

## Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за январь-май 2023 г.

Индекс промышленного производства в мае 2023 г. по сравнению с маем 2022 г. составил 116,9%, в январе-мае 2023 г. – 111,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в мае 2023 г. по сравнению с маем 2022 г. составил 84,7%, в январе-мае 2023 г. – 78,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в мае 2023 г. по сравнению с маем 2022 г. составил 119,7%, в январе-мае 2023 г. – 114,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в мае 2023 г. по сравнению с маем 2022 г. составил 107,2%, в январе-мае 2023 г. – 103,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в мае 2023 г. по сравнению с маем 2022 г. составил 114,8%, в январе-мае 2023 г. – 118,5%.

Растениеводство. К 1 июня 2023 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, яровых культур (с учетом посева погибших озимых) посеяно 1712,1 тыс. гектаров.

К 1 июня т.г. в сельскохозяйственных организациях озимые культуры погибли на площади 4,0 тыс. гектаров (66,3% к соответствующему периоду предыдущего года), в том числе на зерно – 3,2 тыс. гектаров (53,7%). Посеяно погибших озимых культур яровыми 942,9 гектаров.

Животноводство. На конец мая 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 564,3 тыс. голов, из них коров – 216,8 тыс. голов; свиней – 675,0 тыс. голов; овец и коз – 234,6 тыс. голов.

В структуре поголовья скота по категориям хозяйств доля индивидуального сектора составила: по крупному рогатому скоту – 36,7%, свиньям – 5,7%, овцам и козам – 95,2%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-мае 2023 г. составил 109,4 млрд рублей, или 109,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ крупными и средними организациями в январе-мае 2023 г. выполнено работ собственными силами на 42,2 млрд рублей, что составляет 109,1% к январю-маю 2022 г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 308,8 млн рублей, или 41,3% к январю-маю 2022 г.).

В структуре объема работ, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство» по договорам строительного подряда, большая часть приходилась на строительство инженерных сооружений (47,1% от общего объема работ) и строительство зданий (37,9%).

Жилищное строительство. В январе-мае 2023 г. организациями всех форм собственности и населением построено 35,8 тыс. квартир общей площадью 2914,5 тыс. кв. метров, что на 11,8% меньше, чем в январе-мае 2022 г.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию 22,0 тыс. квартир общей площадью 1116,6 тыс. кв. метров, это на 6,9% больше, чем в январе-мае 2022 г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 1797,9 тыс. кв. метров (из них 238,5 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) и уменьшилась на 20,4% к январю-маю прошлого года.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-мае 2023 г. составил 873,5 млрд рублей, что в товарной массе на 4,5% больше, чем в январе-мае 2022 г.

В январе-мае 2023 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 358,3 млрд рублей, что на 2,0% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-май предыдущего года.

В январе-мае 2023 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 1450,6 млрд рублей, что в товарной массе на 21,0% больше, чем в январе-мае 2022 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в мае 2023 г. по сравнению с апрелем 2023 г. составил 100,5%, в том числе продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 101,1%.

В мае 2023 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с апрелем 2023 г. составил 100,6%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 99,8%, «Обрабатывающие производства» – 101,1%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 98,0%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в мае 2023 г. по сравнению с апрелем 2023 г. составил 98,4%, в том числе на продукцию растениеводства – 98,7%, животноводства – 97,8%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2023 г. составила 52350 рублей.

По сравнению с апрелем 2022 г. она увеличилась на 8,6%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за апрель 2023 г. по сравнению с апрелем 2022 г. увеличилась на 6,3%.

По итогам обследования в среднем за февраль-апрель 2023 г. численность рабочей силы составила 2921,8 тыс. человек или 50,2% от общей численности населения края. В их числе 2857,1 тыс. человек, или 97,8% численности рабочей силы были заняты в экономике и 64,6 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В мае 2023 г. признано безработными 2,8 тыс. безработных (на 30,7% меньше, чем в мае 2022 г.), снято с учета 3,4 тыс. безработных (на 26,8% меньше, чем в мае 2022 г.).

Численность трудоустроенных безработных в мае 2023 г. увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 3,7%, с маем 2022 г. – уменьшилась на 4,3% и составила 1,9 тыс. человек.

По расчетным данным численность постоянного населения края на 1 мая 2023 г. составила 5819,9 тыс. человек, из которых 3328,8 тыс. человек (57,2%) – горожане и 2491,1 тыс. человек (42,8%) – сельские жители.

В целом по краю в январе-апреле 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза.

За январь-апрель 2023 г. внутрирегиональная миграция уменьшилась по сравнению с январем-апрелем 2022 г. на 5,6% или на 742 человека.

Миграционный прирост населения края по сравнению с январем-апрелем 2022 г. увеличился на 7942 человека, или в 16,5 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 – **май-июнь 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 **май-июнь 2023 г.** из 35 915 предложений по продаже квартир и 4 697 предложений о продаже жилых домов.



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

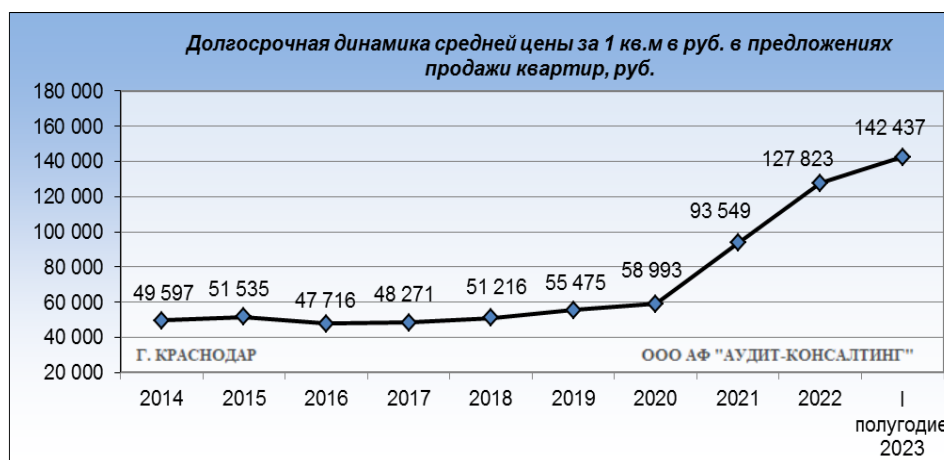
### Квартиры

На рынке квартир могут быть выделены следующие сегменты: 1-комнатные, 2-комнатные, 3-комнатные, многокомнатные квартиры и студии.

Рассматривается динамика цен квартир долгосрочная (с интервалом 1 год) и краткосрочная (с интервалом 2 месяца).

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

Долгосрочная динамика средней цены 1 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**

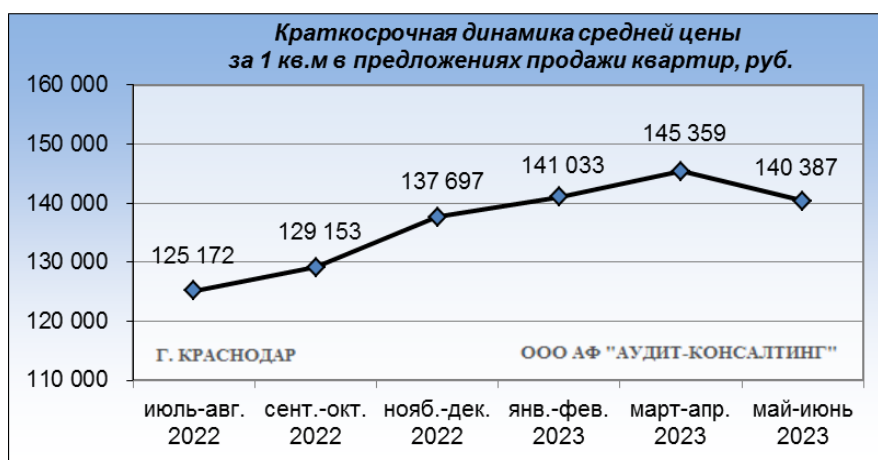
Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023

Прикубанский	105 547	109 591	111 079	116 239	115 177	117 826
Западный	139 798	143 408	156 310	155 971	163 647	138 729
Центральный	146 592	147 001	159 002	156 816	164 050	167 528
Карасунский	108 752	116 611	124 398	135 107	138 563	137 467
<b>Среднее значение</b>	<b>125 172</b>	<b>129 153</b>	<b>137 697</b>	<b>141 033</b>	<b>145 359</b>	<b>140 387</b>

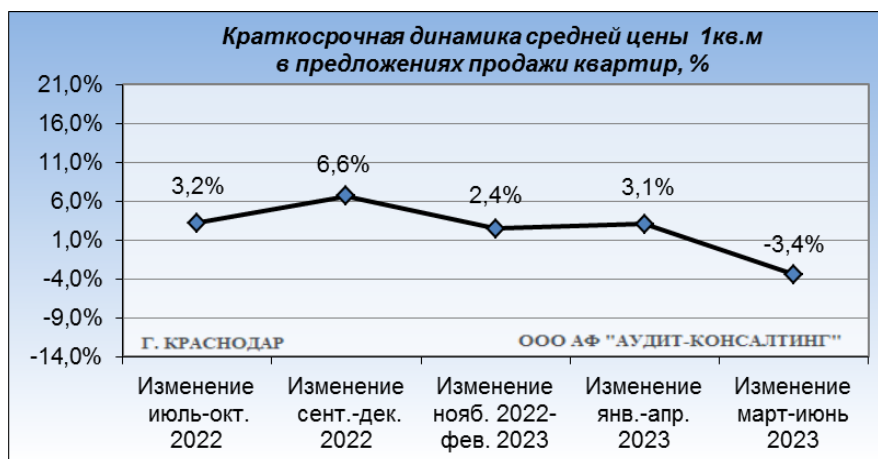
За май-июнь 2023 года средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **140 387** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2023 г. (145 359 руб./кв.м) составляет **-3,4%**;
- изменение с июля 2022 г. по июнь 2023 г. со 125 172 руб./кв.м до 140 387 руб./кв.м **12,2%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май-июнь 2023 г. составила 63 521 руб./ кв.м;
- максимальная – 329 737 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:

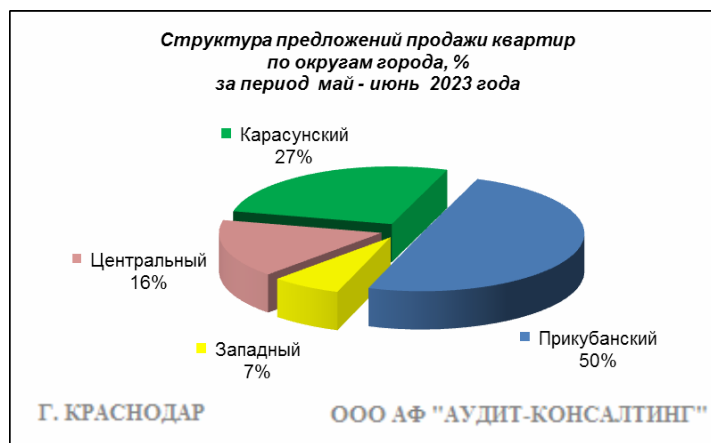


Результаты анализа динамики средней цены в предложениях продажи на рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **май-июнь 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 50%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 7% 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 2-комнатные квартиры (33%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (3%).

