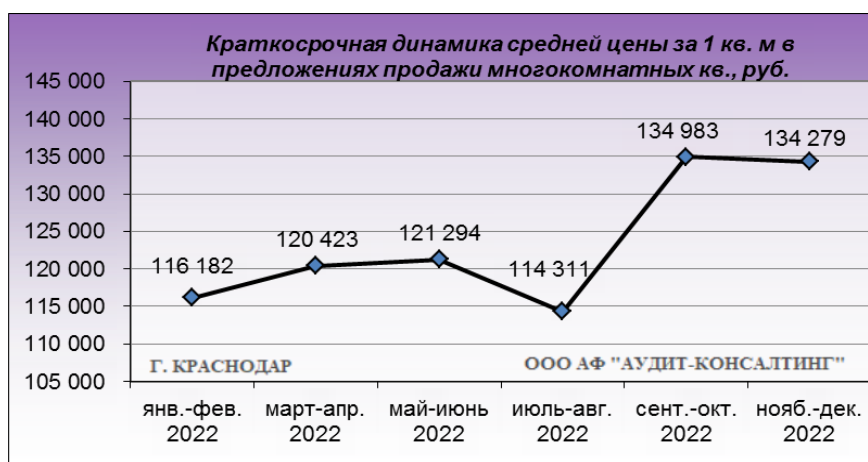
- минимальная цена 1 м² на ноябрь-декабрь 2022 г. составила 65 324 руб./м²;

- максимальная – 298 916 руб./м².

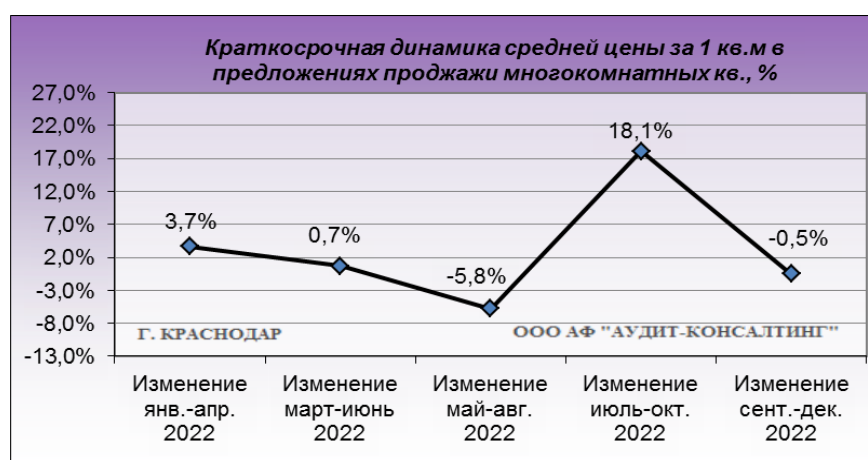
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 17 857 742 руб., минимальная – 4 250 000 руб., максимальная – 110 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 129,4 м², минимальная – 53,9 м², максимальная – 553,0 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:

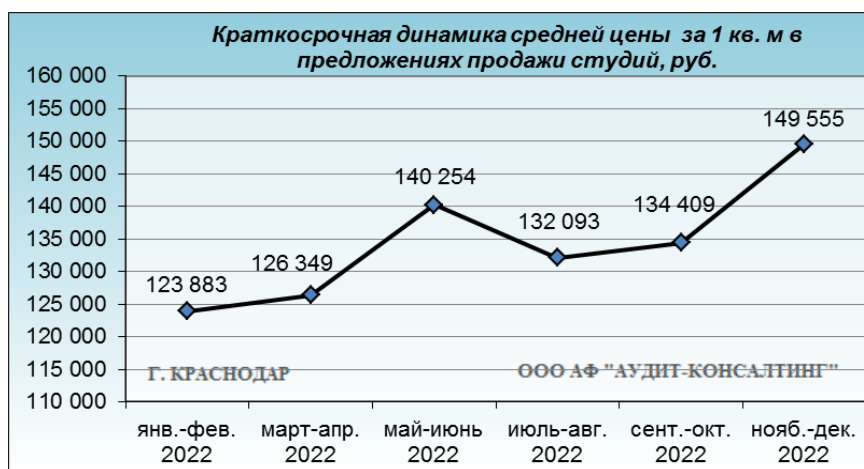
Таблица 7. Краткосрочная динамика средних цен предложений квартир-студий

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022
Прикубанский	ср	117 646	119 808	132 503	120 639	119 668	125 690
	мин	60 078	60 075	57 895	60 625	60 656	65 282
	макс	198 020	216 818	255 081	254 545	241 000	291 667
Западный	ср	118 657	129 165	119 296	113 199	145 490	138 793
	мин	66 667	74 074	84 932	68 000	67 340	65 854
	макс	191 429	200 000	149 485	172 078	245 000	261 538
Центральный	ср	139 245	130 273	174 846	170 093	150 672	191 391
	мин	61 905	60 714	119 375	82 090	60 606	76 453
	макс	222 727	206 693	234 834	225 307	241 000	245 328
Карасунский	ср	119 984	126 150	134 368	124 441	121 806	142 347
	мин	52 174	61 033	78 315	61 275	63 158	65 672
	макс	187 291	205 797	236 000	217 593	235 255	263 889
Среднее значение		123 883	126 349	140 254	132 093	134 409	149 555

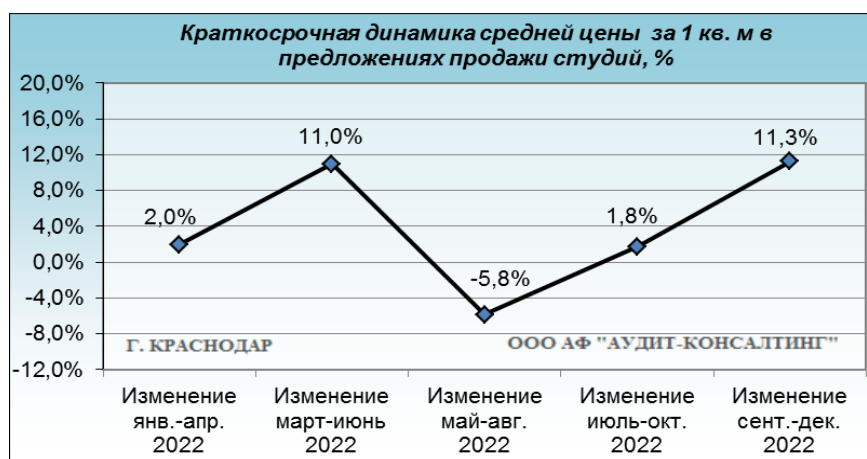
Минимальное значение	52 174	60 075	57 895	60 625	60 606	65 282
Максимальное значение	222 727	216 818	255 081	254 545	245 000	291 667

Средняя цена 1 м² квартир-студий за **ноябрь-декабрь 2022 г.** составила **149 555 руб.**;
 - изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2022 г. (134 409 руб./м²) составляет **11,3%**;
 - изменение с января 2022 г. по декабрь 2022 г. со 123 883 руб./кв.м до 149 555руб./кв.м 20,7%;
 - минимальная цена 1 м² на ноябрь-декабрь 2022 г. составила 65 282 руб./м²;
 - максимальная – 291 667 руб.
 Средняя цена единой квартиры-студии составила 3 447 559 руб., минимальная – 1 400 000 руб., максимальная – 15 500 000 руб.
 Средняя площадь квартиры-студии составила 26,7 м², минимальная – 12,8 м², максимальная – 136,0 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:

