

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

Индекс промышленного производства в сентябре 2023 г. по сравнению с сентябрем 2022 г. составил 107,3%, в январе-сентябре 2023 г. – 108,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2023 г. по сравнению с сентябрем 2022 г. составил 81,0%, в январе-сентябре 2023 г. – 79,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2023 г. по сравнению с сентябрем 2022 г. составил 104,7%, в январе-сентябре 2023 г. – 109,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в сентябре 2023 г. по сравнению с сентябрем 2022 г. составил 138,9%, в январе-сентябре 2023 г. – 109,1%.

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. Хозяйствами всех категорий, по расчетам, к 1 октября т.г. зерновые культуры убраны на площади 2349,0 тыс. га (93,9% к площади посева), в том числе пшеница – на 1645,9 тыс. га (99,4%), кукуруза – на 308,6 тыс. га (77,4%). Сахарная свекла убрана на 99,6 тыс. га (50,4%); масличные культуры – на 650,3 (86,2%), в том числе подсолнечник – на 376,2 (78,9%); овощи – на 51,7 (85,7%), картофель – на 29,2 тыс. га (95,6%).

В сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) в летний период погибло зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) 3,3 тыс. га (в 4,9 р. больше показателя соответствующего периода 2022 г.), использовано на кормовые цели 0,6 тыс. га (98,3% к 2022 г.). Зябь вспахана на площади 236,2 тыс. га (93,7% к соответствующему периоду 2022 г.). Сельхозорганизации приступили к севу озимых культур, посеяно озимых на зерно – 82,5 тыс. га (84,2% к 2022 г.).

Животноводство. На конец сентября 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 565,0 тыс. голов, из них коров – 214,4 тыс. голов; свиней – 627,3 тыс. голов; овец и коз – 232,5 тыс. голов.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2023 г. составил 249,0 млрд рублей, или 107,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ крупными и средними организациями в январе-сентябре 2023 г. выполнено работ собственными силами на 98,2 млрд рублей, что составляет 110,3% к январю-сентябрю 2022 г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 862,1 млн рублей, или 70,4% к январю-сентябрю 2022 г.).

В структуре объема работ, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство» по договорам строительного подряда, большая часть приходилась на строительство инженерных сооружений (50,5% от общего объема работ) и строительство зданий (36,6%).

На конец сентября 2023 г. крупными и средними организациями заключено договоров строительного подряда (контрактов) на сумму 31,1 млрд рублей, что обеспечит 78 дней работы.

Жилищное строительство. В январе-сентябре 2023 г. организациями всех форм собственности и населением построено 70,8 тыс. квартир общей площадью 5461,0 тыс. кв. метров, что на 4,9% меньше, чем в январе-сентябре 2022 г.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию 44,1 тыс. квартир общей площадью 2152,4 тыс. кв. метров, это на 13,1% больше, чем в январе-сентябре 2022 г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 3308,6 тыс. кв. метров (из них 439,1 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) и уменьшилась на 13,9% к январю-сентябрю прошлого года.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-сентябре 2023 г. составил 1716,4 млрд рублей, что в товарной массе на 6,7% больше, чем в январе-сентябре 2022 г.

В январе-сентябре 2023 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 708,4 млрд рублей, что на 2,1% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-сентябрь предыдущего года.

В январе-сентябре 2023 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 2716,7 млрд рублей, что в товарной массе на 23,3% больше, чем в январе-сентябре 2022 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в сентябре 2023 г. по сравнению с августом 2023 г. составил 100,8%, в том числе продовольственные товары – 101,2%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 100,6%.

По данным выборочного статистического наблюдения в III квартале 2023 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья составили соответственно 102,7% и 94,0%.

На первичном рынке стоимость элитных квартир повысилась на 6,4%, среднего качества (типовых) – на 3,9%, улучшенного качества – на 1,5%. На вторичном рынке повышение цен зарегистрировано на элитные квартиры на 2,9%, при этом цены на квартиры среднего качества (типовые) снизились на 11,1%, улучшенного качества – на 4,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в сентябре 2023 г. составил 100,7%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в сентябре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,3% и составила 5920,68 рубля в расчете на одного человека в месяц.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Краснодарскому краю в сентябре 2023 г. составила 21704,65 рубля в расчете на месяц. По сравнению с августом 2023 г. его стоимость повысилась на 0,2%.

В сентябре 2023 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с августом 2023 г. составил 101,6%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 100,8%, «Обрабатывающие производства» – 101,7%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 101,6%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в сентябре 2023 г. по сравнению с августом 2023 г. составил 101,5%, в том числе на продукцию растениеводства – 100,5%, животноводства – 103,4%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2023 г. составила 55313 рублей. По сравнению с августом 2022 г. она увеличилась на 16,7%.

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

По итогам обследования в среднем за июль-август 2023 г. численность рабочей силы составила 2930,3 тыс. человек или 50,3% от общей численности населения края. В их числе 2886,5 тыс. человек, или 98,5% численности рабочей силы были заняты в экономике и 43,8 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В сентябре 2023 г. признано безработными 2,3 тыс. безработных (на 42,7% меньше, чем в сентябре 2022 г.), снято с учета 2,7 тыс. безработных (на 38,8% меньше, чем в сентябре 2022 г.).

Численность трудоустроенных безработных в сентябре 2023 г. увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 5,5%, с сентябрем 2022 г. – уменьшилась на 23,6% и составила 1,8 тыс. человек.

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

По расчетным данным численность постоянного населения края на 1 сентября 2023 г. составила 5830,9 тыс. человек, из которых 3338,6 тыс. человек (57,3%) – горожане и 2492,3 тыс. человек (42,7%) – сельские жители.

В целом по краю в январе-августе 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза.

За январь-август 2023 г. внутрирегиональная миграция уменьшилась по сравнению с январем-августом 2022 г. на 5,8% или на 1694 человека.

Миграционный прирост населения края по сравнению с январем-августом 2022 г. увеличился на 14154 человека, или в 2,3 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 – **сентябрь-октябрь 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 **сентябрь-октябрь 2023 г.** из 39 468 предложений по продаже квартир и 4 242 предложений о продаже жилых домов.

Общая структура предложения на следующем рисунке:



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 м² жилой недвижимости представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 м² за 2014 г. - 49 597 руб./м², за 2022 г. – 127 823 руб./м². За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений продажи 1 м² квартир выросла на 78 226 руб. (на 157,7% за 8 лет).

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

Данные проведенного анализа цены предложений продажи на рынке квартир, выраженная в руб., в табличной форме представлена ниже:

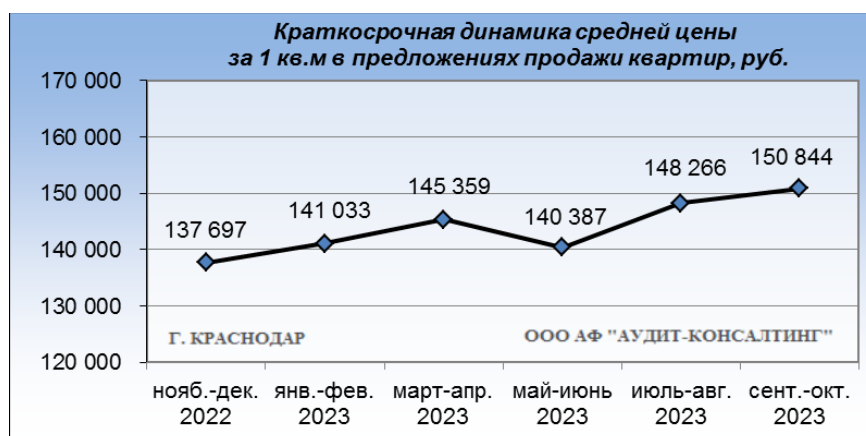
Таблица 1. Краткосрочная динамика цен в предложениях продажи квартир

Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023
Прикубанский	111 079	116 239	115 177	117 826	120 766	120 487
Западный	156 310	155 971	163 647	138 729	161 525	160 819
Центральный	159 002	156 816	164 050	167 528	163 910	175 622
Карасунский	124 398	135 107	138 563	137 467	146 863	146 447
Среднее значение	137 697	141 033	145 359	140 387	148 266	150 844

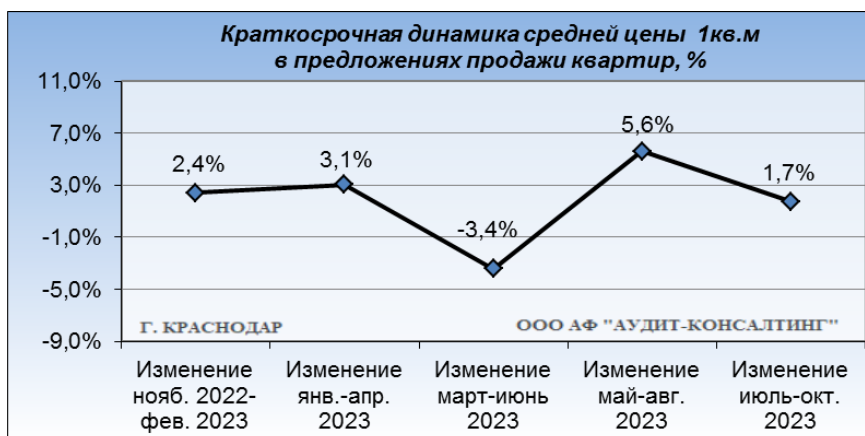
За **сентябрь-октябрь 2023 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **150 844** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу июль-август 2023 г. (148 266 руб./кв.м) составляет **1,7%**;
- изменение с ноября 2022 г. по октябрь 2023 г. со 137 697 руб./кв.м до 150 844 руб./кв.м **9,5%**;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь-октябрь 2023 г. составила 66 327 руб./ кв.м;
- максимальная – 332 558 руб./ кв.м.

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



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **сентябрь-октябрь 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 49,2%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 6,4% в Западном.

