

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

Индекс промышленного производства в июле 2023 г. по сравнению с июлем 2022 г. составил 108,6%, в январе-июле 2023 г. – 108,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июле 2023 г. по сравнению с июлем 2022 г. составил 68,4%, в январе-июле 2023 г. – 78,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июле 2023 г. по сравнению с июлем 2022 г. составил 110,1%, в январе-июле 2023 г. – 110,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в июле 2023 г. по сравнению с июлем 2022 г. составил 109,7%, в январе-июле 2023 г. – 104,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в июле 2023 г. по сравнению с июлем 2022 г. составил 106,2%, в январе-июле 2023 г. – 102,9%.

Растениеводство. В крае продолжается уборка сельскохозяйственных культур. Сельскохозяйственные организации к 1 августа т.г. убрали зерновые колосовые культуры на 91,2% посевной площади, что составило 1168,5 тыс. га (100,1% к соответствующей дате 2022 г.), в том числе пшеницы – 989,1 тыс. га (101,3%). Масличные культуры убраны на 61,3 тыс. га (113,2% к 2022 г.), овощи – на 10,8 тыс. га (82,8%), картофель – на 154,4 га (что составило 33,8% к 2022 г.).

Животноводство. На конец июля 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 565,7 тыс. голов, из них коров – 215,9 тыс. голов; свиней – 675,4 тыс. голов; овец и коз – 234,2 тыс. голов.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-июле 2023 г. составил 186,9 млрд рублей, или 108,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ крупными и средними организациями в январе-июле 2023 г. выполнено работ собственными силами на 74,3 млрд рублей, что составляет 111,3% к январю-июлю 2022 г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 791,2 млн рублей, или 76,8% к январю-июлю 2022 г.).

В структуре объема работ, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство» по договорам строительного подряда, большая часть приходилась на строительство инженерных сооружений (48,1% от общего объема работ) и строительство зданий (37,9%).

Жилищное строительство. В январе-июле 2023 г. организациями всех форм собственности и населением построено 51,7 тыс. квартир общей площадью 4069,7 тыс. кв. метров, что на 8,1% меньше, чем в январе-июле 2022 г.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию 32,7 тыс. квартир общей площадью 1613,4 тыс. кв. метров, это на 13,1% больше, чем в январе-июле 2022 г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 2456,3 тыс. кв. метров (из них 332,0 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) и уменьшилась на 18,1% к январю-июлю прошлого года.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-июле 2023 г. составил 1271,2 млрд рублей, что в товарной массе на 6,0% больше, чем в январе-июле 2022 г.

В январе-июле 2023 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 527,6 млрд рублей, что на 2,5% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-июль предыдущего года.

В январе-июле 2023 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 2081,1 млрд рублей, что в товарной массе на 22,3% больше, чем в январе-июле 2022 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в июле 2023 г. по сравнению с июнем 2023 г. составил 101,3%, в том числе продовольственные товары – 100,9%, непродовольственные товары – 101,3%, услуги – 102,0%.

В июле 2023 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с июнем 2023 г. составил 100,6%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 100,6%, «Обрабатывающие производства» – 100,7%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 100,7%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в июле 2023 г. по сравнению с июнем 2023 г. составил 100,5%, в том числе на продукцию растениеводства – 100,1%, животноводства – 101,4%.

<sup>1</sup> По данным: <https://rosstat.gov.ru/region/doc11103/Main.htm>

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2023 г. составила 56285 рублей.

По сравнению с июнем 2022 г. она увеличилась на 12,7%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за июнь 2023 г. по сравнению с июнем 2022 г. увеличилась на 8,9%.

По итогам обследования в среднем за II квартал 2023 г. численность рабочей силы составила 2949,9 тыс. человек или 50,7% от общей численности населения края. В их числе 2898,8 тыс. человек, или 98,3% численности рабочей силы были заняты в экономике и 51,1 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В июле 2023 г. признано безработными 2,3 тыс. безработных (на 42,1% меньше, чем в июле 2022 г.), снято с учета 2,8 тыс. безработных (на 30,4% меньше, чем в июле 2022 г.).

Численность трудоустроенных безработных в июле 2023 г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 20,6%, с июлем 2022 г. – на 18,5% и составила 1,6 тыс. человек.

На конец июля 2023 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы (на конец июля 2022 г. – 0,6%).

По расчетным данным численность постоянного населения края на 1 июля 2023 г. составила 5823,7 тыс. человек, из которых 3332,3 тыс. человек (57,2%) – горожане и 2491,4 тыс. человек (42,8%) – сельские жители.

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

За январь-июнь 2023 г. внутрирегиональная миграция уменьшилась по сравнению с январем-июнем 2022 г. на 6,9% или на 1421 человека.

Миграционный прирост населения края по сравнению с январем-июнем 2022 г. увеличился на 12460 человек, или в 4,7 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 – **июль-август 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 **июль-август 2023 г.** из 49 893 предложений по продаже квартир и 5 060 предложений о продаже жилых домов.



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (91%), а наименьшую – рынка жилых домов (9%).

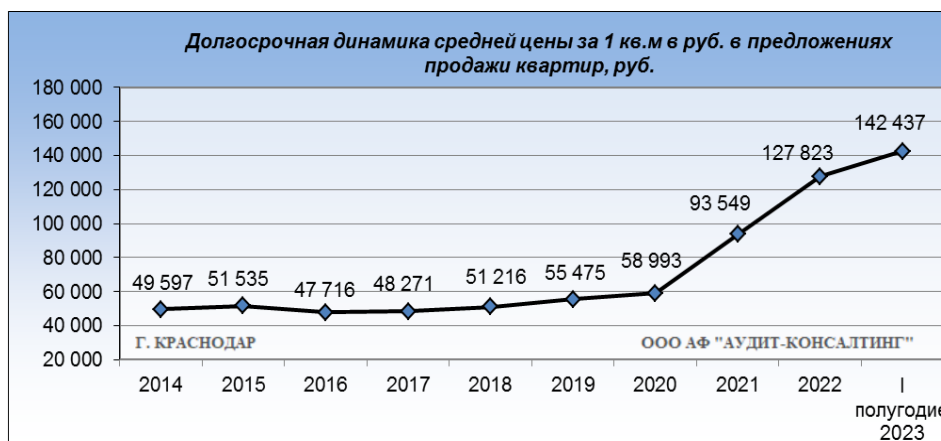
### Квартиры

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**

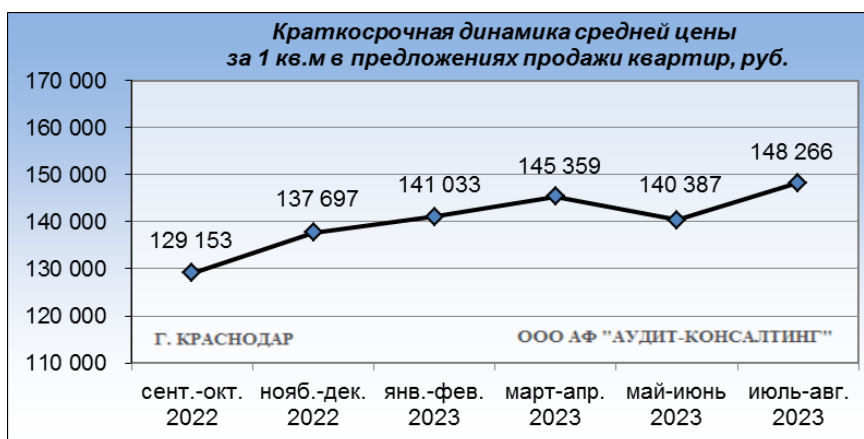
Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023
Прикубанский	109 591	111 079	116 239	115 177	117 826	120 766
Западный	143 408	156 310	155 971	163 647	138 729	161 525
Центральный	147 001	159 002	156 816	164 050	167 528	163 910

Карасунский	116 611	124 398	135 107	138 563	137 467	146 863
<b>Среднее значение</b>	<b>129 153</b>	<b>137 697</b>	<b>141 033</b>	<b>145 359</b>	<b>140 387</b>	<b>148 266</b>

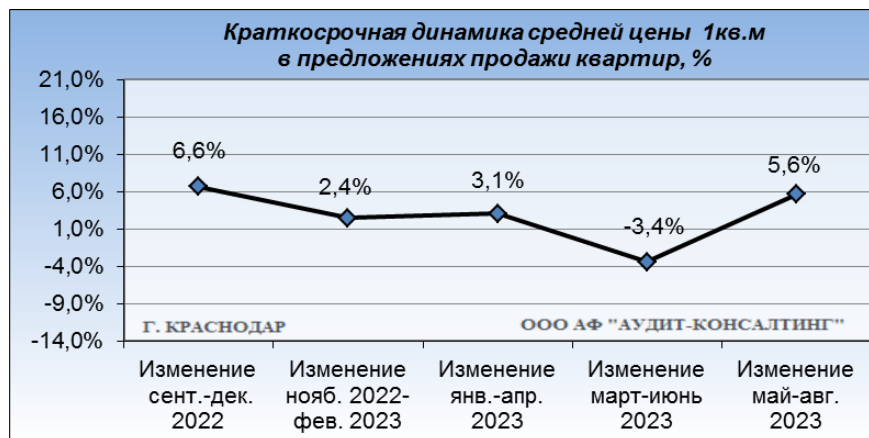
За **июль-август 2023 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **148 266 руб./кв.м**,

- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2023 г. (140 387 руб./кв.м) составляет **5,6%**;
- изменение с сентября 2022 г. по август 2023 г. со 129 153 руб./кв.м до 148 266 руб./кв.м **14,8%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на июль-август 2023 г. составила 65 407 руб./ кв.м;
- максимальная – 326 774 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:



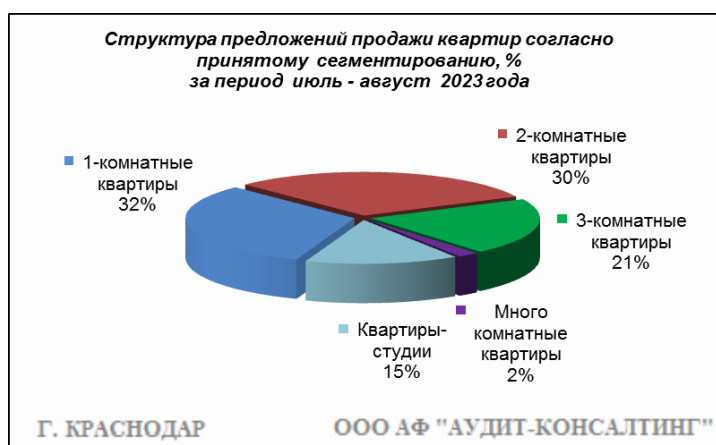
Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **июль-август 2023 года**, выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 51,8%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 7,3% в Западном.