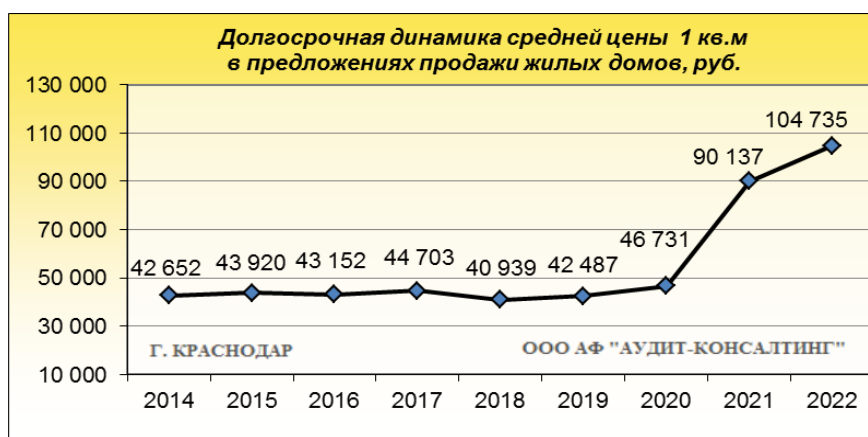


Жилые дома

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 2022 г. средняя цена предложений продажи 1 м² на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м² до 104 735 руб./м², на 62 083 руб./м² (на 145,6% за 8 лет).

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

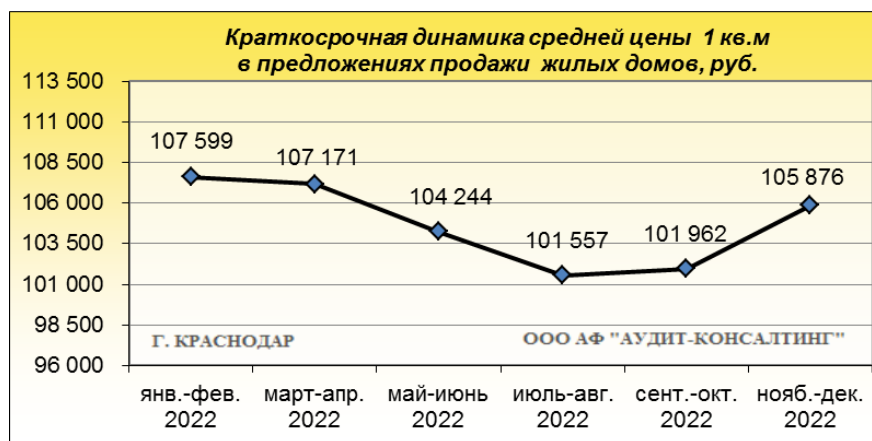
Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи жилых домов, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

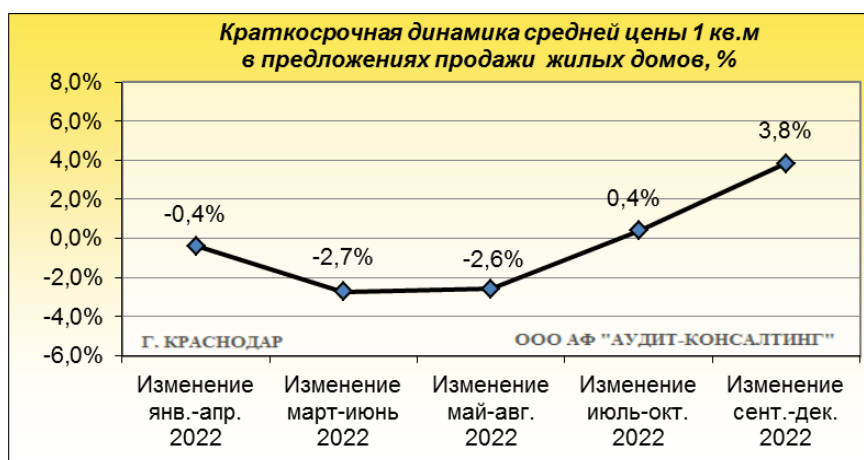
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022
Прикубанский	ср	92 800	89 966	91 757	89 295	93 213	93 214
	мин	41 667	46 429	35 517	32 353	46 053	45 018
	макс	151 899	292 593	387 500	307 692	297 806	311 976
Западный	ср	150 615	141 199	128 151	122 551	114 327	129 888
	мин	108 333	92 500	35 865	35 643	46 774	45 764
	макс	229 630	275 215	388 889	320 513	292 411	315 385
Центральный	ср	98 614	110 475	104 932	107 182	106 730	107 698
	мин	74 561	62 500	37 500	36 000	46 341	45 714
	макс	135 580	272 880	327 869	314 815	290 625	318 600
Карасунский	ср	88 367	87 044	92 137	87 202	93 579	92 705
	мин	59 600	47 619	35 714	32 500	46 259	45 041
	макс	112 500	216 667	363 636	241 379	292 842	291 005
Среднее значение		107 599	107 171	104 244	101 557	101 962	105 876
Минимальное значение		41 667	46 429	35 517	32 353	46 053	45 018
Максимальное значение		229 630	292 593	388 889	320 513	297 806	318 600

Средняя цена 1 м² жилых домов за **ноябрь-декабрь 2022 г.** составила **105 876 руб.**;
 - изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2022 г. (101 962 руб./м²) составляет **3,8%**;
 - изменение с января 2022 г. по декабрь 2022 г. с 107 599 руб./кв.м до 105 876 руб./кв.м -1,6%;
 - минимальная цена 1 м² на ноябрь-декабрь 2022 г. составила 45 018 руб./м²;
 - максимальная – 318 600 руб./м².
 Средняя цена единого жилого дома составила 15 391 011 руб., минимальная – 1 650 000 руб., максимальная – 350 000 000 руб.
 Средняя площадь жилого дома составила 151,9 м², минимальная – 21 м², максимальная – 1600 м².

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

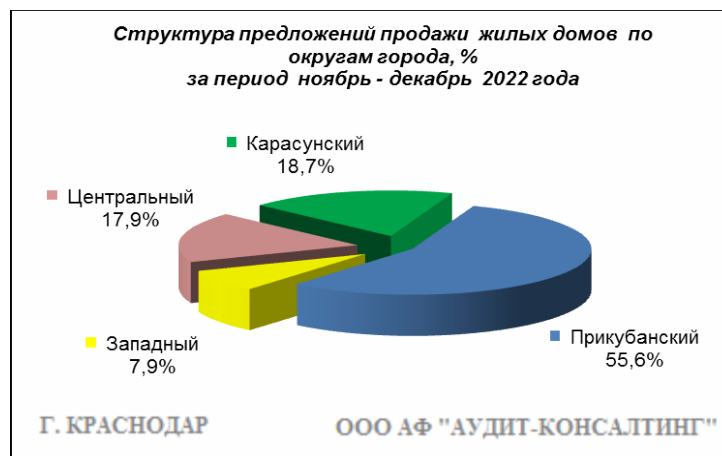


Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи жилых домов, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 55,6%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (7,9%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на ноябрь-декабрь 2022 года показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 65 232 руб./кв. м до 298 916 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 137 697 руб./кв. м;
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 45 018 руб./кв. м до 318 600 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 105 876 руб./кв. м.