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



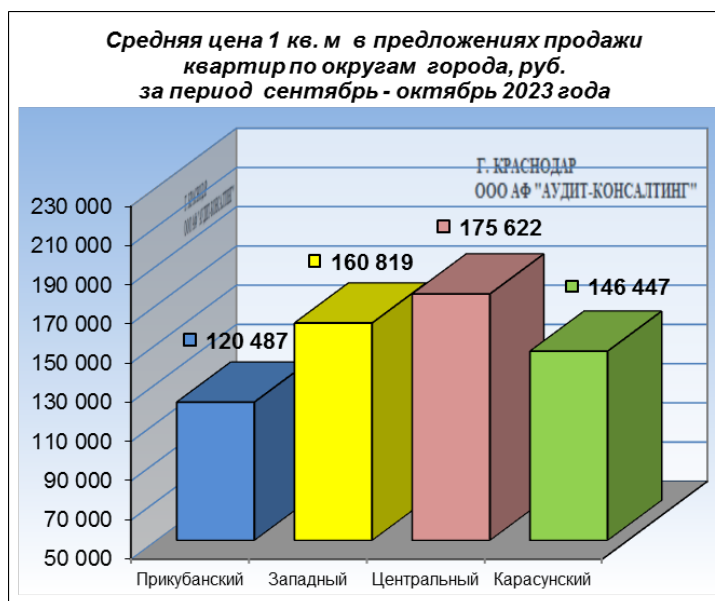
Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию, наиболее выставляемыми на продажу являлись 2-комнатные квартиры (32%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (3%).

Данные проведенного анализа цен предложений за **сентябрь-октябрь 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 ²	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	Многокомнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	103 525	104 616	114 563	156 089	123 642	120 487
Западный	175 468	160 956	167 696	173 968	126 008	160 819
Центральный	179 706	173 082	155 054	153 077	217 193	175 622
Карасунский	137 167	142 044	146 396	151 069	155 560	146 447

Таблица свидетельствует о том, что на рынке квартир наибольшие средние значения цен предложений зафиксированы в Центральном округе, а наименьшие – в округе Прикубанском. Соотношение средних цен предложений по округам города приведено на рисунке ниже.



1-комнатные квартиры

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

Таблица 3. Краткосрочная динамика средних цен в предложениях продаж 1-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сентяб.-окт. 2023
Прикубанский	ср	103 970	104 099	102 978	104 238	104 969	103 525
	мин	65 359	61 305	62 162	63 529	65 579	66 496
	макс	289 700	294 118	288 462	283 673	272 632	259 557
Западный	ср	160 814	163 568	165 201	147 314	175 877	175 468
	мин	65 686	61 290	62 821	64 000	68 528	66 667
	макс	295 532	303 922	317 032	322 072	325 727	323 658
Центральный	ср	163 486	164 696	165 668	170 044	169 309	179 706
	мин	67 532	61 111	64 103	65 796	65 714	68 182
	макс	275 120	300 000	302 500	270 000	300 000	332 558
Карасунский	ср	127 233	135 986	143 075	142 373	149 661	137 167
	мин	65 432	61 538	63 739	63 739	65 928	66 667

	макс	292 264	251 323	312 321	329 737	272 635	327 471
Среднее значение		138 876	142 087	144 231	140 992	149 954	148 967
Минимальное значение		65 359	61 111	62 162	63 529	65 579	66 496
Максимальное значение		295 532	303 922	317 032	329 737	325 727	332 558

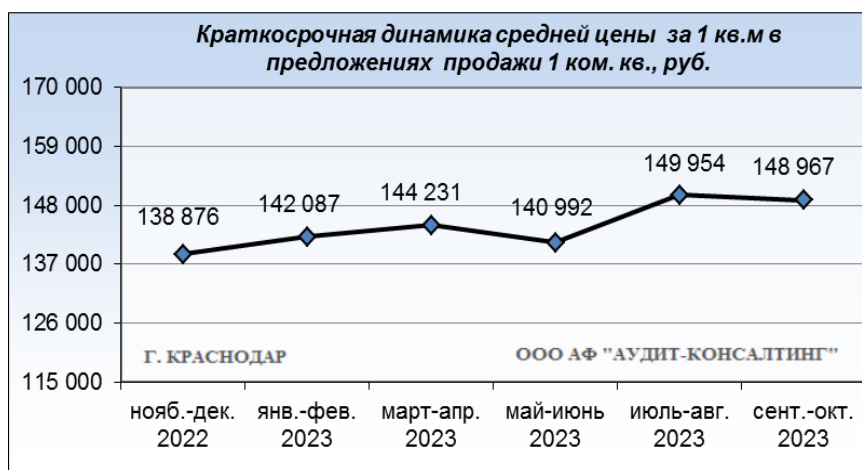
Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за сентябрь-октябрь 2023 г. составила 148 967 руб.;

- изменение к предыдущему интервалу июль-август 2023 г. (149 954 руб./м²) составляет -0,7%;
- изменение с ноября 2022 г. по октябрь 2023 г. со 138 876 руб./кв.м до 148 967 руб./кв.м 7,3%;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь-октябрь 2023 г. составила 66 496 руб./м²;
- максимальная – 332 558 руб./м².

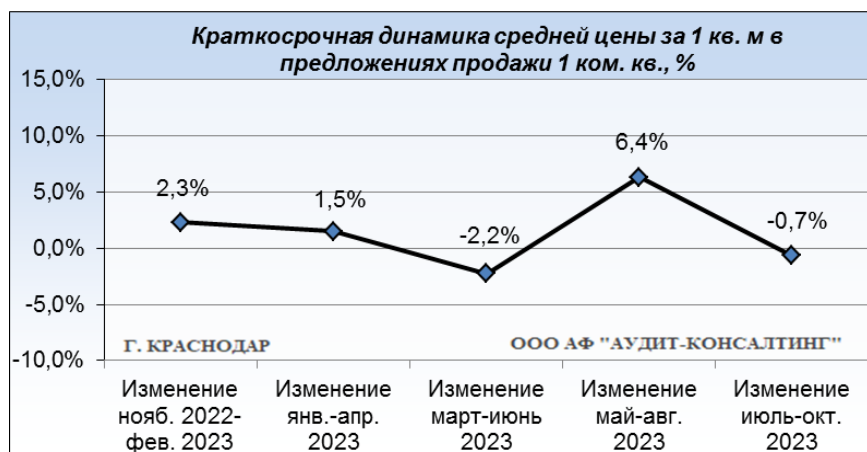
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 5 523 740 руб., минимальная – 1 290 000 руб., максимальная – 68 260 500 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 40,2 м², минимальная – 15 м², максимальная – 218 м².

Краткосрочная динамика средней цены 1 м² предложений продажи 1-комнатных квартир на рынке квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



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



2-комнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи 2-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 2-хкомн. кв. по округам, руб.		нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023
Прикубанский	ср	101 428	99 776	99 927	99 971	102 458	104 616
	мин	65 232	61 111	62 241	63 521	65 411	66 327
	макс	292 052	300 000	307 947	324 324	257 813	275 157
Западный	ср	157 719	166 424	156 444	138 093	168 734	160 956
	мин	65 385	61 181	62 520	64 000	66 667	66 667
	макс	297 921	296 875	301 282	322 459	303 846	315 068
Центральный	ср	147 200	148 429	151 087	157 617	155 717	173 082
	мин	65 278	62 500	63 387	65 085	66 656	67 887
	макс	290 685	297 179	292 308	320 000	304 496	316 667
Карасунский	ср	120 430	128 698	135 997	126 738	150 191	142 044
	мин	65 359	62 500	62 097	64 198	66 154	66 879
	макс	287 520	256 048	258 621	280 104	292 636	310 400
Среднее значение		131 694	135 832	135 864	130 605	144 275	145 174
Минимальное значение		65 232	61 111	62 097	63 521	65 411	66 327
Максимальное значение		297 921	300 000	307 947	324 324	304 496	316 667

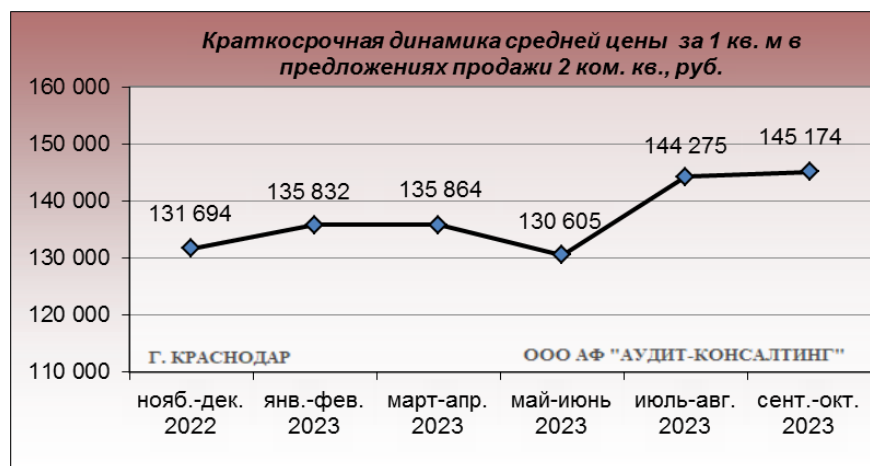
Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **сентябрь-октябрь 2023 г.** составила **145 174 руб.;**

- изменение к предыдущему интервалу июль-август 2023 г. (144 275 руб./кв.м) составляет **0,6%**;
- изменение с ноября 2022 г. по октябрь 2023 г. со 131 694 руб./кв.м до 145 174 руб./кв.м **10,2%**;
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь-октябрь 2023 г. составила 66 327 руб./кв.м ;
- максимальная – 316 667 руб./кв.м.