Структура предложения на рынке квартир в выделенных сегментах представлена на следующем рисунке:



Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию, наиболее выставляемыми на продажу являлись 1-комнатные квартиры (32%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (2%).

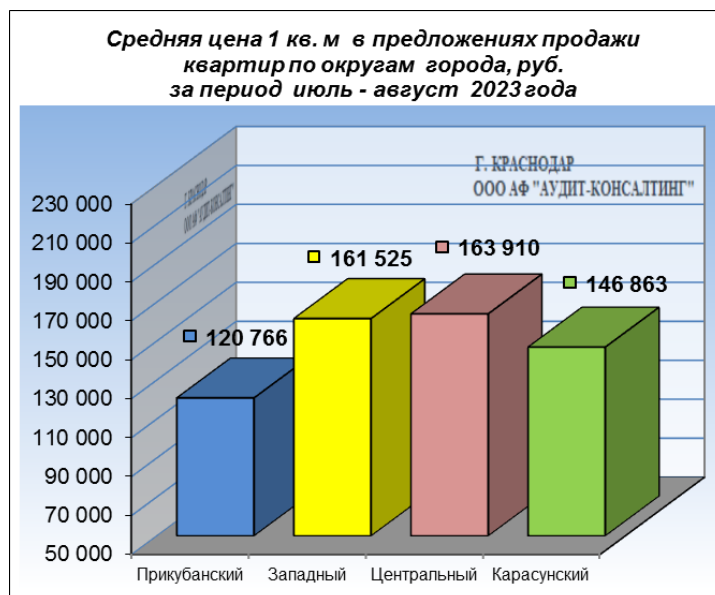
Данные проведенного анализа цен предложений за **июль-август 2023 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

**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	104 969	102 458	115 485	152 869	128 049	120 766
Западный	175 877	168 734	165 924	169 845	127 242	161 525
Центральный	169 309	155 717	145 947	141 766	206 811	163 910
Карасунский	149 661	150 191	149 642	120 430	164 391	146 863

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

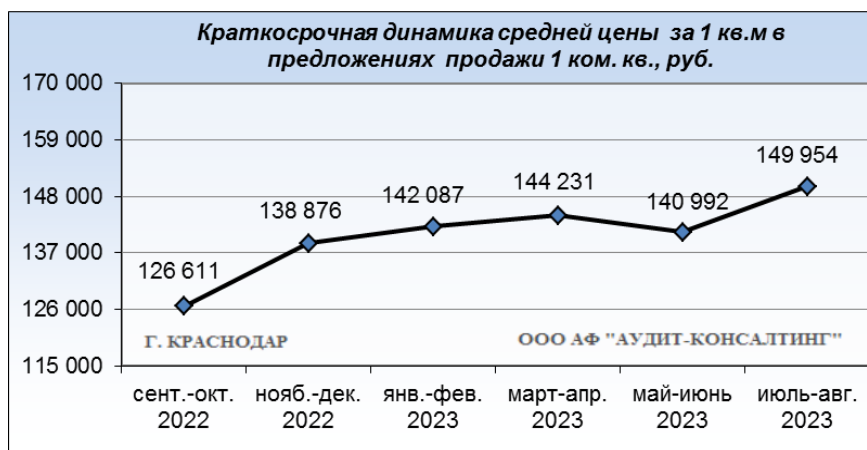
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023
Прикубанский	ср	107 606	103 970	104 099	102 978	104 238	104 969
	мин	60 606	65 359	61 305	62 162	63 529	65 579
	макс	257 085	289 700	294 118	288 462	283 673	272 632
Западный	ср	138 572	160 814	163 568	165 201	147 314	175 877
	мин	61 281	65 686	61 290	62 821	64 000	68 528
	макс	266 667	295 532	303 922	317 032	322 072	325 727
Центральный	ср	146 324	163 486	164 696	165 668	170 044	169 309
	мин	60 559	67 532	61 111	64 103	65 796	65 714
	макс	261 905	275 120	300 000	302 500	270 000	300 000
Карасунский	ср	113 944	127 233	135 986	143 075	142 373	149 661
	мин	60 533	65 432	61 538	63 739	63 739	65 928
	макс	266 667	292 264	251 323	312 321	329 737	272 635
<b>Среднее значение</b>		<b>126 611</b>	<b>138 876</b>	<b>142 087</b>	<b>144 231</b>	<b>140 992</b>	<b>149 954</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>60 533</b>	<b>65 359</b>	<b>61 111</b>	<b>62 162</b>	<b>63 529</b>	<b>65 579</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>266 667</b>	<b>295 532</b>	<b>303 922</b>	<b>317 032</b>	<b>329 737</b>	<b>325 727</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 1-комнатных квартир за **июль-август 2023** г. составила **149 954** руб.;  
 - изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2023 г. (140 992 руб./м<sup>2</sup>) составляет **6,4%**;  
 - изменение с сентября 2022 г. по август 2023 г. со 126 611 руб./кв.м до 149 954 руб./кв.м **18,4%**;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на июль-август 2023 г. составила 65 579 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 325 727 руб./м<sup>2</sup>.

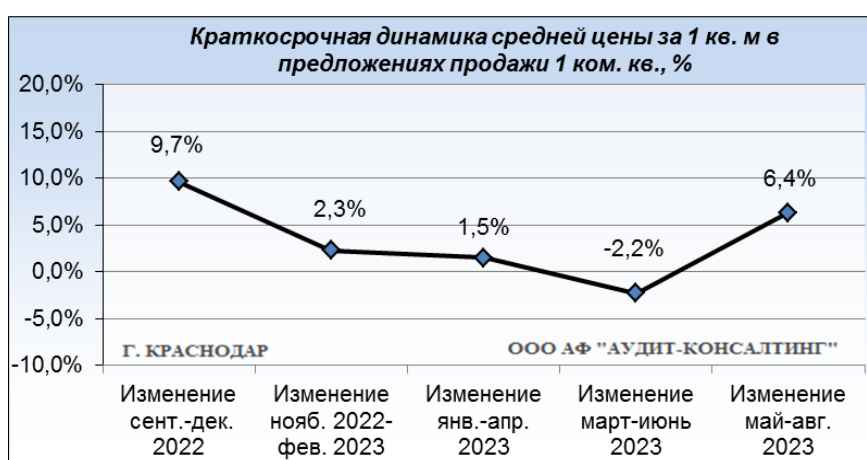
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 5 257 789 руб., минимальная – 1 300 000 руб., максимальная – 19 889 932 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 39,6 м<sup>2</sup>, минимальная – 13,6 м<sup>2</sup>, максимальная – 147 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:

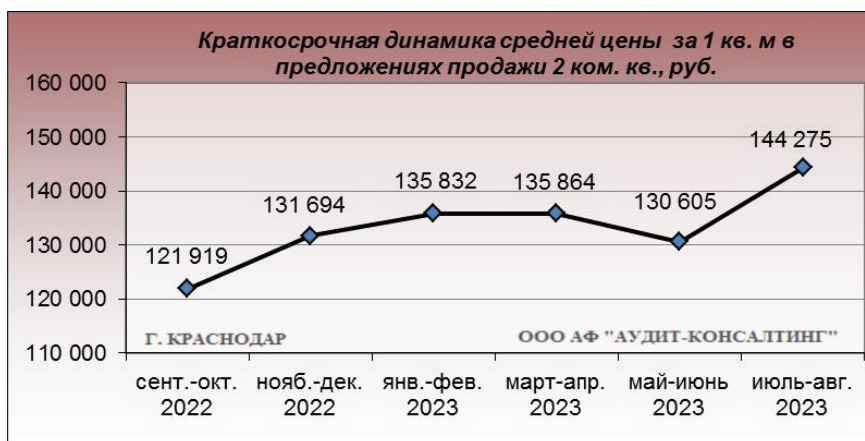
**Таблица 4. Краткосрочная динамика средних цен предложений 2-комнатных квартир**

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 2-хкомн. кв. по округам, руб.		сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023
Прикубанский	ср	101 860	101 428	99 776	99 927	99 971	102 458
	мин	60 577	65 232	61 111	62 241	63 521	65 411
	макс	259 615	292 052	300 000	307 947	324 324	257 813
Западный	ср	136 412	157 719	166 424	156 444	138 093	168 734
	мин	61 939	65 385	61 181	62 520	64 000	66 667
	макс	265 000	297 921	296 875	301 282	322 459	303 846
Центральный	ср	139 472	147 200	148 429	151 087	157 617	155 717
	мин	61 250	65 278	62 500	63 387	65 085	66 656
	макс	264 844	290 685	297 179	292 308	320 000	304 496
Карасунский	ср	109 930	120 430	128 698	135 997	126 738	150 191
	мин	60 833	65 359	62 500	62 097	64 198	66 154
	макс	262 500	287 520	256 048	258 621	280 104	292 636
<b>Среднее значение</b>		<b>121 919</b>	<b>131 694</b>	<b>135 832</b>	<b>135 864</b>	<b>130 605</b>	<b>144 275</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>60 577</b>	<b>65 232</b>	<b>61 111</b>	<b>62 097</b>	<b>63 521</b>	<b>65 411</b>