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

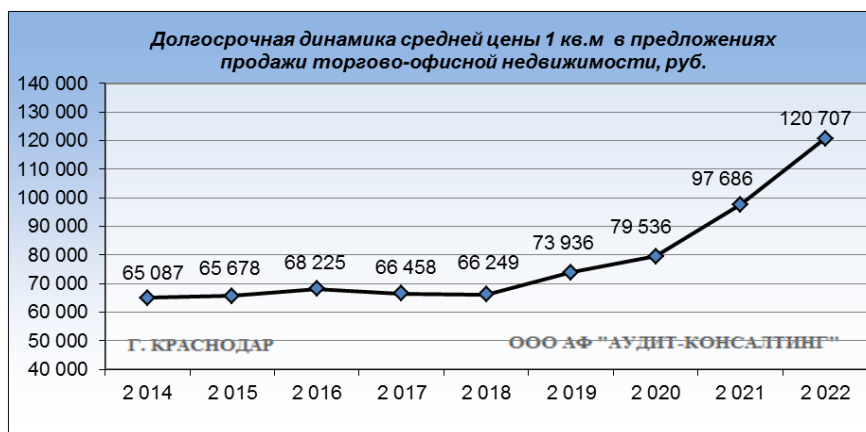


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (84%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (16%).

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 2022 г. – 120 707 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 55 620 руб. (на 85 % за 8 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:

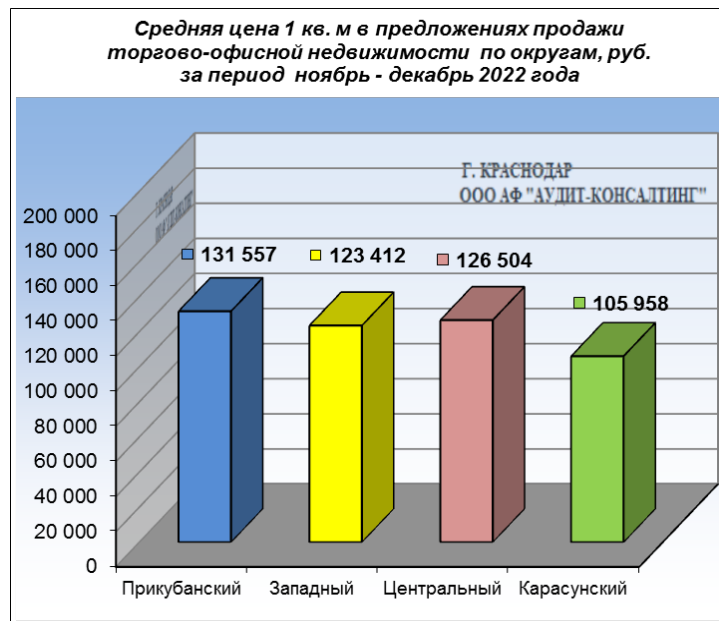
Таблица 9.

Краткосрочная динамика цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022
Прикубанский	ср	111 430	125 815	139 501	124 928	121 285	131 557
	мин	65 455	50 744	31 429	39 333	40 385	42 750
	макс	165 331	229 959	287 158	381 818	350 000	392 157
Западный	ср	105 186	114 018	123 184	128 302	134 958	123 412
	мин	80 455	50 743	32 034	39 239	43 534	42 780
	макс	133 566	222 222	292 500	383 212	381 818	350 000
Центральный	ср	114 907	123 337	131 900	126 773	120 585	126 504
	мин	91 744	50 676	40 405	39 500	41 237	42 857
	макс	147 321	226 794	467 290	380 952	370 151	391 061
Карасунский	ср	103 458	111 487	119 467	111 068	117 938	105 958
	мин	85 022	50 743	33 847	39 286	40 441	44 044
	макс	125 000	200 247	242 718	288 889	383 212	263 158
Среднее значение		108 745	118 664	128 513	122 768	123 691	121 858
Минимальное значение		65 455	50 676	31 429	39 239	40 385	42 750
Максимальное значение		165 331	229 959	467 290	383 212	383 212	392 157

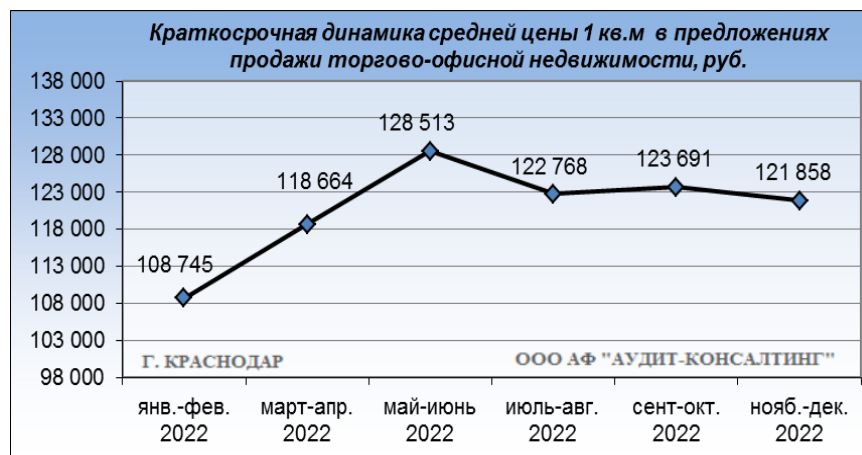
Таблица свидетельствует о том, что на рынке продаж торгово-офисной недвижимости наибольшие средние значения цен предложений зафиксированы в Прикубанском округе, а наименьшие – в округе Карасунском.

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

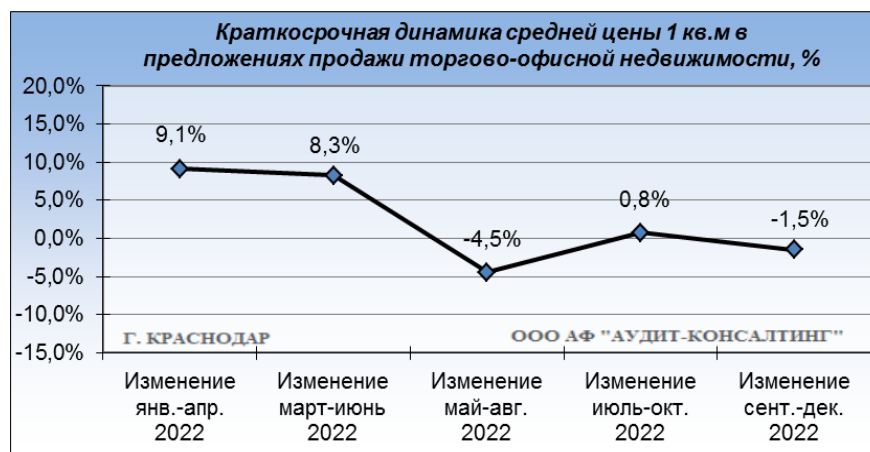


За **ноябрь - декабрь 2022** г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **121 858** руб./кв. м,
 - изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2022 г. (123 691 руб./м²) составляет **-1,5%**;
 - изменение с января 2022 г. по декабрь 2022 г. со 108 745 руб./кв.м до 121 858 руб./кв.м 12,1%;
 - минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2022 г. составила 42 750 руб./м²;
 - максимальная – 392 157 руб./м².
 Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 29 681 211 руб., минимальная – 150 000 руб., максимальная – 2 240 000 000 руб.
 Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 257,7 кв.м, минимальная – 3 кв.м, максимальная – 9 400 кв.м.

