

## Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за январь-март 2023 г.<sup>1</sup>

Индекс промышленного производства в марте 2023 г. по сравнению с мартом 2022 г. составил 117,0%, в январе-марте 2023 г. – 109,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в марте 2023 г. по сравнению с мартом 2022 г. составил 80,9%, в январе-марте 2023 г. – 80,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в марте 2023 г. по сравнению с мартом 2022 г. составил 122,1%, в январе-марте 2023 г. – 110,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в марте 2023 г. по сравнению с мартом 2022 г. составил 97,8%, в январе-марте 2023 г. – 102,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в марте 2023 г. по сравнению с мартом 2022 г. составил 120,4%, в январе-марте 2023 г. – 119,7%.

Растениеводство. Сельскохозяйственными организациями к 1 апреля 2023 г. посеяно яровых культур, без площади пересева по погибшим озимым и многолетним травам, на площади 171,2 тыс. га (146,1% к соответствующему периоду 2022 г.). Зерновые культуры (включая кукурузу на зерно) занимают 50,5 тыс. га (114,2% к прошлогоднему уровню), масличные культуры – 9,1 тыс. га (76,8%), сахарная свекла – 71,5 тыс. га (в 2,3 р. больше прошлогоднего). Картофель посажен на 1,2 тыс. га (в 14,7 р. больше, чем в 2022 г.), овощные культуры размещены на 2,3 тыс. га (87,9% к соответствующему периоду 2022 г.).

Животноводство. На конец марта 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 565,3 тыс. голов, из них коров – 217,2 тыс. голов; свиней – 676,3 тыс. голов; овец и коз – 230,2 тыс. голов.

В структуре поголовья скота по категориям хозяйств доля индивидуального сектора составила: по крупному рогатому скоту – 36,2%, свиньям – 5,1%, овцам и козам – 95,1%.

За январь-март 2023 г. в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) от одной коровы надоено 2614 килограммов молока (109,5% к январю-марту 2022 г.), яйценоскость кур-несушек составила 70 яиц (102,9% к январю-марту 2022 г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2023 г. составил 53,7 млрд рублей, или 103,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ крупными и средними организациями в январе-марте 2023 г. выполнено работ собственными силами на 20,7 млрд рублей, что составляет 103,6% к январю-марту 2022г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 260,7 млн рублей, или 83,1% к январю-марту 2022 г.).

В структуре объема работ, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство» по договорам строительного подряда, большая часть приходилась на строительство зданий (42,1% от общего объема работ) и инженерных сооружений (39,0%).

Жилищное строительство. В январе-марте 2023 г. организациями всех форм собственности и населением построено 21,9 тыс. квартир общей площадью 1859,5 тыс. кв. метров, что на 7,3% меньше, чем в январе-марте 2022 г.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию 12,6 тыс. квартир общей площадью 626,9 тыс. кв. метров, что на 23,1% больше, чем в январе-марте 2022 г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 1232,6 тыс. кв. метров (из них 159,1 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) и уменьшилась на 17,7% к январю-марту прошлого года.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-марте 2023 г. составил 515,2 млрд рублей, что в товарной массе на 1,4% меньше, чем в январе-марте 2022 г.

В январе-марте 2023 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 214,1 млрд рублей, что на 4,4% выше (в сопоставимых ценах), чем за январь-март предыдущего года.

В январе-марте 2023 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 825,8 млрд рублей, что в товарной массе на 113,9% больше, чем в январе-марте 2022 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в марте 2023 г. по сравнению с февралём 2023 г. составил 100,3%, в том числе продовольственные товары – 100,1%, непродовольственные товары – 100,0%, услуги – 101,1%.

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

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в марте 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,4% и составила 5734,90 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 марте 2023 г. составила 21097,64 рубля в расчете на месяц. По сравнению с февралём 2023 г. его стоимость повысилась на 0,1%.

По данным выборочного статистического наблюдения в I квартале 2023г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья составили соответственно 99,5% и 104,9%.

На первичном рынке стоимость квартир среднего качества (типовых)повысилась на 1,8%, при этом цены на квартиры улучшенного качества снизились на 3,0%. На вторичном рынке повышение цен зарегистрировано на квартиры улучшенного качества на 7,6%, при этом цены на квартиры среднего качества (типовые) снизились на 0,8%.

В марте 2023 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с февралём 2023 г. составил 101,5%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 99,7%, «Обрабатывающие производства» – 101,5%, «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 марте 2023 г. по сравнению с февралём 2023 г. составил 101,4%, в том числе на продукцию растениеводства – 102,1%, животноводства – 100,03%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2023 г. составила 50678 рублей. По сравнению с февралем 2022 г. она увеличилась на 20,0%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за февраль 2023 г. по сравнению с февралем 2022 г. увеличилась на 8,4%.

По итогам обследования в среднем за декабрь 2022 г. – февраль 2023 г. численность рабочей силы составила 2870,7 тыс. человек или 49,4% от общей численности населения края. В их числе 2796,9 тыс. человек, или 97,4% численности рабочей силы были заняты в экономике и 73,8 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 марте 2023 г. признано безработными 3,1 тыс. безработных (на 27,0% меньше, чем в марте 2022 г.), снято с учета 3,7 тыс. безработных (на 8,3% меньше, чем в марте 2022 г.).

Численность трудоустроенных безработных в марте 2023 г. увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 33,4%, с мартом 2022 г. – на 7,0% и составила 2,0 тыс. человек.

По расчетным данным численность постоянного населения края на 1 марта 2023 г. составила 5818,5 тыс. человек, из которых 3325,9 тыс. человек (57,2%) – горожане и 2492,5 тыс. человек (42,8%) – сельские жители.

За январь-февраль 2023 г. внутрирегиональная миграция уменьшилась по сравнению с январем-февралем 2022 г. на 6,1% или на 366 человек.

Миграционный прирост населения края по сравнению с январем-февралем 2022 г. увеличился на 2521 человека, или в 4,5 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 коммерческого назначения.

Интервал исследования составляет 2 месяца. Исследуемый интервал – **март - апрель 2023 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 **март - апрель 2023 г.** из 29 927 предложений по продаже квартир и 3 244 предложений о продаже жилых домов.



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

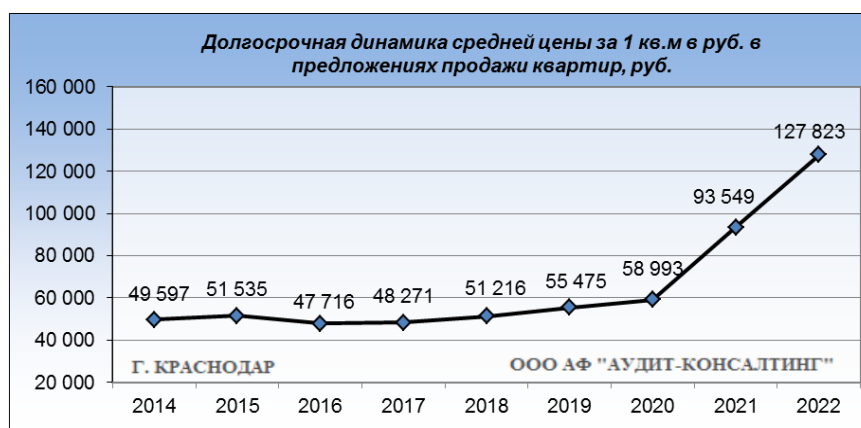
### Квартиры

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 м<sup>2</sup> жилой недвижимости представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 м<sup>2</sup> за 2014 г. - 49 597 руб./м<sup>2</sup>, за 2022 г. – 127 823 руб./м<sup>2</sup>. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений продажи 1 м<sup>2</sup> 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:

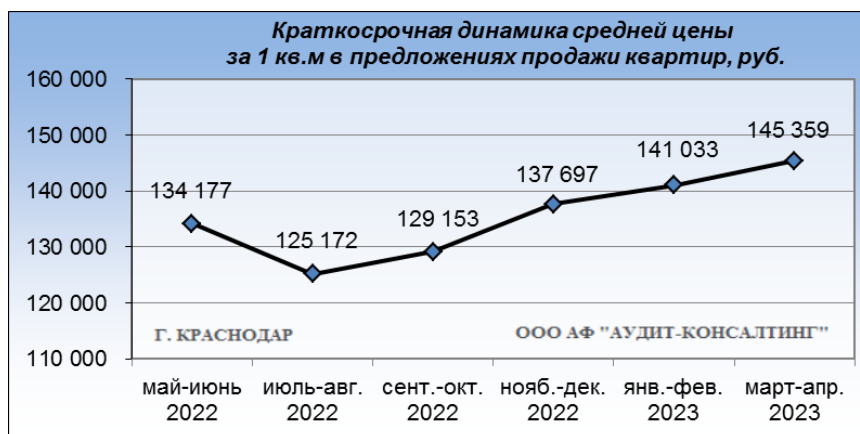
**Таблица 1– Краткосрочная динамика цен в предложениях продажи квартир**

Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023
Прикубанский	114 050	105 547	109 591	111 079	116 239	115 177
Западный	144 577	139 798	143 408	156 310	155 971	163 647
Центральный	170 053	146 592	147 001	159 002	156 816	164 050
Карасунский	108 030	108 752	116 611	124 398	135 107	138 563
<b>Среднее значение</b>	<b>134 177</b>	<b>125 172</b>	<b>129 153</b>	<b>137 697</b>	<b>141 033</b>	<b>145 359</b>

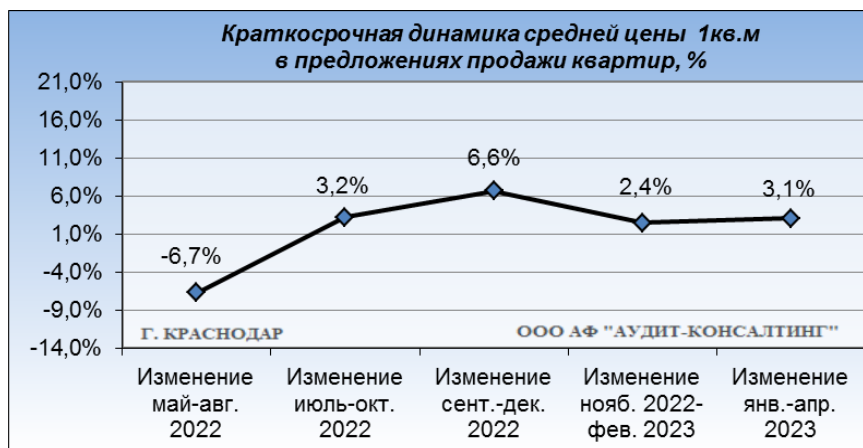
За **март - апрель 2023 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **145 359 руб./кв.м**,