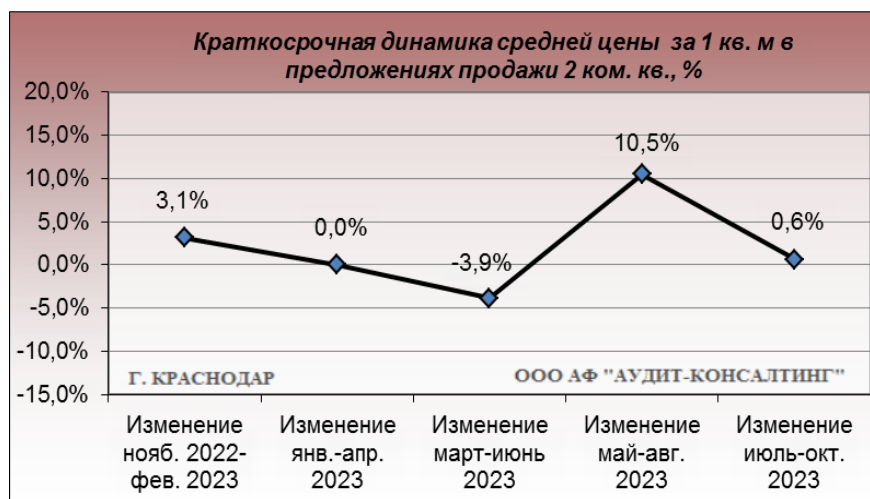
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 8 026 108 руб., минимальная – 1 900 000 руб., максимальная – 41 000 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 59,7 кв.м, минимальная – 20 кв.м, максимальная – 158 кв.м.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м² предложений продажи 2-комнатных квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи 2-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



3-комнатные квартиры

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023
Прикубанский	ср	108 285	113 402	109 459	110 429	115 485	114 563
	мин	65 312	61 143	62 109	63 710	65 407	66 349
	макс	297 158	291 829	317 829	320 258	312 500	295 000
Западный	ср	157 345	153 309	161 179	136 360	165 924	167 696
	мин	65 531	68 182	63 789	63 789	66 038	69 737
	макс	298 407	303 478	318 091	326 241	326 774	316 832
Центральный	ср	145 878	141 314	144 082	155 776	145 947	155 054
	мин	68 182	61 290	64 655	64 655	66 378	66 378
	макс	294 444	300 000	300 000	316 667	309 524	305 556
Карасунский	ср	124 814	133 729	139 904	133 447	149 642	146 396
	мин	66 502	61 905	63 961	64 815	66 981	66 460
	макс	264 130	295 993	275 956	322 075	249 351	319 784
Среднее значение		134 080	135 439	138 656	134 003	144 249	145 927
Минимальное значение		65 312	61 143	62 109	63 710	65 407	66 349
Максимальное значение		298 407	303 478	318 091	326 241	326 774	319 784

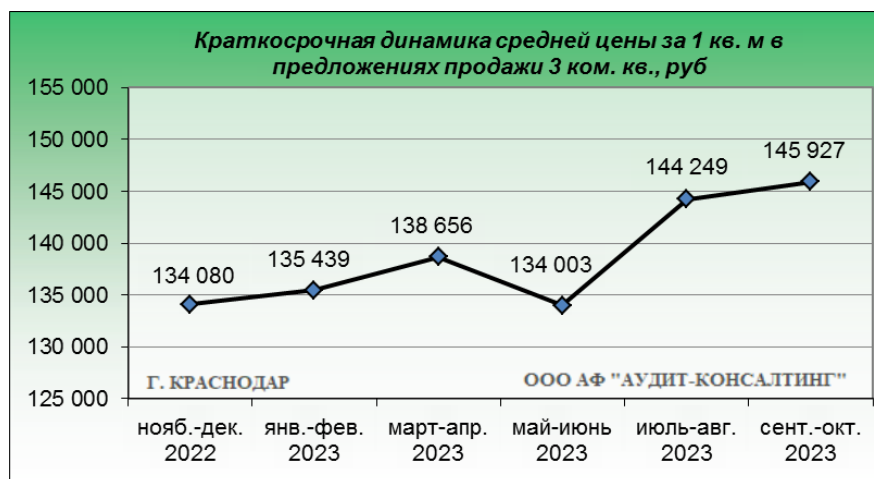
Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за **сентябрь-октябрь 2023 г.** составила **145 927 руб.;**

- изменение к предыдущему интервалу июль-август 2023 г. (144 249 руб./м²) составляет **1,2%**;
- изменение с ноября 2022 г. по октябрь 2023 г. с 134 080 руб./кв.м до 145 927 руб./кв.м **8,8%**;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь-октябрь 2023 г. составила **66 349 руб./м²;**
- максимальная – **319 784 руб./м².**

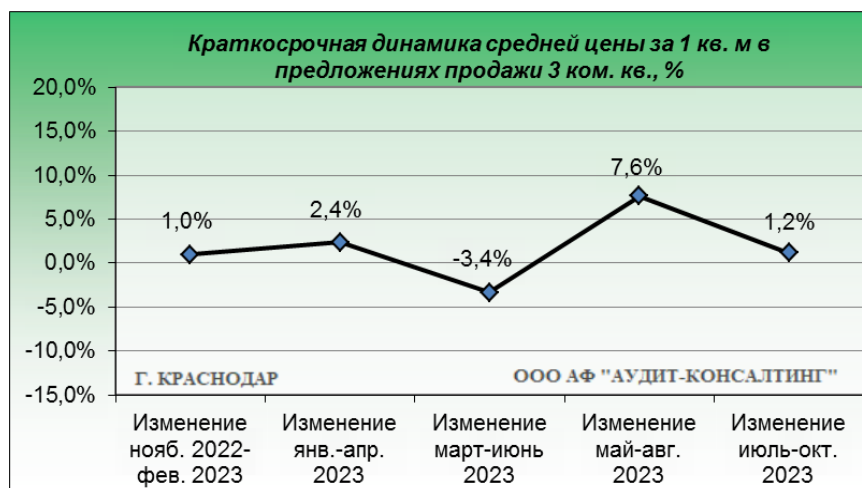
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила **10 917 739 руб.,** минимальная – **3 100 000 руб.,** максимальная – **74 000 000 руб.**

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила **81,3 м²,** минимальная – **34 м²,** максимальная – **270 м².**

Краткосрочная динамика средней цены 1 м² предложений продажи 3-комнатных квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи 3-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Многокомнатные квартиры

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

Таблица 6. Краткосрочная динамика средних цен предложений многокомнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн. кв. по округам, руб.		нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023
Прикубанский	ср	116 023	134 727	134 018	143 842	152 869	156 089
	мин	65 324	61 111	62 500	63 522	65 417	66 667
	макс	291 829	291 829	306 923	306 923	289 000	298 211
Западный	ср	166 877	171 004	178 765	154 686	169 845	173 968
	мин	66 923	67 568	65 612	63 939	75 783	67 105
	макс	298 916	300 654	307 143	329 372	309 510	305 556
Центральный	ср	147 053	139 124	146 451	156 589	141 766	153 077
	мин	69 149	63 855	62 857	65 455	71 186	71 186
	макс	295 302	270 000	313 333	324 074	277 239	281 132
Карасунский	ср	107 165	112 400	108 657	115 046	120 430	151 069
	мин	67 500	66 429	63 208	66 429	70 093	68 182
	макс	160 071	200 876	264 012	210 526	238 122	263 181

Среднее значение	134 279	139 314	141 973	142 540	146 228	158 551
Минимальное значение	65 324	61 111	62 500	63 522	65 417	66 667
Максимальное значение	298 916	300 654	313 333	329 372	309 510	305 556

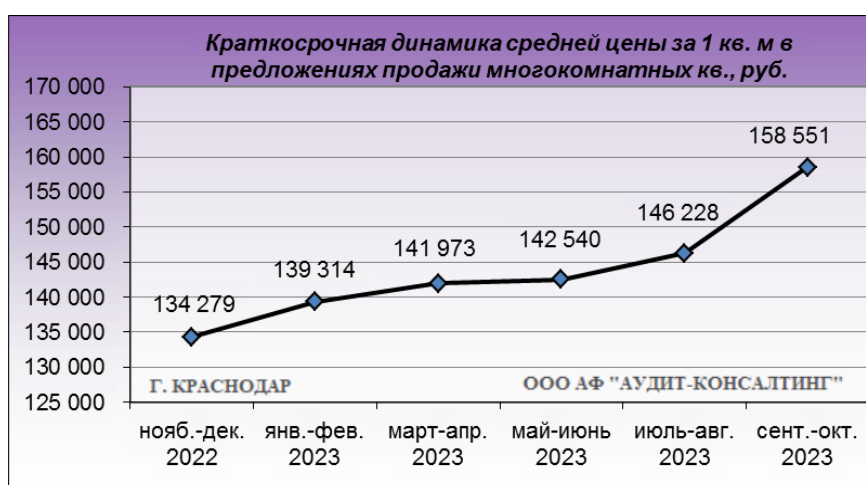
Средняя цена 1 м² многокомнатных квартир за **сентябрь-октябрь 2023 г.** составила **158 551** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу июль-август 2023 г. (146 228 руб./м²) составляет **8,4%**;
- изменение с ноября 2022 г. по октябрь 2023 г. со 134 279 руб./кв.м до 158 551 руб./кв.м **18,1%**;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь-октябрь 2023 г. составила **66 667 руб./м²**;
- максимальная – **305 556 руб./м²**.

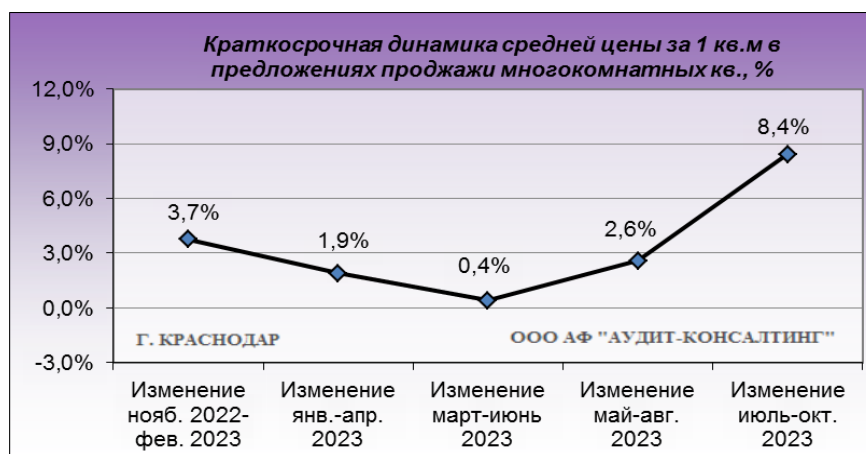
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила **18 706 823 руб.**, минимальная – **3 200 000 руб.**, максимальная – **110 000 000 руб.**

Средняя площадь многокомнатных квартир составила **116,1 м²**, минимальная – **57 м²**, максимальная – **380,0 м²**.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м² в предложениях продажи многокомнатных квартир, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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



