

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

Индекс промышленного производства в ноябре 2023 г. по сравнению с ноябрем 2022 г. составил 95,0%, в январе-ноябре 2023 г. – 106,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2023 г. по сравнению с ноябрем 2022 г. составил 77,6%, в январе-ноябре 2023 г. – 77,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в ноябре 2023 г. по сравнению с ноябрем 2022 г. составил 92,2%, в январе-ноябре 2023 г. – 106,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в ноябре 2023 г. по сравнению с ноябрем 2022 г. составил 97,7%, в январе-ноябре 2023 г. – 108,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в ноябре 2023 г. по сравнению с ноябрем 2022 г. составил 132,2%, в январе-ноябре 2023 г. – 106,8%.

Растениеводство. К 1 декабря т.г. сельскохозяйственными организациями озимые культуры посеяны на площади 1203,1 тыс. га (98,6% к соответствующей дате 2022 г.), в том числе на зерно – 1162,2 тыс. га (98,7%). Зябь вспахана на площади 724,7 тыс. га (91,7%).

Животноводство. На конец ноября 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 565,8 тыс. голов, из них коров – 214,2 тыс. голов; свиней – 593,3 тыс. голов; овец и коз – 231,0 тыс. голов.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-ноябре 2023 г. составил 323,3 млрд рублей, или 104,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ крупными и средними организациями в январе-ноябре 2023 г. выполнено работ собственными силами на 126,9 млрд рублей, что составляет 106,3% к январю-ноябрю 2022 г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 921,6 млн рублей, или 62,6% к январю-ноябрю 2022 г.).

Жилищное строительство. В январе-ноябре 2023 г. организациями всех форм собственности и населением построено 80,0 тыс. квартир общей площадью 6083,0 тыс. кв. метров, что составило 89,8% к январю-ноябрю 2022 г.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию 51,0 тыс. квартир общей площадью 2490,2 тыс. кв. метров, это на 4,6% больше, чем в январе-ноябре 2022 г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 3592,9 тыс. кв. метров (из них 484,7 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 81,7% к январю-ноябрю предыдущего года.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-ноябре 2023 г. составил 2108,0 млрд рублей, что в товарной массе на 6,6% больше, чем в январе-ноябре 2022 г.

В январе-ноябре 2023 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 859,6 млрд рублей, что на 1,8% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-ноябрь предыдущего года.

В январе-ноябре 2023 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 3271,5 млрд рублей, что в товарной массе на 21,1 % больше, чем в январе-ноябре 2022 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в ноябре 2023 г. по сравнению с октябрём 2023 г. составил 100,8%, в том числе продовольственные товары – 101,5%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в ноябре 2023 г. составил 100,9%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в ноябре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,7% и составила 5965,30 рубля в расчете на одного человека в месяц.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Краснодарскому краю в ноябре 2023 г. составила 21929,79 рубля в расчете на месяц. По сравнению с октябрём 2023 г. его стоимость повысилась на 0,4%.

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

В ноябре 2023 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с октябрём 2023 г. составил 99,9%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 100,03%, «Обрабатывающие производства» – 99,9%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 99,7%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в ноябре 2023 г. по сравнению с октябрём 2023 г. составил 101,0%, в том числе на продукцию растениеводства – 101,2%, животноводства – 100,6%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2023 г. составила 56533 рубля. По сравнению с октябрём 2022 г. она увеличилась на 15,2%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за октябрь 2023 г. по сравнению с октябрём 2022 г. увеличилась на 6,9%.

По итогам обследования в среднем за август-октябрь 2023 г. численность рабочей силы составила 2932,0 тыс. человек или 50,3% от общей численности населения края. В их числе 2874,2 тыс. человек, или 98,0% численности рабочей силы были заняты в экономике и 57,9 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В ноябре 2023 г. признано безработными 2,5 тыс. безработных (на 29,1% меньше, чем в ноябре 2022 г.), снято с учета 2,5 тыс. безработных (на 36,0% меньше, чем в ноябре 2022 г.).