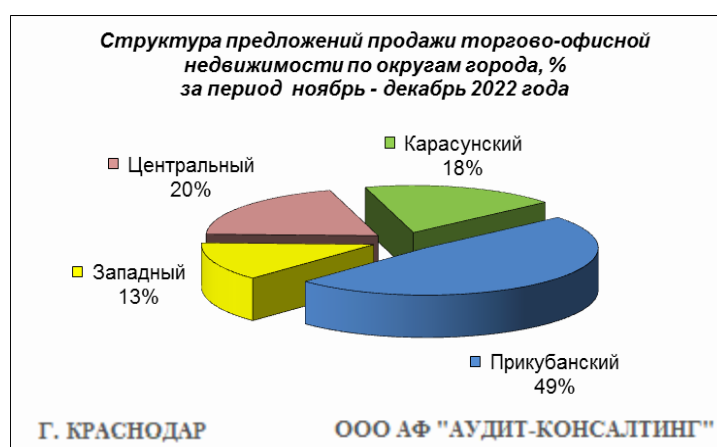
Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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

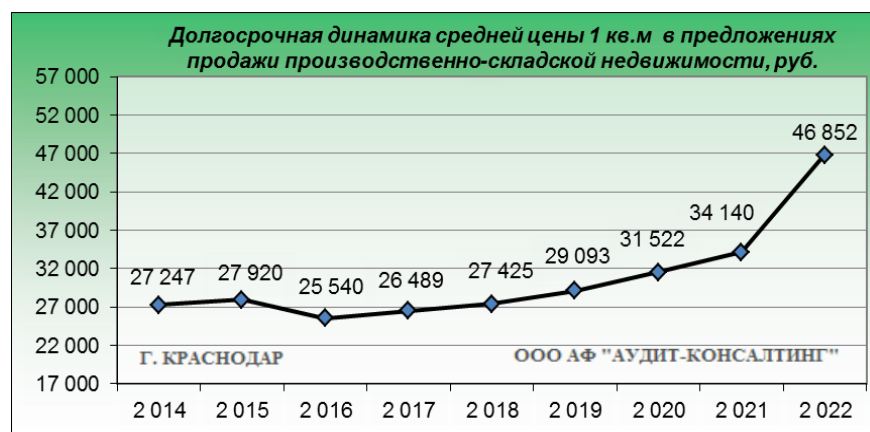


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 49%, а наименьший в Западном округе - 13%.

Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 кв.м за 2014 г. – 27 247 руб./кв. м, за 2022 г. – 46 852 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 19 605 руб. (на 72 % за 8 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.	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022
Среднее значение	44 295	48 748	46 012	50 502	48 509	43 047
Минимальное значение	16 073	14 000	3 043	3 657	8 403	6 444
Максимальное значение	95 057	112 500	156 986	156 986	172 500	163 366

За **ноябрь - декабрь 2022 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **43 047 руб./кв.м;**

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2022 г. (48 509 руб./м²,) составляет **-11,3%**;

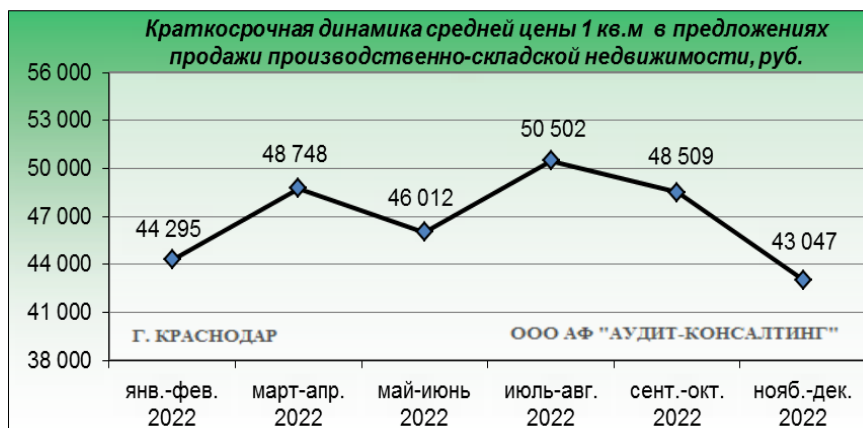
- изменение с января 2022 г. по декабрь 2022 г. с 44 295 руб./кв.м до 43 047 руб./кв.м **-2,8%**;

- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь - декабрь 2022 г. составила 6 444 руб./кв.м;

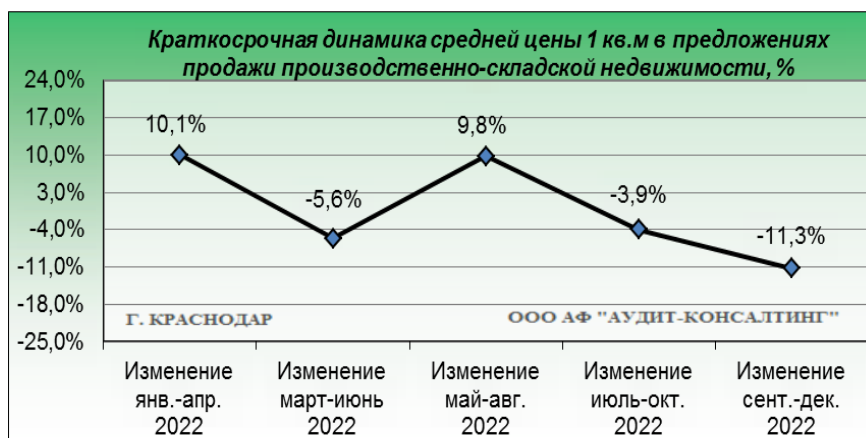
- максимальная – 163 366 руб./кв.м.

Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 25 196 562 руб., минимальная – 98 000 руб., максимальная – 500 000 000 руб. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 621,3 кв.м, минимальная – 2,2 кв.м, максимальная – 13 000 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 ноябрь - декабрь 2022 года показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 42 750 руб./кв.м до 392 157 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 121 858 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 6 444 руб./кв.м до 163 366 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 43 047 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.