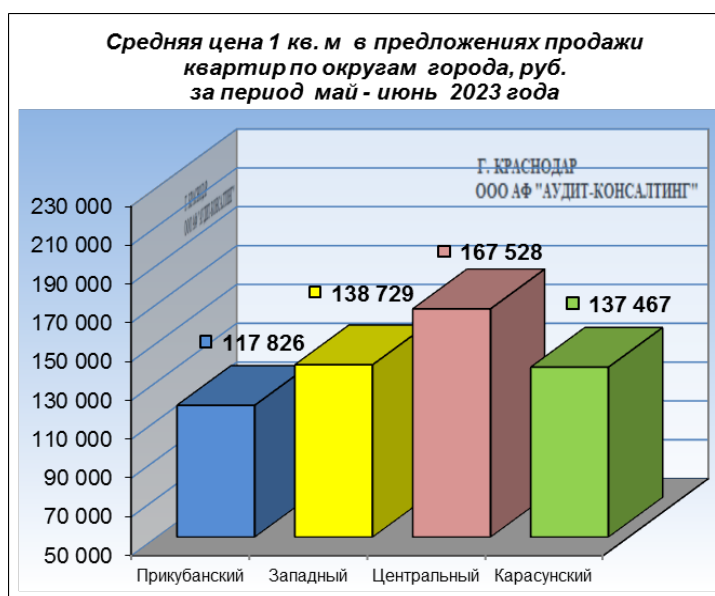
Данные проведенного анализа цен предложений за **май-июнь 2023 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

**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	104 238	99 971	110 429	143 842	130 653	<b>117 826</b>
Западный	147 314	138 093	136 360	154 686	117 192	<b>138 729</b>
Центральный	170 044	157 617	155 776	156 589	197 613	<b>167 528</b>
Карасунский	142 373	126 738	133 447	115 046	169 729	<b>137 467</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.		июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023
Прикубанский	ср	104 735	107 606	103 970	104 099	102 978	104 238
	мин	60 632	60 606	65 359	61 305	62 162	63 529
	макс	259 259	257 085	289 700	294 118	288 462	283 673
Западный	ср	153 802	138 572	160 814	163 568	165 201	147 314
	мин	62 084	61 281	65 686	61 290	62 821	64 000
	макс	294 231	266 667	295 532	303 922	317 032	322 072
Центральный	ср	151 731	146 324	163 486	164 696	165 668	170 044
	мин	61 364	60 559	67 532	61 111	64 103	65 796
	макс	285 714	261 905	275 120	300 000	302 500	270 000
Карасунский	ср	113 808	113 944	127 233	135 986	143 075	142 373
	мин	61 905	60 533	65 432	61 538	63 739	63 739
	макс	196 364	266 667	292 264	251 323	312 321	329 737
<b>Среднее значение</b>		<b>131 019</b>	<b>126 611</b>	<b>138 876</b>	<b>142 087</b>	<b>144 231</b>	<b>140 992</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>60 632</b>	<b>60 533</b>	<b>65 359</b>	<b>61 111</b>	<b>62 162</b>	<b>63 529</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>294 231</b>	<b>266 667</b>	<b>295 532</b>	<b>303 922</b>	<b>317 032</b>	<b>329 737</b>

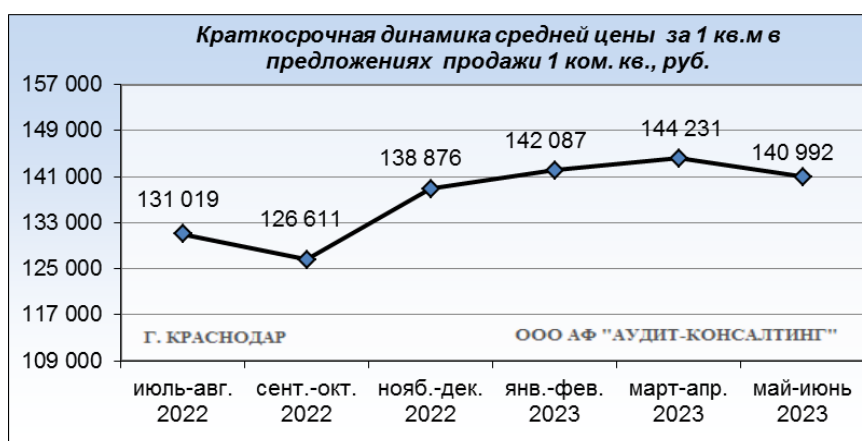
Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 1-комнатных квартир за май-июнь 2023 г. составила **140 992 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2023 г. (144 231 руб./м<sup>2</sup>) составляет **-2,2%**;
- изменение с июля 2022 г. по июнь 2023 г. со 131 019 руб./кв.м до 140 992 руб./кв.м **7,6%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май-июнь 2023 г. составила **63 529 руб./м<sup>2</sup>**;
- максимальная – **329 737 руб./м<sup>2</sup>**.

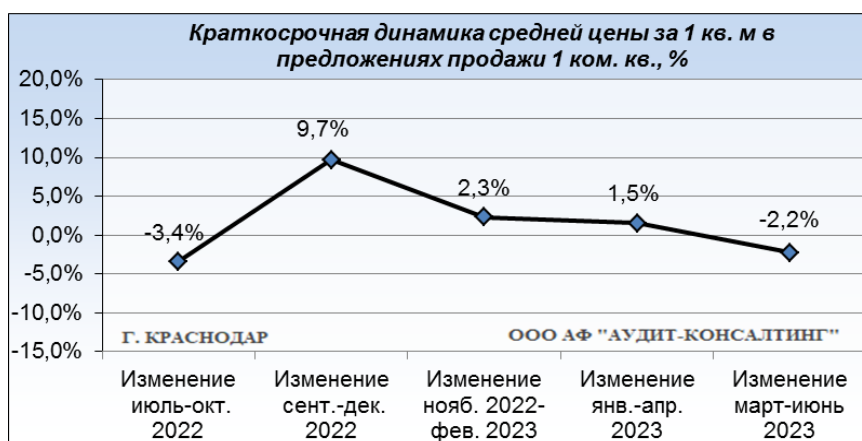
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила **5 196 560 руб.**, минимальная – **1 250 000 руб.**, максимальная – **20 893 260 руб.**

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила **39,9 м<sup>2</sup>**, минимальная – **15 м<sup>2</sup>**, максимальная – **103,4 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.		июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023
Прикубанский	ср	101 865	101 860	101 428	99 776	99 927	99 971
	мин	60 577	60 577	65 232	61 111	62 241	63 521
	макс	281 250	259 615	292 052	300 000	307 947	324 324
Западный	ср	149 796	136 412	157 719	166 424	156 444	138 093
	мин	61 588	61 939	65 385	61 181	62 520	64 000
	макс	294 503	265 000	297 921	296 875	301 282	322 459
Центральный	ср	145 931	139 472	147 200	148 429	151 087	157 617
	мин	60 811	61 250	65 278	62 500	63 387	65 085
	макс	295 775	264 844	290 685	297 179	292 308	320 000
Карасунский	ср	105 433	109 930	120 430	128 698	135 997	126 738
	мин	60 878	60 833	65 359	62 500	62 097	64 198
	макс	201 472	262 500	287 520	256 048	258 621	280 104

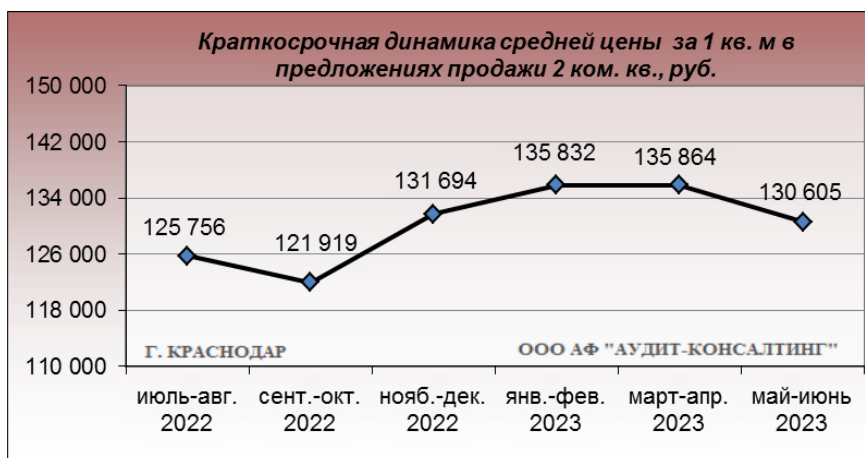
<b>Среднее значение</b>	<b>125 756</b>	<b>121 919</b>	<b>131 694</b>	<b>135 832</b>	<b>135 864</b>	<b>130 605</b>
<b>Минимальное значение</b>	<b>60 577</b>	<b>60 577</b>	<b>65 232</b>	<b>61 111</b>	<b>62 097</b>	<b>63 521</b>
<b>Максимальное значение</b>	<b>295 775</b>	<b>265 000</b>	<b>297 921</b>	<b>300 000</b>	<b>307 947</b>	<b>324 324</b>

- Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **май-июнь 2023** г. составила **130 605** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2023 г. (135 864 руб./кв.м) составляет **-3,9%**;
  - изменение с июля 2022 г. по июнь 2023 г. со 125 756 руб./кв.м до 130 605 руб./кв.м **3,9%**;
  - минимальная цена 1 кв.м на май-июнь 2023 г. составила 63 521 руб./кв.м ;
  - максимальная – 324 324 руб./кв.м.