Численность трудоустроенных безработных в ноябре 2023 г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 29,7%, с ноябрём 2022 г. – на 16,9% и составила 1,6 тыс. человек.

По расчетным данным численность постоянного населения края на 1 ноября 2023 г. составила 5832,7 тыс. человек, из которых 3341,1 тыс. человек (57,3%) – горожане и 2491,6 тыс. человек (42,7%) – сельские жители.

За январь-октябрь 2023 г. внутрирегиональная миграция увеличилась по сравнению с январем-октябрём 2022 г. на 2,1% или на 748 человек.

Миграционный прирост населения края по сравнению с январем-октябрём 2022 г. увеличился на 16582 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 – **ноябрь-декабрь 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 **ноябрь-декабрь 2023 г.** из 50 286 предложений по продаже квартир и 5 545 предложений о продаже жилых домов.

Общая структура предложения на следующем рисунке:



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

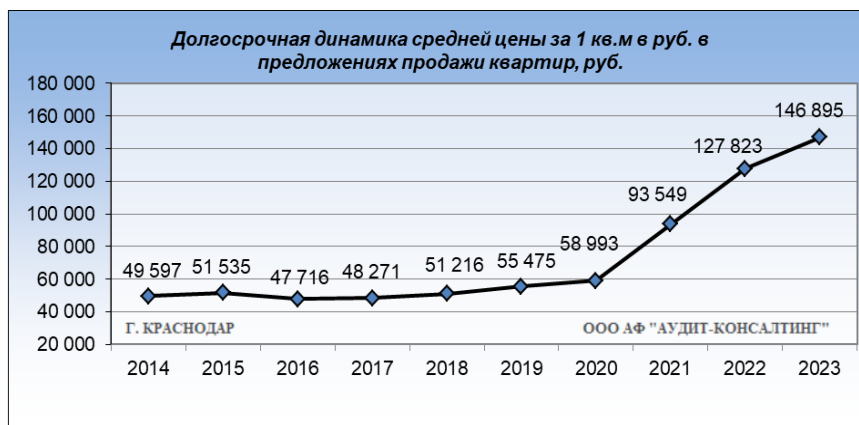
### Рынок квартир

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 2023 г. – 146 895 руб./м<sup>2</sup>. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2023 г.) средняя цена предложений продажи 1 м<sup>2</sup> квартир выросла на 97 298 руб. (на 196,2% за 9 лет).

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

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

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

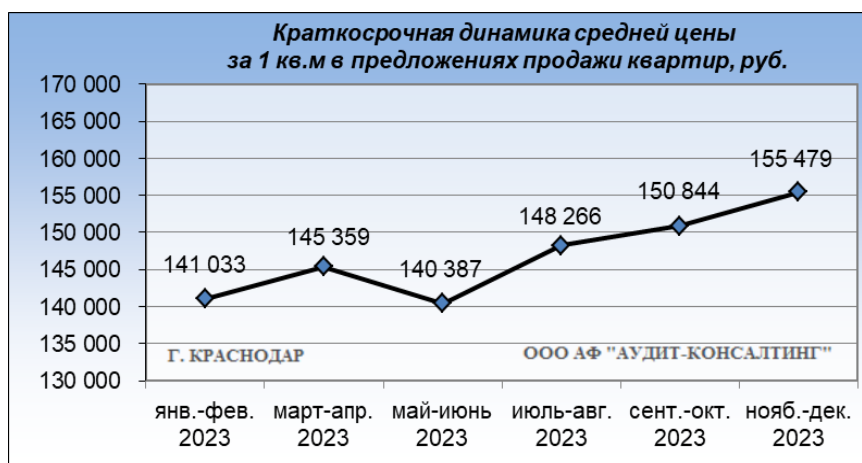
Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023
Прикубанский	116 239	115 177	117 826	120 766	120 487	129 940
Западный	155 971	163 647	138 729	161 525	160 819	161 070