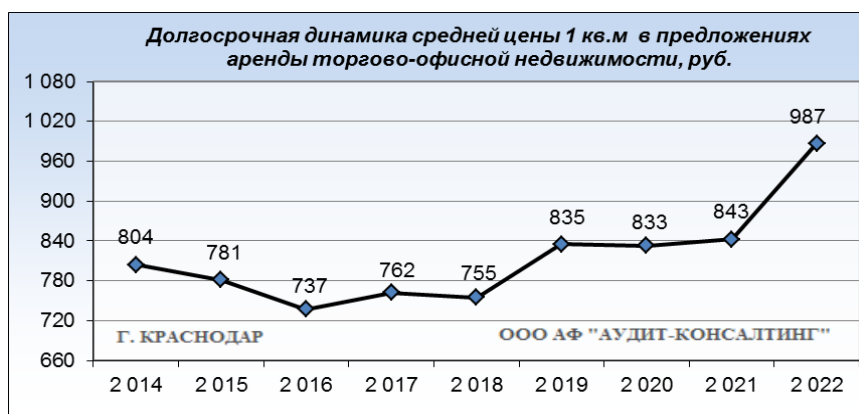


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наём являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 85% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 15%.

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 2022 г. – 987 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 183 руб. (на 23 % за 8 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:

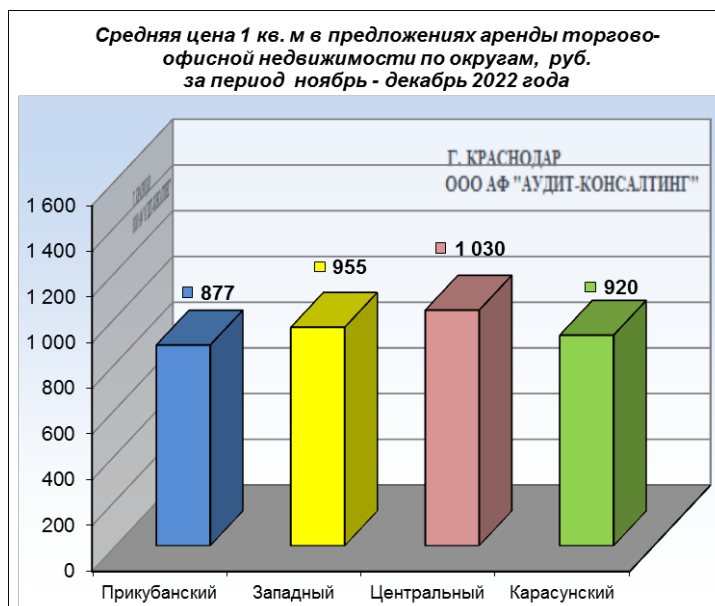
Таблица 11.

Краткосрочная динамика цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022
Прикубанский	ср	839	1 033	1 010	1 004	946	877
	мин	556	508	508	507	343	350
	макс	1 190	4 444	8 333	7 733	8 333	7 000
Западный	ср	927	1 143	977	1 013	966	955
	мин	787	536	514	520	341	350
	макс	1 190	4 286	3 429	3 548	7 500	8 333
Центральный	ср	1 052	1 116	1 152	1 049	991	1 030
	мин	896	522	510	505	350	350
	макс	1 250	4 208	6 667	6 000	7 260	7 500
Карасунский	ср	835	1 026	933	976	914	920
	мин	648	552	503	513	342	350
	макс	1 195	3 500	3 375	7 260	5 800	7 260
Среднее значение		913	1 079	1 018	1 010	954	946
Минимальное значение		556	508	503	505	341	350
Максимальное значение		1 250	4 444	8 333	7 733	8 333	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 Прикубанском.

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

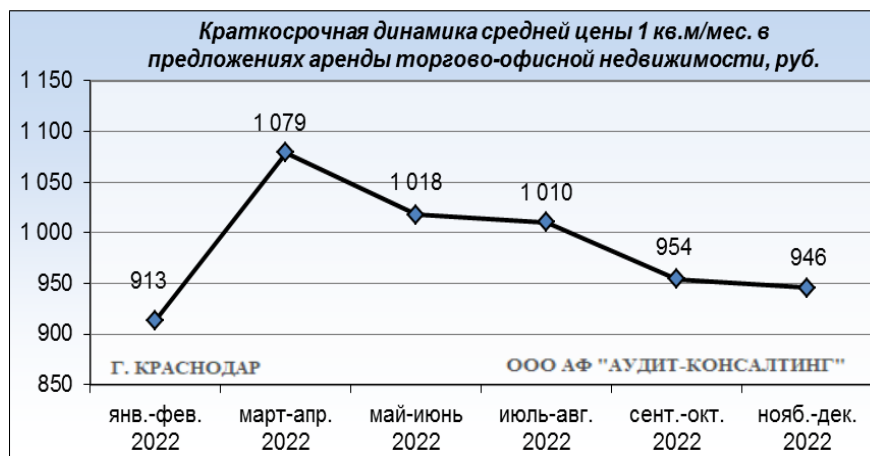


За **ноябрь - декабрь 2022 г.** средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **946** руб./кв.м,
 - изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2022 г. (954 руб./м²/мес.) составляет **-0,9%**;
 - изменение с января 2022 г. по декабрь 2022 г. с 913 руб./кв.м/мес. до 946 руб./кв.м/мес. 3,5%;
 - минимальная цена 1 кв.м на ноябрь - декабрь 2022 г. составила 350 руб./кв.м/мес.;
 - максимальная – 8 333 руб./кв.м/мес.

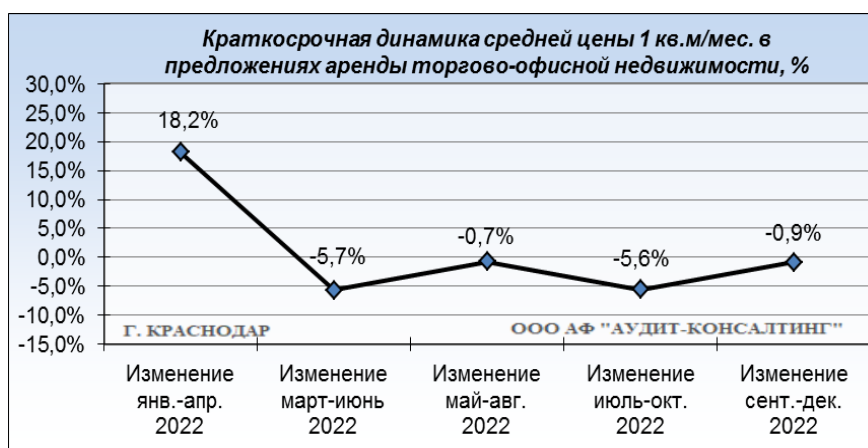
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 139 957 руб./мес., минимальная – 2 500 руб./мес., максимальная – 9 306 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 163,8 кв.м, минимальная – 1 кв.м, максимальная – 10 800,0 кв.м.