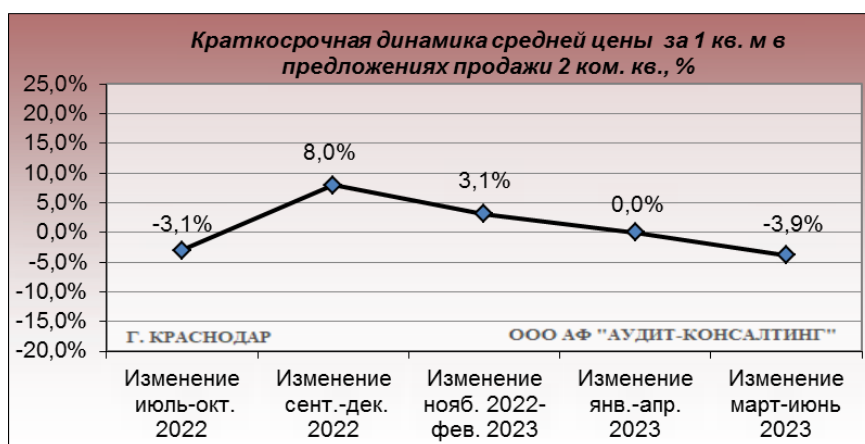
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 7 345 861 руб., минимальная – 2 000 000 руб., максимальная – 37 360 000 руб.

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

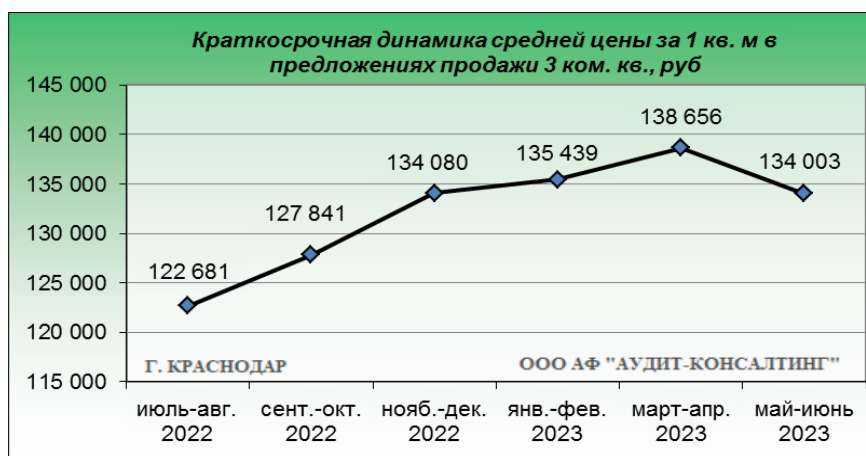
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023



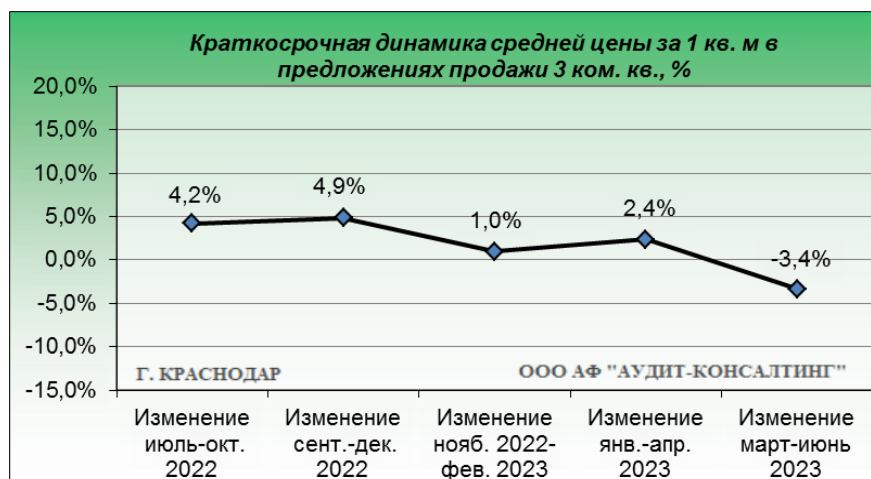
Прикубанский	ср	104 559	106 692	108 285	113 402	109 459	110 429
	мин	60 638	60 526	65 312	61 143	62 109	63 710
	макс	249 958	258 519	297 158	291 829	317 829	320 258
Западный	ср	144 614	140 091	157 345	153 309	161 179	136 360
	мин	63 333	61 692	65 531	68 182	63 789	63 789
	макс	230 511	266 000	298 407	303 478	318 091	326 241
Центральный	ср	136 865	149 297	145 878	141 314	144 082	155 776
	мин	60 863	61 069	68 182	61 290	64 655	64 655
	макс	285 679	264 586	294 444	300 000	300 000	316 667
Карасунский	ср	104 687	115 283	124 814	133 729	139 904	133 447
	мин	62 366	60 541	66 502	61 905	63 961	64 815
	макс	185 484	264 130	264 130	295 993	275 956	322 075
<b>Среднее значение</b>		<b>122 681</b>	<b>127 841</b>	<b>134 080</b>	<b>135 439</b>	<b>138 656</b>	<b>134 003</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>60 638</b>	<b>60 526</b>	<b>65 312</b>	<b>61 143</b>	<b>62 109</b>	<b>63 710</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>285 679</b>	<b>266 000</b>	<b>298 407</b>	<b>303 478</b>	<b>318 091</b>	<b>326 241</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 3-комнатных квартир за **май-июнь 2023 г.** составила **134 003 руб.**;  
 - изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2023 г. (138 656 руб./м<sup>2</sup>) составляет **-3,4%**;  
 - изменение с июля 2022 г. по июнь 2023 г. со 122 681 руб./кв.м до 134 003 руб./кв.м **9,2%**;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май-июнь 2023 г. составила 63 710 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 326 241 руб./м<sup>2</sup>.  
 Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 10 794 234 руб., минимальная – 2 800 000 руб., максимальная – 75 000 000 руб.  
 Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 82,4 м<sup>2</sup>, минимальная – 30 м<sup>2</sup>, максимальная – 300 м<sup>2</sup>.

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



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



### Многокомнатные квартиры

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

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

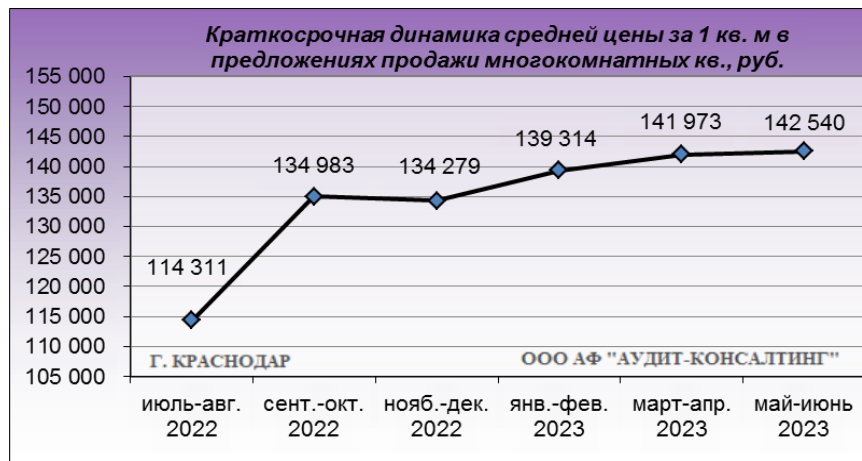
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн. кв. по округам, руб.		июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023
Прикубанский	ср	95 938	112 127	116 023	134 727	134 018	143 842
	мин	60 596	61 000	65 324	61 111	62 500	63 522
	макс	219 939	233 333	291 829	291 829	306 923	306 923
Западный	ср	137 578	156 475	166 877	171 004	178 765	154 686
	мин	61 798	86 667	66 923	67 568	65 612	63 939
	макс	231 250	237 667	298 916	300 654	307 143	329 372
Центральный	ср	128 337	149 240	147 053	139 124	146 451	156 589
	мин	65 507	60 592	69 149	63 855	62 857	65 455
	макс	288 462	239 796	295 302	270 000	313 333	324 074
Карасунский	ср	95 390	122 091	107 165	112 400	108 657	115 046
	мин	67 500	62 805	67 500	66 429	63 208	66 429
	макс	122 222	235 581	160 071	200 876	264 012	210 526
<b>Среднее значение</b>		<b>114 311</b>	<b>134 983</b>	<b>134 279</b>	<b>139 314</b>	<b>141 973</b>	<b>142 540</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>60 596</b>	<b>60 592</b>	<b>65 324</b>	<b>61 111</b>	<b>62 500</b>	<b>63 522</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>288 462</b>	<b>239 796</b>	<b>298 916</b>	<b>300 654</b>	<b>313 333</b>	<b>329 372</b>

- Средняя цена 1 м<sup>2</sup> многокомнатных квартир за **май-июнь 2023 г.** составила **142 540 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2023 г. (141 973 руб./м<sup>2</sup>) составляет **0,4%**;
- изменение с июля 2022 г. по июнь 2023 г. со 114 311 руб./кв.м до 142 540 руб./кв.м **24,7%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май-июнь 2023 г. составила 63 522 руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – 329 372 руб./м<sup>2</sup>.