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2023г. (141033 руб./кв.м) составляет **3,1%**;
- изменение с мая 2022 г. по апрель 2023 г. со 134 177 руб./кв.м до 145 359 руб./кв.м **8,3%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на март - апрель 2023 г. составила 62 097 руб./ кв.м;
- максимальная – 318 091 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:

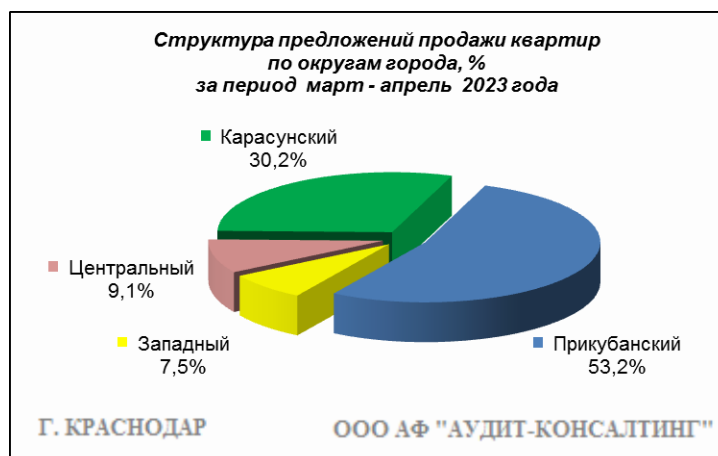


Результаты анализа динамики средней цены в предложениях продажи на рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



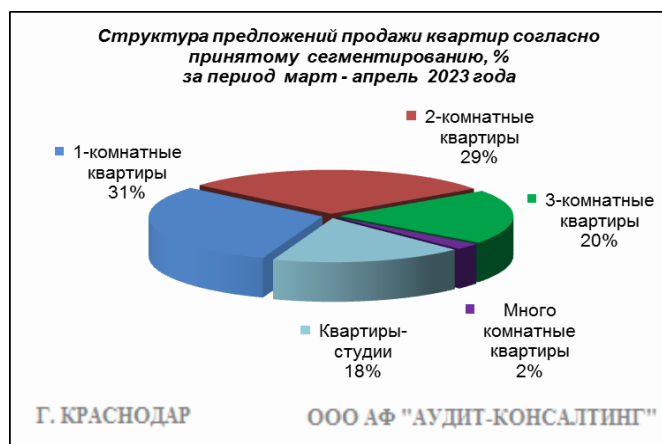
Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **март - апрель 2023 года**, выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 53,2%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 7,5% 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 (31%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (2%).

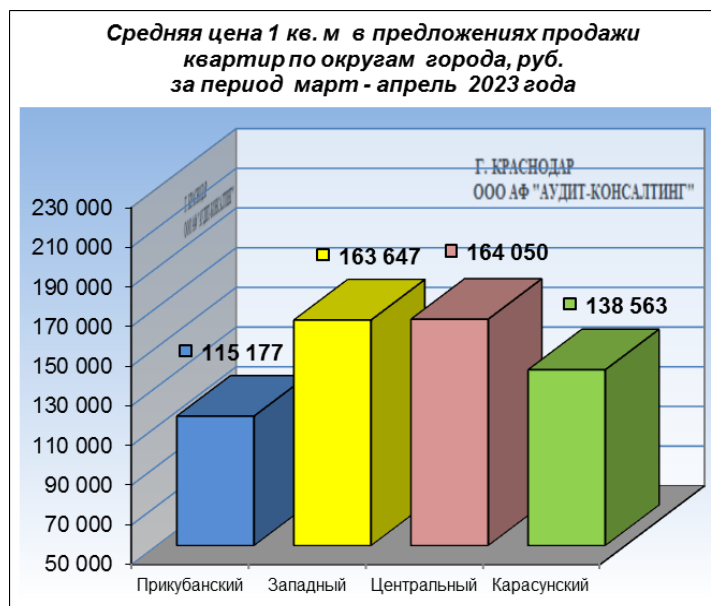
Данные проведенного анализа цен предложений за **март - апрель 2023 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

**Таблица 2 – Ценовая ситуация на рынке квартир**

Средняя цена 1 кв.м в предложениях о продаже квартир по округам, руб./м <sup>2</sup>	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	Многокомнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	102 978	99 927	109 459	134 018	129 500	<b>115 177</b>
Западный	165 201	156 444	161 179	178 765	156 647	<b>163 647</b>
Центральный	165 668	151 087	144 082	146 451	212 962	<b>164 050</b>
Карасунский	143 075	135 997	139 904	108 657	165 182	<b>138 563</b>

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 м<sup>2</sup> в предложениях продажи 1-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

**Таблица 3.**

Краткосрочная динамика средних цен в предложениях продаж 1-комнатных квартир

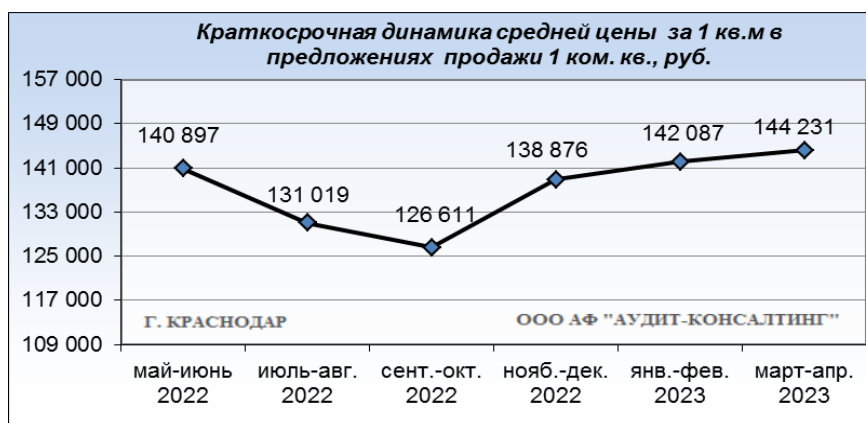
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023
Прикубанский	ср	119 100	104 735	107 606	103 970	104 099	102 978
	мин	59 172	60 632	60 606	65 359	61 305	62 162
	макс	250 242	259 259	257 085	289 700	294 118	288 462
Западный	ср	161 152	153 802	138 572	160 814	163 568	165 201
	мин	84 932	62 084	61 281	65 686	61 290	62 821
	макс	295 636	294 231	266 667	295 532	303 922	317 032
Центральный	ср	168 341	151 731	146 324	163 486	164 696	165 668
	мин	90 090	61 364	60 559	67 532	61 111	64 103
	макс	279 699	285 714	261 905	275 120	300 000	302 500
Карасунский	ср	114 996	113 808	113 944	127 233	135 986	143 075
	мин	63 307	61 905	60 533	65 432	61 538	63 739
	макс	196 000	196 364	266 667	292 264	251 323	312 321
<b>Среднее значение</b>		<b>140 897</b>	<b>131 019</b>	<b>126 611</b>	<b>138 876</b>	<b>142 087</b>	<b>144 231</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>59 172</b>	<b>60 632</b>	<b>60 533</b>	<b>65 359</b>	<b>61 111</b>	<b>62 162</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>295 636</b>	<b>294 231</b>	<b>266 667</b>	<b>295 532</b>	<b>303 922</b>	<b>317 032</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 1-комнатных квартир за **март - апрель 2023** г. составила **144 231** руб.;  
 - изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2023 г. (142 087 руб./м<sup>2</sup>) составляет **1,5%**;  
 - изменение с мая 2022 г. по апрель 2023 г. со 140 897 руб./кв.м до 144 231 руб./кв.м 2,4%;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на март - апрель 2023 г. составила 62 162 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 317 032 руб./м<sup>2</sup>.

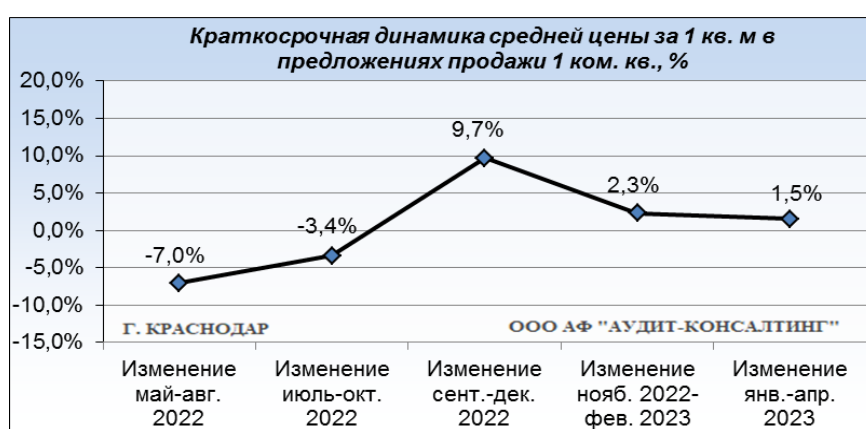
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 5 081 746 руб., минимальная – 1 400 000 руб., максимальная – 18 779 390 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 39,3 м<sup>2</sup>, минимальная – 13 м<sup>2</sup>, максимальная – 84 м<sup>2</sup>.

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



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



## 2-комнатные квартиры

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

**Таблица 4. Краткосрочная динамика средних цен предложений 2-комнатных квартир**

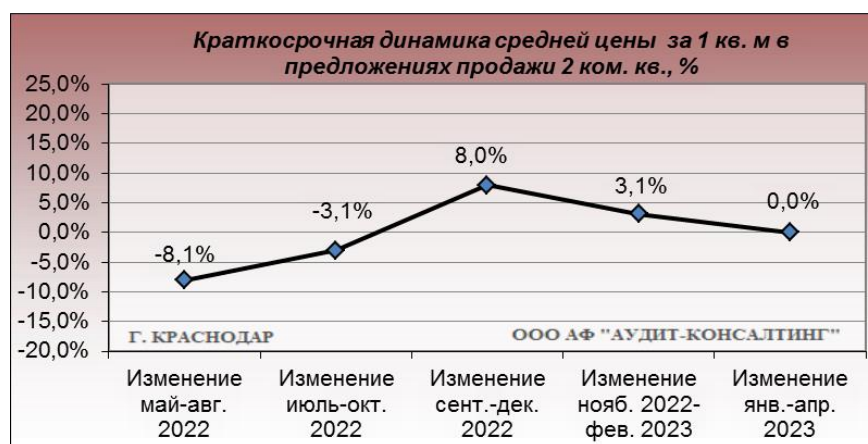
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 2-хкомн. кв. по округам, руб.		май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023
Прикубанский	ср	113 529	101 865	101 860	101 428	99 776	99 927
	мин	66 088	60 577	60 577	65 232	61 111	62 241
	макс	261 635	281 250	259 615	292 052	300 000	307 947
Западный	ср	158 717	149 796	136 412	157 719	166 424	156 444
	мин	84 932	61 588	61 939	65 385	61 181	62 520
	макс	297 921	294 503	265 000	297 921	296 875	301 282
Центральный	ср	171 514	145 931	139 472	147 200	148 429	151 087
	мин	88 496	60 811	61 250	65 278	62 500	63 387
	макс	234 834	295 775	264 844	290 685	297 179	292 308
Карасунский	ср	103 513	105 433	109 930	120 430	128 698	135 997
	мин	59 035	60 878	60 833	65 359	62 500	62 097
	макс	194 000	201 472	262 500	287 520	256 048	258 621
<b>Среднее значение</b>		<b>136 818</b>	<b>125 756</b>	<b>121 919</b>	<b>131 694</b>	<b>135 832</b>	<b>135 864</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>59 035</b>	<b>60 577</b>	<b>60 577</b>	<b>65 232</b>	<b>61 111</b>	<b>62 097</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>297 921</b>	<b>295 775</b>	<b>265 000</b>	<b>297 921</b>	<b>300 000</b>	<b>307 947</b>

Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **март - апрель 2023 г.** составила **135 864 руб.**;  
 - изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2023г. (135832 руб./кв.м) составляет **0,0%**;  
 - изменение с мая 2022 г. по апрель 2023 г. со 136 818 руб./кв.м до 135 864 руб./кв.м -0,7%;  
 - минимальная цена 1 кв.м на март - апрель 2023 г. составила 62 097 руб./кв.м ;  
 - максимальная – 307 947 руб./кв.м.  
 Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 7 437 787 руб., минимальная – 2 100 000 руб., максимальная – 32 835 600 руб.  
 Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 60,3 кв.м, минимальная – 20,0 кв.м, максимальная – 160,8 кв.м.