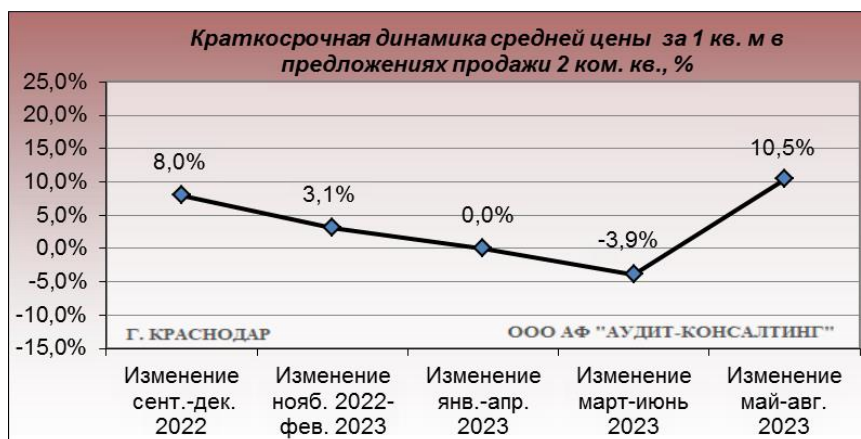
Максимальное значение	265 000	297 921	300 000	307 947	324 324	304 496
-----------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **июль-август 2023 г.** составила **144 275 руб.**;  
- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2023 г. (130 605 руб./кв.м) составляет **10,5%**;  
- изменение с сентября 2022 г. по август 2023 г. со 121 919 руб./кв.м до 144 275 руб./кв.м **18,3%**;  
- минимальная цена 1 кв.м на июль-август 2023 г. составила 65 411 руб./кв.м ;  
- максимальная – 304 496 руб./кв.м.  
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 7 964 260 руб., минимальная – 1 900 000 руб.,  
максимальная – 30 000 000 руб.  
Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 60,2 кв.м, минимальная – 20 кв.м, максимальная – 158 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

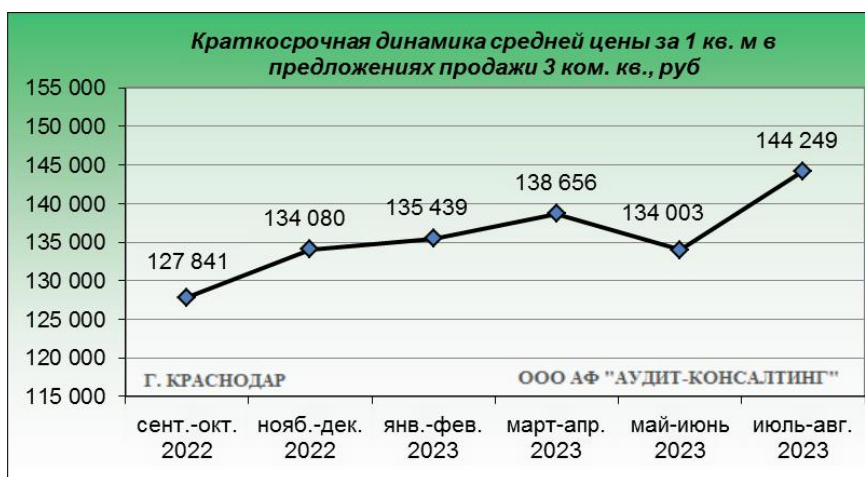
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023
Прикубанский	ср	106 692	108 285	113 402	109 459	110 429	115 485
	мин	60 526	65 312	61 143	62 109	63 710	65 407
	макс	258 519	297 158	291 829	317 829	320 258	312 500
Западный	ср	140 091	157 345	153 309	161 179	136 360	165 924



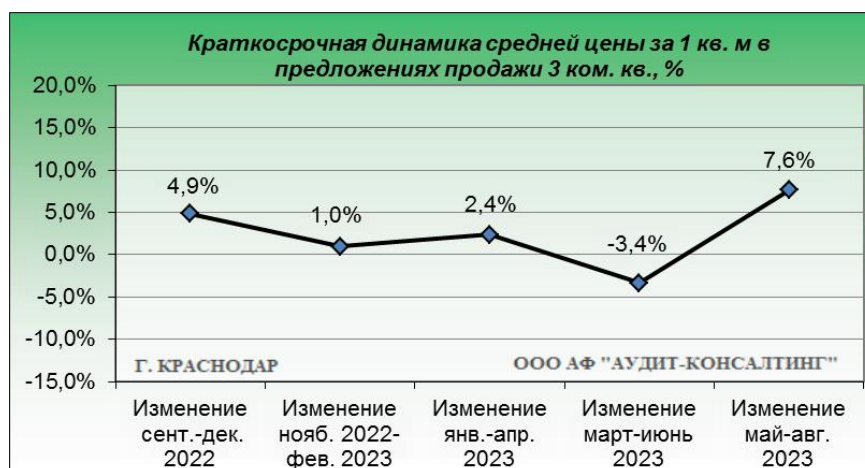
	мин	61 692	65 531	68 182	63 789	63 789	66 038
	макс	266 000	298 407	303 478	318 091	326 241	326 774
Центральный	ср	149 297	145 878	141 314	144 082	155 776	145 947
	мин	61 069	68 182	61 290	64 655	64 655	66 378
	макс	264 586	294 444	300 000	300 000	316 667	309 524
Карасунский	ср	115 283	124 814	133 729	139 904	133 447	149 642
	мин	60 541	66 502	61 905	63 961	64 815	66 981
	макс	264 130	264 130	295 993	275 956	322 075	249 351
<b>Среднее значение</b>		<b>127 841</b>	<b>134 080</b>	<b>135 439</b>	<b>138 656</b>	<b>134 003</b>	<b>144 249</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>60 526</b>	<b>65 312</b>	<b>61 143</b>	<b>62 109</b>	<b>63 710</b>	<b>65 407</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>266 000</b>	<b>298 407</b>	<b>303 478</b>	<b>318 091</b>	<b>326 241</b>	<b>326 774</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 3-комнатных квартир за **июль-август 2023 г.** составила **144 249 руб.**;  
- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2023 г. (134 003 руб./м<sup>2</sup>) составляет **7,6%**;  
- изменение с сентября 2022 г. по август 2023 г. со 127 841 руб./кв.м до 144 249 руб./кв.м **12,8%**;  
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на июль-август 2023 г. составила **65 407 руб./м<sup>2</sup>**;  
- максимальная – **326 774 руб./м<sup>2</sup>**.  
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила **11 117 561 руб.**, минимальная – **3 000 000 руб.**, максимальная – **75 000 000 руб.**  
Средняя площадь 3-комнатных квартир составила **81,4 м<sup>2</sup>**, минимальная – **34 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

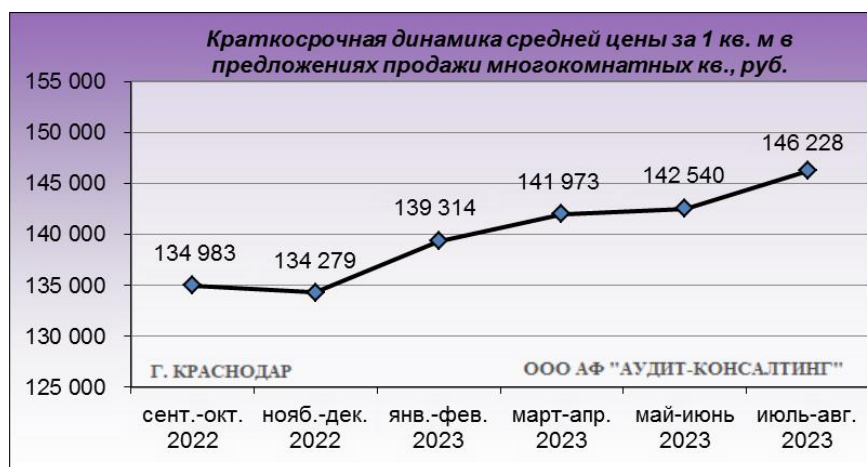
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн. кв. по округам, руб.		сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023
Прикубанский	ср	112 127	116 023	134 727	134 018	143 842	152 869
	мин	61 000	65 324	61 111	62 500	63 522	65 417
	макс	233 333	291 829	291 829	306 923	306 923	289 000
Западный	ср	156 475	166 877	171 004	178 765	154 686	169 845
	мин	86 667	66 923	67 568	65 612	63 939	75 783
	макс	237 667	298 916	300 654	307 143	329 372	309 510
Центральный	ср	149 240	147 053	139 124	146 451	156 589	141 766
	мин	60 592	69 149	63 855	62 857	65 455	71 186
	макс	239 796	295 302	270 000	313 333	324 074	277 239
Карасунский	ср	122 091	107 165	112 400	108 657	115 046	120 430
	мин	62 805	67 500	66 429	63 208	66 429	70 093
	макс	235 581	160 071	200 876	264 012	210 526	238 122
<b>Среднее значение</b>		<b>134 983</b>	<b>134 279</b>	<b>139 314</b>	<b>141 973</b>	<b>142 540</b>	<b>146 228</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>60 592</b>	<b>65 324</b>	<b>61 111</b>	<b>62 500</b>	<b>63 522</b>	<b>65 417</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>239 796</b>	<b>298 916</b>	<b>300 654</b>	<b>313 333</b>	<b>329 372</b>	<b>309 510</b>

- Средняя цена 1 м<sup>2</sup> многокомнатных квартир за **июль-август 2023 г.** составила **146 228** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2023 г. (142 540 руб./м<sup>2</sup>) составляет **2,6%**;
  - изменение с сентября 2022 г. по август 2023 г. со 134 983 руб./кв.м до 146 228 руб./кв.м **8,3%**;
  - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на июль-август 2023 г. составила 65 417 руб./м<sup>2</sup>;
  - максимальная – 309 510 руб./м<sup>2</sup>.