Квартиры-студии

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

Таблица 7. Краткосрочная динамика средних цен предложений квартир-студий

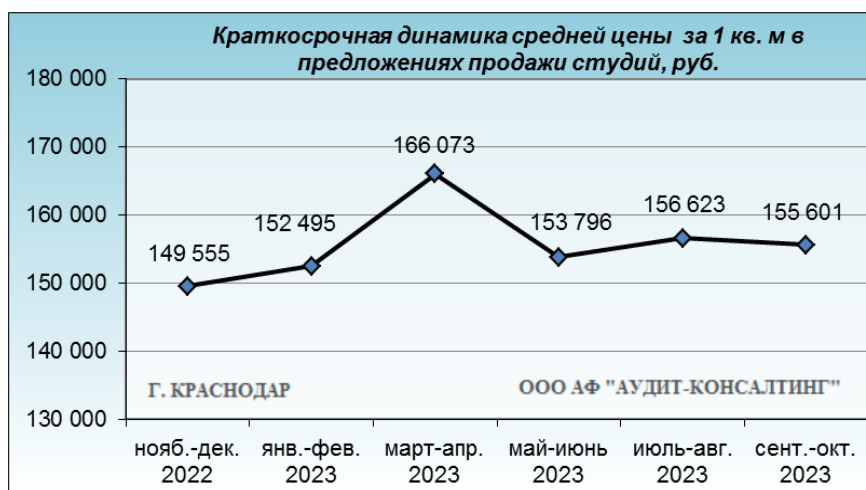
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023
Прикубанский	ср	125 690	129 191	129 500	130 653	128 049	123 642
	мин	65 282	61 111	62 201	64 577	65 527	66 327
	макс	291 667	279 910	280 089	280 089	280 089	280 089
Западный	ср	138 793	125 549	156 647	117 192	127 242	126 008
	мин	65 854	65 854	73 446	67 706	79 518	77 465
	макс	261 538	257 692	257 692	258 364	206 061	219 643
Центральный	ср	191 391	190 517	212 962	197 613	206 811	217 193
	мин	76 453	76 453	82 311	80 071	72 000	76 726
	макс	245 328	245 436	265 351	256 957	274 522	299 107
Карасунский	ср	142 347	164 724	165 182	169 729	164 391	155 560
	мин	65 672	62 500	62 500	74 497	69 882	66 667
	макс	263 889	279 600	279 600	248 181	291 353	255 725
Среднее значение		149 555	152 495	166 073	153 796	156 623	155 601
Минимальное значение		65 282	61 111	62 201	64 577	65 527	66 327
Максимальное значение		291 667	279 910	280 089	280 089	291 353	299 107

- Средняя цена 1 м² квартир-студий за **сентябрь-октябрь 2023 г.** составила **155 601 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу июль-август 2023 г. (156 623 руб./м²) составляет **-0,7%**;
 - изменение с ноября 2022 г. по октябрь 2023 г. со 149 555 руб./кв.м до 155 601 руб./кв.м **4,0%**;
 - минимальная цена 1 м² на сентябрь-октябрь 2023 г. составила **66 327 руб./м²**;
 - максимальная – **299 107 руб.**

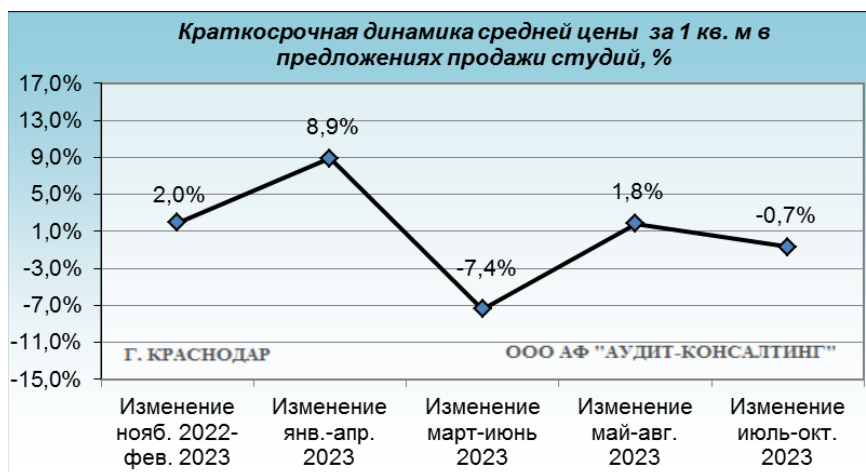
Средняя цена единой квартиры-студии составила **3 654 144 руб.**, минимальная – **1 300 000 руб.**, максимальная – **16 007 600 руб.**

Средняя площадь квартиры-студии составила **26,7 м²**, минимальная – **15 м²**, максимальная – **58,4 м²**.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м² в предложениях продажи квартир-студий, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Результат анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи квартир-студий, выраженной в процентах, в графическом виде представлен на следующем рисунке:

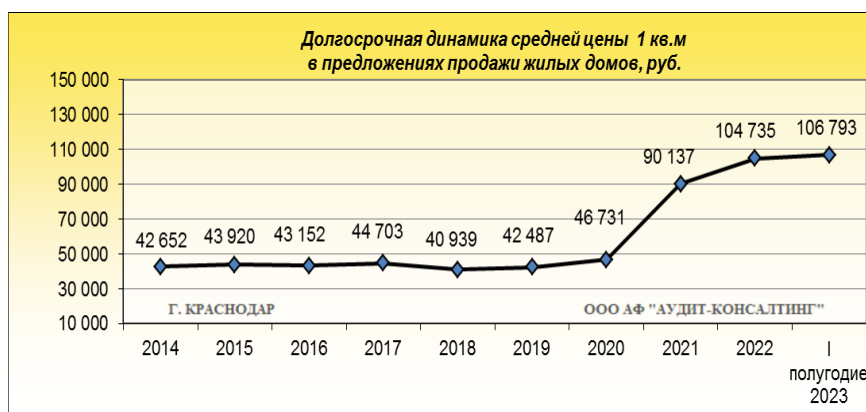


Жилые дома

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

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



За исследуемый интервал времени с 2014 г. по 2022 г. средняя цена предложений продажи 1 м² на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м² до 104 735 руб./м², на 62 083 руб./м² (на 145,6% за 8 лет).

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

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

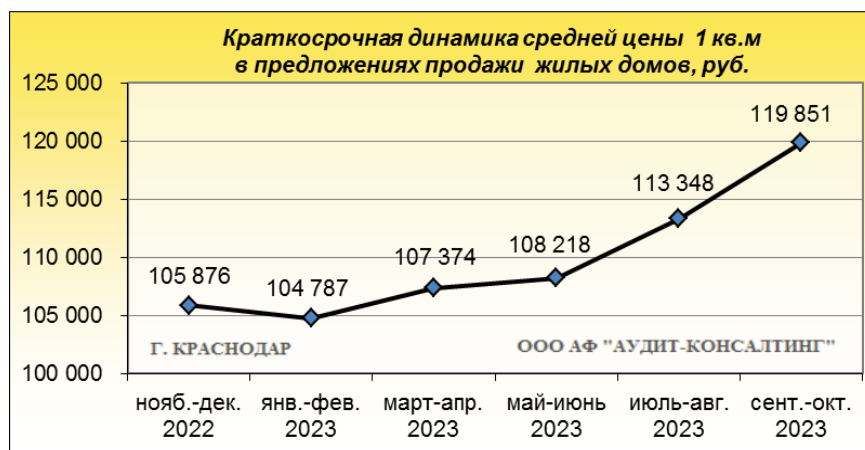
Таблица 8. Краткосрочная динамика средних цен предложений продажи на рынке жилых домов

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023
Прикубанский	ср	93 214	88 476	92 523	92 387	97 297	104 994
	мин	45 018	41 027	41 250	40 621	44 079	50 662
	макс	311 976	295 385	290 123	318 182	312 500	319 149
Западный	ср	129 888	127 460	129 784	133 964	136 433	146 738
	мин	45 764	45 455	41 391	41 026	44 758	51 071
	макс	315 385	296 610	289 256	315 385	312 500	312 500

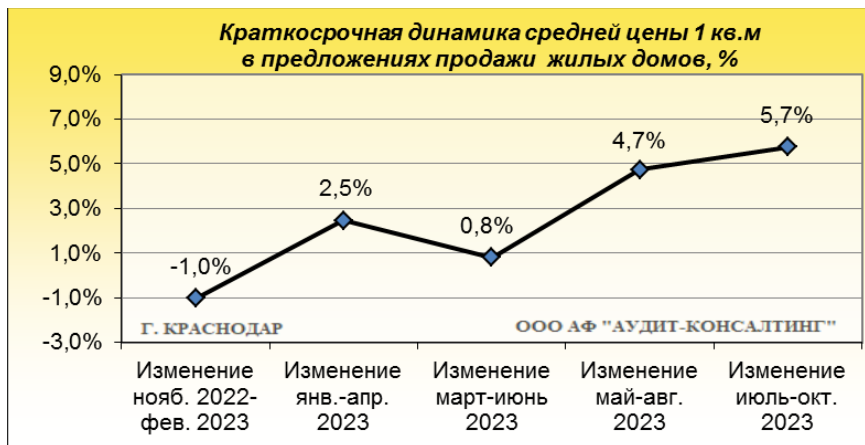
Центральный	ср	107 698	108 927	110 588	109 767	116 605	122 242
	мин	45 714	41 919	42 268	40 741	44 226	51 744
	макс	318 600	293 100	297 619	320 000	321 429	330 000
Карасунский	ср	92 705	94 286	96 599	96 756	103 057	105 429
	мин	45 041	41 059	41 300	40 823	44 144	50 611
	макс	291 005	291 005	290 094	291 005	291 005	281 030
Среднее значение		105 876	104 787	107 374	108 218	113 348	119 851
Минимальное значение		45 018	41 027	41 250	40 621	44 079	50 611
Максимальное значение		318 600	296 610	297 619	320 000	321 429	330 000

Средняя цена 1 м² жилых домов за **сентябрь-октябрь 2023 г.** составила **119 851 руб.**;
 - изменение к предыдущему интервалу июль-август 2023 г. (113 348 руб./м²) составляет **5,7%**;
 - изменение с ноября 2022 г. по октябрь 2023 г. со 105 876 руб./кв.м до 119 851 руб./кв.м **13,2%**;
 - минимальная цена 1 м² на сентябрь-октябрь 2023 г. составила 50 611 руб./м²;
 - максимальная – 330 000 руб./м².
 Средняя цена единого жилого дома составила 18 600 236 руб., минимальная – 1 900 000 руб.,
 максимальная – 270 000 000 руб.
 Средняя площадь жилого дома составила 160,9 м², минимальная – 22,8 м², максимальная – 1 400 м².

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

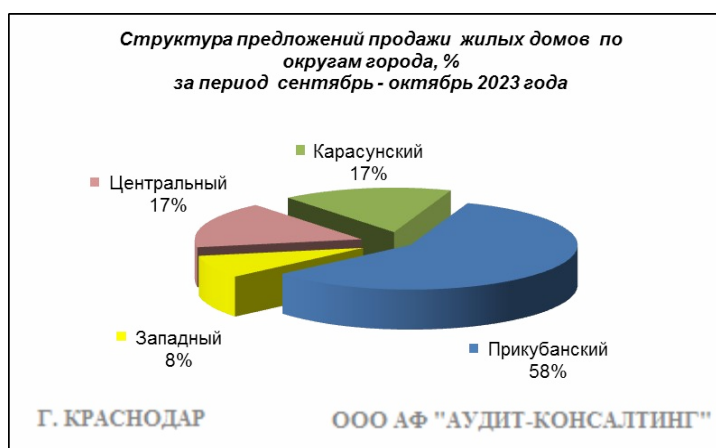


Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи жилых домов, выраженная в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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

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



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 58%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (8%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на сентябрь-октябрь 2023 года показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 66 327 руб./кв. м до 332 558 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 150 844 руб./кв. м;

- цена предложений жилых домов в диапазоне от 50 611 руб./кв. м до 330 000 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 119 851 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.