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



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



### 3-комнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи 3-комнатных квартир, 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.		май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023
Прикубанский	сп	109 522	104 559	106 692	108 285	113 402	109 459
	мин	58 511	60 638	60 526	65 312	61 143	62 109
	макс	225 203	249 958	258 519	297 158	291 829	317 829
Западный	сп	144 875	144 614	140 091	157 345	153 309	161 179
	мин	84 932	63 333	61 692	65 531	68 182	63 789



	макс	220 983	230 511	266 000	298 407	303 478	318 091
Центральный	ср	175 717	136 865	149 297	145 878	141 314	144 082
	мин	64 286	60 863	61 069	68 182	61 290	64 655
	макс	296 552	285 679	264 586	294 444	300 000	300 000
Карасунский	ср	96 383	104 687	115 283	124 814	133 729	139 904
	мин	73 684	62 366	60 541	66 502	61 905	63 961
	макс	206 490	185 484	264 130	264 130	295 993	275 956
<b>Среднее значение</b>		<b>131 624</b>	<b>122 681</b>	<b>127 841</b>	<b>134 080</b>	<b>135 439</b>	<b>138 656</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>58 511</b>	<b>60 638</b>	<b>60 526</b>	<b>65 312</b>	<b>61 143</b>	<b>62 109</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>296 552</b>	<b>285 679</b>	<b>266 000</b>	<b>298 407</b>	<b>303 478</b>	<b>318 091</b>

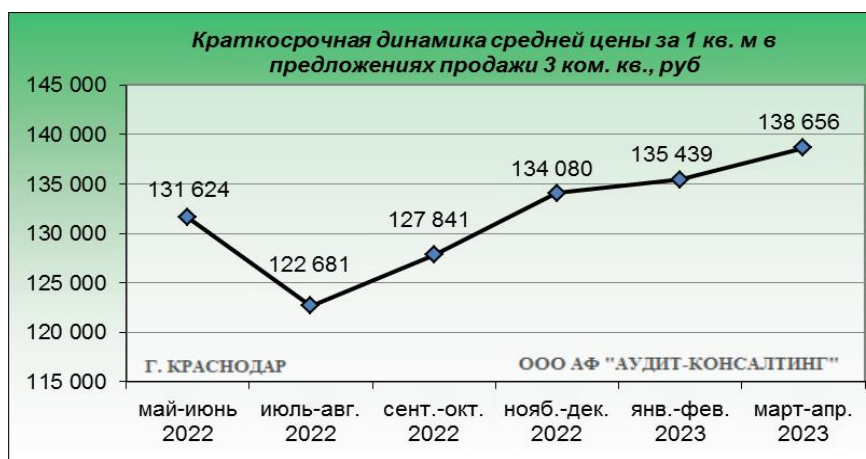
Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 3-комнатных квартир за март - апрель 2023 г. составила 138 656 руб.;

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2023 г. (135 439 руб./м<sup>2</sup>) составляет 2,4%;
- изменение с мая 2022 г. по апрель 2023 г. со 131 624 руб./кв.м до 138 656 руб./кв.м 5,3%;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на март - апрель 2023 г. составила 62 109 руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – 318 091 руб./м<sup>2</sup>.

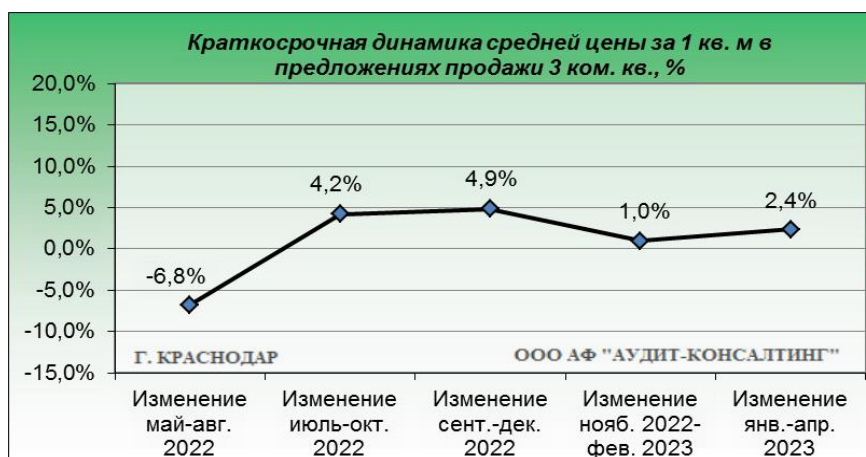
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 10 608 163 руб., минимальная – 2 800 000 руб., максимальная – 75 000 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 82 м<sup>2</sup>, минимальная – 34 м<sup>2</sup>, максимальная – 270 м<sup>2</sup>.

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



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



## Многокомнатные квартиры

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

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

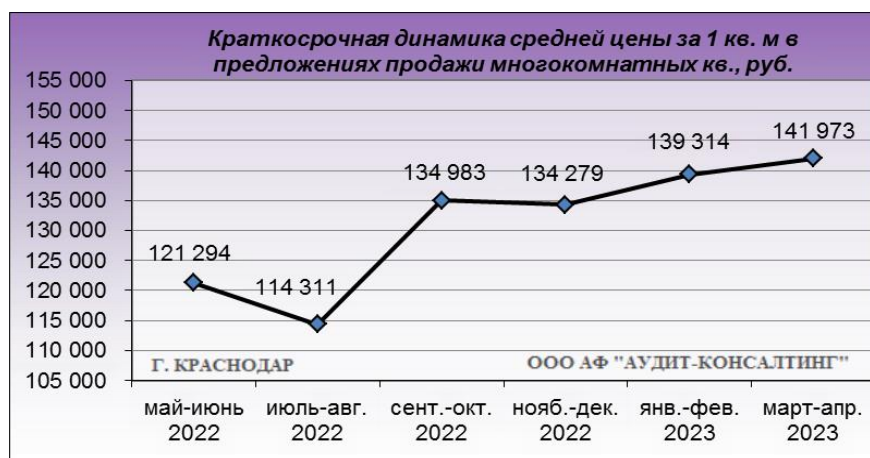
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн. кв. по округам, руб.		май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023
Прикубанский	ср	95 594	95 938	112 127	116 023	134 727	134 018
	мин	65 000	60 596	61 000	65 324	61 111	62 500
	макс	249 444	219 939	233 333	291 829	291 829	306 923
Западный	ср	138 847	137 578	156 475	166 877	171 004	178 765
	мин	64 706	61 798	86 667	66 923	67 568	65 612
	макс	284 589	231 250	237 667	298 916	300 654	307 143
Центральный	ср	159 844	128 337	149 240	147 053	139 124	146 451
	мин	119 375	65 507	60 592	69 149	63 855	62 857
	макс	234 834	288 462	239 796	295 302	270 000	313 333
Карасунский	ср	90 890	95 390	122 091	107 165	112 400	108 657
	мин	66 002	67 500	62 805	67 500	66 429	63 208
	макс	124 990	122 222	235 581	160 071	200 876	264 012
<b>Среднее значение</b>		<b>121 294</b>	<b>114 311</b>	<b>134 983</b>	<b>134 279</b>	<b>139 314</b>	<b>141 973</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>64 706</b>	<b>60 596</b>	<b>60 592</b>	<b>65 324</b>	<b>61 111</b>	<b>62 500</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>284 589</b>	<b>288 462</b>	<b>239 796</b>	<b>298 916</b>	<b>300 654</b>	<b>313 333</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> многокомнатных квартир за **март - апрель 2023 г.** составила **141 973 руб.**;  
 - изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2023 г. (139 314 руб./м<sup>2</sup>) составляет **1,9%**;  
 - изменение с мая 2022 г. по апрель 2023 г. со 121 294 руб./кв.м до 141 973 руб./кв.м 17,0%;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на март - апрель 2023 г. составила 62 500 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 313 333 руб./м<sup>2</sup>.

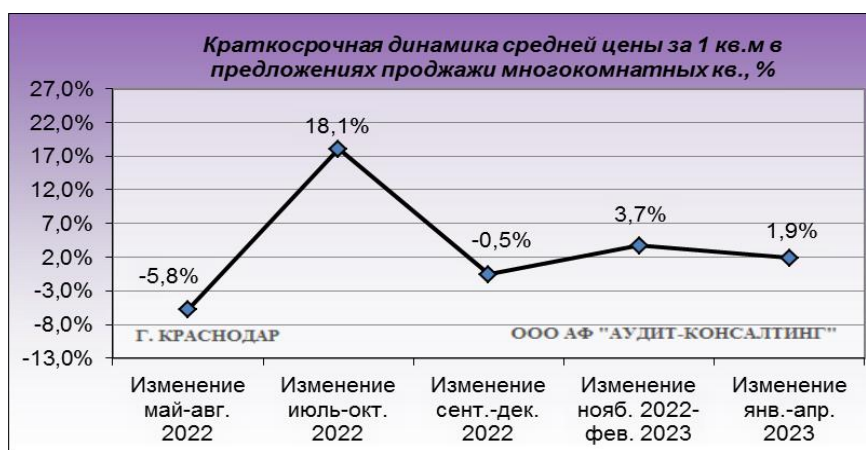
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 19 065 747 руб., минимальная – 4 350 000 руб., максимальная – 130 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 131 м<sup>2</sup>, минимальная – 42,8 м<sup>2</sup>, максимальная – 463,9 м<sup>2</sup>.