Центральный	156 816	164 050	167 528	163 910	175 622	177 907
Карасунский	135 107	138 563	137 467	146 863	146 447	152 999
<b>Среднее значение</b>	<b>141 033</b>	<b>145 359</b>	<b>140 387</b>	<b>148 266</b>	<b>150 844</b>	<b>155 479</b>

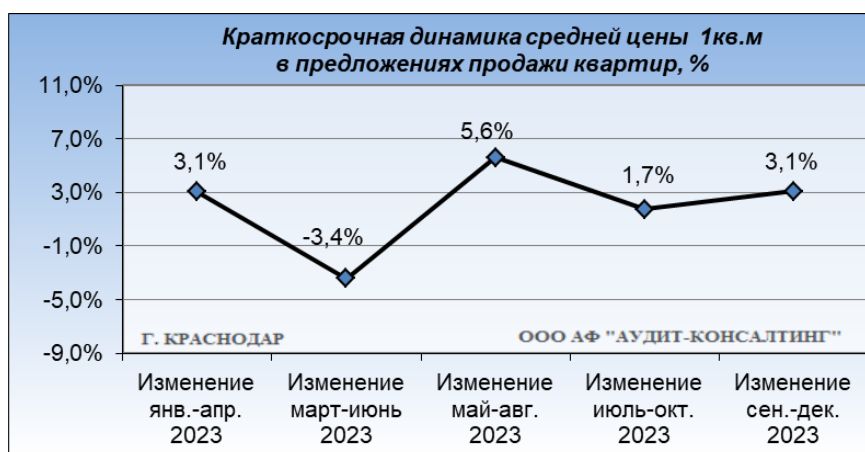
За **ноябрь-декабрь 2023 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **155 479** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2023 г. (150 844 руб./кв.м) составляет **3,1%**;
- изменение с января по декабрь 2023 г. со 141 033 руб./кв.м до 155 479 руб./кв.м 10,2%;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на ноябрь-декабрь 2023 г. составила 66 810 руб./ кв.м;
- максимальная – 343 602 руб./кв.м.

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



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



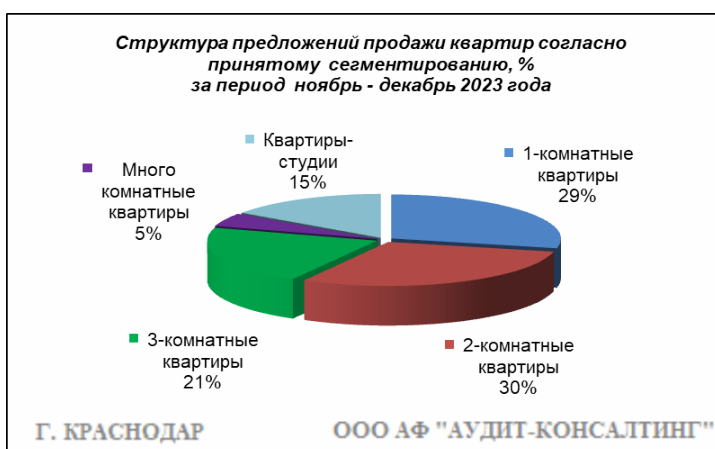
Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **ноябрь-декабрь 2023 года**, выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 47,1%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 8,9% 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 (30%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (5%).

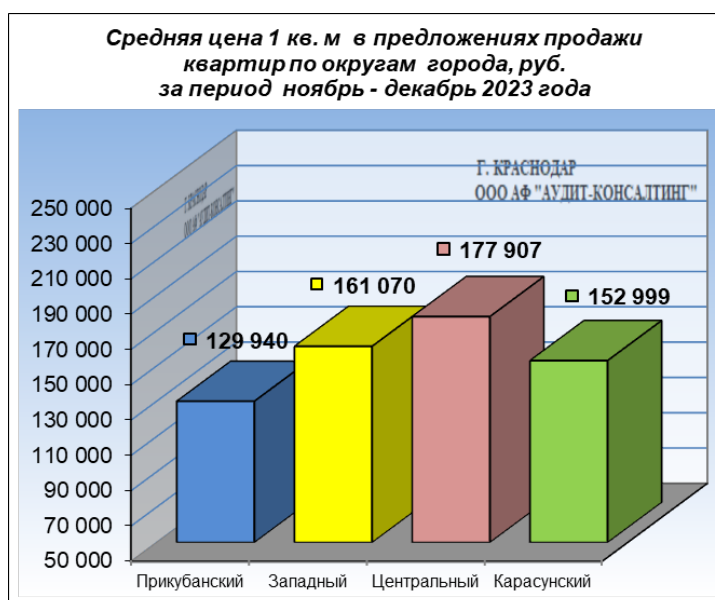
Данные проведенного анализа цен предложений за **ноябрь-декабрь 2023 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