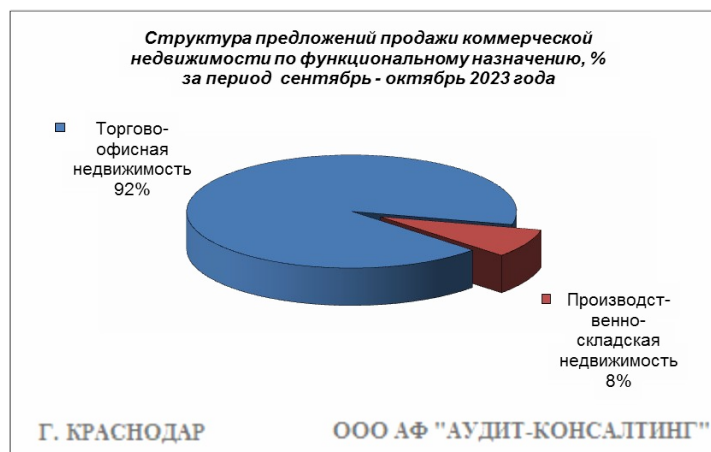
Западный округ включает в себя районы города: Юбилейный, Фестивальный, Славянский и другие.

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.

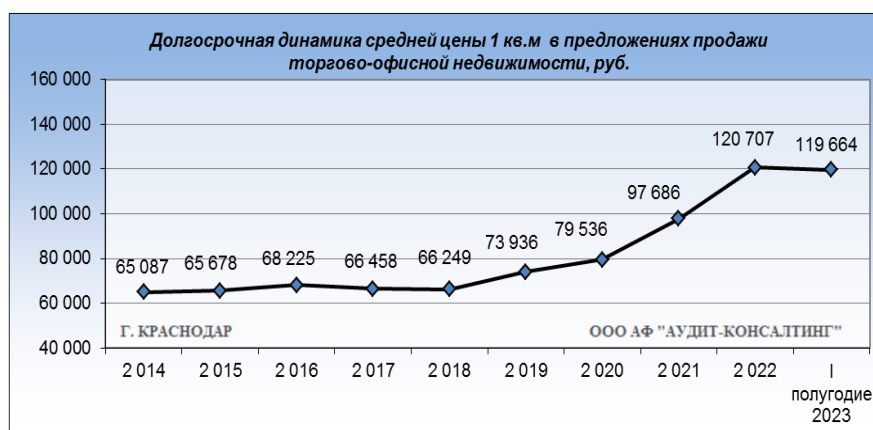


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (92%), а наименее выставляемыми объектами производственно-складского назначения (8%).

Торгово-офисная недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 кв. м за 2014 г. – 65 087 руб./кв. м, за 2022 г. – 120 707 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 55 620 руб. (на 85 % за 8 лет).

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте коммерческой недвижимости.

Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

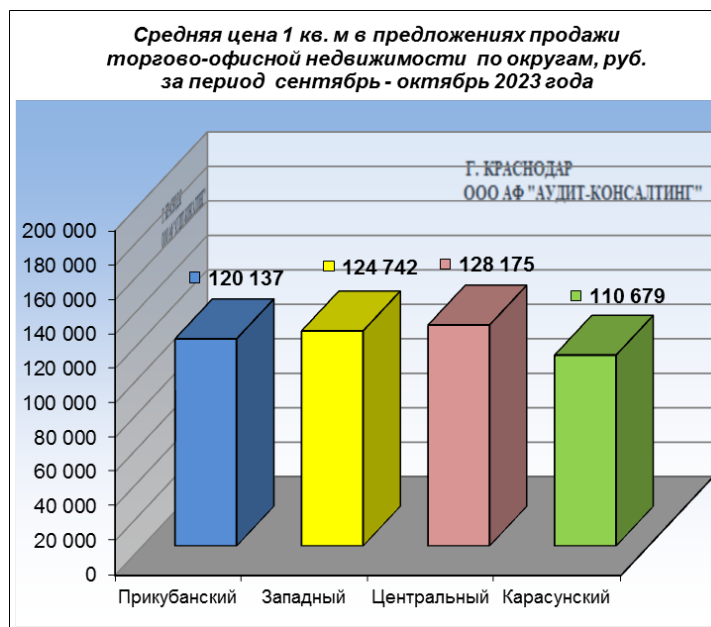
Таблица 9. Краткосрочная динамика цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023
Прикубанский	ср	131 557	128 307	121 924	116 798	118 577	120 137
	мин	42 750	25 258	20 599	15 414	18 349	23 546
	макс	392 157	392 157	392 258	346 667	313 571	307 495
Западный	ср	123 412	119 009	121 373	130 912	124 736	124 742

	мин	42 780	30 729	20 240	20 000	18 216	20 009
	макс	350 000	388 889	350 000	384 000	325 000	316 556
Центральный	ср	126 504	121 234	121 146	125 783	118 905	128 175
	мин	42 857	30 556	23 681	23 566	22 018	22 140
	макс	391 061	394 904	370 000	381 426	309 934	326 667
Карасунский	ср	105 958	109 542	111 901	108 038	106 292	110 679
	мин	44 044	23 478	20 088	19 305	19 000	10 000
	макс	263 158	384 000	384 000	325 000	267 568	280 000
Среднее значение		121 858	119 523	119 086	120 383	117 127	120 933
Минимальное значение		42 750	23 478	20 088	15 414	18 216	10 000
Максимальное значение		392 157	394 904	392 258	384 000	325 000	326 667

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

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



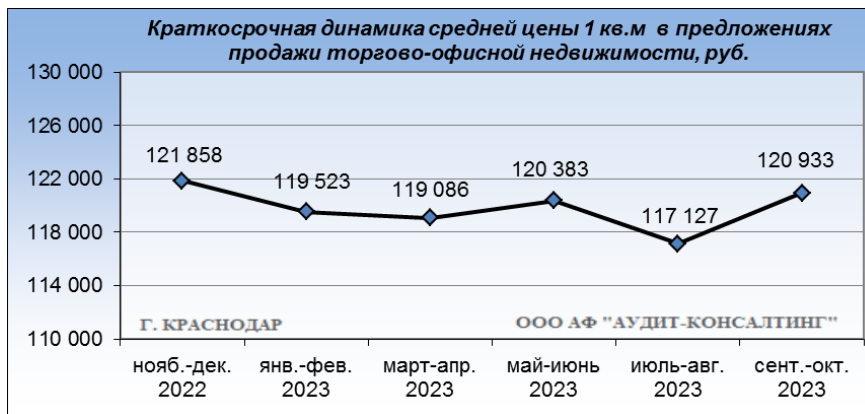
За **сентябрь-октябрь 2023 г.** средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **120 933 руб./кв. м**,

- изменение к предыдущему интервалу июль-август 2023 г. (120 933 руб./м²) составляет **3,2%**;
- изменение с ноября 2022 г. по октябрь 2023 г. со 121 858 руб./кв.м до 120 933 руб./кв.м -0,8%;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь-октябрь 2023 г. составила 10 000 руб./м²;
- максимальная – 326 667 руб./м².

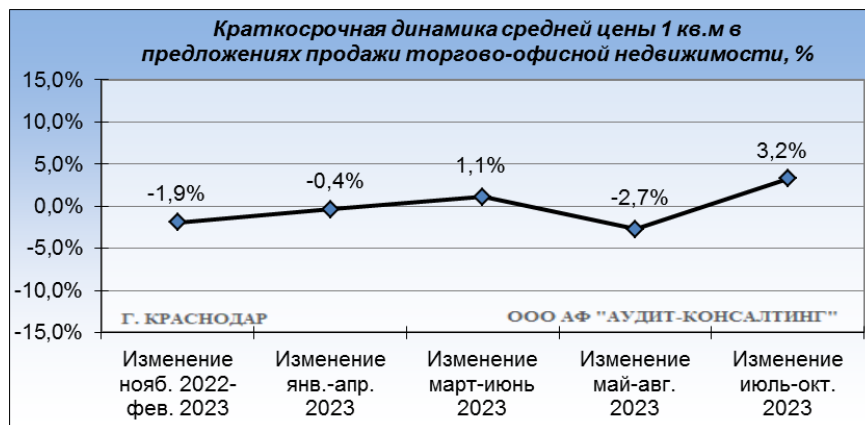
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 38 382 245 руб., минимальная – 125 000 руб., максимальная – 17 150 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 328,7 кв.м, минимальная – 2 кв.м, максимальная – 80 000 кв.м.

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

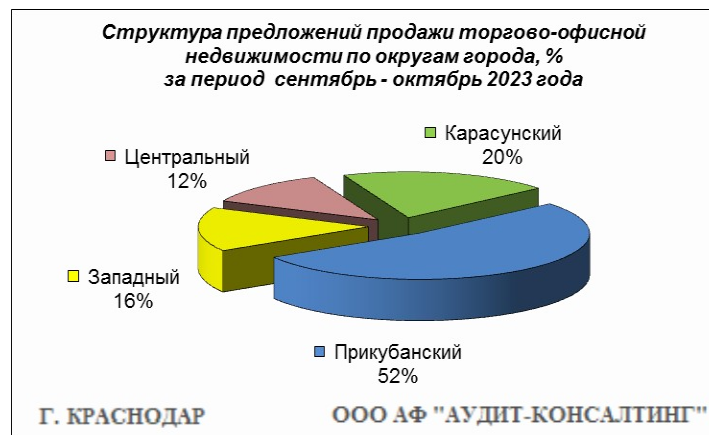


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



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

Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

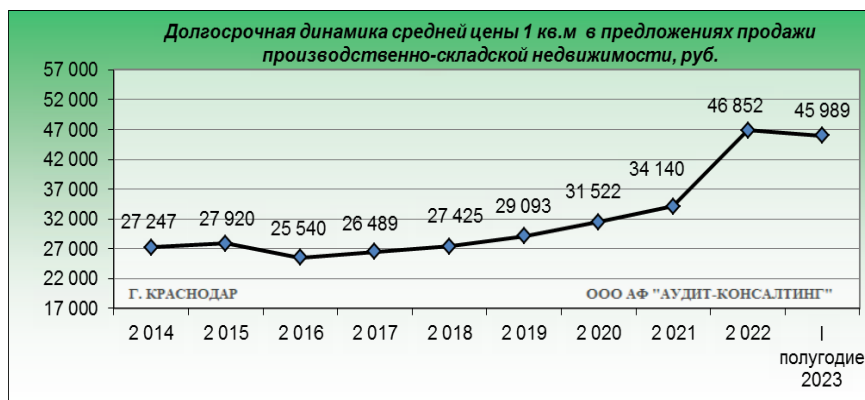


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 52%, а наименьший в Центральном округе - 12%.