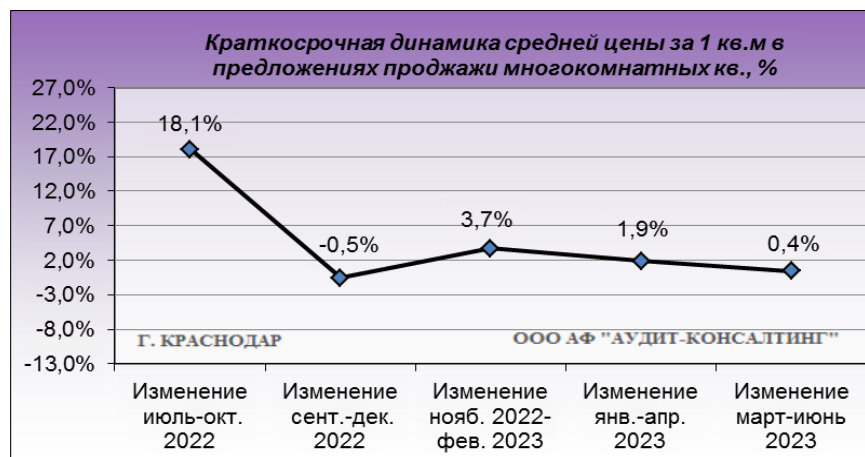
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 19 398 392 руб., минимальная – 4 100 000 руб., максимальная – 130 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 131,6 м<sup>2</sup>, минимальная – 46,5 м<sup>2</sup>, максимальная – 681,3 м<sup>2</sup>.

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



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



### Квартиры-студии

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023
Прикубанский	ср	120 639	119 668	125 690	129 191	129 500	130 653
	мин	60 625	60 656	65 282	61 111	62 201	64 577
	макс	254 545	241 000	291 667	279 910	280 089	280 089
Западный	ср	113 199	145 490	138 793	125 549	156 647	117 192
	мин	68 000	67 340	65 854	65 854	73 446	67 706
	макс	172 078	245 000	261 538	257 692	257 692	258 364
Центральный	ср	170 093	150 672	191 391	190 517	212 962	197 613
	мин	82 090	60 606	76 453	76 453	82 311	80 071
	макс	225 307	241 000	245 328	245 436	265 351	256 957
Карасунский	ср	124 441	121 806	142 347	164 724	165 182	169 729
	мин	61 275	63 158	65 672	62 500	62 500	74 497
	макс	217 593	235 255	263 889	279 600	279 600	248 181
<b>Среднее значение</b>		<b>132 093</b>	<b>134 409</b>	<b>149 555</b>	<b>152 495</b>	<b>166 073</b>	<b>153 796</b>

Минимальное значение	60 625	60 606	65 282	61 111	62 201	64 577
Максимальное значение	254 545	245 000	291 667	279 910	280 089	280 089

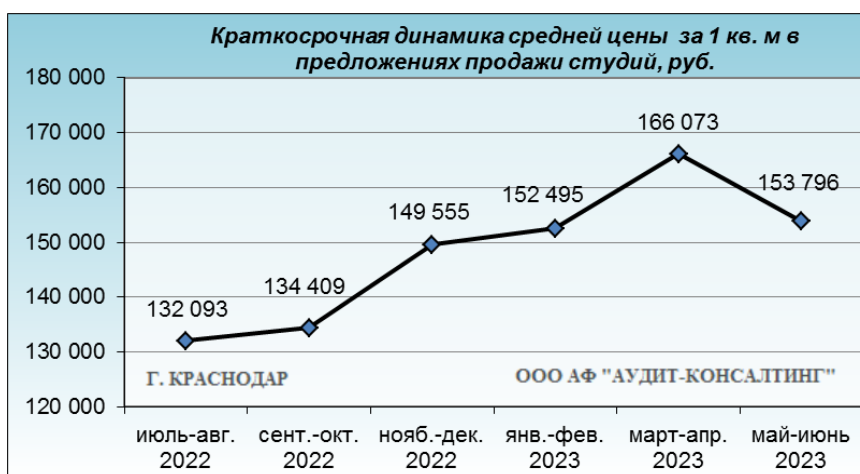
Средняя цена 1 м<sup>2</sup> квартир-студий за **май-июнь 2023 г.** составила **153 796 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2023 г. (166 073 руб./м<sup>2</sup>) составляет **-7,4%**;
- изменение с июля 2022 г. по июнь 2023 г. со 132 093 руб./кв.м до 153 796 руб./кв.м **16,4%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май-июнь 2023 г. составила **64 577 руб./м<sup>2</sup>**;
- максимальная – **280 089 руб.**

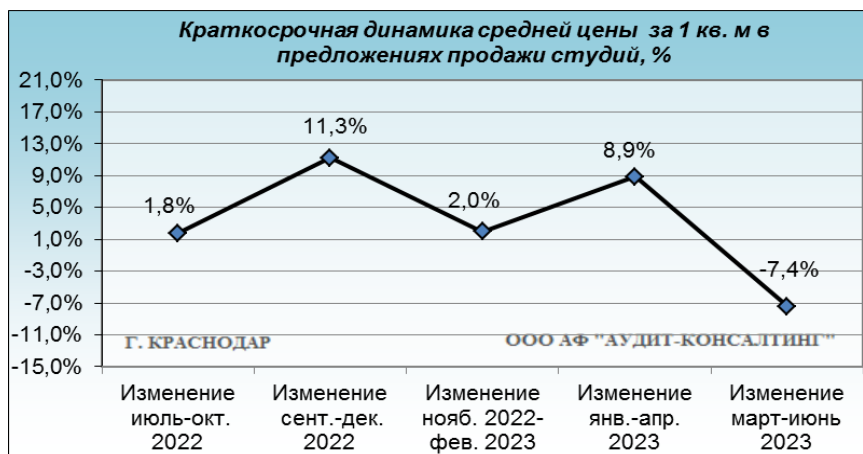
Средняя цена единой квартиры-студии составила **3 851 203 руб.**, минимальная – **1 350 000 руб.**, максимальная – **16 007 600 руб.**

Средняя площадь квартиры-студии составила **27,3 м<sup>2</sup>**, минимальная – **15 м<sup>2</sup>**, максимальная – **67,9 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:

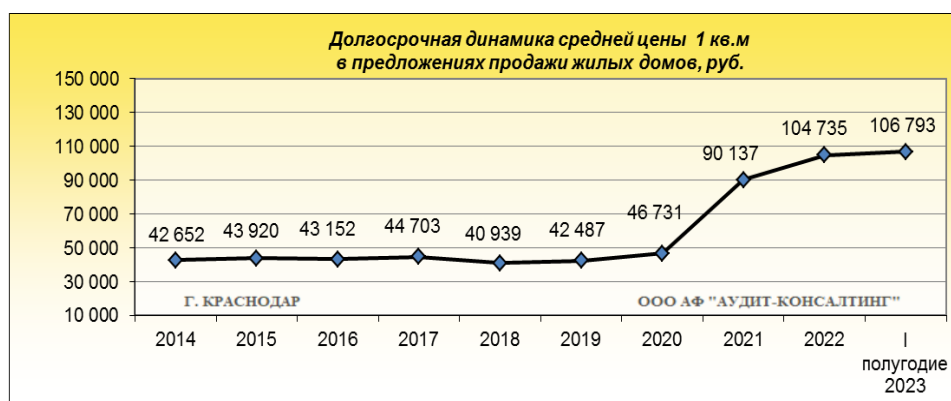


### Жилые дома

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.		июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023
Прикубанский	ср	89 295	93 213	93 214	88 476	92 523	92 387
	мин	32 353	46 053	45 018	41 027	41 250	40 621
	макс	307 692	297 806	311 976	295 385	290 123	318 182
Западный	ср	122 551	114 327	129 888	127 460	129 784	133 964
	мин	35 643	46 774	45 764	45 455	41 391	41 026
	макс	320 513	292 411	315 385	296 610	289 256	315 385
Центральный	ср	107 182	106 730	107 698	108 927	110 588	109 767
	мин	36 000	46 341	45 714	41 919	42 268	40 741
	макс	314 815	290 625	318 600	293 100	297 619	320 000
Карасунский	ср	87 202	93 579	92 705	94 286	96 599	96 756
	мин	32 500	46 259	45 041	41 059	41 300	40 823
	макс	241 379	292 842	291 005	291 005	290 094	291 005
<b>Среднее значение</b>		<b>101 557</b>	<b>101 962</b>	<b>105 876</b>	<b>104 787</b>	<b>107 374</b>	<b>108 218</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>32 353</b>	<b>46 053</b>	<b>45 018</b>	<b>41 027</b>	<b>41 250</b>	<b>40 621</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>320 513</b>	<b>297 806</b>	<b>318 600</b>	<b>296 610</b>	<b>297 619</b>	<b>320 000</b>

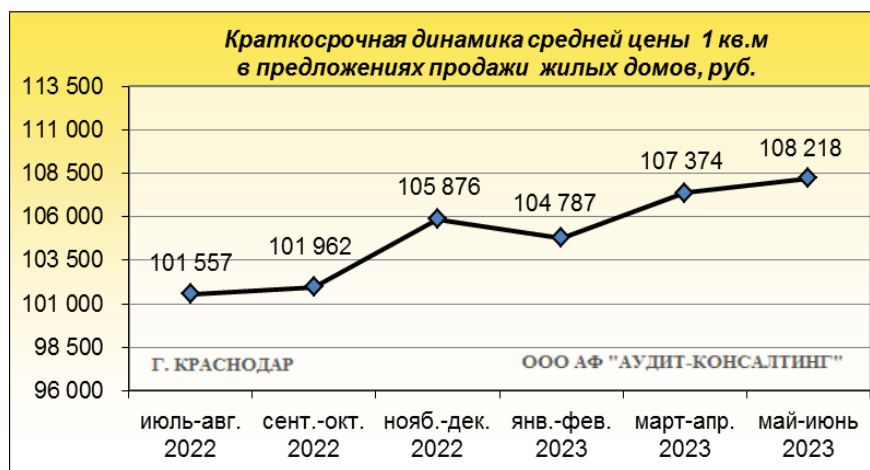
Средняя цена 1 м<sup>2</sup> жилых домов за **май-июнь 2023 г.** составила **108 218 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2023 г. (107 374 руб./м<sup>2</sup>) составляет **0,8%**;
- изменение с июля 2022 г. по июнь 2023 г. со 101 557 руб./кв.м до 108 218 руб./кв.м **6,6%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май-июнь 2023 г. составила 40 621 руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – 320 000 руб./м<sup>2</sup>.