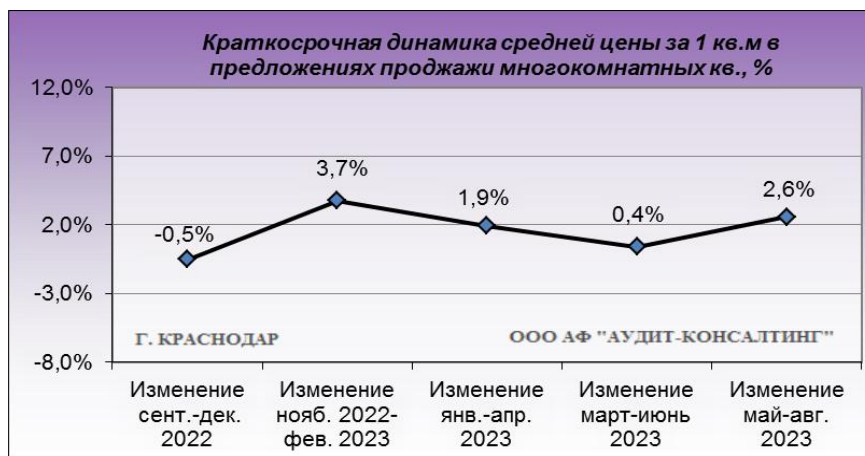
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 19 700 913 руб., минимальная – 4 800 000 руб., максимальная – 100 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 127,2 м<sup>2</sup>, минимальная – 56,8 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**

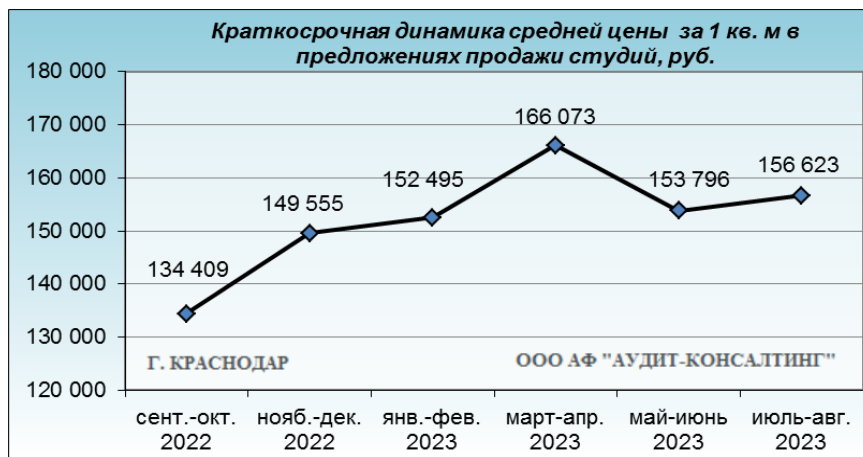
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023
Прикубанский	ср	119 668	125 690	129 191	129 500	130 653	128 049
	мин	60 656	65 282	61 111	62 201	64 577	65 527
	макс	241 000	291 667	279 910	280 089	280 089	280 089
Западный	ср	145 490	138 793	125 549	156 647	117 192	127 242
	мин	67 340	65 854	65 854	73 446	67 706	79 518
	макс	245 000	261 538	257 692	257 692	258 364	206 061
Центральный	ср	150 672	191 391	190 517	212 962	197 613	206 811
	мин	60 606	76 453	76 453	82 311	80 071	72 000
	макс	241 000	245 328	245 436	265 351	256 957	274 522
Карасунский	ср	121 806	142 347	164 724	165 182	169 729	164 391
	мин	63 158	65 672	62 500	62 500	74 497	69 882
	макс	235 255	263 889	279 600	279 600	248 181	291 353
<b>Среднее значение</b>		<b>134 409</b>	<b>149 555</b>	<b>152 495</b>	<b>166 073</b>	<b>153 796</b>	<b>156 623</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>60 606</b>	<b>65 282</b>	<b>61 111</b>	<b>62 201</b>	<b>64 577</b>	<b>65 527</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>245 000</b>	<b>291 667</b>	<b>279 910</b>	<b>280 089</b>	<b>280 089</b>	<b>291 353</b>

- Средняя цена 1 м<sup>2</sup> квартир-студий за **июль-август 2023 г.** составила **156 623 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2023 г. (153 796 руб./м<sup>2</sup>) составляет **1,8%**;
  - изменение с сентября 2022 г. по август 2023 г. со 134 409 руб./кв.м до 156 623 руб./кв.м **16,5%**;
  - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на июль-август 2023 г. составила 65 527 руб./м<sup>2</sup>;
  - максимальная – 291 353 руб.

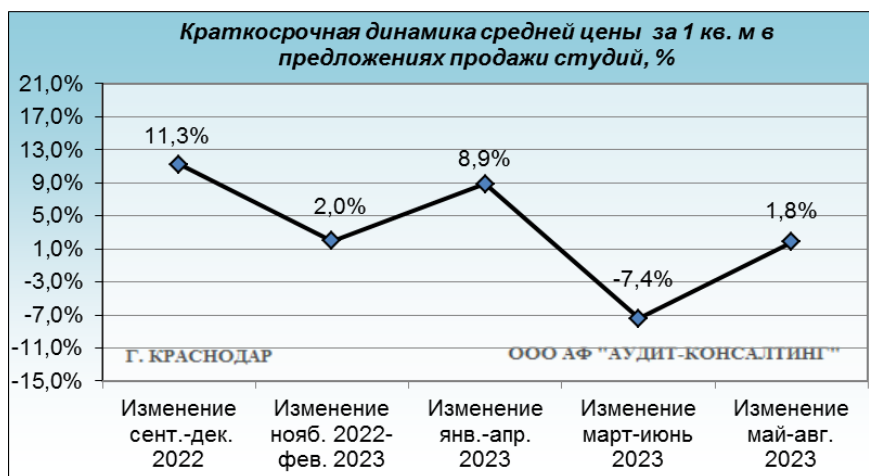
Средняя цена единой квартиры-студии составила 3 715 506 руб., минимальная – 1 300 000 руб., максимальная – 16 007 600 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 27,2 м<sup>2</sup>, минимальная – 12,5 м<sup>2</sup>, максимальная – 73 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.

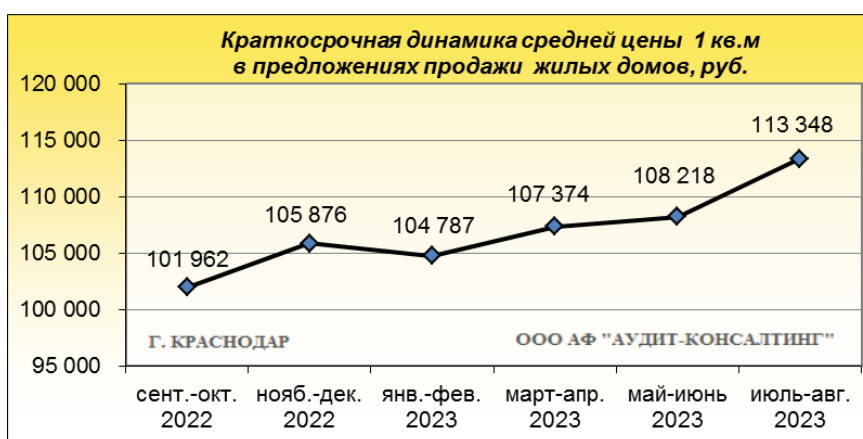
Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи жилых домов, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

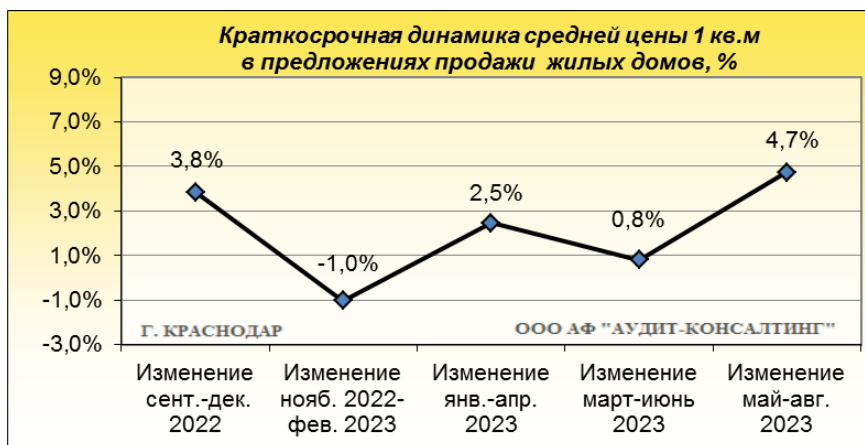
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023
Прикубанский	ср	93 213	93 214	88 476	92 523	92 387	97 297
	мин	46 053	45 018	41 027	41 250	40 621	44 079
	макс	297 806	311 976	295 385	290 123	318 182	312 500
Западный	ср	114 327	129 888	127 460	129 784	133 964	136 433
	мин	46 774	45 764	45 455	41 391	41 026	44 758
	макс	292 411	315 385	296 610	289 256	315 385	312 500
Центральный	ср	106 730	107 698	108 927	110 588	109 767	116 605
	мин	46 341	45 714	41 919	42 268	40 741	44 226
	макс	290 625	318 600	293 100	297 619	320 000	321 429
Карасунский	ср	93 579	92 705	94 286	96 599	96 756	103 057
	мин	46 259	45 041	41 059	41 300	40 823	44 144
	макс	292 842	291 005	291 005	290 094	291 005	291 005
<b>Среднее значение</b>		<b>101 962</b>	<b>105 876</b>	<b>104 787</b>	<b>107 374</b>	<b>108 218</b>	<b>113 348</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>46 053</b>	<b>45 018</b>	<b>41 027</b>	<b>41 250</b>	<b>40 621</b>	<b>44 079</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>297 806</b>	<b>318 600</b>	<b>296 610</b>	<b>297 619</b>	<b>320 000</b>	<b>321 429</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> жилых домов за **июль-август 2023 г.** составила **113 348 руб.**;  
 - изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2023 г. (108 218 руб./м<sup>2</sup>) составляет **4,7%**;  
 - изменение с сентября 2022 г. по август 2023 г. со 101 962 руб./кв.м до 113 348 руб./кв.м **11,2%**;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на июль-август 2023 г. составила 44 079 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 321 429 руб./м<sup>2</sup>.  
 Средняя цена единого жилого дома составила 17 758 553 руб., минимальная – 1 900 000 руб., максимальная – 549 999 000 руб.  
 Средняя площадь жилого дома составила 162 м<sup>2</sup>, минимальная – 16 м<sup>2</sup>, максимальная – 2200 м<sup>2</sup>.