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.	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сентябрь-окт. 2023
Среднее значение	43 047	53 332	40 594	44 042	50 836	49 549
Минимальное значение	6 444	8 385	8 385	5 333	3 980	8 027
Максимальное значение	163 366	158 416	165 000	166 667	166 667	166 667

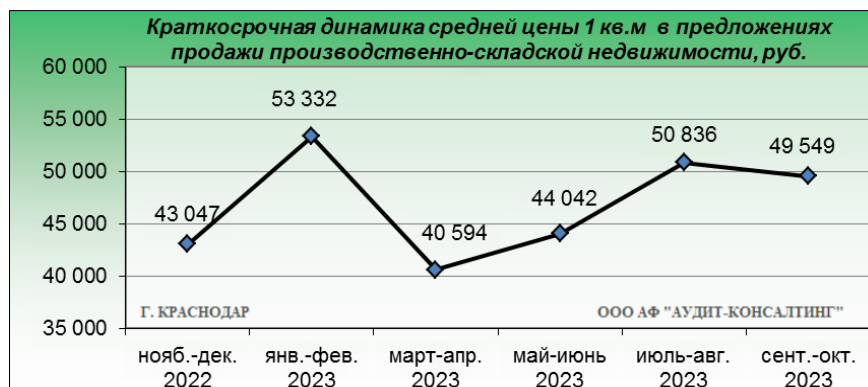
За **сентябрь-октябрь 2023 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **49 549 руб./кв.м**;

- изменение к предыдущему интервалу июль-август 2023 г. (50 836 руб./м².) составляет **-2,5%**;
- изменение с ноября 2022 г. по октябрь 2023 г. с 43 047 руб./кв.м до 49 549 руб./кв.м **15,1%**;
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь-октябрь 2023 г. составила **8 027 руб./кв.м**;
- максимальная – **166 667 руб./кв.м**.

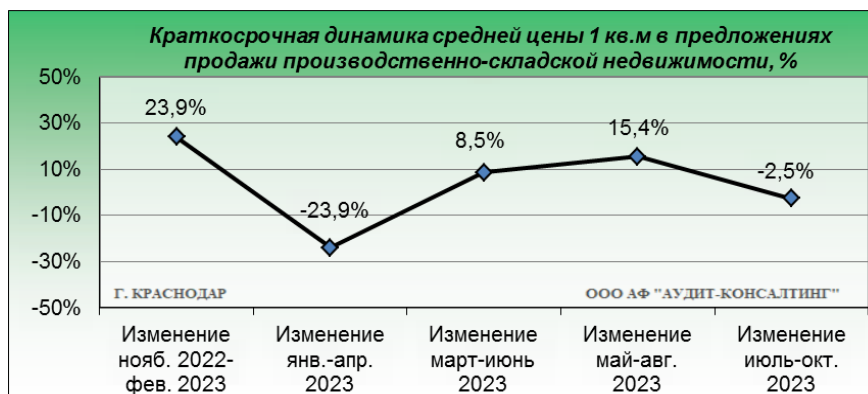
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила **50 780 995 руб.**, минимальная – **100 000 руб.**, максимальная – **550 000 000 руб.**

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила **1 479,8 кв.м**, минимальная – **2 кв.м**, максимальная – **54 002,7 кв.м**.

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



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



Основные выводы относительно рынка продажи коммерческой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на сентябрь-октябрь 2023 года показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 10 000 руб./кв.м до 326 667 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 120 933 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 8 027 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 49 549 руб./кв.м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок аренды

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

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

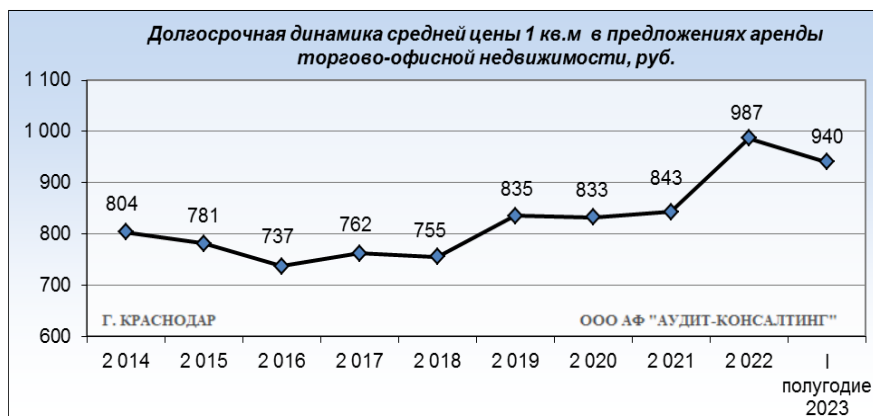


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наём являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 86% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 14%.

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.

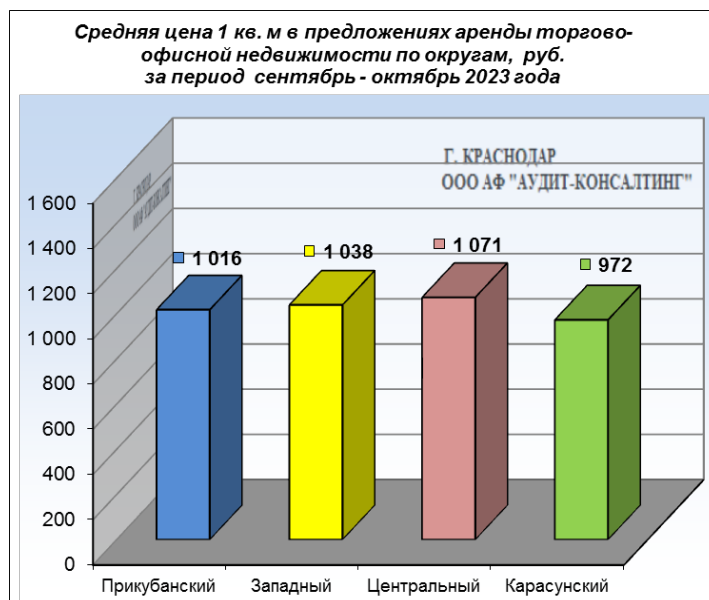
Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023
Прикубанский	ср	877	890	903	912	1 006	1 016
	мин	350	117	167	200	231	200
	макс	7 000	6 667	6 333	6 111	6 111	6 000
Западный	ср	955	937	952	1 019	1 038	1 038
	мин	350	240	188	229	300	333
	макс	8 333	3 333	3 750	4 800	4 800	3 509
Центральный	ср	1 030	1 027	1 019	904	1 022	1 071
	мин	350	136	167	200	220	295
	макс	7 500	6 471	6 000	5 792	4 000	6 000
Карасунский	ср	920	894	887	938	955	972
	мин	350	119	200	184	150	214
	макс	7 260	7 997	6 000	6 000	4 688	4 000
Среднее значение		946	937	940	943	1 005	1 024
Минимальное значение		350	117	167	184	150	200
Максимальное значение		8 333	7 997	6 333	6 111	6 111	6 000

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

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



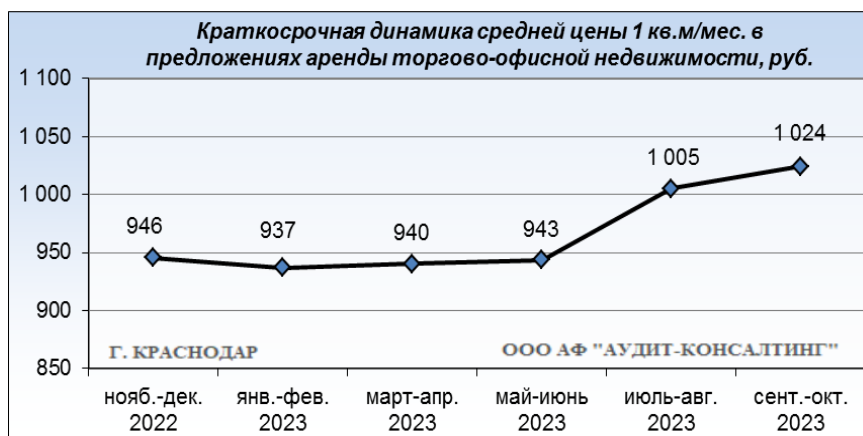
За сентябрь-октябрь 2023 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила 1 024 руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу июль-август 2023 г. (1 005 руб./м²/мес.) составляет **1,9%**;
- изменение с ноября 2022 г. по октябрь 2023 г. с 946 руб./кв.м/мес. до 1 024 руб./кв.м/мес. 5,3%;
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь-октябрь 2023 г. составила 200 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 6 000 руб./кв.м/мес.

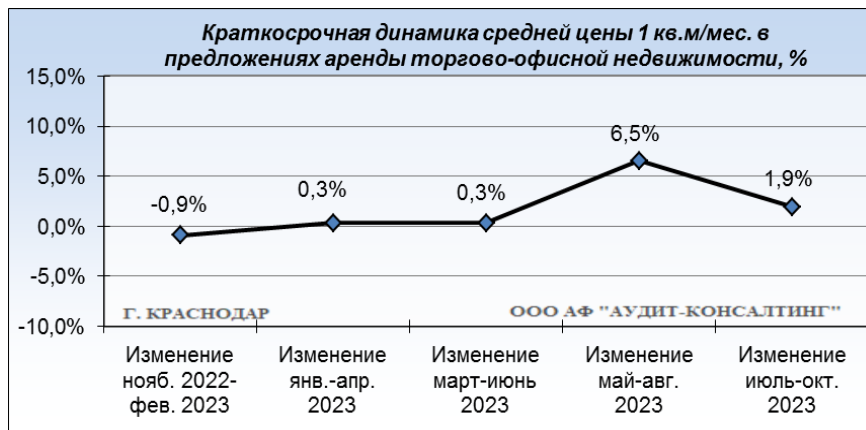
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 220 473 руб./мес., минимальная – 2 000 руб./мес., максимальная – 12 960 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 247,1 кв.м, минимальная – 1 кв.м, максимальная – 20 000 кв.м.