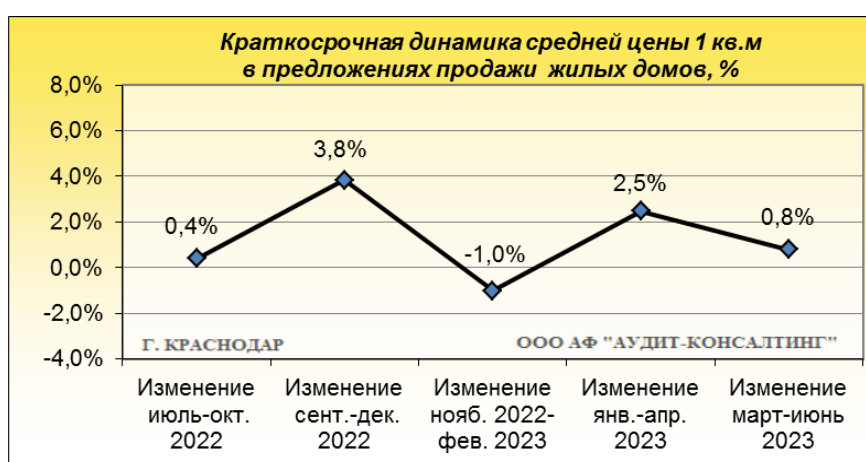
Средняя цена единого жилого дома составила 16 387 581 руб., минимальная – 1 600 000 руб., максимальная – 350 000 000 руб.

Средняя площадь жилого дома составила 157,4 м<sup>2</sup>, минимальная – 15 м<sup>2</sup>, максимальная – 1600 м<sup>2</sup>.

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



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке жилых домов был выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения, согласно принятому районированию г. Краснодар, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 58%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (9%).

#### Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на май-июнь 2023 года показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 63 521 руб./кв. м до 329 737 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 140 387 руб./кв. м;  
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 40 621 руб./кв. м до 320 000 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 108 218 руб./кв. м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

### Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

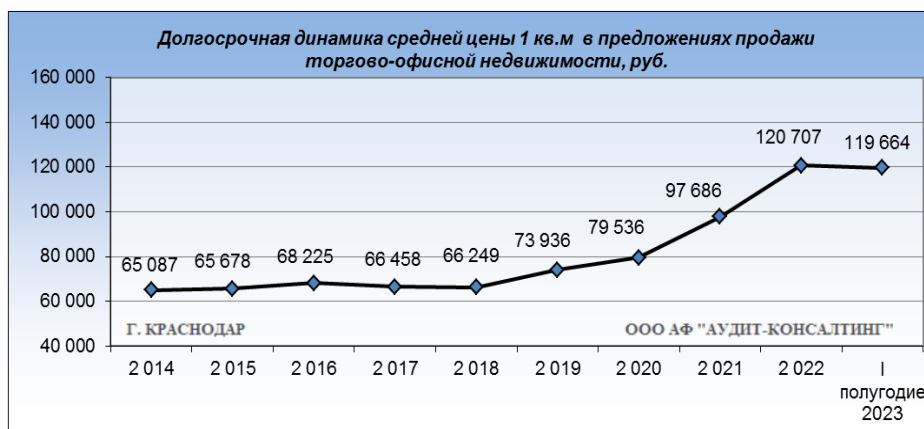


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (89%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (11%).

### Торгово-офисная недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 кв. м за 2014 г. – 65 087 руб./кв. м, за 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.**

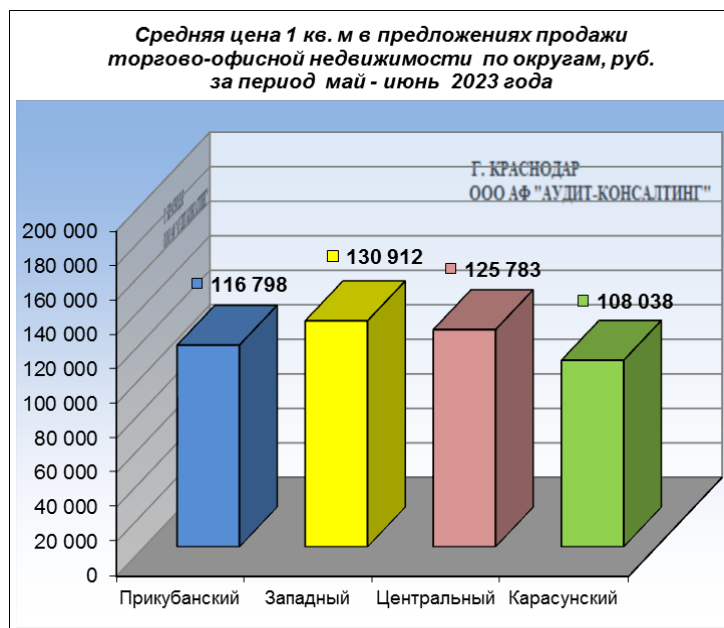
**Краткосрочная динамика цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости**

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023
Прикубанский	ср	124 928	121 285	131 557	128 307	121 924	116 798
	мин	39 333	40 385	42 750	25 258	20 599	15 414
	макс	381 818	350 000	392 157	392 157	392 258	346 667
Западный	ср	128 302	134 958	123 412	119 009	121 373	130 912
	мин	39 239	43 534	42 780	30 729	20 240	20 000
	макс	383 212	381 818	350 000	388 889	350 000	384 000
Центральный	ср	126 773	120 585	126 504	121 234	121 146	125 783
	мин	39 500	41 237	42 857	30 556	23 681	23 566
	макс	380 952	370 151	391 061	394 904	370 000	381 426
Карасунский	ср	111 068	117 938	105 958	109 542	111 901	108 038
	мин	39 286	40 441	44 044	23 478	20 088	19 305
	макс	288 889	383 212	263 158	384 000	384 000	325 000
<b>Среднее значение</b>		<b>122 768</b>	<b>123 691</b>	<b>121 858</b>	<b>119 523</b>	<b>119 086</b>	<b>120 383</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>39 239</b>	<b>40 385</b>	<b>42 750</b>	<b>23 478</b>	<b>20 088</b>	<b>15 414</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>383 212</b>	<b>383 212</b>	<b>392 157</b>	<b>394 904</b>	<b>392 258</b>	<b>384 000</b>

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

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





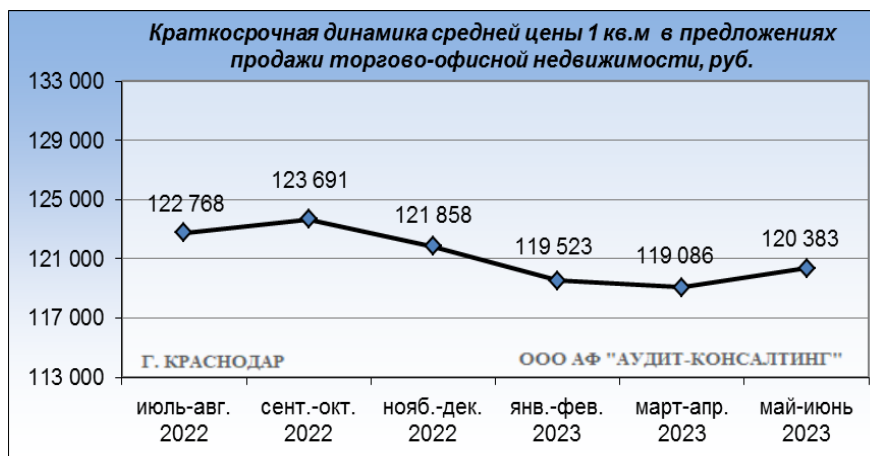
За май-июнь 2023 г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **120 383**руб./кв. м,

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2023 г. (119 086 руб./м<sup>2</sup>) составляет **1,1%**;
- изменение с июля 2022 г. по июнь 2023 г. со 122 768 руб./кв.м до 120 383 руб./кв.м -1,9%;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на май-июнь 2023 г. составила 15 414 руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – 384 000 руб./м<sup>2</sup>.

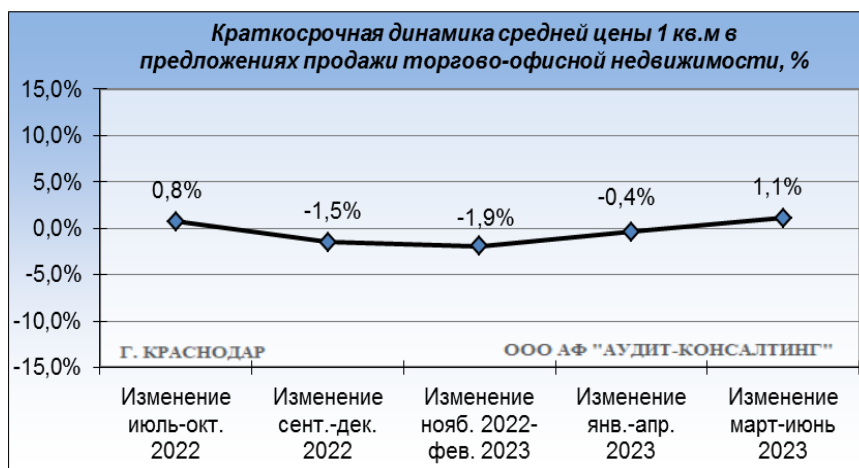
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 35 252 834 руб., минимальная – 70 378 руб., максимальная – 2 000 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 322,4 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:

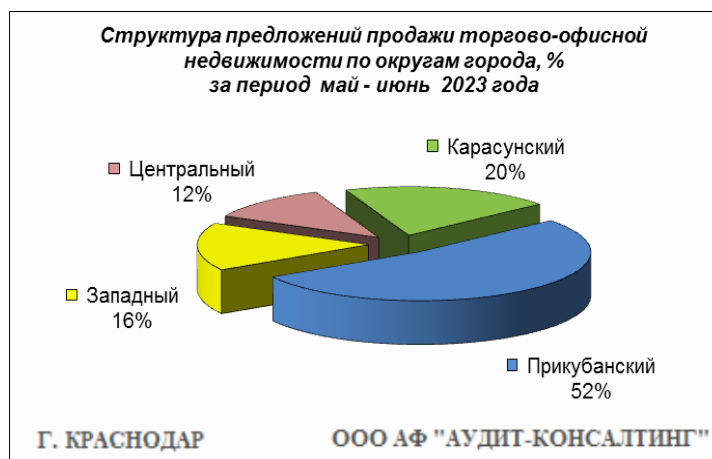


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на **май-июнь 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 – 52%, а наименьший в Центральном округе - 12%.