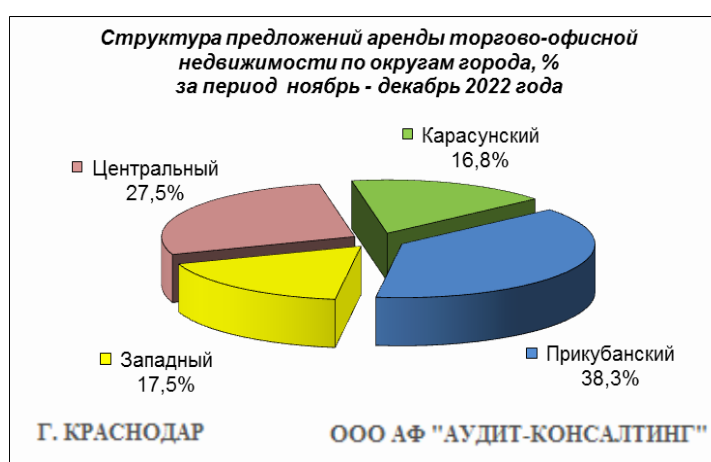
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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

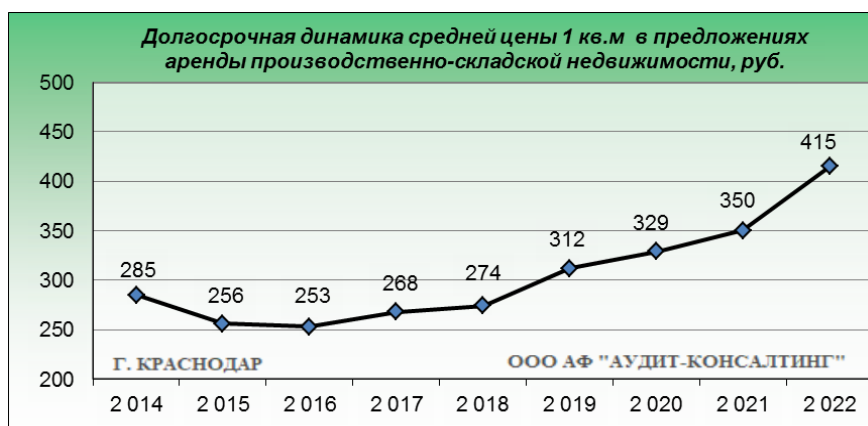


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 38,3%, а наименьший в Карасунском округе – 16,8%.

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 2022 г. – 415 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений

аренды 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 130 руб. (на 46% за 8 лет).

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений аренды производственно-складской недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений аренды 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.	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022
Среднее значение	449	422	404	403	408	404
Минимальное значение	208	198	83	83	100	111
Максимальное значение	899	1 111	1 818	1 667	1 362	1 500

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

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2022 г. (408 руб./м²/мес.) составляет **-0,9%**;

- изменение с января 2022 г. по декабрь 2022 г. с 449 руб./кв.м/мес. до 404 руб./кв.м/мес. -10,0%;

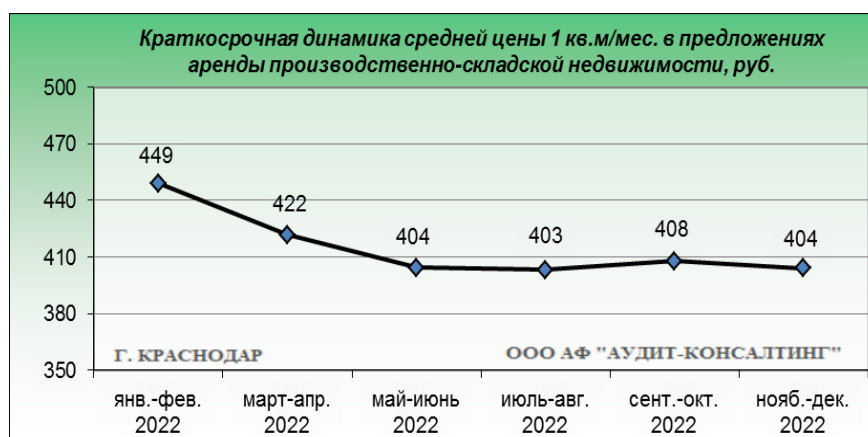
- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь - декабрь 2022 г. составила 111 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 1 500 руб./кв.м/мес.

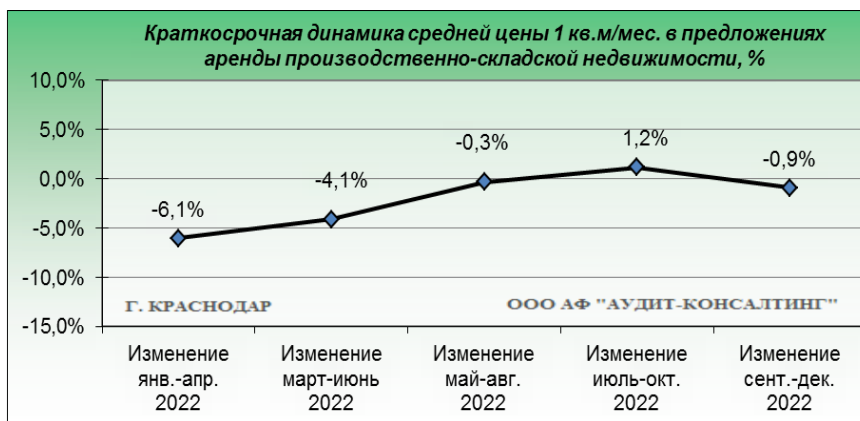
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 462 349 руб./мес., минимальная – 1 200 руб./мес., максимальная – 27 500 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 110,3 кв.м, минимальная – 2,4 кв.м, максимальная – 60 043,7 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 ноябрь - декабрь 2022 г. показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость предлагается в аренду (без учета скидки на торг) в диапазоне от 350 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 946 руб./кв.м в месяц;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 111 руб./кв.м. в месяц до 1 500 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 404 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.

В рамках данного исследования проанализированы земельные участки с видом категорий земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и земельные участки коммерческого назначения, основное предназначение которых - получение прибыли/использование в коммерческой и предпринимательской деятельности. К таким могут относиться земельные участки предназначенные для размещения:

- объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- офисных зданий делового и коммерческого назначения;
- производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
- административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

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



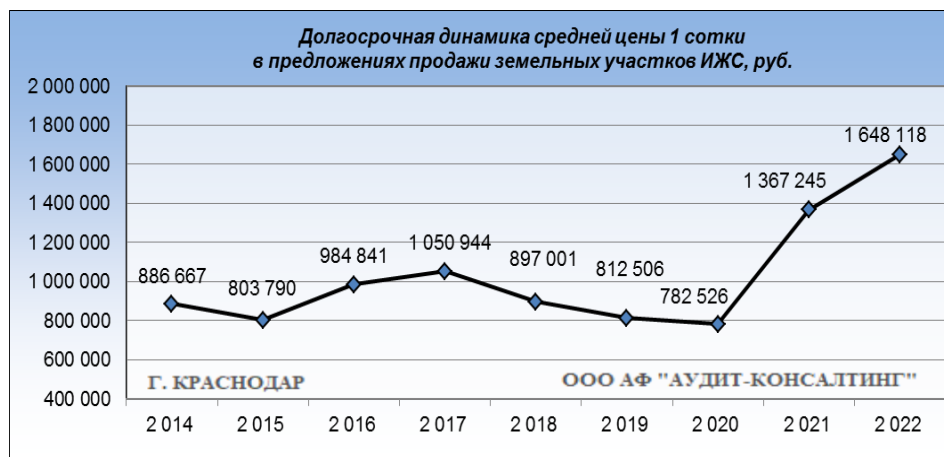
Анализ показывает, что наибольшую долю рынка земельных участков представляют объекты рынка под ИЖС (88%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (12%).