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



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



### Квартиры-студии

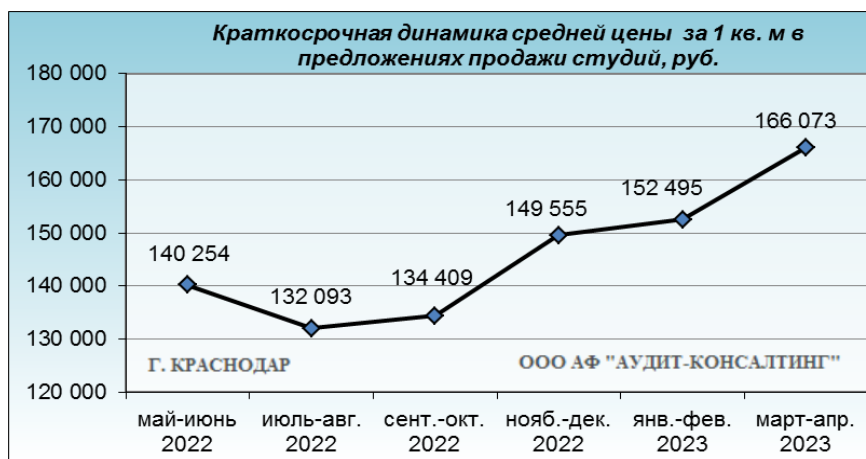
Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи квартир-студий, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

**Таблица 7. Краткосрочная динамика средних цен предложений квартир-студий**

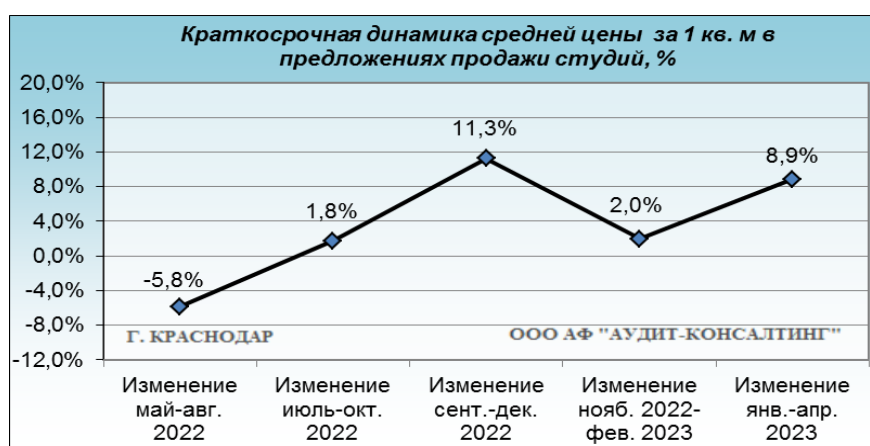
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023
Прикубанский	ср	132 503	120 639	119 668	125 690	129 191	129 500
	мин	57 895	60 625	60 656	65 282	61 111	62 201
	макс	255 081	254 545	241 000	291 667	279 910	280 089
Западный	ср	119 296	113 199	145 490	138 793	125 549	156 647
	мин	84 932	68 000	67 340	65 854	65 854	73 446
	макс	149 485	172 078	245 000	261 538	257 692	257 692
Центральный	ср	174 846	170 093	150 672	191 391	190 517	212 962
	мин	119 375	82 090	60 606	76 453	76 453	82 311
	макс	234 834	225 307	241 000	245 328	245 436	265 351
Карасунский	ср	134 368	124 441	121 806	142 347	164 724	165 182
	мин	78 315	61 275	63 158	65 672	62 500	62 500
	макс	236 000	217 593	235 255	263 889	279 600	279 600
<b>Среднее значение</b>		<b>140 254</b>	<b>132 093</b>	<b>134 409</b>	<b>149 555</b>	<b>152 495</b>	<b>166 073</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>57 895</b>	<b>60 625</b>	<b>60 606</b>	<b>65 282</b>	<b>61 111</b>	<b>62 201</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>255 081</b>	<b>254 545</b>	<b>245 000</b>	<b>291 667</b>	<b>279 910</b>	<b>280 089</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> квартир-студий за **март - апрель 2023 г.** составила **166 073 руб.**;  
 - изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2023 г. (152 495 руб./м<sup>2</sup>) составляет **8,9%**;  
 - изменение с мая 2022 г. по апрель 2023 г. со 140 254 руб./кв.м до 166 073 руб./кв.м **18,4%**;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на март - апрель 2023 г. составила 62 201 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 280 089 руб.  
 Средняя цена единой квартиры-студии составила 3 736 499 руб., минимальная – 1 100 000 руб., максимальная – 13 400 000 руб.  
 Средняя площадь квартиры-студии составила 27 м<sup>2</sup>, минимальная – 12,6 м<sup>2</sup>, максимальная – 72 м<sup>2</sup>.

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



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

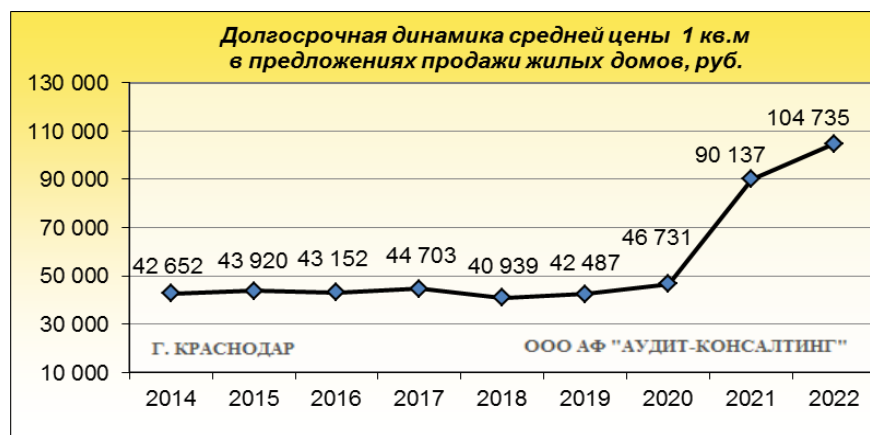


### Жилые дома

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

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



За исследуемый интервал времени с 2014 г. по 2022 г. средняя цена предложений продажи 1 м<sup>2</sup> на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м<sup>2</sup> до 104 735 руб./м<sup>2</sup>, на 62 083 руб./м<sup>2</sup> (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 м<sup>2</sup> в предложениях продажи жилых домов, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январь-фев. 2023	март-апр. 2023
Прикубанский	ср	91 757	89 295	93 213	93 214	88 476	92 523
	мин	35 517	32 353	46 053	45 018	41 027	41 250
	макс	387 500	307 692	297 806	311 976	295 385	290 123
Западный	ср	128 151	122 551	114 327	129 888	127 460	129 784
	мин	35 865	35 643	46 774	45 764	45 455	41 391
	макс	388 889	320 513	292 411	315 385	296 610	289 256
Центральный	ср	104 932	107 182	106 730	107 698	108 927	110 588
	мин	37 500	36 000	46 341	45 714	41 919	42 268
	макс	327 869	314 815	290 625	318 600	293 100	297 619
Карасунский	ср	92 137	87 202	93 579	92 705	94 286	96 599
	мин	35 714	32 500	46 259	45 041	41 059	41 300
	макс	363 636	241 379	292 842	291 005	291 005	290 094
<b>Среднее значение</b>		<b>104 244</b>	<b>101 557</b>	<b>101 962</b>	<b>105 876</b>	<b>104 787</b>	<b>107 374</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>35 517</b>	<b>32 353</b>	<b>46 053</b>	<b>45 018</b>	<b>41 027</b>	<b>41 250</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>388 889</b>	<b>320 513</b>	<b>297 806</b>	<b>318 600</b>	<b>296 610</b>	<b>297 619</b>

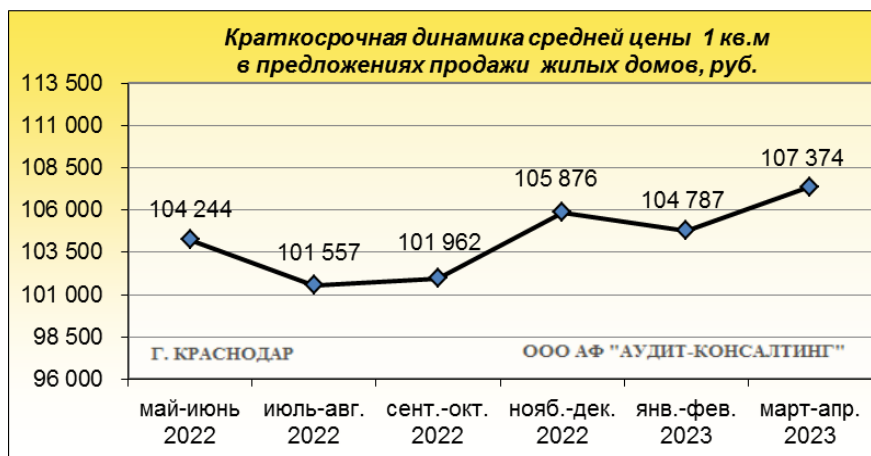
Средняя цена 1 м<sup>2</sup> жилых домов за **март - апрель 2023 г.** составила **107 374 руб.;**

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2023 г. (104 787 руб./м<sup>2</sup>) составляет **2,5%**;
- изменение с мая 2022 г. по апрель 2023 г. со 104 244 руб./кв.м до 107 374 руб./кв.м **3,0%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на март - апрель 2023 г. составила 41 250 руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – 297 619 руб./м<sup>2</sup>.

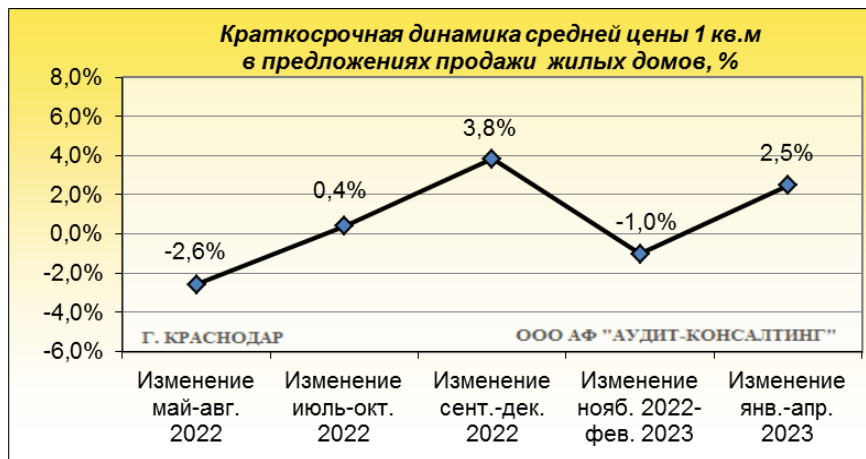
Средняя цена единого жилого дома составила 16 947 747 руб., минимальная – 1 000 200 руб., максимальная – 350 000 000 руб.