**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	112 737	113 689	126 642	166 120	130 513	<b>129 940</b>
Западный	165 804	163 958	165 005	176 149	134 435	<b>161 070</b>
Центральный	183 732	173 907	156 647	153 136	222 113	<b>177 907</b>
Карасунский	144 825	152 635	150 584	156 250	160 703	<b>152 999</b>

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

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



### 1-комнатные квартиры

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

**Таблица 3.**

Краткосрочная динамика средних цен в предложениях продаж 1-комнатных квартир

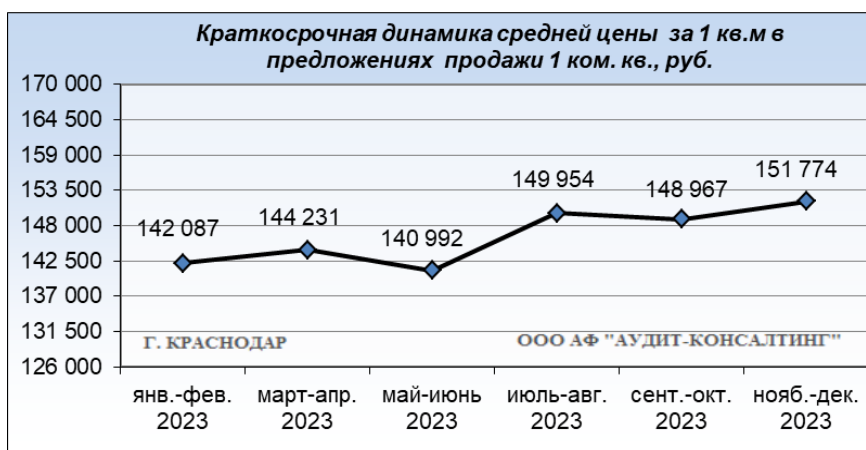
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023
Прикубанский	ср	104 099	102 978	104 238	104 969	103 525	112 737
	мин	61 305	62 162	63 529	65 579	66 496	66 957
	макс	294 118	288 462	283 673	272 632	259 557	277 096
Западный	ср	163 568	165 201	147 314	175 877	175 468	165 804
	мин	61 290	62 821	64 000	68 528	66 667	68 528
	макс	303 922	317 032	322 072	325 727	323 658	343 602
Центральный	ср	164 696	165 668	170 044	169 309	179 706	183 732
	мин	61 111	64 103	65 796	65 714	68 182	73 171
	макс	300 000	302 500	270 000	300 000	332 558	300 000
Карасунский	ср	135 986	143 075	142 373	149 661	137 167	144 825
	мин	61 538	63 739	63 739	65 928	66 667	67 475
	макс	251 323	312 321	329 737	272 635	327 471	335 960
<b>Среднее значение</b>		<b>142 087</b>	<b>144 231</b>	<b>140 992</b>	<b>149 954</b>	<b>148 967</b>	<b>151 774</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>61 111</b>	<b>62 162</b>	<b>63 529</b>	<b>65 579</b>	<b>66 496</b>	<b>66 957</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>303 922</b>	<b>317 032</b>	<b>329 737</b>	<b>325 727</b>	<b>332 558</b>	<b>343 602</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 1-комнатных квартир за **ноябрь-декабрь 2023** г. составила **151 774** руб.;  
 - изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2023 г. (148 967 руб./м<sup>2</sup>) составляет **1,9%**;  
 - изменение с января по декабрь 2023 г. со 142 087 руб./кв.м до 151 774 руб./кв.м 1,9%;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на ноябрь-декабрь 2023 г. составила 66 957 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 343 602 руб./м<sup>2</sup>.