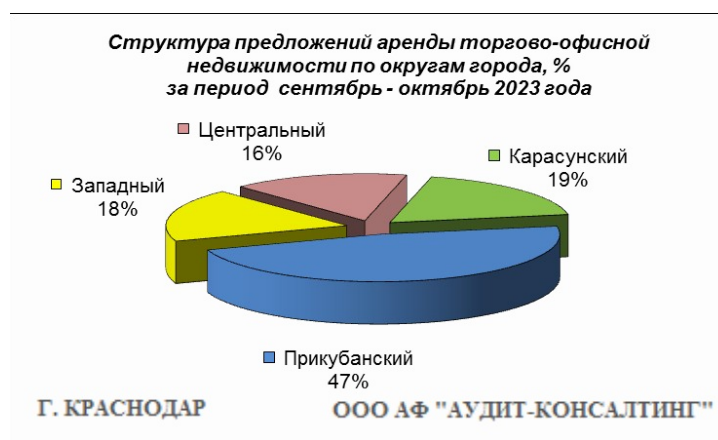
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 **сентябрь-октябрь 2023** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости. Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

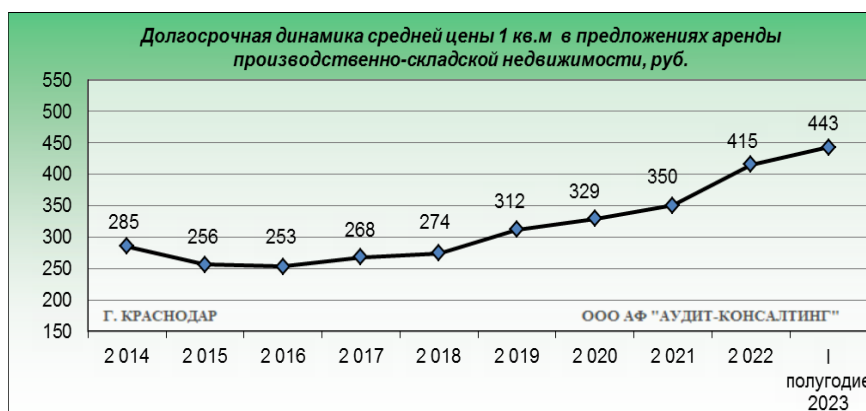


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 47%, а наименьший в Центральном округе –16%.

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

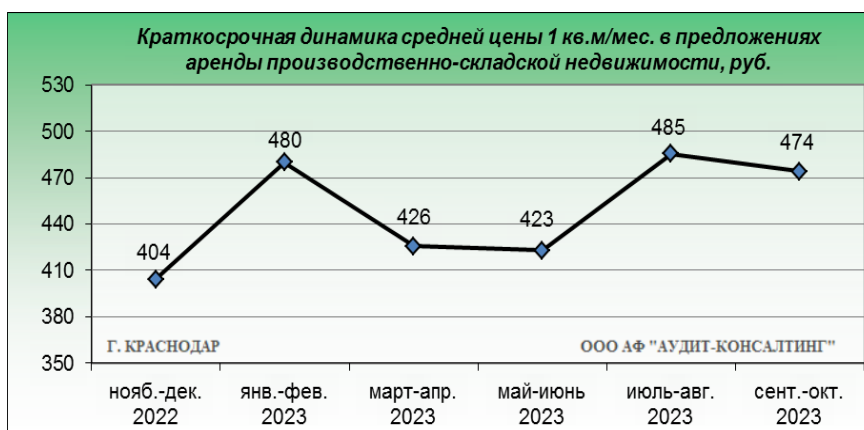
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023
Среднее значение	404	480	426	423	485	474
Минимальное значение	111	97	100	125	140	100
Максимальное значение	1 500	1 650	1 643	2 070	1 570	1 667

За **сентябрь-октябрь 2023 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **474 руб./кв.м/мес.**;

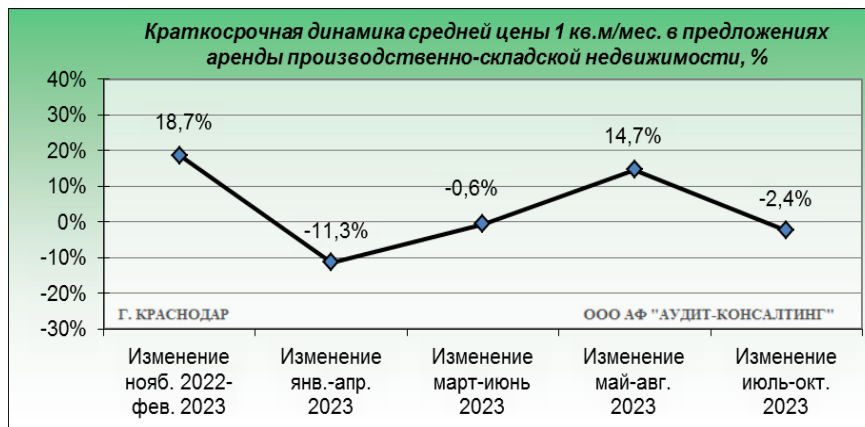
- изменение к предыдущему интервалу июль-август 2023 г. (485 руб./м²/мес.) составляет **-2,4%**;
- изменение с ноября 2022 г. по октябрь 2023 г. с 404 руб./кв.м/мес. до 474 руб./кв.м/мес. **19%**;
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь-октябрь 2023 г. составила 100 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 1 667 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 690 104 руб./мес., минимальная – 1200 руб./мес., максимальная – 38 520 000 руб./мес. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 415,7 кв.м, минимальная – 1 кв.м, максимальная – 60 000 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 сентябрь-октябрь 2023 г. показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость предлагается в аренду (без учета скидки на торг) в диапазоне от 200 руб./кв.м в месяц до 6 000 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1 024 руб./кв.м в месяц;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 100 руб./кв.м. в месяц до 1 667 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 474 руб./кв.м в месяц.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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



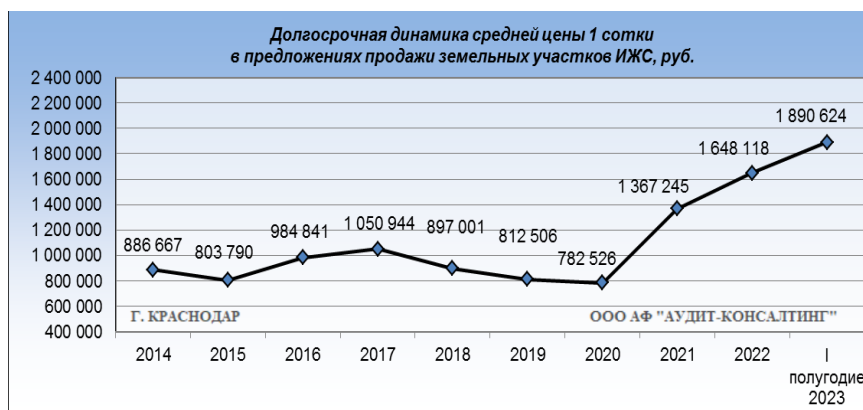
Анализ показывает, что наибольшую долю рынка земельных участков представляют объекты рынка под ИЖС (91%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (9%).

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:

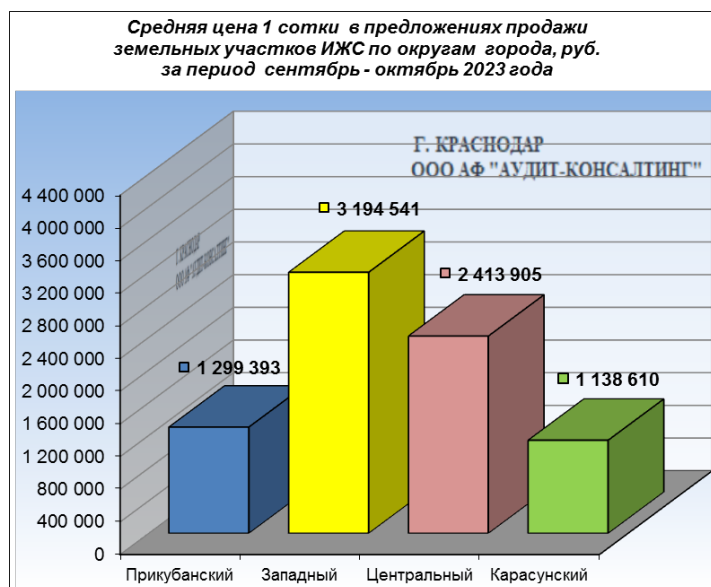
Таблица 13. Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков под ИЖС

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сентяб.-окт. 2023

Прикубанский	ср	1 181 127	1 237 468	1 296 298	1 239 759	1 257 369	1 299 393
	мин	262 778	199 975	162 500	149 833	166 667	216 667
	макс	3 902 439	4 000 000	5 486 585	4 200 000	5 000 000	3 600 000
Западный	ср	2 679 735	2 663 248	3 035 421	3 007 676	3 147 602	3 194 541
	мин	980 000	200 000	566 667	833 333	980 000	980 000
	макс	3 998 750	4 054 054	5 000 000	4 883 721	5 000 000	5 000 000
Центральный	ср	2 107 243	2 164 479	2 312 298	2 182 965	2 427 670	2 413 905
	мин	450 000	350 000	300 000	360 000	666 667	967 742
	макс	3 875 000	4 100 000	5 500 000	4 807 692	5 000 000	4 659 091
Карасунский	ср	1 342 290	1 279 106	1 252 364	1 016 401	1 326 181	1 138 610
	мин	257 143	183 333	143 750	181 818	181 818	183 333
	макс	3 980 583	3 980 583	4 086 957	3 000 000	4 523 810	3 538 462
Среднее значение		1 827 599	1 836 075	1 974 095	1 861 700	2 039 705	2 011 612
Минимальное значение		257 143	183 333	143 750	149 833	166 667	183 333
Максимальное значение		3 998 750	4 100 000	5 500 000	4 883 721	5 000 000	5 000 000