Средняя площадь жилого дома составила 161,8 м<sup>2</sup>, минимальная – 16 м<sup>2</sup>, максимальная – 1600 м<sup>2</sup>.

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

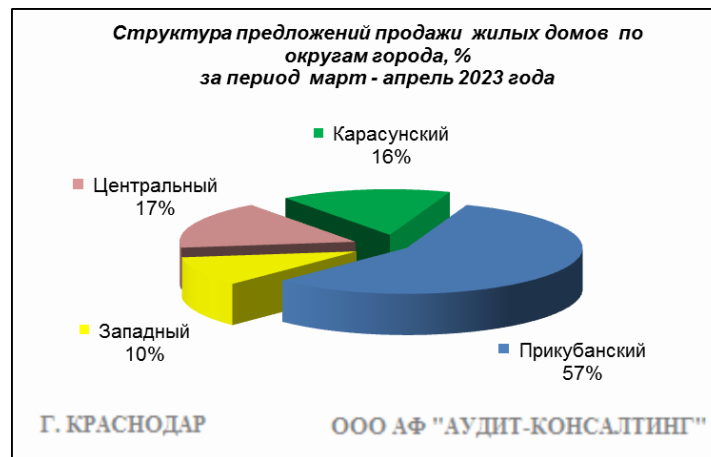


Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи жилых домов, выраженная в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 57%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (10%).

### Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на март - апрель 2023 года показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 62 097 руб./кв. м до 318 091 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 145 359 руб./кв. м;
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 41 250 руб./кв. м до 297 619 руб./кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 107 374 руб./кв. м.

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

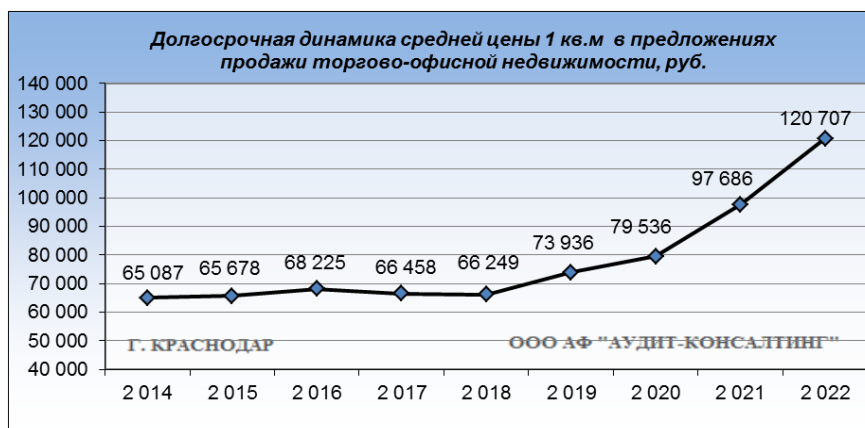


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (92%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (8%).

### 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:

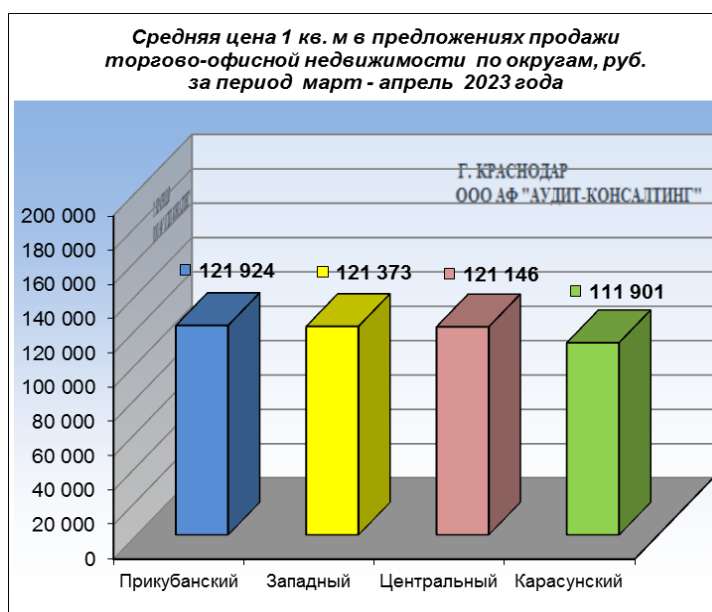
Таблица 9.

Краткосрочная динамика цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023
Прикубанский	ср	139 501	124 928	121 285	131 557	128 307	121 924
	мин	31 429	39 333	40 385	42 750	25 258	20 599
	макс	287 158	381 818	350 000	392 157	392 157	392 258
Западный	ср	123 184	128 302	134 958	123 412	119 009	121 373
	мин	32 034	39 239	43 534	42 780	30 729	20 240
	макс	292 500	383 212	381 818	350 000	388 889	350 000
Центральный	ср	131 900	126 773	120 585	126 504	121 234	121 146
	мин	40 405	39 500	41 237	42 857	30 556	23 681
	макс	467 290	380 952	370 151	391 061	394 904	370 000
Карасунский	ср	119 467	111 068	117 938	105 958	109 542	111 901
	мин	33 847	39 286	40 441	44 044	23 478	20 088
	макс	242 718	288 889	383 212	263 158	384 000	384 000
<b>Среднее значение</b>		<b>128 513</b>	<b>122 768</b>	<b>123 691</b>	<b>121 858</b>	<b>119 523</b>	<b>119 086</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>31 429</b>	<b>39 239</b>	<b>40 385</b>	<b>42 750</b>	<b>23 478</b>	<b>20 088</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>467 290</b>	<b>383 212</b>	<b>383 212</b>	<b>392 157</b>	<b>394 904</b>	<b>392 258</b>

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

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



За март - апрель 2023 г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **119 086** руб./кв. м,

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2023 г. (119 523 руб./м<sup>2</sup>) составляет **-0,4%**;

- изменение с мая 2022 г. по апрель 2023 г. со 128 513 руб./кв.м до 119 086 руб./кв.м **-7,3%**;

- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на март - апрель 2023 г. составила **20 088** руб./м<sup>2</sup>;

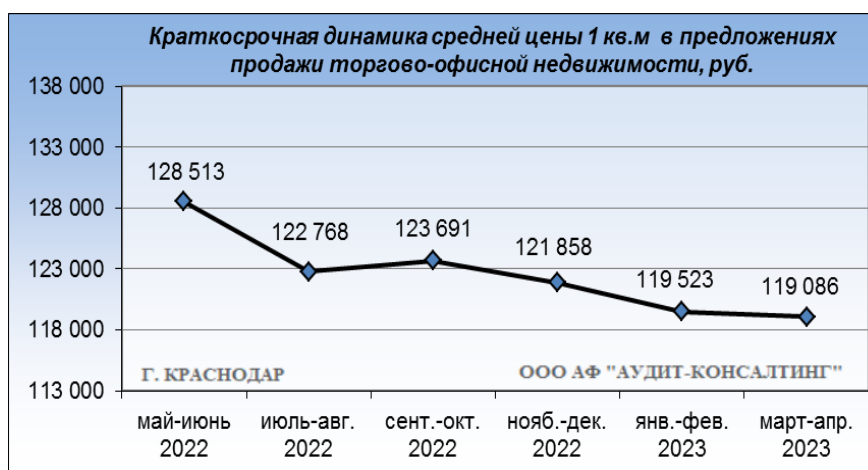
- максимальная – **392 258** руб./м<sup>2</sup>.

Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **34 032 406** руб., минимальная – **99 784** руб., максимальная – **2 240 000 000** руб.

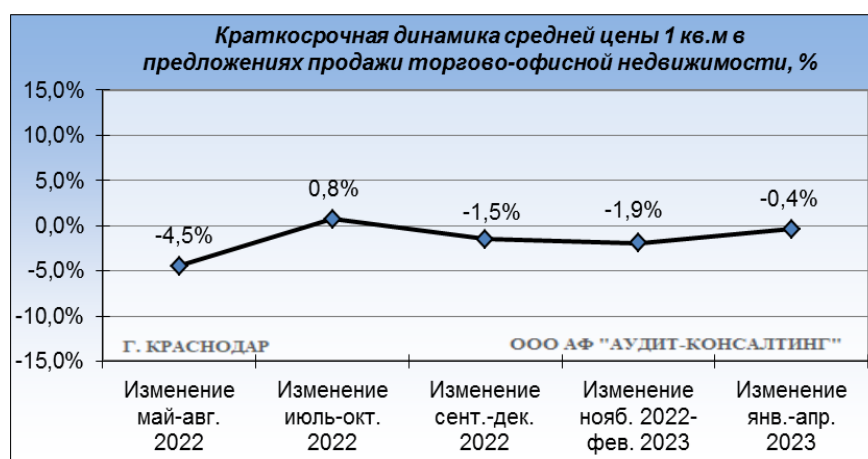
Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **306,9** кв.м, минимальная – **3** кв.м, максимальная – **20 000** кв.м.



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

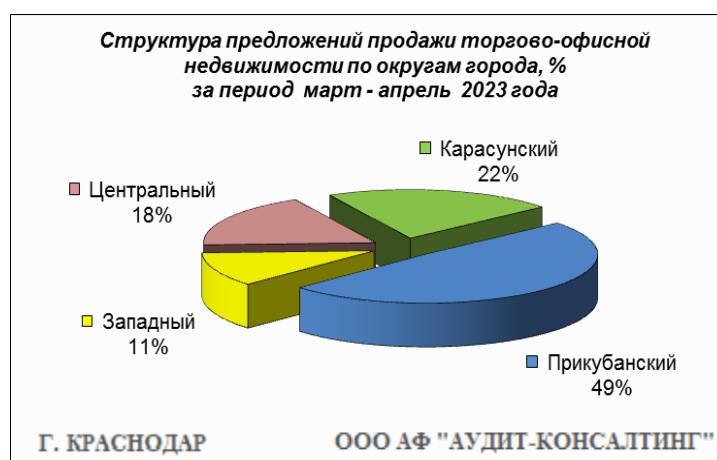


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на **март - апрель 2023** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости.

Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

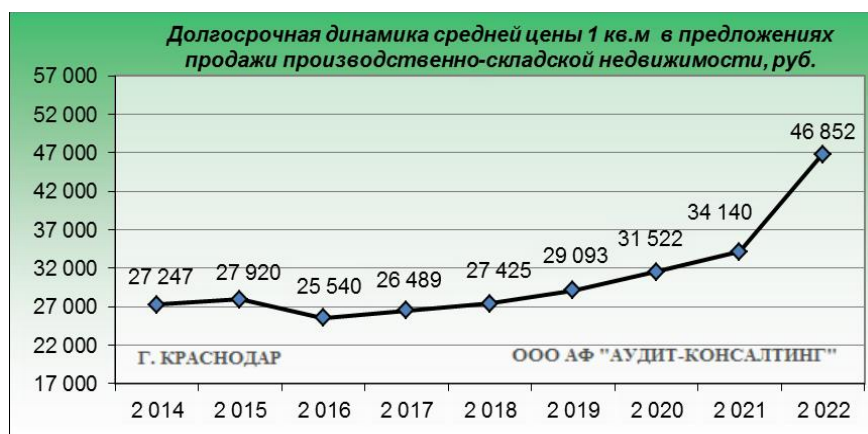


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 49%, а наименьший в Западном округе - 11%.

### 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 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.	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январь-фев. 2023	март-апр. 2023
Среднее значение	46 012	50 502	48 509	43 047	53 332	40 594
Минимальное значение	3 043	3 657	8 403	6 444	8 385	8 385
Максимальное значение	156 986	156 986	172 500	163 366	158 416	165 000

За **март - апрель 2023 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **40 594 руб./кв.м**;

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2023г. (53 332 руб./м<sup>2</sup>.) составляет **-23,9%**;

- изменение с мая 2022 г. по апрель 2023 г. с 46 012 руб./кв.м до 40 594 руб./кв.м -11,8%;

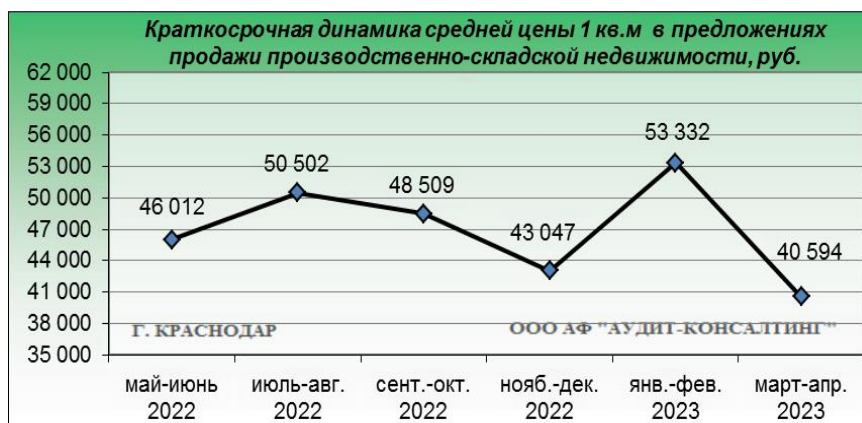
- минимальная цена 1 кв.м на март - апрель 2023 г. составила 8 385 руб./кв.м;

- максимальная – 165 000 руб./кв.м.

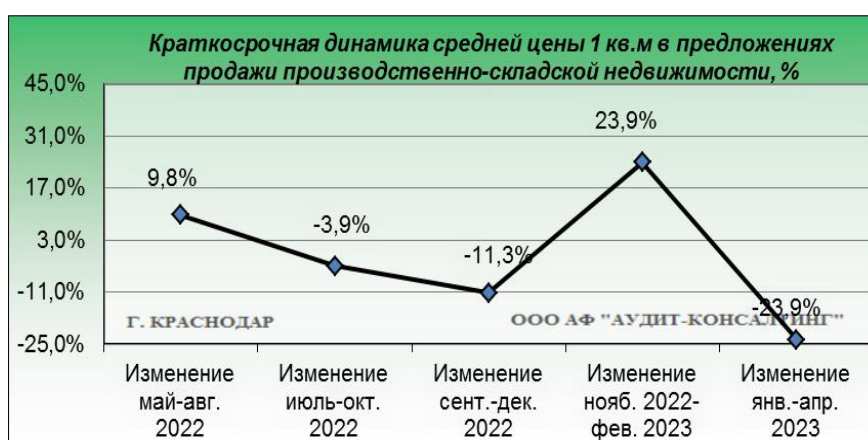
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 27 246 779 руб., минимальная – 120 000 руб., максимальная – 483 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 820,2 кв.м, минимальная – 2 кв.м, максимальная – 54 002,7 кв.м.

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



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



### Основные выводы относительно рынка продажи коммерческой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на март - апрель 2023 года показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 20 088 руб./кв.м до 392 258 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 119 086 руб./кв.м;

- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 8 385 руб./кв.м до 165 000 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 40 594 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.

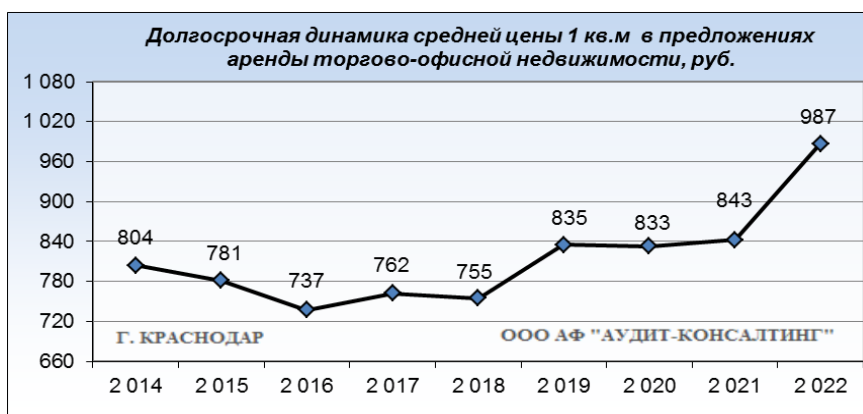


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наём являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 92% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 8%.

### 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.**

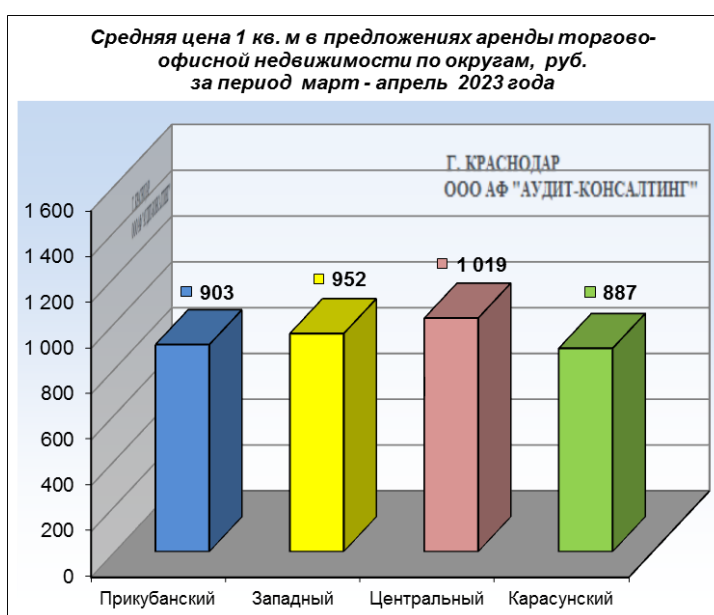
Краткосрочная динамика цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023
Прикубанский	ср	1 010	1 004	946	877	890	903
	мин	508	507	343	350	117	167
	макс	8 333	7 733	8 333	7 000	6 667	6 333
Западный	ср	977	1 013	966	955	937	952
	мин	514	520	341	350	240	188

	макс	3 429	3 548	7 500	8 333	3 333	3 750
Центральный	ср	1 152	1 049	991	1 030	1 027	1 019
	мин	510	505	350	350	136	167
	макс	6 667	6 000	7 260	7 500	6 471	6 000
Карасунский	ср	933	976	914	920	894	887
	мин	503	513	342	350	119	200
	макс	3 375	7 260	5 800	7 260	7 997	6 000
<b>Среднее значение</b>		<b>1 018</b>	<b>1 010</b>	<b>954</b>	<b>946</b>	<b>937</b>	<b>940</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>503</b>	<b>505</b>	<b>341</b>	<b>350</b>	<b>117</b>	<b>167</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>8 333</b>	<b>7 733</b>	<b>8 333</b>	<b>8 333</b>	<b>7 997</b>	<b>6 333</b>

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

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



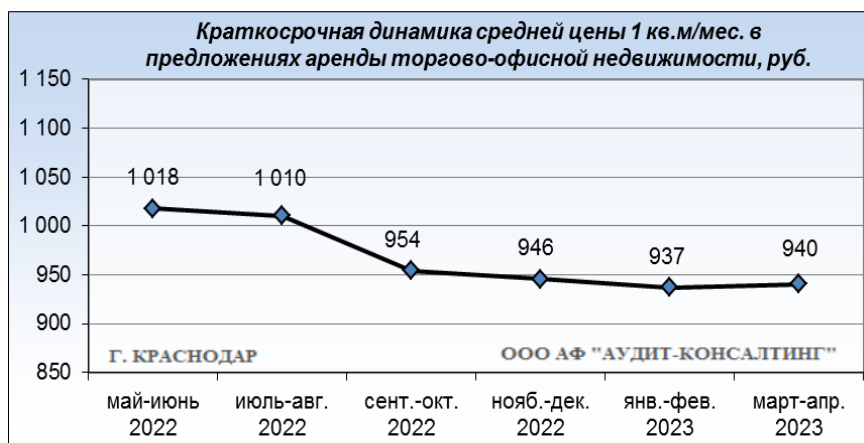
За март - апрель 2023 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **940** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2023г. (937 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет **0,3%**;
- изменение с мая 2022 г. по апрель 2023 г. с 1 018 руб./кв.м/мес. до 940 руб./кв.м/мес. **-7,6%**;
- минимальная цена 1 кв.м на март - апрель 2023 г. составила 167 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 6 333 руб./кв.м/мес.

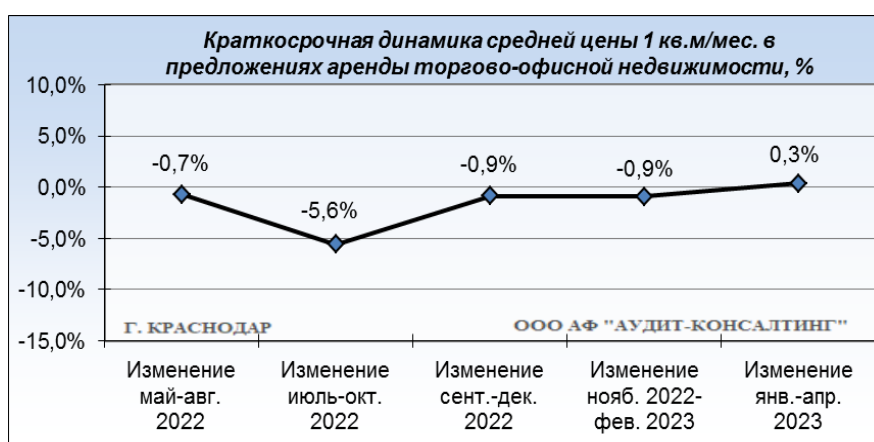
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 174 258 руб./мес., минимальная – 1000 руб./мес., максимальная – 11 280 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 207,4 кв.м, минимальная – 1 кв.м, максимальная – 20 000 кв.м.