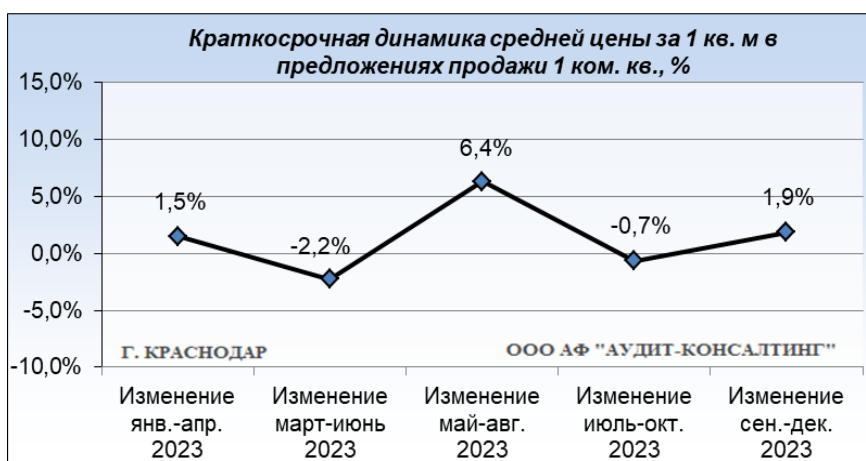
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 5 612 827 руб., минимальная – 1 500 000 руб., максимальная – 26 000 000 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 40 м<sup>2</sup>, минимальная – 15 м<sup>2</sup>, максимальная – 120 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.		янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023
Прикубанский	ср	99 776	99 927	99 971	102 458	104 616	113 689
	мин	61 111	62 241	63 521	65 411	66 327	66 836
	макс	300 000	307 947	324 324	257 813	275 157	260 630
Западный	ср	166 424	156 444	138 093	168 734	160 956	163 958
	мин	61 181	62 520	64 000	66 667	66 667	67 429
	макс	296 875	301 282	322 459	303 846	315 068	341 530
Центральный	ср	148 429	151 087	157 617	155 717	173 082	173 907
	мин	62 500	63 387	65 085	66 656	67 887	67 665
	макс	297 179	292 308	320 000	304 496	316 667	303 636
Карасунский	ср	128 698	135 997	126 738	150 191	142 044	152 635
	мин	62 500	62 097	64 198	66 154	66 879	66 879

	макс	256 048	258 621	280 104	292 636	310 400	321 030
<b>Среднее значение</b>		<b>135 832</b>	<b>135 864</b>	<b>130 605</b>	<b>144 275</b>	<b>145 174</b>	<b>151 047</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>61 111</b>	<b>62 097</b>	<b>63 521</b>	<b>65 411</b>	<b>66 327</b>	<b>66 836</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>300 000</b>	<b>307 947</b>	<b>324 324</b>	<b>304 496</b>	<b>316 667</b>	<b>341 530</b>

Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **ноябрь-декабрь 2023** г. составила **151 047** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2023 г. (145 174 руб./кв.м) составляет **4,0%**;

- изменение с января по декабрь 2023 г. со 135 832 руб./кв.м до 151 047 руб./кв.м 11,2%;