### 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.	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023
Среднее значение	50 502	48 509	43 047	53 332	40 594	44 042
Минимальное значение	3 657	8 403	6 444	8 385	8 385	5 333
Максимальное значение	156 986	172 500	163 366	158 416	165 000	166 667

За **май-июнь 2023 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **44 042 руб./кв.м**;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2023 г. (40 594 руб./м<sup>2</sup>,) составляет **8,5%**;

- изменение с июля 2022 г. по июнь 2023 г. с 50 502 руб./кв.м до 44 042 руб./кв.м -12,8%;

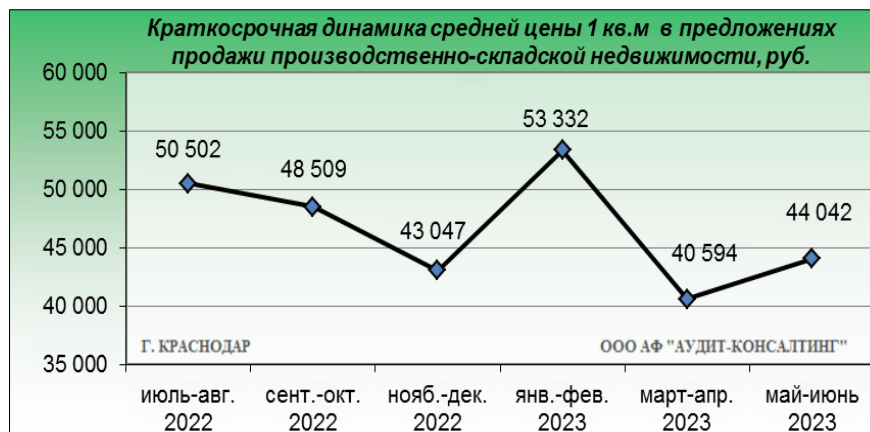
- минимальная цена 1 кв.м на май-июнь 2023 г. составила 5 333 руб./кв.м;

- максимальная – 166 667 руб./кв.м.

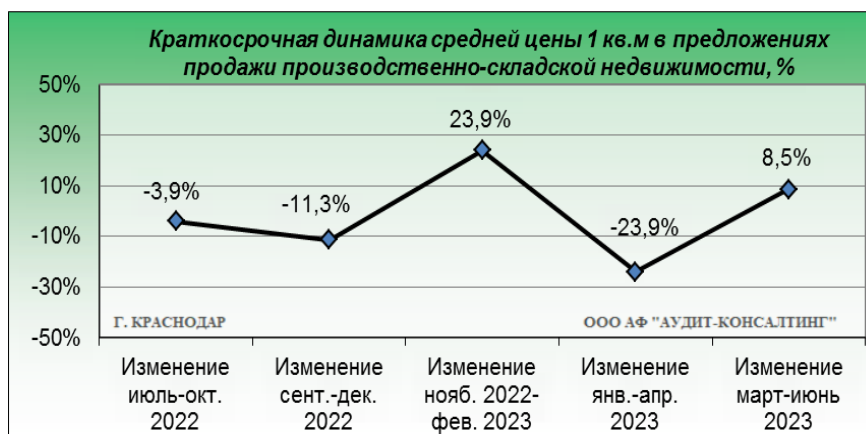
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 37 376 106 руб., минимальная – 110 000 руб., максимальная – 500 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 941,1 кв.м, минимальная – 2,4 кв.м, максимальная – 54 000 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 май-июнь 2023 года** показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 15 414 руб./кв.м до 384 000 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 120 383 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 5 333 руб./кв.м до 166 667 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 44 042 руб./кв.м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

### Рынок аренды

Для анализа структуры предложений аренды коммерческой недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений аренды объектов торгово-офисного назначения и производственно-складского.

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

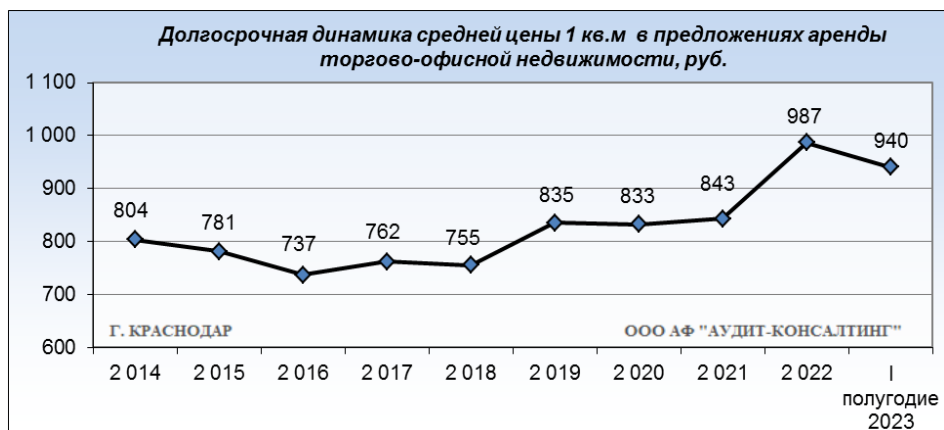


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наём являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 89% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 11%.

### Торгово-офисная недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на 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:

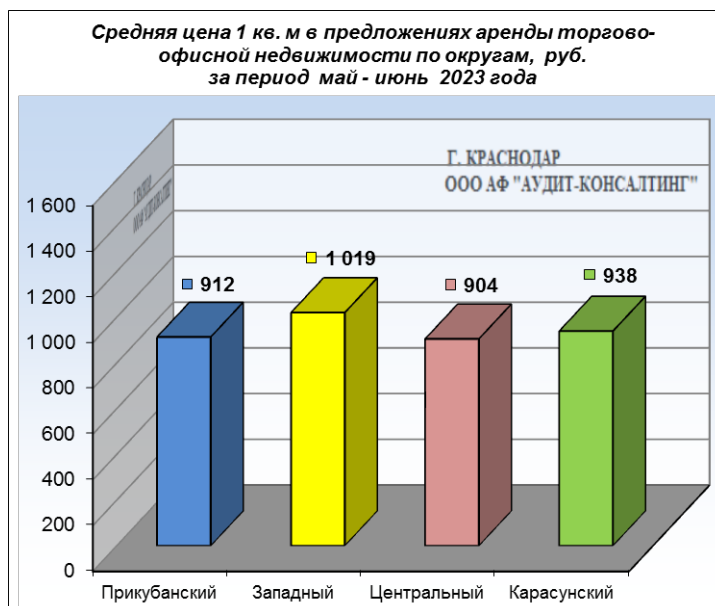
Таблица 11.

Краткосрочная динамика цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023
Прикубанский	ср	1 004	946	877	890	903	912
	мин	507	343	350	117	167	200
	макс	7 733	8 333	7 000	6 667	6 333	6 111
Западный	ср	1 013	966	955	937	952	1 019
	мин	520	341	350	240	188	229
	макс	3 548	7 500	8 333	3 333	3 750	4 800
Центральный	ср	1 049	991	1 030	1 027	1 019	904
	мин	505	350	350	136	167	200
	макс	6 000	7 260	7 500	6 471	6 000	5 792
Карасунский	ср	976	914	920	894	887	938
	мин	513	342	350	119	200	184
	макс	7 260	5 800	7 260	7 997	6 000	6 000
<b>Среднее значение</b>		<b>1 010</b>	<b>954</b>	<b>946</b>	<b>937</b>	<b>940</b>	<b>943</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>505</b>	<b>341</b>	<b>350</b>	<b>117</b>	<b>167</b>	<b>184</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>7 733</b>	<b>8 333</b>	<b>8 333</b>	<b>7 997</b>	<b>6 333</b>	<b>6 111</b>

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

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



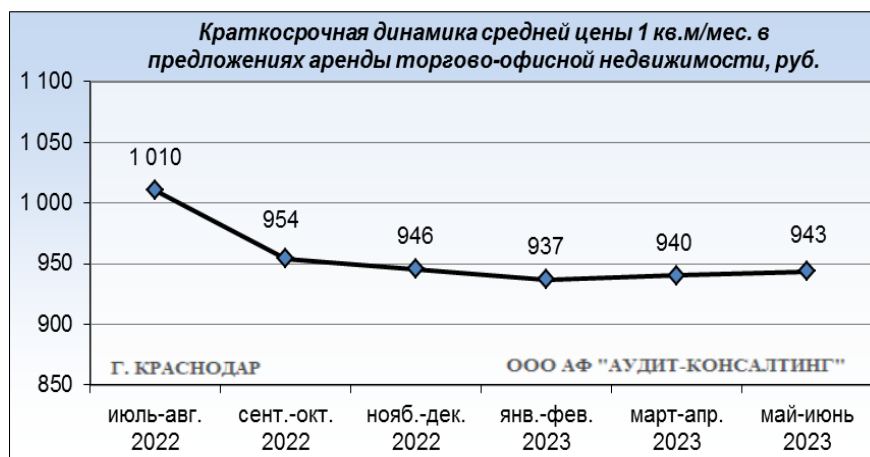
За май-июнь 2023 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **943** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2023 г. (940 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет **0,3%**;
- изменение с июля 2022 г. по июнь 2023 г. с 1 010 руб./кв.м/мес. до 943 руб./кв.м/мес. -6,6%;
- минимальная цена 1 кв.м на май-июнь 2023 г. составила 184 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 6 111 руб./кв.м/мес.

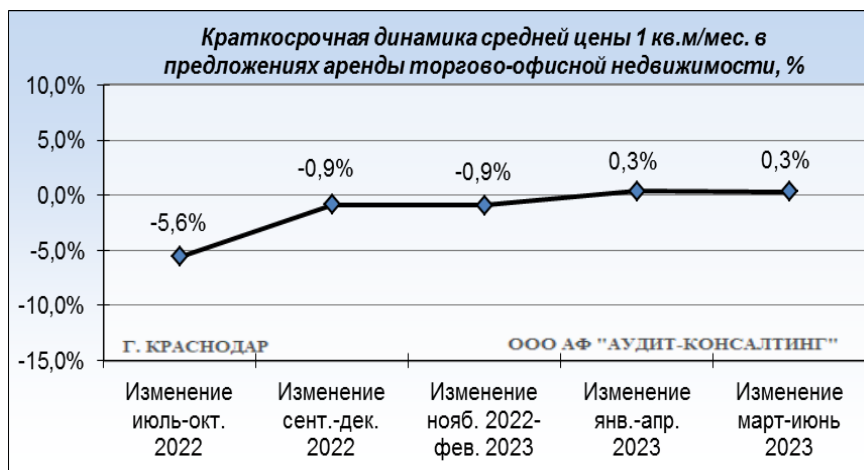
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 198 916 руб./мес., минимальная – 2 119 руб./мес., максимальная – 28 000 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 221 кв.м, минимальная – 1 кв.м, максимальная – 28 000 кв.м.