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 2022 г. - 1 648 118 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельных участков под ИЖС выросла на 761 451 руб. (на 85,9 % за 8 лет).

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

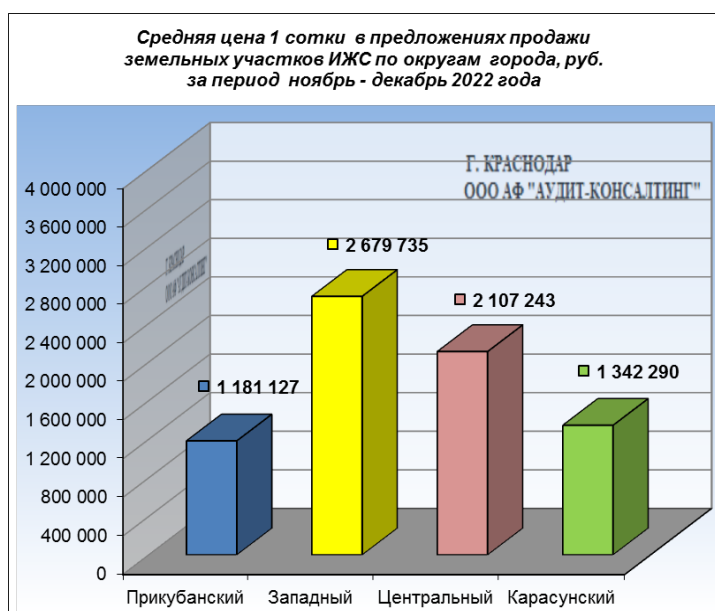
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022
Прикубанский	ср	979 833	1 023 729	1 114 901	1 099 375	1 190 191	1 181 127
	мин	432 927	304 878	316 667	258 333	320 000	262 778
	макс	1 675 000	2 882 353	3 043 478	2 830 189	3 496 503	3 902 439
Западный	ср	2 227 896	2 308 315	2 640 890	2 627 794	2 395 536	2 679 735
	мин	1 416 667	1 187 500	550 000	400 000	350 000	980 000
	макс	2 903 226	2 970 297	4 125 000	3 775 510	3 666 667	3 998 750
Центральный	ср	1 905 000	1 926 850	2 044 287	1 767 605	1 989 679	2 107 243
	мин	1 351 351	1 083 333	418 033	450 000	300 000	450 000
	макс	2 857 143	3 000 000	3 947 368	2 857 143	3 684 211	3 875 000
Карасунский	ср	650 408	750 334	1 128 085	1 084 143	1 389 574	1 342 290
	мин	316 667	400 000	315 306	311 111	297 115	257 143
	макс	975 610	1 055 556	2 005 993	2 005 993	3 571 429	3 980 583
Среднее значение		1 440 784	1 502 307	1 732 041	1 644 729	1 741 245	1 827 599
Минимальное значение		316 667	304 878	315 306	258 333	297 115	257 143
Максимальное значение		2 903 226	3 000 000	4 125 000	3 775 510	3 684 211	3 998 750

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 **ноябрь-декабрь 2022** г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **1 827 599** руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2022 г. (1 741 245 руб./сот.) составляет **5,0%**;

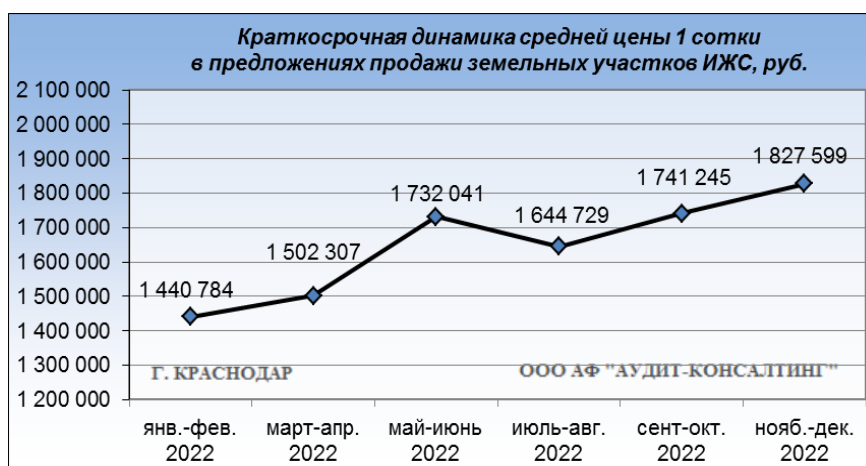
- изменение с января 2022 г. по декабрь 2022 г. с 1 440 784 руб./сот до 1 827 599 руб./сот. 26,8%;

- минимальная цена 1 сотки на ноябрь-декабрь 2022 г. составила 257 143 руб./сот.;

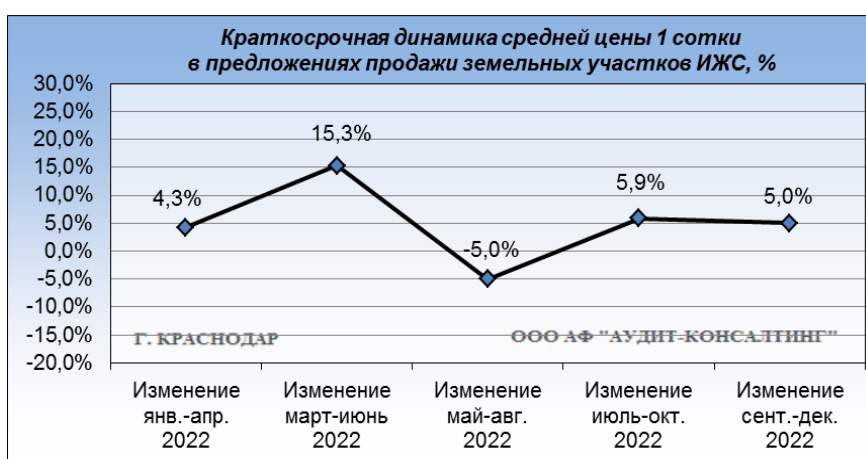
- максимальная – 3 998 750 руб./сот.

Средняя цена единого земельного участка составила 15 365 492 руб., минимальная – 450 000 руб., максимальная – 200 000 000 руб. Средняя площадь единого земельного участка составила 12,2 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 240 сот.

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

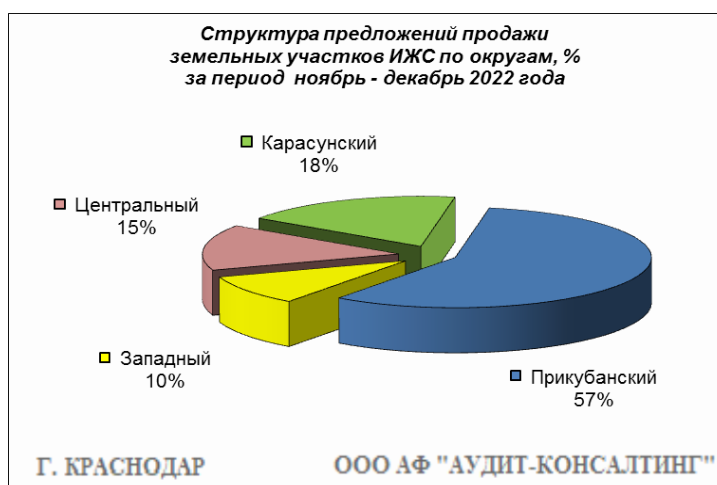


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **ноябрь-декабрь 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 57 %, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 10% в Западном округе.