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

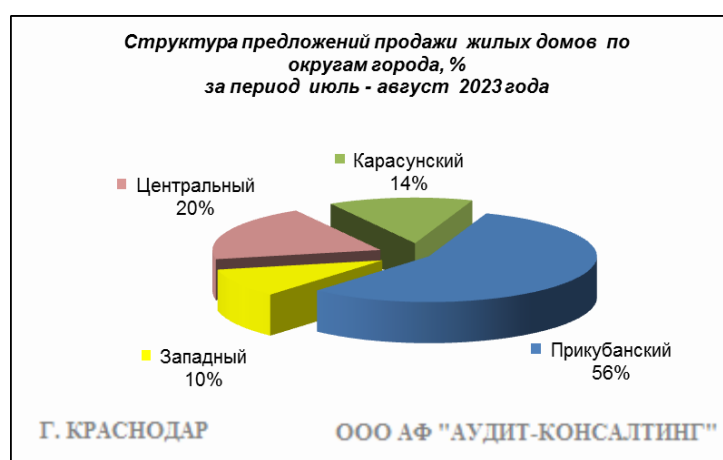


Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи жилых домов, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 56%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (10%).

### Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на июль-август 2023 года** показал следующее:  
- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 65 407 руб./кв. м до 326 774 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 148 266 руб./кв. м;

- цена предложений жилых домов в диапазоне от 44 079 руб./кв. м до 321 429 руб./кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 113 348 руб./кв. м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

### Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

### Рынок продажи



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

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



Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (88%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (12%).

### 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:

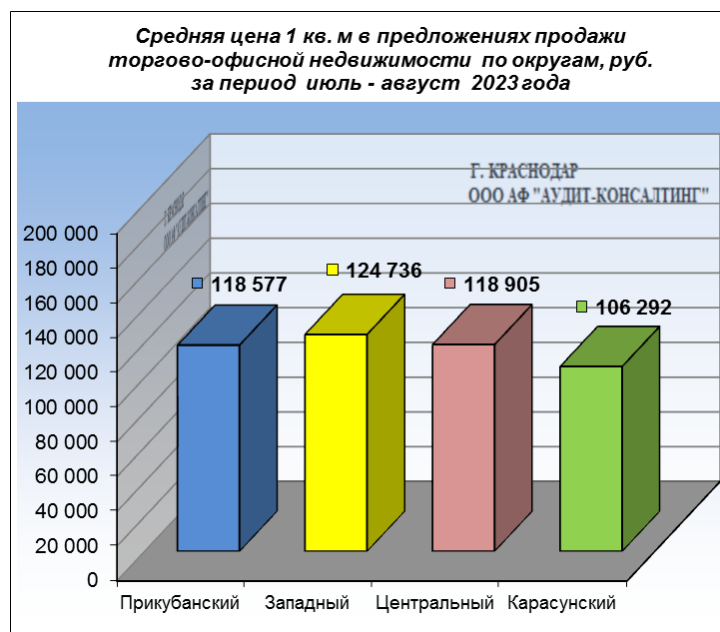
**Таблица 9.**

Краткосрочная динамика цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-август 2023
Прикубанский	ср	121 285	131 557	128 307	121 924	116 798	118 577
	мин	40 385	42 750	25 258	20 599	15 414	18 349
	макс	350 000	392 157	392 157	392 258	346 667	313 571
Западный	ср	134 958	123 412	119 009	121 373	130 912	124 736
	мин	43 534	42 780	30 729	20 240	20 000	18 216
	макс	381 818	350 000	388 889	350 000	384 000	325 000
Центральный	ср	120 585	126 504	121 234	121 146	125 783	118 905
	мин	41 237	42 857	30 556	23 681	23 566	22 018
	макс	370 151	391 061	394 904	370 000	381 426	309 934
Карасунский	ср	117 938	105 958	109 542	111 901	108 038	106 292
	мин	40 441	44 044	23 478	20 088	19 305	19 000
	макс	383 212	263 158	384 000	384 000	325 000	267 568
<b>Среднее значение</b>		<b>123 691</b>	<b>121 858</b>	<b>119 523</b>	<b>119 086</b>	<b>120 383</b>	<b>117 127</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>40 385</b>	<b>42 750</b>	<b>23 478</b>	<b>20 088</b>	<b>15 414</b>	<b>18 216</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>383 212</b>	<b>392 157</b>	<b>394 904</b>	<b>392 258</b>	<b>384 000</b>	<b>325 000</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 **июль-август 2023 г.** средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **117 127 руб./кв. м**,

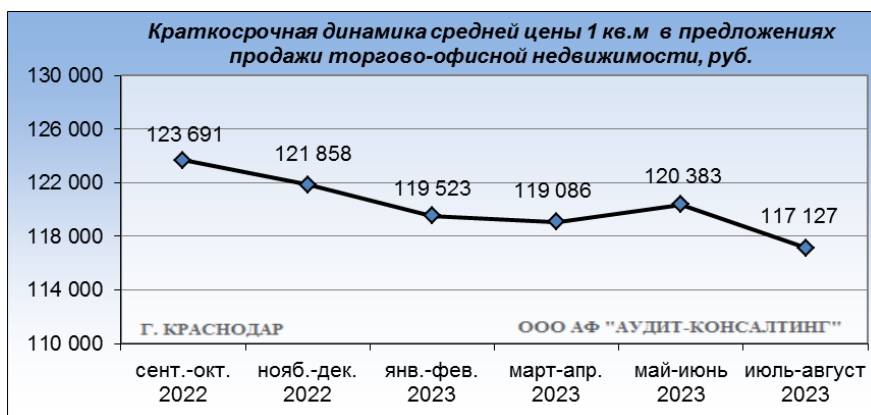
- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2023 г. (120 383 руб./м<sup>2</sup>) составляет **-2,7%**;
- изменение с сентября 2022 г. по август 2023 г. со 123 691 руб./кв.м до 117 127 руб./кв.м **-5,3%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на июль-август 2023 г. составила **18 216 руб./м<sup>2</sup>**;
- максимальная – **325 000 руб./м<sup>2</sup>**.

Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **34 604 049 руб.**, минимальная – **201 080 руб.**, максимальная – **1 900 000 000 руб.**

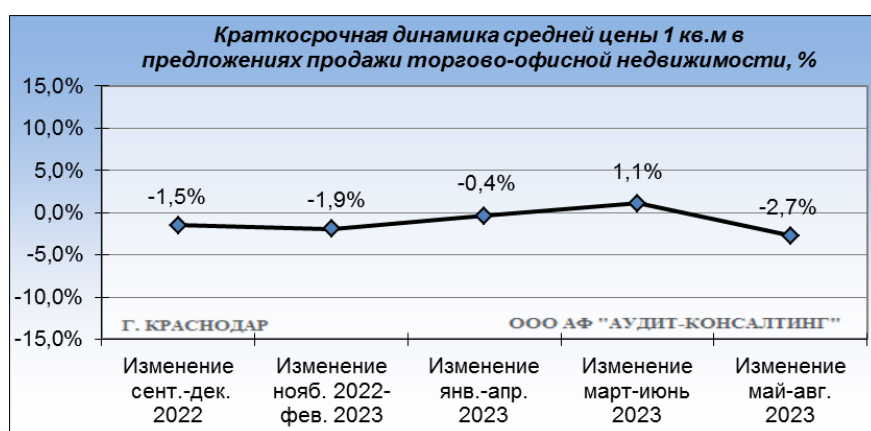
Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **330,1 кв.м**, минимальная – **3 кв.м**, максимальная – **20 000 кв.м**.



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

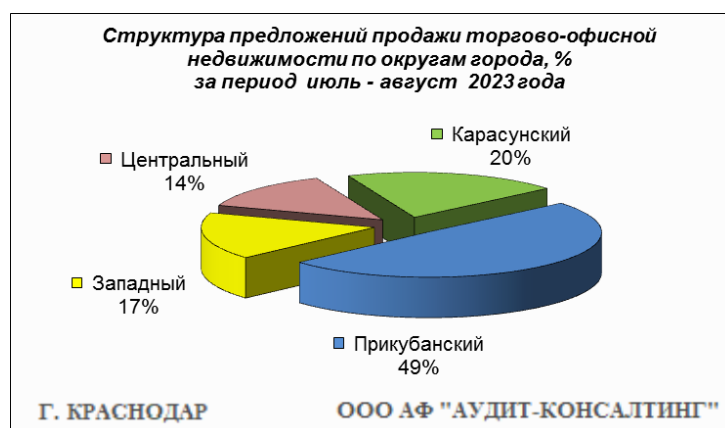


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на **июль-август 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 Центральном округе - 14%.

### Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 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.	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-август 2023
Среднее значение	48 509	43 047	53 332	40 594	44 042	50 836
Минимальное значение	8 403	6 444	8 385	8 385	5 333	3 980
Максимальное значение	172 500	163 366	158 416	165 000	166 667	166 667

За **июль-август 2023 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **50 836 руб./кв.м**;

- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2023 г. (44 042 руб./м<sup>2</sup>), составляет **15,4%**;

- изменение с сентября 2022 г. по август 2023 г. с 48 509 руб./кв.м до 50 836 руб./кв.м 4,8%;

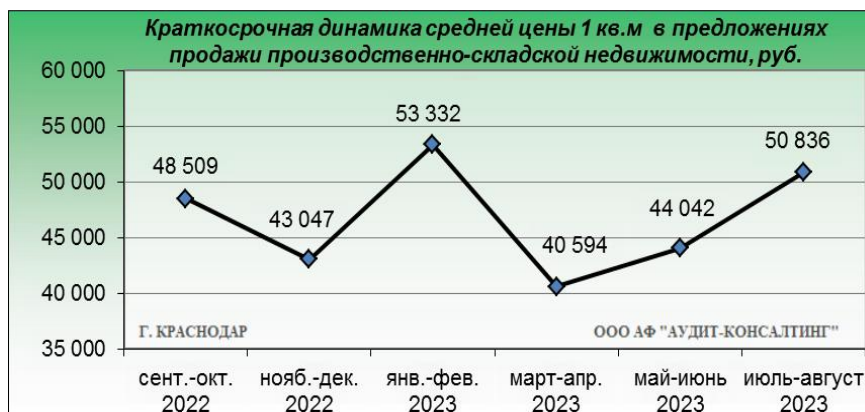
- минимальная цена 1 кв.м на июль-август 2023 г. составила 3 980 руб./кв.м;

- максимальная – 166 667 руб./кв.м.

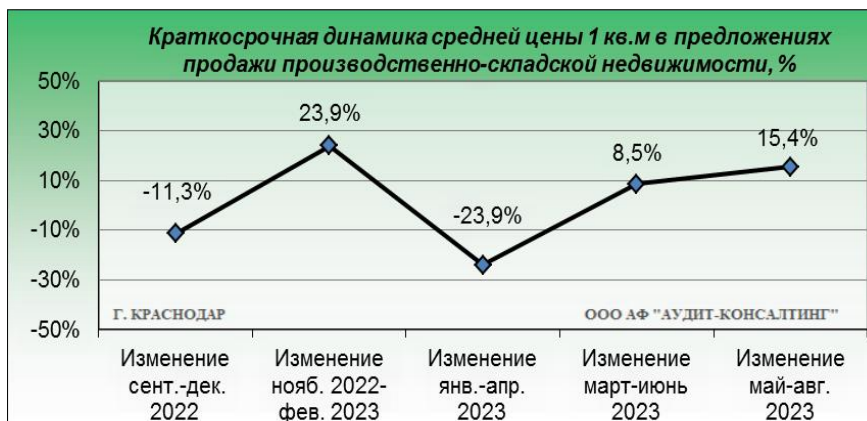
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 43 825 787 руб., минимальная – 120 000 руб., максимальная – 2 600 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 062,7 кв.м, минимальная – 2,4 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 июль-август 2023 года** показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 18 216 руб./кв.м до 325 000 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 117 127 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 3 980 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 50 836 руб./кв.м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

### Рынок аренды

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

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

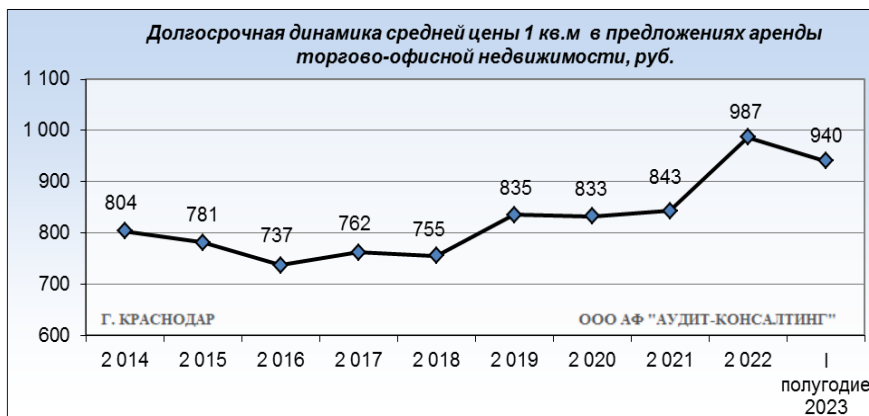


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наём являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 87% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 13%.

### 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:

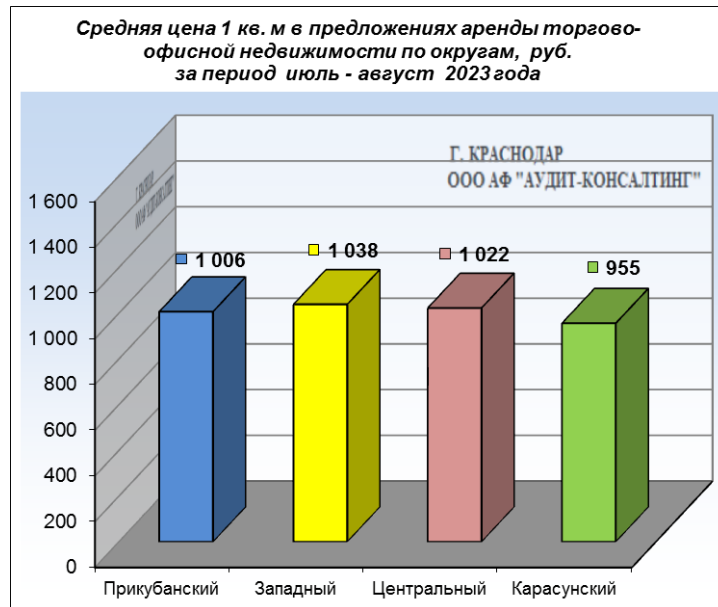
**Таблица 11.**

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-август 2023
Прикубанский	ср	946	877	890	903	912	1 006
	мин	343	350	117	167	200	231
	макс	8 333	7 000	6 667	6 333	6 111	6 111
Западный	ср	966	955	937	952	1 019	1 038
	мин	341	350	240	188	229	300
	макс	7 500	8 333	3 333	3 750	4 800	4 800
Центральный	ср	991	1 030	1 027	1 019	904	1 022
	мин	350	350	136	167	200	220
	макс	7 260	7 500	6 471	6 000	5 792	4 000
Карасунский	ср	914	920	894	887	938	955
	мин	342	350	119	200	184	150
	макс	5 800	7 260	7 997	6 000	6 000	4 688
<b>Среднее значение</b>		<b>954</b>	<b>946</b>	<b>937</b>	<b>940</b>	<b>943</b>	<b>1 005</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>341</b>	<b>350</b>	<b>117</b>	<b>167</b>	<b>184</b>	<b>150</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>8 333</b>	<b>8 333</b>	<b>7 997</b>	<b>6 333</b>	<b>6 111</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 Карасунском.

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



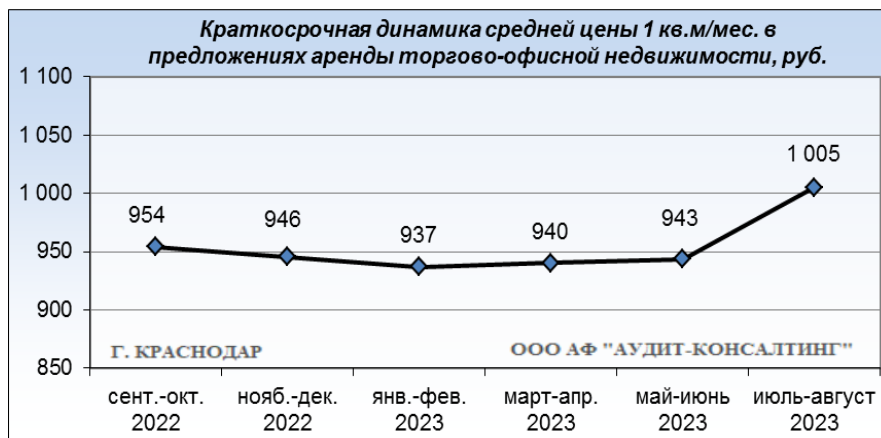
За **июль-август 2023 г.** средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 005 руб./кв.м**,

- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2023 г. (943 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет **6,5%**;
- изменение с сентября 2022 г. по август 2023 г. с 954 руб./кв.м/мес. до 1 005 руб./кв.м/мес. 5,3%;
- минимальная цена 1 кв.м на июль-август 2023 г. составила 150 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 6 111 руб./кв.м/мес.

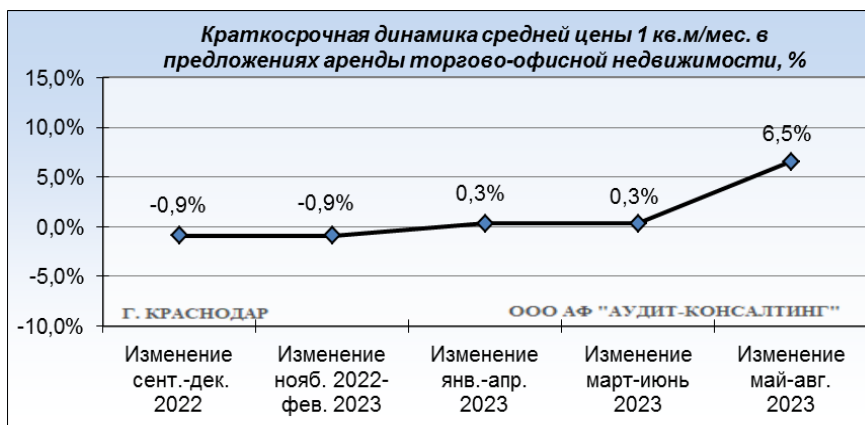
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 229 064 руб./мес., минимальная – 3 000 руб./мес., максимальная – 12 000 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 252,8 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:

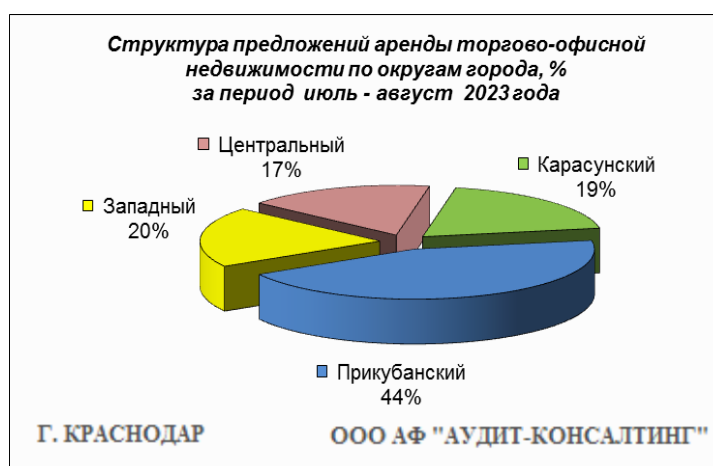


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



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

Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

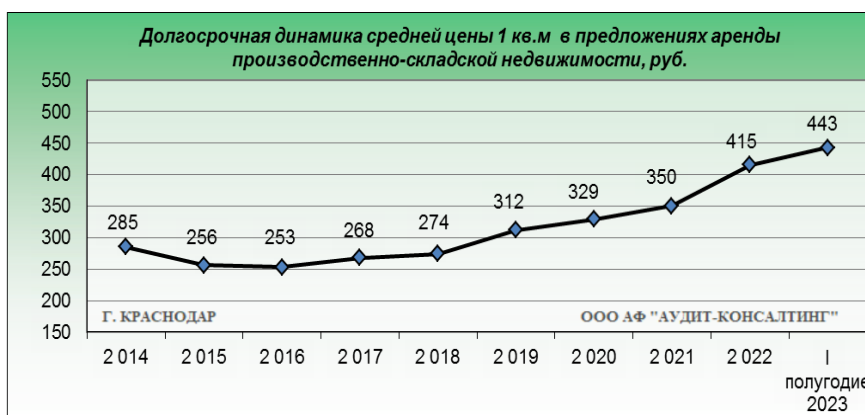


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 44%, а наименьший в Центральном округе – 17%.

### 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

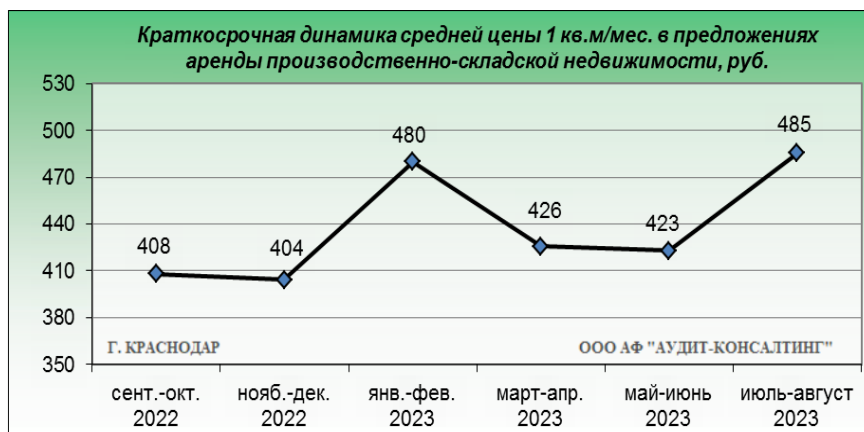
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-август 2023
Среднее значение	408	404	480	426	423	485
Минимальное значение	100	111	97	100	125	140
Максимальное значение	1 362	1 500	1 650	1 643	2 070	1 570

За **июль-август 2023 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **485 руб./кв.м/мес.**;

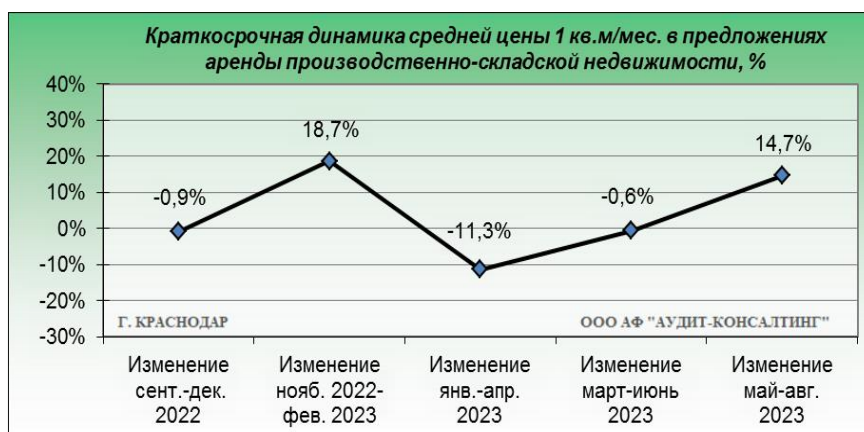
- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2023 г. (423 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет **14,7%**;
- изменение с сентября 2022 г. по август 2023 г. с 408 руб./кв.м/мес. до 485 руб./кв.м/мес. **19%**;
- минимальная цена 1 кв.м на июль-август 2023 г. составила 140 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 1570 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 467 991 руб./мес., минимальная – 1500 руб./мес., максимальная – 27 480 000 руб./мес. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 055,6 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.



## Основные выводы относительно рынка аренды коммерческой недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на июль-август 2023 г.** показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость предлагается в аренду (без учета скидки на торг) в диапазоне от 150 руб./кв.м в месяц до 6 111 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1005 руб./кв.м в месяц;

- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 140 руб./кв.м. в месяц до 1570 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 485 руб./кв.м в месяц.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост средней цены предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости и рост 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 (89%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (11%).

### 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.

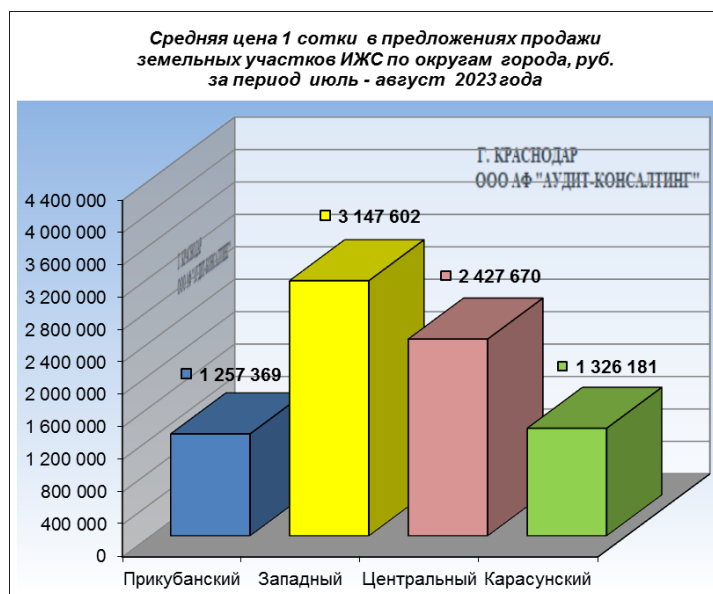
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 13. Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков под ИЖС

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.		сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-август 2023
Прикубанский	ср	1 190 191	1 181 127	1 237 468	1 296 298	1 239 759	1 257 369
	мин	320 000	262 778	199 975	162 500	149 833	166 667
	макс	3 496 503	3 902 439	4 000 000	5 486 585	4 200 000	5 000 000
Западный	ср	2 395 536	2 679 735	2 663 248	3 035 421	3 007 676	3 147 602
	мин	350 000	980 000	200 000	566 667	833 333	980 000
	макс	3 666 667	3 998 750	4 054 054	5 000 000	4 883 721	5 000 000
Центральный	ср	1 989 679	2 107 243	2 164 479	2 312 298	2 182 965	2 427 670
	мин	300 000	450 000	350 000	300 000	360 000	666 667
	макс	3 684 211	3 875 000	4 100 000	5 500 000	4 807 692	5 000 000
Карасунский	ср	1 389 574	1 342 290	1 279 106	1 252 364	1 016 401	1 326 181
	мин	297 115	257 143	183 333	143 750	181 818	181 818
	макс	3 571 429	3 980 583	3 980 583	4 086 957	3 000 000	4 523 810
<b>Среднее значение</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>2 039 705</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>297 115</b>	<b>257 143</b>	<b>183 333</b>	<b>143 750</b>	<b>149 833</b>	<b>166 667</b>
<b>Максимальное значение</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>	<b>5 000 000</b>

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

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

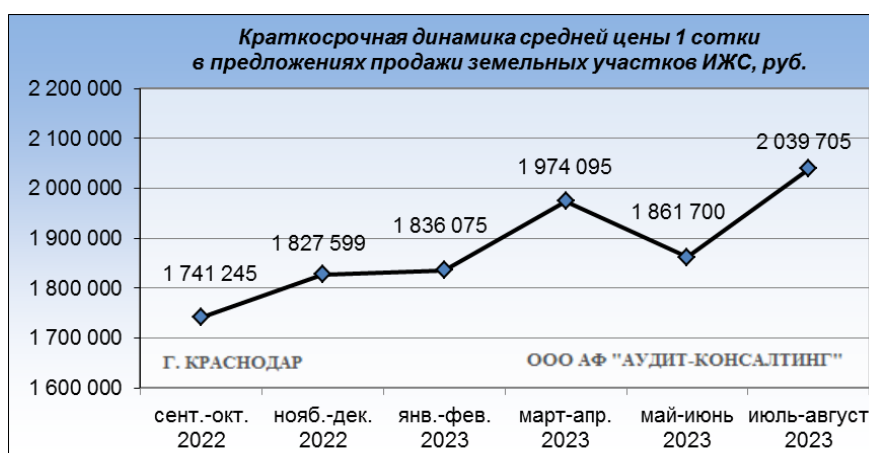


За **июль-август 2023** г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **2 039 705** руб./сот.;

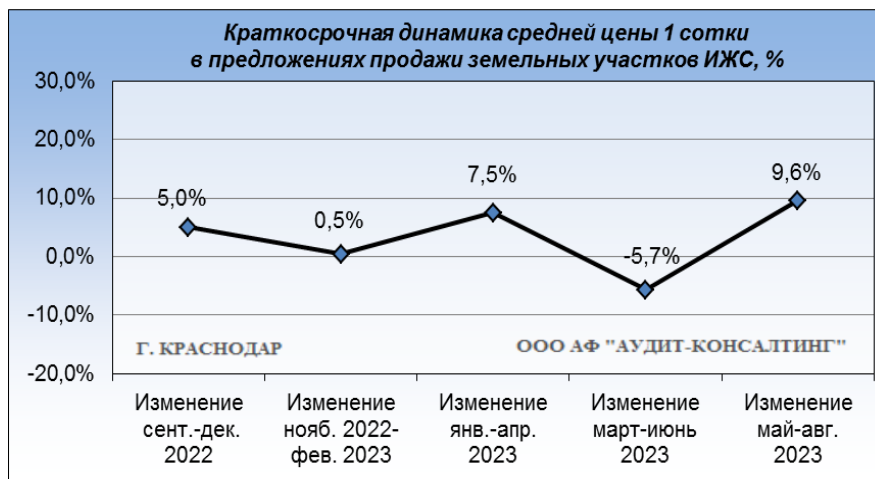
- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2023 г. (1 861 700 руб./сот.) составляет **9,6%**;
- изменение с сентября 2022 г. по август 2023 г. с 1 741 245 руб./сот до 2 039 705 руб./сот. **17,1%**;
- минимальная цена 1 сотки на июль-август 2023 г. составила 166 667 руб./сот.;
- максимальная – 5 000 000 руб./сот.