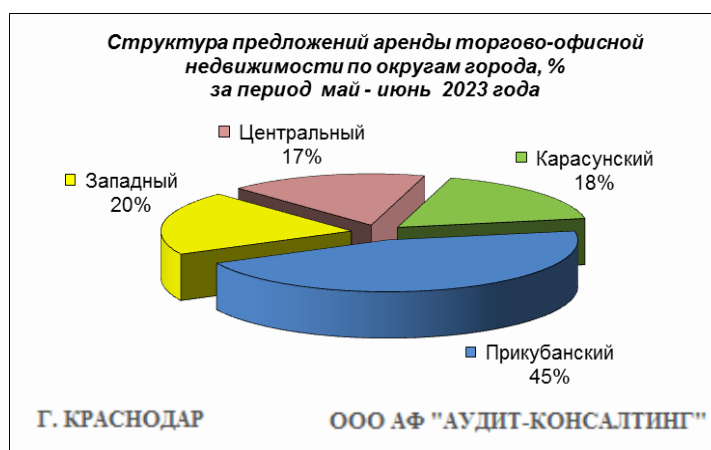
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке аренды торгово-офисной недвижимости на **май-июнь 2023** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости. Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

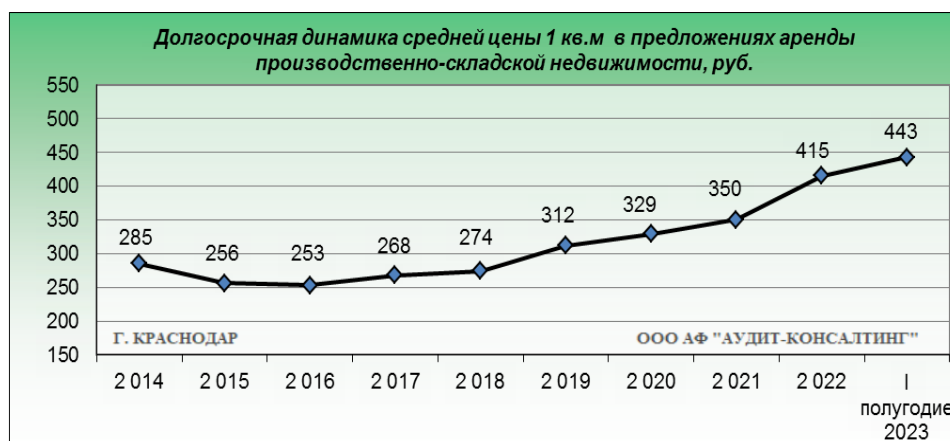


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 45%, а наименьший в Центральном округе – 17%.

### Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости аренды 1 кв.м/мес. за 2014 г. – 285 руб./кв.м/мес., за 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

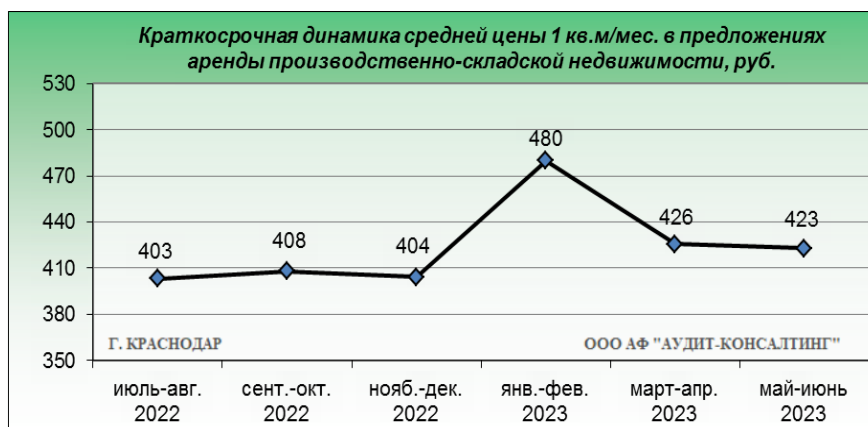
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023
Среднее значение	403	408	404	480	426	423
Минимальное значение	83	100	111	97	100	125
Максимальное значение	1 667	1 362	1 500	1 650	1 643	2 070

За **май-июнь 2023 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **423 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2023 г. (426 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет **-0,6%**;
- изменение с июля 2022 г. по июнь 2023 г. с 403 руб./кв.м/мес. до 423 руб./кв.м/мес. **4,9%**;
- минимальная цена 1 кв.м на май-июнь 2023 г. составила 125 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 2 070 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 520 098 руб./мес., минимальная – 800 руб./мес., максимальная – 27 480 000 руб./мес. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 225,5 кв.м, минимальная – 1,5 кв.м, максимальная – 60 000,0 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.







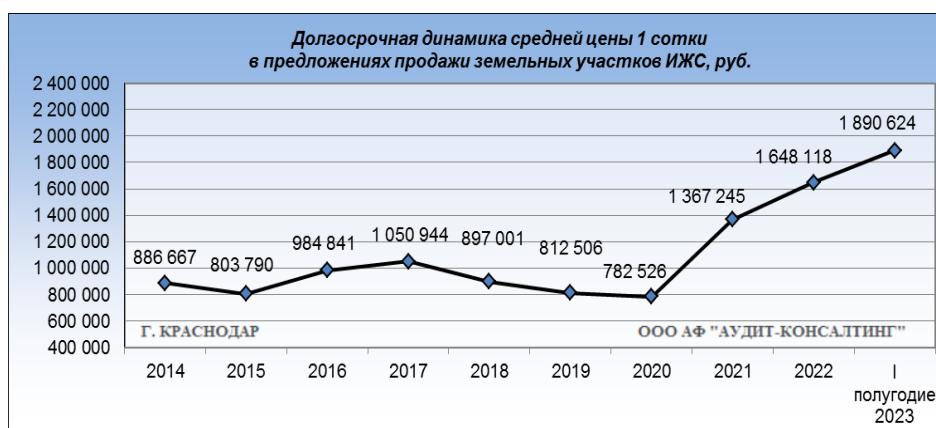
Анализ показывает, что наибольшую долю рынка земельных участков представляют объекты рынка под ИЖС (91%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (9%).

### Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Рассматривается динамика цен земельных участков долгосрочная (с интервалом 1 год) и краткосрочная (с интервалом 2 месяца).

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

Долгосрочная динамика средней цены 1 сотки представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 сотки за 2014 г. - 886 667 руб./сот., за 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:

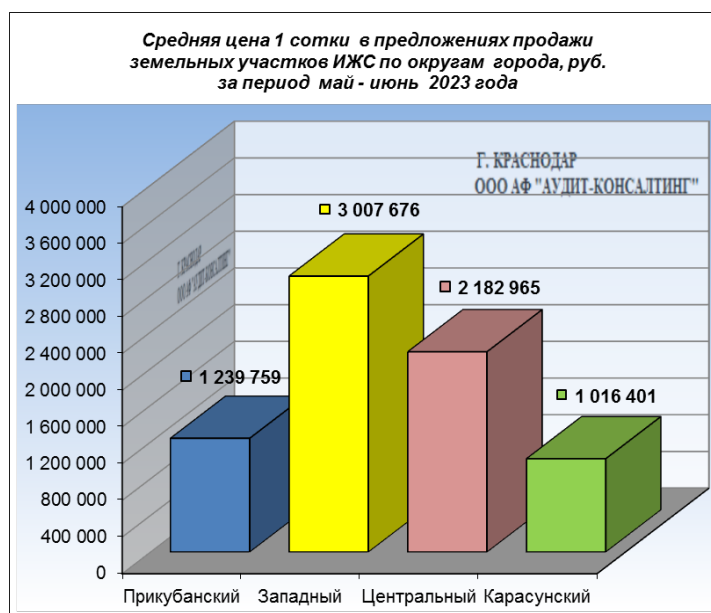
**Таблица 13. Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков под ИЖС**

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.		июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023
Прикубанский	ср	1 099 375	1 190 191	1 181 127	1 237 468	1 296 298	1 239 759

	мин	258 333	320 000	262 778	199 975	162 500	149 833
	макс	2 830 189	3 496 503	3 902 439	4 000 000	5 486 585	4 200 000
Западный	ср	2 627 794	2 395 536	2 679 735	2 663 248	3 035 421	3 007 676
	мин	400 000	350 000	980 000	200 000	566 667	833 333
	макс	3 775 510	3 666 667	3 998 750	4 054 054	5 000 000	4 883 721
Центральный	ср	1 767 605	1 989 679	2 107 243	2 164 479	2 312 298	2 182 965
	мин	450 000	300 000	450 000	350 000	300 000	360 000
	макс	2 857 143	3 684 211	3 875 000	4 100 000	5 500 000	4 807 692
Карасунский	ср	1 084 143	1 389 574	1 342 290	1 279 106	1 252 364	1 016 401
	мин	311 111	297 115	257 143	183 333	143 750	181 818
	макс	2 005 993	3 571 429	3 980 583	3 980 583	4 086 957	3 000 000
<b>Среднее значение</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>1 861 700</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>258 333</b>	<b>297 115</b>	<b>257 143</b>	<b>183 333</b>	<b>143 750</b>	<b>149 833</b>
<b>Максимальное значение</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>	<b>4 883 721</b>