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

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

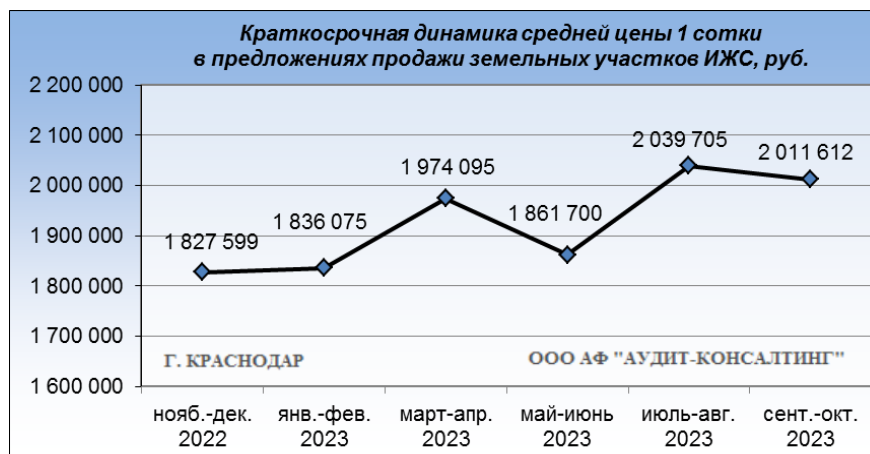


За сентябрь-октябрь 2023 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **2 011 612** руб./сот.;

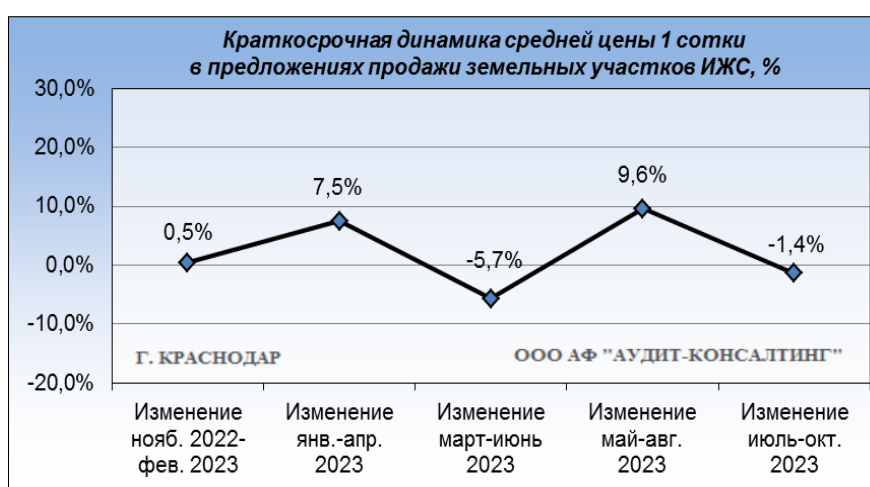
- изменение к предыдущему интервалу июль-август 2023 г. (2 039 705 руб./сот.) составляет **-1,4%**;
- изменение с ноября 2022 г. по октябрь 2023 г. с 1 827 599 руб./сот до 2 011 612 руб./сот. **10,1%**;
- минимальная цена 1 сотки на сентябрь-октябрь 2023 г. составила **183 333** руб./сот.;
- максимальная – **5 000 000** руб./сот.

Средняя цена единого земельного участка составила **16 069 272** руб., минимальная – **280 000** руб., максимальная – **625 000 000** руб. Средняя площадь единого земельного участка составила **11,8** сот., минимальная – **1** сот., максимальная – **1200** сот.

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

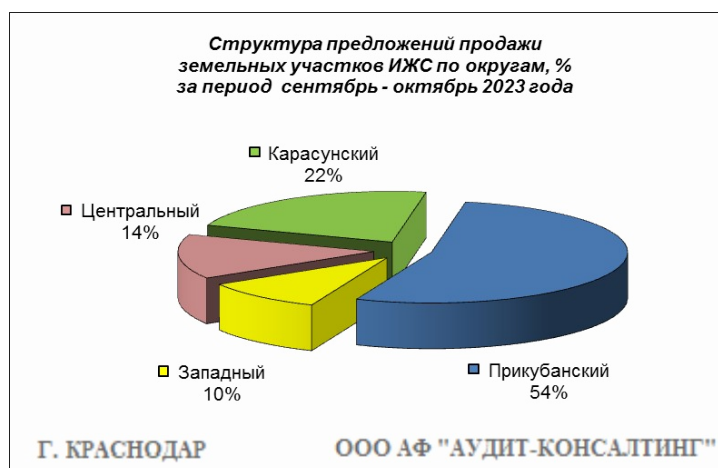


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **сентябрь-октябрь 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 54 %, 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:

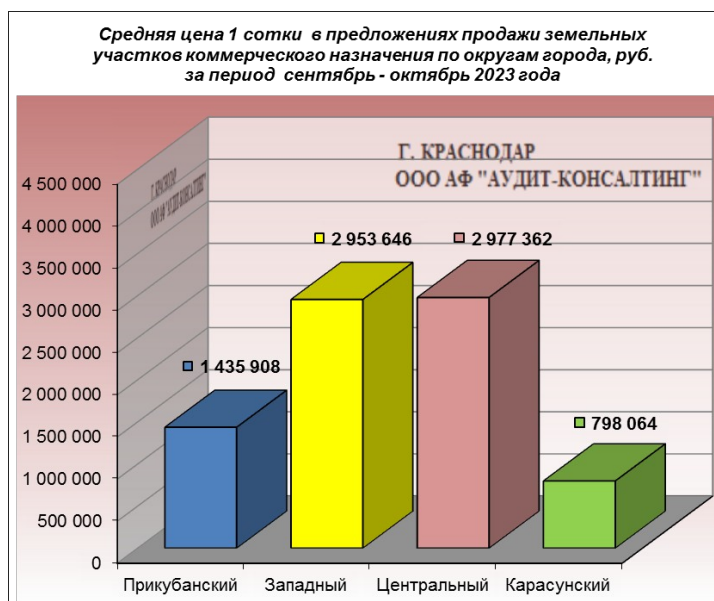
Таблица 14.

Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков коммерческого назначения

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.		нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023
Прикубанский	ср	1 690 531	1 748 437	1 751 736	1 564 029	1 656 049	1 435 908
	мин	388 889	239 900	235 000	250 000	209 040	593 750
	макс	4 166 667	5 000 000	4 000 000	3 100 000	3 861 111	2 500 000
Западный	ср	2 140 310	1 296 370	2 640 670	2 890 404	2 642 706	2 953 646
	мин	589 812	589 812	800 000	2 368 421	2 499 298	945 946
	макс	5 571 429	2 499 298	4 000 000	4 000 000	2 753 846	4 961 346
Центральный	ср	2 794 397	2 951 391	3 302 641	3 718 435	2 594 000	2 977 362
	мин	333 333	242 291	176 211	2 150 000	390 000	2 153 846
	макс	4 137 931	5 421 687	5 625 000	4 629 630	3 846 154	3 571 429
Карасунский	ср	1 194 153	1 487 867	1 117 592	889 785	1 251 552	798 064
	мин	175 000	175 000	131 400	160 000	160 000	133 333
	макс	3 750 000	4 666 667	3 239 544	2 600 000	4 583 333	2 641 509
Среднее значение		1 954 848	1 871 016	2 203 160	2 265 663	2 036 077	2 041 245
Минимальное значение		175 000	175 000	131 400	160 000	160 000	133 333
Максимальное значение		5 571 429	5 421 687	5 625 000	4 629 630	4 583 333	4 961 346

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.



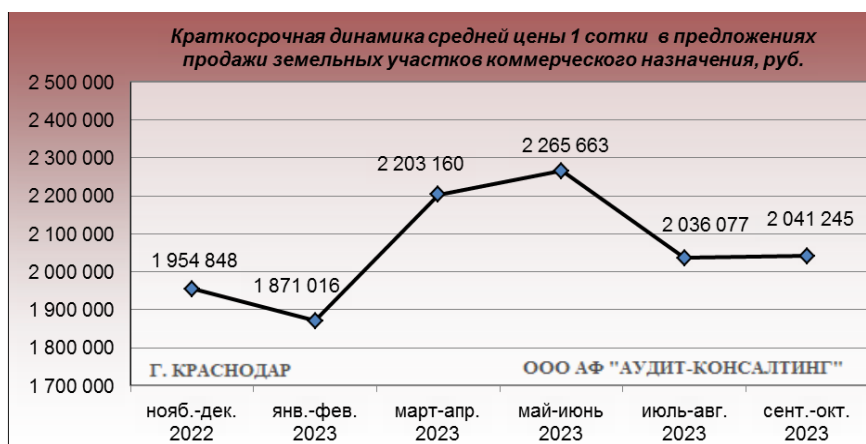
За **сентябрь-октябрь 2023 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 041 245 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу июль-август 2023 г. (2 036 077 руб./сот.) составляет **0,3%**;
- изменение с ноября 2022 г. по октябрь 2023 г. с 1 954 848 руб./сот. до 2 041 245 руб./сот. **4,4%**;
- минимальная цена 1 сотки на сентябрь-октябрь 2023 г. составила 133 333 руб./сот.;
- максимальная – 4 961 346 руб./сот.

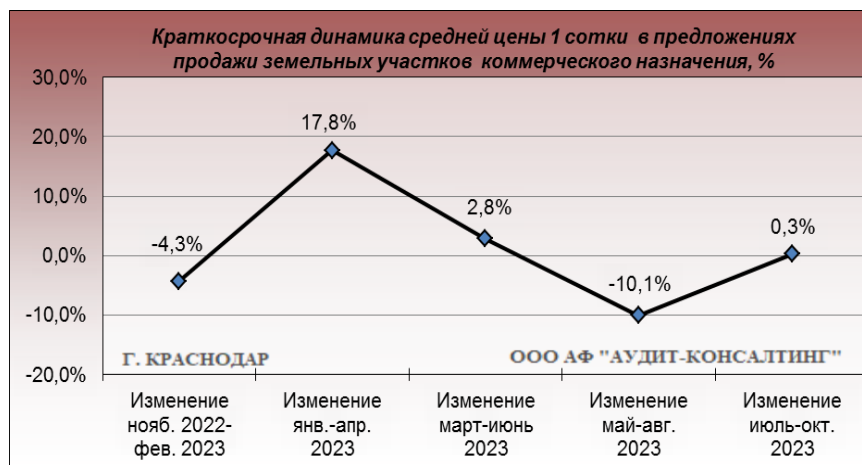
Средняя цена единого земельного участка составила 81 170 549 руб., минимальная – 800 000 руб., максимальная – 640 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 95,4 сот., минимальная – 1 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 **сентябрь-октябрь 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 57 %, находится в округе Карасунском, а наименьший - 2% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка по состоянию на **сентябрь-октябрь 2023 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 183 333 руб./сот. до 5 000 000 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 2 011 612 руб./сот.;

- цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 133 333 руб./сот. до 4 961 346 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 041 245 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.