Средняя цена единого земельного участка составила 16 986 324 руб., минимальная – 450 000 руб., максимальная – 616 000 000 руб. Средняя площадь единого земельного участка составила 12,8 сот., минимальная – 0,4 сот., максимальная – 800 сот.

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

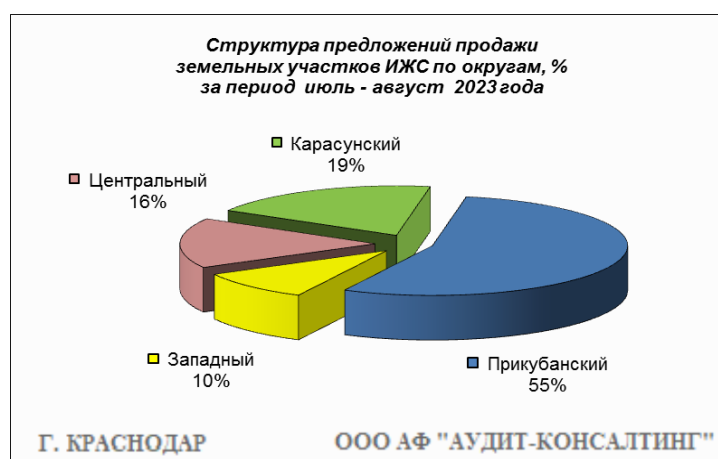


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **июль-август 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 55 %, 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.

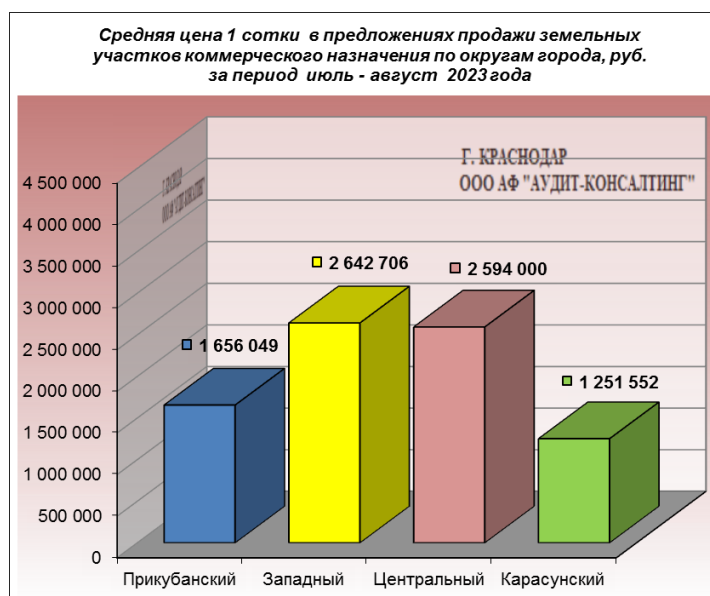
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков коммерческого назначения, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

**Таблица 14.**

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

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.		сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-август 2023
Прикубанский	ср	1 650 631	1 690 531	1 748 437	1 751 736	1 564 029	1 656 049
	мин	289 900	388 889	239 900	235 000	250 000	209 040
	макс	3 600 000	4 166 667	5 000 000	4 000 000	3 100 000	3 861 111
Западный	ср	2 472 204	2 140 310	1 296 370	2 640 670	2 890 404	2 642 706
	мин	800 000	589 812	589 812	800 000	2 368 421	2 499 298
	макс	3 833 333	5 571 429	2 499 298	4 000 000	4 000 000	2 753 846
Центральный	ср	2 157 060	2 794 397	2 951 391	3 302 641	3 718 435	2 594 000
	мин	1 022 222	333 333	242 291	176 211	2 150 000	390 000
	макс	3 773 585	4 137 931	5 421 687	5 625 000	4 629 630	3 846 154
Карасунский	ср	1 134 213	1 194 153	1 487 867	1 117 592	889 785	1 251 552
	мин	288 462	175 000	175 000	131 400	160 000	160 000
	макс	2 648 148	3 750 000	4 666 667	3 239 544	2 600 000	4 583 333
<b>Среднее значение</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>2 036 077</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>288 462</b>	<b>175 000</b>	<b>175 000</b>	<b>131 400</b>	<b>160 000</b>	<b>160 000</b>
<b>Максимальное значение</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>	<b>4 583 333</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.

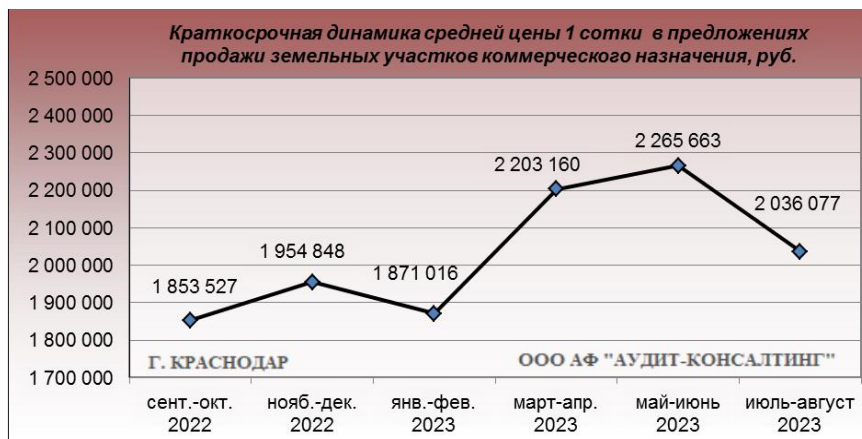


За июль-август 2023 г. средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 036 077 руб./сот.**;

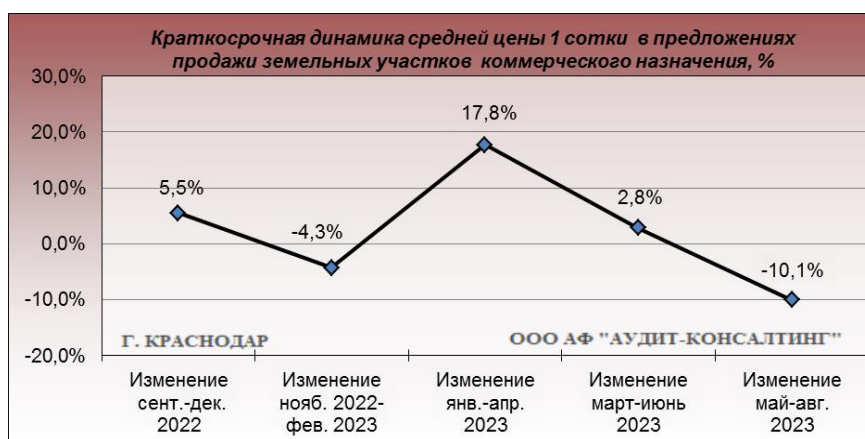
- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2023 г. (2 265 663 руб./сот.) составляет **-10,1%**;

- изменение с сентября 2022 г. по август 2023 г. с 1 853 527 руб./сот. до 2 036 077 руб./сот. 9,8%;  
 - минимальная цена 1 сотки на июль-август 2023 г. составила 160 000 руб./сот.;  
 - максимальная – 4 583 333 руб./сот.  
 Средняя цена единого земельного участка составила 59 401 642 руб., минимальная – 800 000 руб.,  
 максимальная – 640 000 000 руб.  
 Средняя площадь единого земельного участка составила 63 сот., минимальная – 0,8 сот.,  
 максимальная – 1100 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 **июль-август 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 47 %, находится в округе Карасунском, а наименьший - 3% в Западном округе.

### **Основные выводы относительно рынка земельных участков**

Проведенный анализ рынка **по состоянию на июль-август 2023 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 166 667 руб./сот. до 5 000 000 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 2 039 705 руб./сот.;

- цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 160 000 руб./сот. до 4 583 333 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 036 077 руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

ООО АФ "Аудит-Консалтинг"

---

г. Москва, ул. Новодмитровская, 2. к. 7, оф. 18  
Исполнительный Директор Чистяков Дмитрий Олегович  
8(906) 054-77-44  
Отдел Аудита и Бухгалтерского учета  
Тел: 8 (800) 770-75-95  
Отдел Жилой недвижимости  
Тел: +7 (925)830-63-31, 8 (800) 770-75-95  
Отдел Коммерческой недвижимости, Оценка бизнеса  
Тел: +7 (925)830-63-31, 8 (800) 770-75-95  
E-mail: AKO-MK@nsaudit.ru