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

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

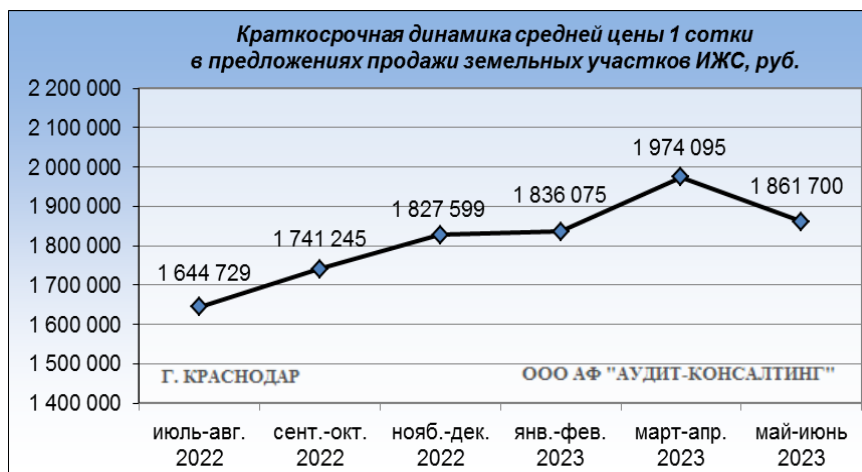


За май-июнь 2023 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **1 861 700** руб./сот.;

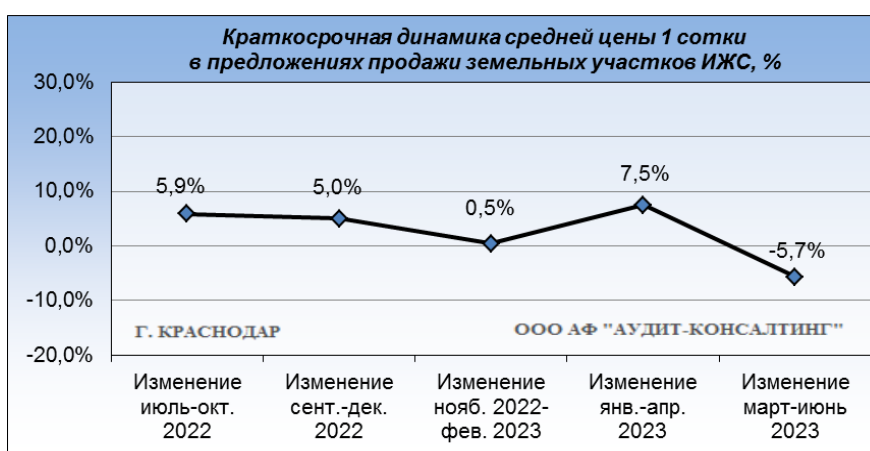
- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2023 г. (1 974 095 руб./сот.) составляет **-5,7%**;
- изменение с июля 2022 г. по июнь 2023 г. с 1 644 729 руб./сот до 1 861 700 руб./сот. **13,2%**;
- минимальная цена 1 сотки на май-июнь 2023 г. составила 149 833 руб./сот.;
- максимальная – 4 883 721 руб./сот.

Средняя цена единого земельного участка составила 15 564 629 руб., минимальная – 280 000 руб., максимальная – 450 000 000 руб. Средняя площадь единого земельного участка составила 12,8 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 1 200 сот.

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

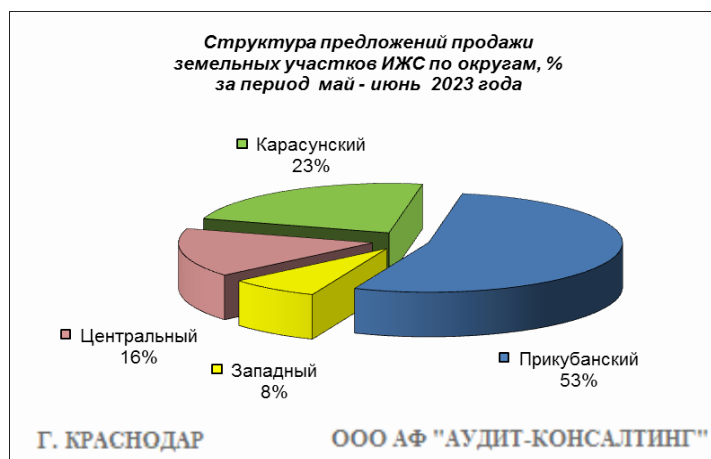


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **май-июнь 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 - 8% 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:

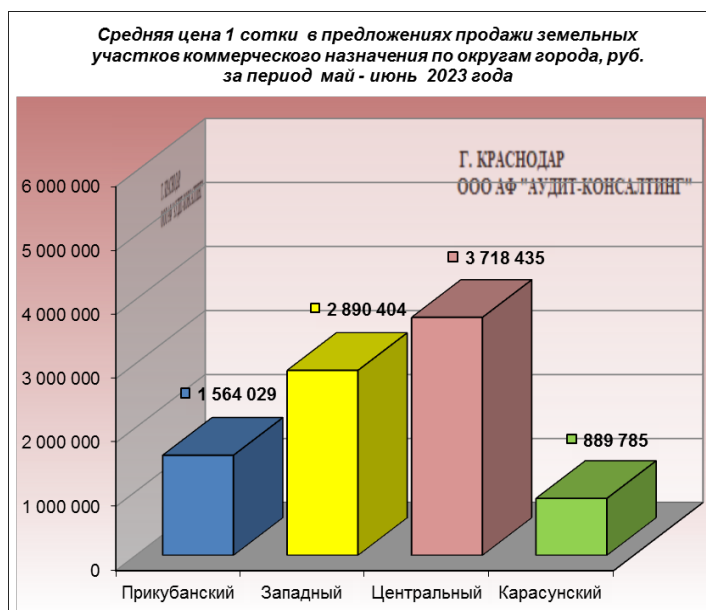
Таблица 14.

Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков коммерческого назначения

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.		июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023
Прикубанский	ср	1 533 680	1 650 631	1 690 531	1 748 437	1 751 736	1 564 029
	мин	300 000	289 900	388 889	239 900	235 000	250 000
	макс	3 266 667	3 600 000	4 166 667	5 000 000	4 000 000	3 100 000
Западный	ср	2 518 940	2 472 204	2 140 310	1 296 370	2 640 670	2 890 404
	мин	800 000	800 000	589 812	589 812	800 000	2 368 421
	макс	4 347 826	3 833 333	5 571 429	2 499 298	4 000 000	4 000 000
Центральный	ср	1 925 881	2 157 060	2 794 397	2 951 391	3 302 641	3 718 435
	мин	550 000	1 022 222	333 333	242 291	176 211	2 150 000
	макс	4 363 636	3 773 585	4 137 931	5 421 687	5 625 000	4 629 630
Карасунский	ср	994 260	1 134 213	1 194 153	1 487 867	1 117 592	889 785
	мин	307 692	288 462	175 000	175 000	131 400	160 000
	макс	2 592 593	2 648 148	3 750 000	4 666 667	3 239 544	2 600 000
<b>Среднее значение</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>2 265 663</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>300 000</b>	<b>288 462</b>	<b>175 000</b>	<b>175 000</b>	<b>131 400</b>	<b>160 000</b>
<b>Максимальное значение</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>	<b>4 629 630</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.



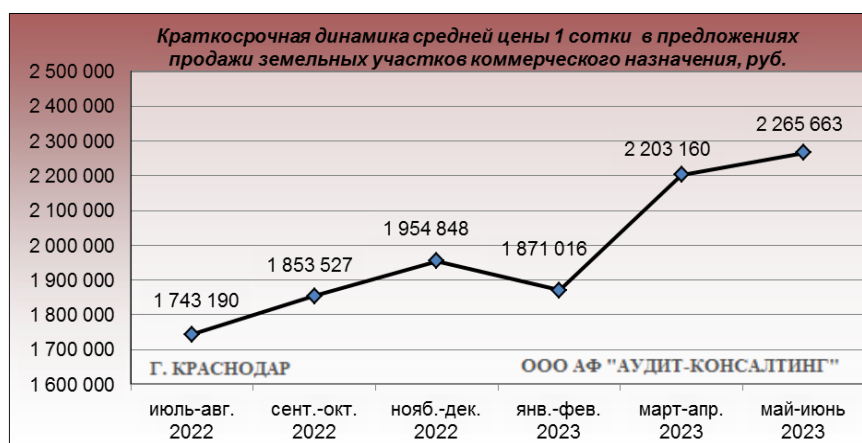
За май-июнь 2023 г. средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 265 663** руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2023 г. (2 203 160 руб./сот.) составляет **2,8%**;
- изменение с июля 2022 г. по июнь 2023 г. с 1 743 190 руб./сот. до 2 265 663 руб./сот. (30,0%);
- минимальная цена 1 сотки на май-июнь 2023 г. составила 160 000 руб./сот.;
- максимальная – 4 629 630 руб./сот.

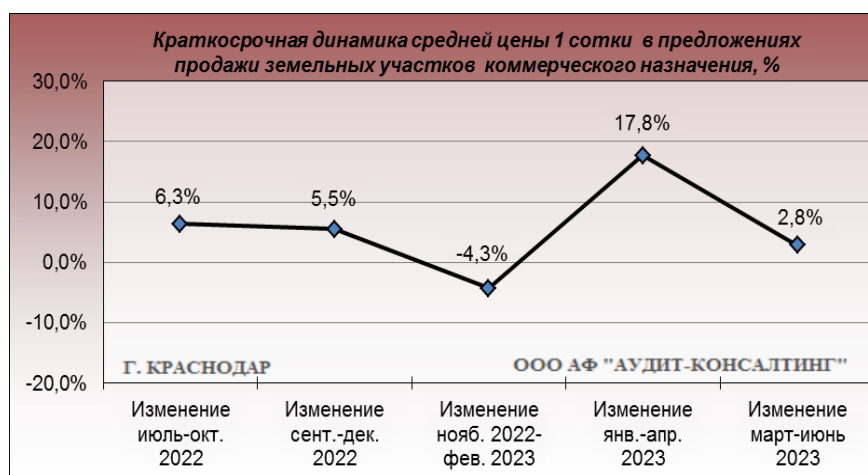
Средняя цена единого земельного участка составила 59 598 359 руб., минимальная – 640 000 руб., максимальная – 450 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 56,3 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 690 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 **май-июнь 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 53 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 4% в Западном округе.

### Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка **по состоянию на май-июнь 2023 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 149 833 руб./сот. до 4 883 721 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 1 861 700 руб./сот.;

- цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 160 000 руб./сот. до 4 629 630 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 265 663 руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.