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

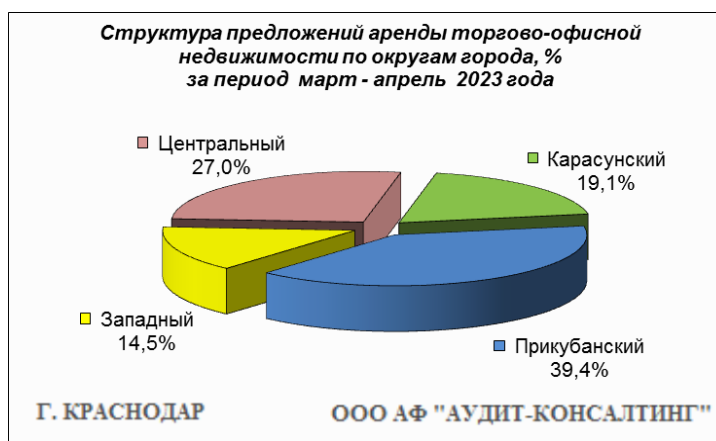


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке аренды торгово-офисной недвижимости на **март - апрель 2023** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости.

Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

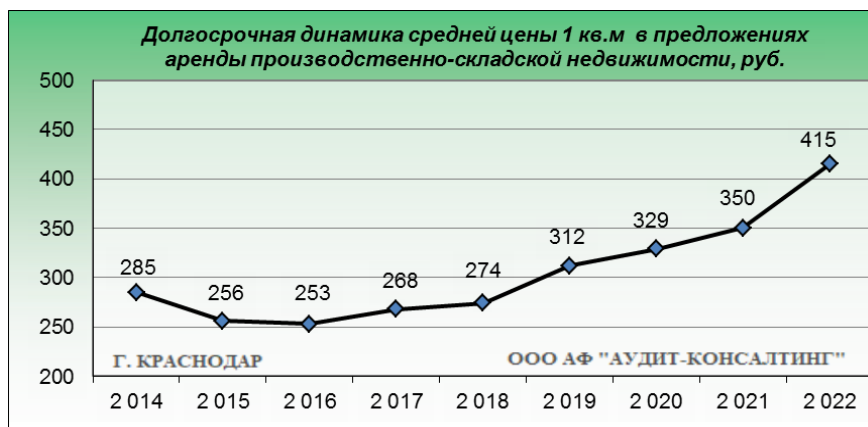


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 39,4%, а наименьший в Западном округе – 14,5%.

### 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.	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январь-фев. 2023	март-апр. 2023
Среднее значение	404	403	408	404	480	426
Минимальное значение	83	83	100	111	97	100
Максимальное значение	1 818	1 667	1 362	1 500	1 650	1 643

За **март - апрель 2023 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **426 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2023 г. (480 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет - **11,3%**;

- изменение с мая 2022 г. по апрель 2023 г. с 404 руб./кв.м/мес. до 426 руб./кв.м/мес. 5,3%;

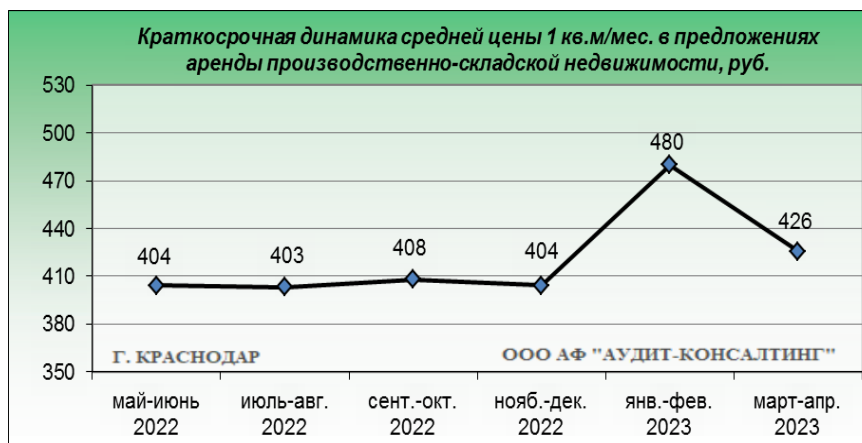
- минимальная цена 1 кв.м на март - апрель 2023 г. составила 100 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 1 643 руб./кв.м/мес.

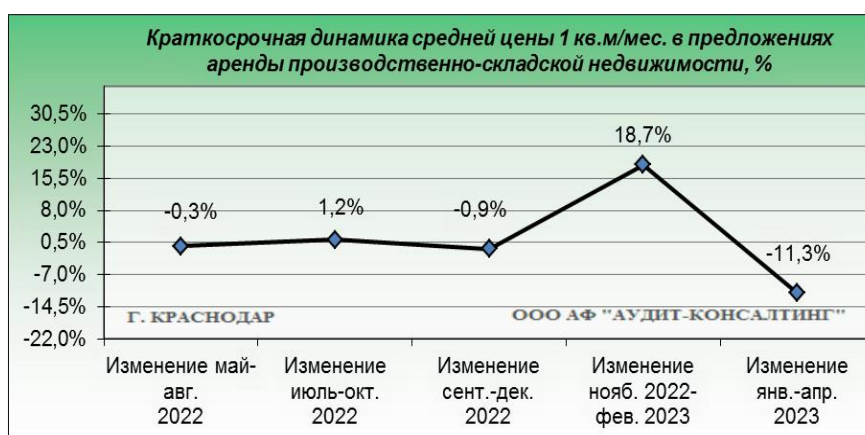
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 366 397 руб./мес., минимальная – 1 350 руб./мес., максимальная – 20 625 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 863,8 кв.м, минимальная – 2,1 кв.м, максимальная – 45 000,0 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 март - апрель 2023 г. показал следующее:
- торгово-офисная недвижимость предлагается в аренду (без учета скидки на торг) в диапазоне от 167 руб./кв.м в месяц до 6 333 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 940 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 1 643 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 426 руб./кв.м в месяц.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

### Рынок земельных участков

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

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

Центральный округ включает в себя районы города: Центральный, Черемушки, Старый центр и другие.

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

Карасунский округ включает в себя районы города: Гидростроителей, Комсомольский, Пашковский, Знаменский, Пашковский и другие.



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

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 (90%), а наименьшую - земельные участки коммерческого 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 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.

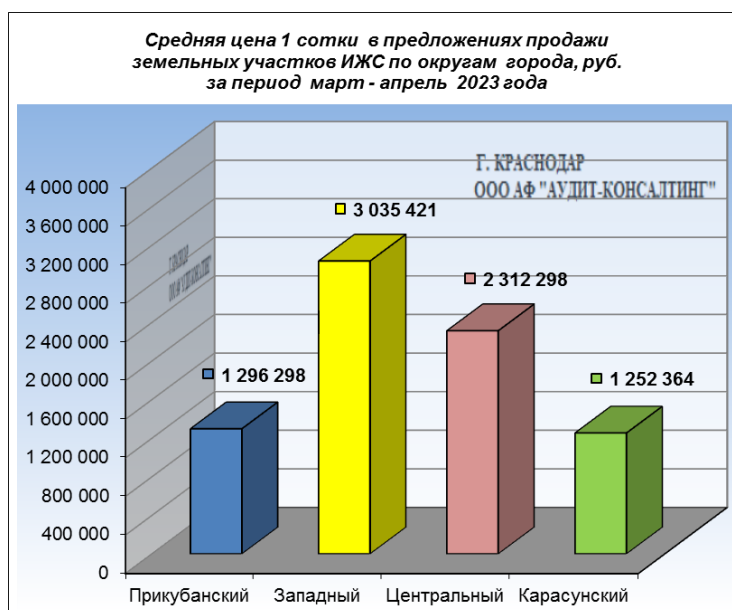
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

**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.		май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023
Прикубанский	ср	1 114 901	1 099 375	1 190 191	1 181 127	1 237 468	1 296 298
	мин	316 667	258 333	320 000	262 778	199 975	162 500
	макс	3 043 478	2 830 189	3 496 503	3 902 439	4 000 000	5 486 585
Западный	ср	2 640 890	2 627 794	2 395 536	2 679 735	2 663 248	3 035 421
	мин	550 000	400 000	350 000	980 000	200 000	566 667
	макс	4 125 000	3 775 510	3 666 667	3 998 750	4 054 054	5 000 000
Центральный	ср	2 044 287	1 767 605	1 989 679	2 107 243	2 164 479	2 312 298
	мин	418 033	450 000	300 000	450 000	350 000	300 000
	макс	3 947 368	2 857 143	3 684 211	3 875 000	4 100 000	5 500 000
Карасунский	ср	1 128 085	1 084 143	1 389 574	1 342 290	1 279 106	1 252 364
	мин	315 306	311 111	297 115	257 143	183 333	143 750
	макс	2 005 993	2 005 993	3 571 429	3 980 583	3 980 583	4 086 957
<b>Среднее значение</b>		<b>1 732 041</b>	<b>1 644 729</b>	<b>1 741 245</b>	<b>1 827 599</b>	<b>1 836 075</b>	<b>1 974 095</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>315 306</b>	<b>258 333</b>	<b>297 115</b>	<b>257 143</b>	<b>183 333</b>	<b>143 750</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>4 125 000</b>	<b>3 775 510</b>	<b>3 684 211</b>	<b>3 998 750</b>	<b>4 100 000</b>	<b>5 500 000</b>

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

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



За март - апрель 2023 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **1 974 095 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2023 г. (1 836 075 руб./сот.) составляет **7,5%**;

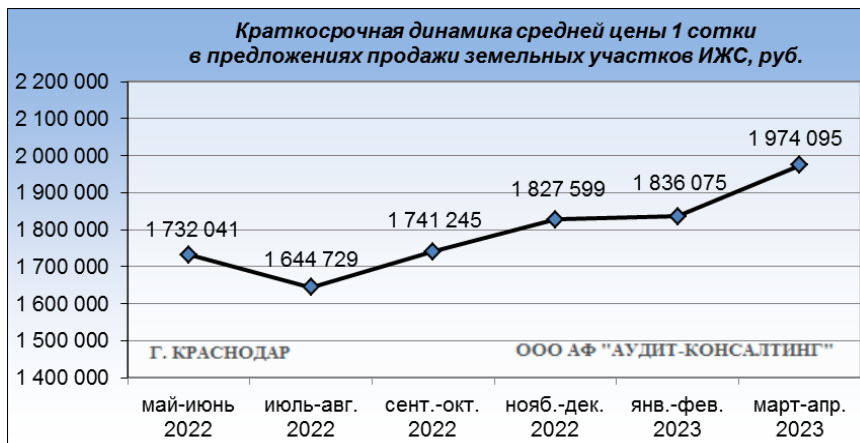
- изменение с мая 2022 г. по апрель 2023 г. с 1 732 041 руб./сот до 1 974 095 руб./сот. 14,0%;