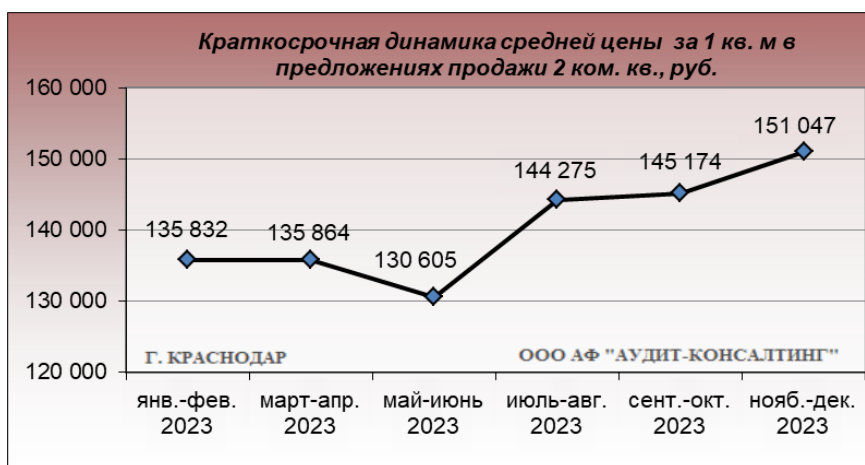
- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь-декабрь 2023 г. составила 66 836 руб./кв.м ;

- максимальная – 341 530 руб./кв.м.

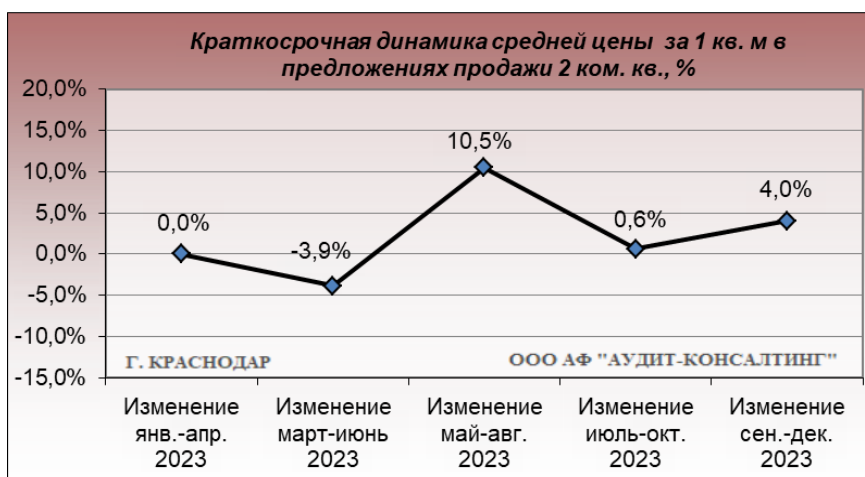
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 8 518 993 руб., минимальная – 1 900 000 руб., максимальная – 32 000 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 59 кв.м, минимальная – 20 кв.м, максимальная – 239 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, выраженной 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, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

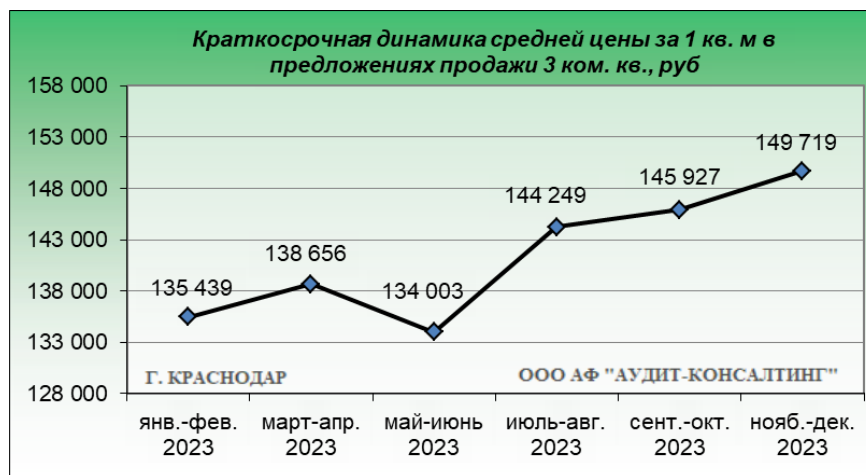
Таблица 5. Краткосрочная динамика средних цен предложений 3-комнатных квартир