Земельные участки коммерческого 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 коммерческого назначения.

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 сотки за 2014 год – 876 713 руб./сот., за 2022 г. – 1 848 957 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельного участка выросла на 883 376 руб. (на 91,5% за 8 лет).

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

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

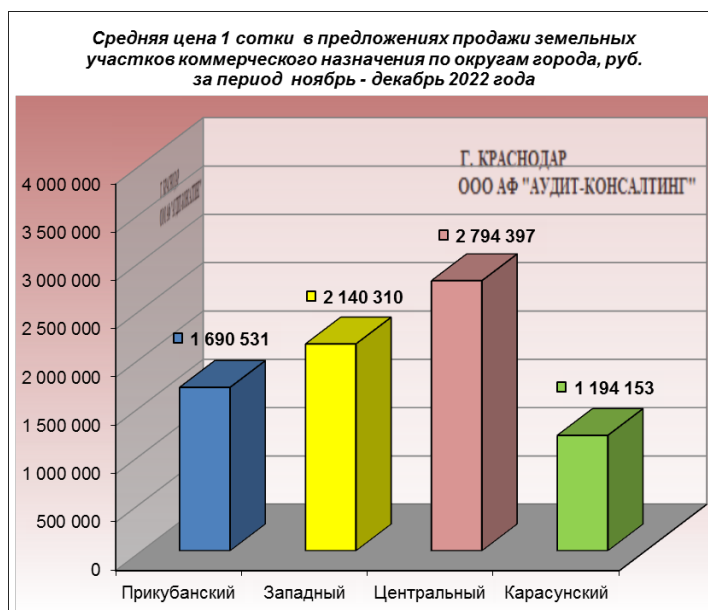
Таблица 14.

Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков коммерческого назначения

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.		янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022"	нояб.-дек. 2022
Прикубанский	ср	1 139 387	1 197 381	1 562 438	1 533 680	1 650 631	1 690 531
	мин	428 571	350 000	400 000	300 000	289 900	388 889
	макс	2 071 429	2 136 364	3 037 960	3 266 667	3 600 000	4 166 667
Западный	ср	3 709 587	3 522 727	2 646 043	2 518 940	2 472 204	2 140 310
	мин	3 000 000	2 280 303	594 595	800 000	800 000	589 812
	макс	4 210 526	4 166 667	5 319 149	4 347 826	3 833 333	5 571 429
Центральный	ср	1 744 276	1 558 824	2 612 746	1 925 881	2 157 060	2 794 397
	мин	492 958	666 667	914 286	550 000	1 022 222	333 333
	макс	2 995 595	2 450 980	5 180 723	4 363 636	3 773 585	4 137 931
Карасунский	ср	703 516	763 975	1 007 800	994 260	1 134 213	1 194 153
	мин	323 529	400 000	316 667	307 692	288 462	175 000
	макс	1 500 000	1 600 000	2 916 667	2 592 593	2 648 148	3 750 000
Среднее значение		1 824 192	1 760 727	1 957 257	1 743 190	1 853 527	1 954 848
Минимальное значение		323 529	350 000	316 667	300 000	288 462	175 000
Максимальное значение		4 210 526	4 166 667	5 319 149	4 363 636	3 833 333	5 571 429

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

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



За **ноябрь-декабрь 2022 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **1 954 848 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2022 г. (1 853 527 руб./сот.) составляет **5,5%**;

- изменение с января 2022 г. по декабрь 2022 г. с 1 824 192 руб./сот. до 1 954 848 руб./сот. (7,2%);

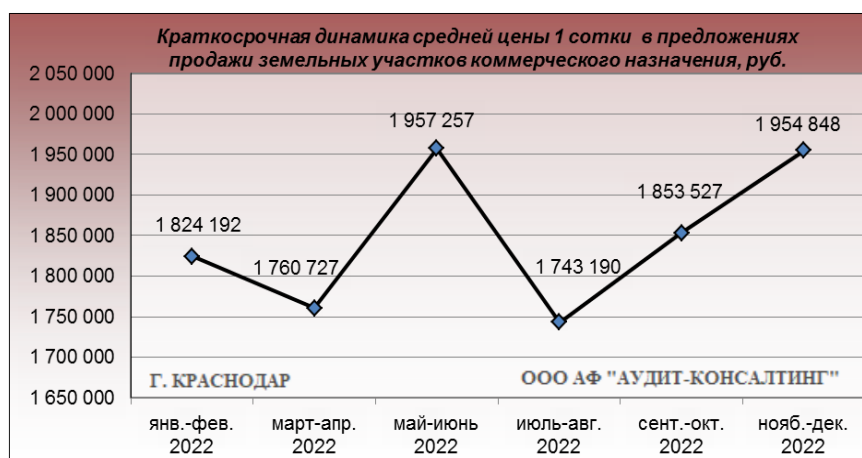
- минимальная цена 1 сотки на ноябрь-декабрь 2022 г. составила 175 000 руб./сот.;

- максимальная – 5 571 429 руб./сот.

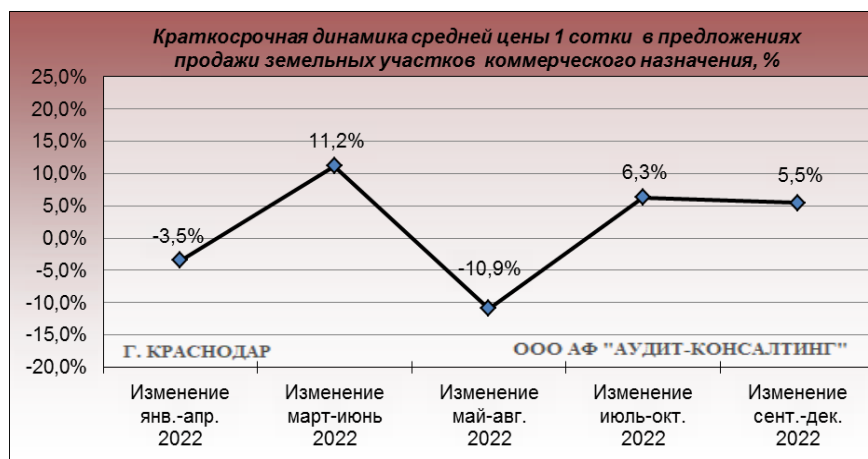
Средняя цена единого земельного участка составила 49 474 655 руб., минимальная – 880 000 руб., максимальная – 382 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 52,8 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 694,0 сот.

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



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков коммерческого назначения на **ноябрь-декабрь 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 коммерческого назначения, а именно 53 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 3% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка **по состоянию на ноябрь-декабрь 2022 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 257 143 руб./сот. до 3 998 750 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 1 827 599 руб./сот.;

- цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 175 000 руб./сот. до 5 571 429 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 1 954 848 руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.