- минимальная цена 1 сотки на март - апрель 2023 г. составила 143 750 руб./сот.;

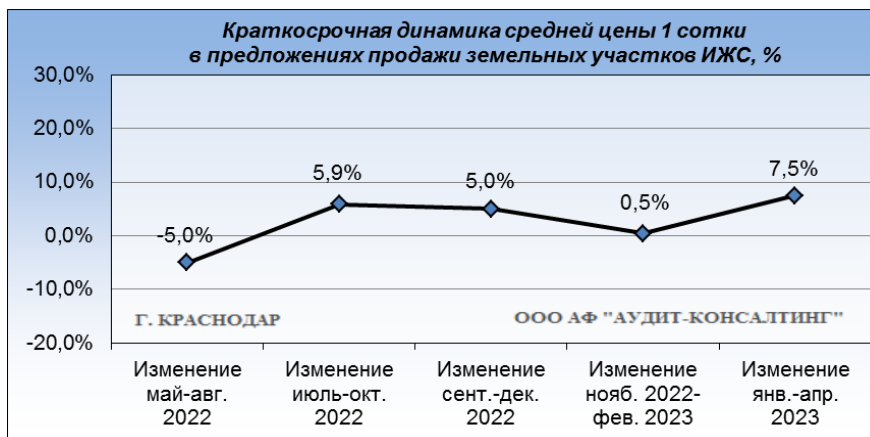
- максимальная – 5 500 000 руб./сот.

Средняя цена единого земельного участка составила 19 126 024 руб., минимальная – 280 000 руб., максимальная – 1 179 119 000 руб. Средняя площадь единого земельного участка составила 14 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 1 150 сот.

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

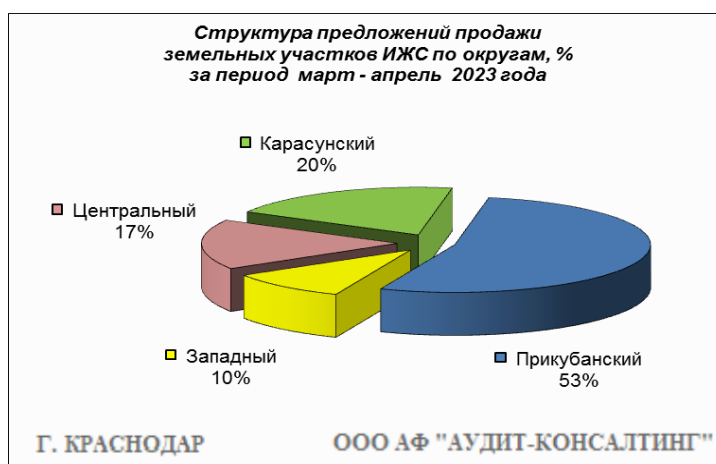


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **март - апрель 2023 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 53 %, 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.**

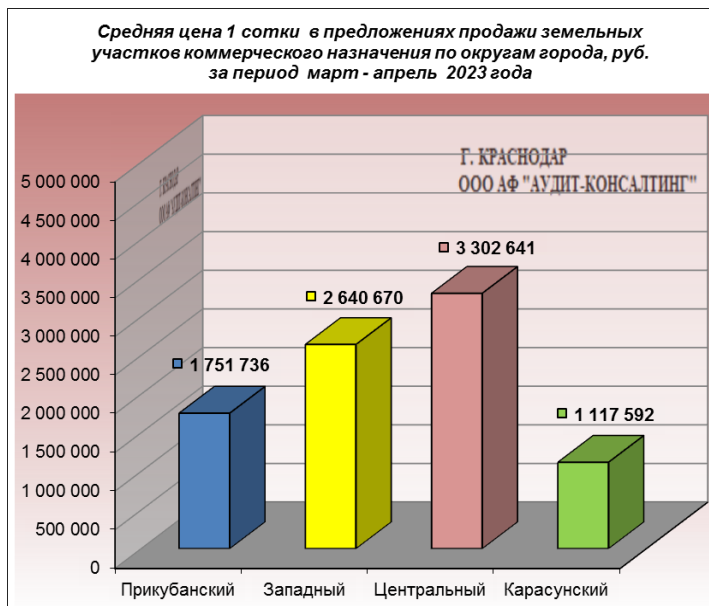
**Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков коммерческого назначения**

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.		май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023
Прикубанский	ср	1 562 438	1 533 680	1 650 631	1 690 531	1 748 437	1 751 736
	мин	400 000	300 000	289 900	388 889	239 900	235 000
	макс	3 037 960	3 266 667	3 600 000	4 166 667	5 000 000	4 000 000

Западный	ср	2 646 043	2 518 940	2 472 204	2 140 310	1 296 370	2 640 670
	мин	594 595	800 000	800 000	589 812	589 812	800 000
	макс	5 319 149	4 347 826	3 833 333	5 571 429	2 499 298	4 000 000
Центральный	ср	2 612 746	1 925 881	2 157 060	2 794 397	2 951 391	3 302 641
	мин	914 286	550 000	1 022 222	333 333	242 291	176 211
	макс	5 180 723	4 363 636	3 773 585	4 137 931	5 421 687	5 625 000
Карасунский	ср	1 007 800	994 260	1 134 213	1 194 153	1 487 867	1 117 592
	мин	316 667	307 692	288 462	175 000	175 000	131 400
	макс	2 916 667	2 592 593	2 648 148	3 750 000	4 666 667	3 239 544
<b>Среднее значение</b>		<b>1 957 257</b>	<b>1 743 190</b>	<b>1 853 527</b>	<b>1 954 848</b>	<b>1 871 016</b>	<b>2 203 160</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>316 667</b>	<b>300 000</b>	<b>288 462</b>	<b>175 000</b>	<b>175 000</b>	<b>131 400</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>5 319 149</b>	<b>4 363 636</b>	<b>3 833 333</b>	<b>5 571 429</b>	<b>5 421 687</b>	<b>5 625 000</b>

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 **март - апрель 2023 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 203 160 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2023 г. (1 871 016 руб./сот.) составляет **17,8%**;

- изменение с мая 2022 г. по апрель 2023 г. с 1 957 257 руб./сот. до 2 203 160 руб./сот. (12,6%);

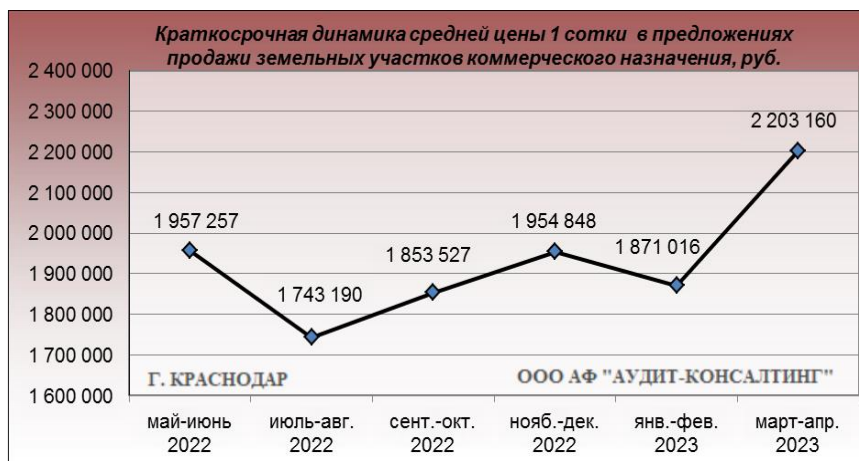
- минимальная цена 1 сотки на март - апрель 2023 г. составила 131 400 руб./сот.;

- максимальная – 5 625 000 руб./сот.

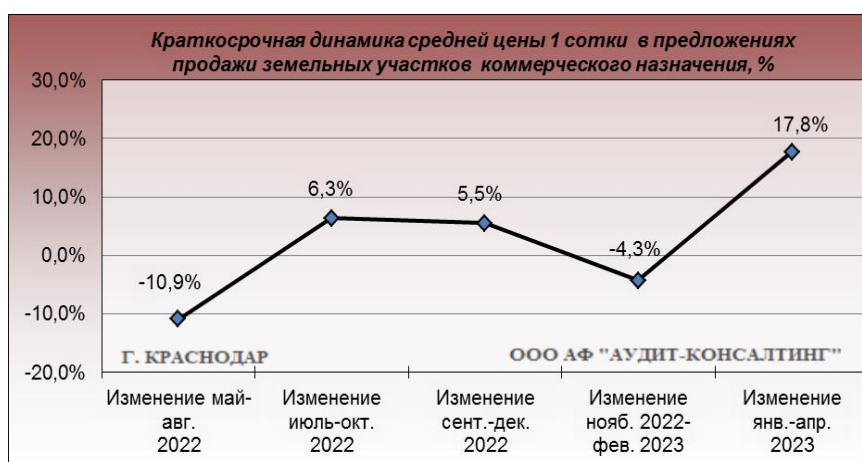
Средняя цена единого земельного участка составила 62 441 519 руб., минимальная – 880 000 руб., максимальная – 380 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 82,9 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 1850 сот.

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

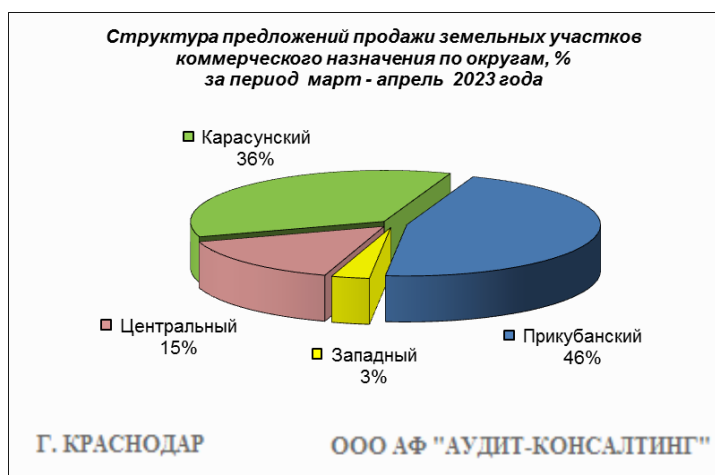


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи на рынке земельных участков коммерческого назначения, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков коммерческого назначения на **март - апрель 2023 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 46 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 3% в Западном округе.

#### Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка по состоянию на **март - апрель 2023 г.** показал следующее:  
 - земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 143 750 руб./сот. до 5 500 000 руб./сот. в зависимости от

различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 1 974 095 руб./сот.;

- цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 131 400 руб./сот. до 5 625 000 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 203 160 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.