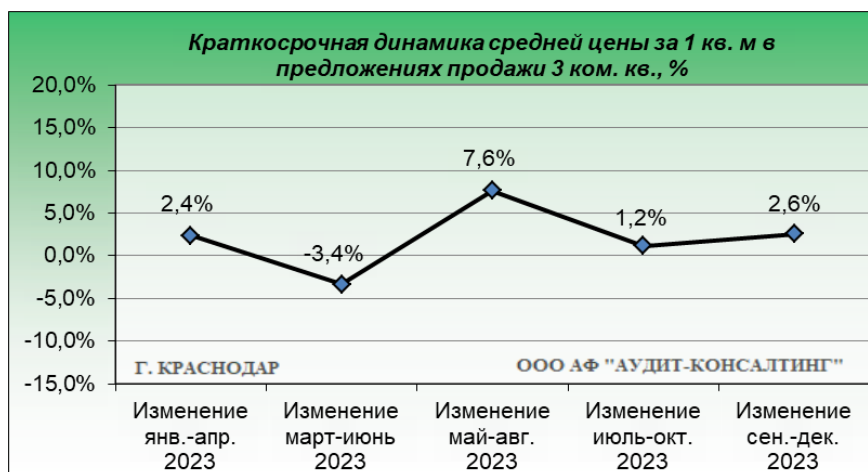
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023
Прикубанский	ср	113 402	109 459	110 429	115 485	114 563	126 642
	мин	61 143	62 109	63 710	65 407	66 349	66 810
	макс	291 829	317 829	320 258	312 500	295 000	295 159
Западный	ср	153 309	161 179	136 360	165 924	167 696	165 005
	мин	68 182	63 789	63 789	66 038	69 737	69 869
	макс	303 478	318 091	326 241	326 774	316 832	338 819
Центральный	ср	141 314	144 082	155 776	145 947	155 054	156 647
	мин	61 290	64 655	64 655	66 378	66 378	67 901
	макс	300 000	300 000	316 667	309 524	305 556	309 524
Карасунский	ср	133 729	139 904	133 447	149 642	146 396	150 584
	мин	61 905	63 961	64 815	66 981	66 460	67 161
	макс	295 993	275 956	322 075	249 351	319 784	322 212
<b>Среднее значение</b>		<b>135 439</b>	<b>138 656</b>	<b>134 003</b>	<b>144 249</b>	<b>145 927</b>	<b>149 719</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>61 143</b>	<b>62 109</b>	<b>63 710</b>	<b>65 407</b>	<b>66 349</b>	<b>66 810</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>303 478</b>	<b>318 091</b>	<b>326 241</b>	<b>326 774</b>	<b>319 784</b>	<b>338 819</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 3-комнатных квартир за **ноябрь-декабрь 2023 г.** составила **149 719 руб.**;  
- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2023 г. (145 927 руб./м<sup>2</sup>) составляет **2,6%**;  
- изменение с января по декабрь 2023 г. с 135 439 руб./кв.м до 149 719 руб./кв.м **10,5%**;  
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на ноябрь-декабрь 2023 г. составила **66 810 руб./м<sup>2</sup>**;  
- максимальная – **338 819 руб./м<sup>2</sup>**.  
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила **11 542 254 руб.**, минимальная – **3 100 000 руб.**, максимальная – **70 000 000 руб.**  
Средняя площадь 3-комнатных квартир составила **80 м<sup>2</sup>**, минимальная – **31,7 м<sup>2</sup>**, максимальная – **369 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, выраженная 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.		янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023
Прикубанский	ср	134 727	134 018	143 842	152 869	156 089	166 120
	мин	61 111	62 500	63 522	65 417	66 667	67 073
	макс	291 829	306 923	306 923	289 000	298 211	296 610
Западный	ср	171 004	178 765	154 686	169 845	173 968	176 149
	мин	67 568	65 612	63 939	75 783	67 105	67 105
	макс	300 654	307 143	329 372	309 510	305 556	315 682
Центральный	ср	139 124	146 451	156 589	141 766	153 077	153 136
	мин	63 855	62 857	65 455	71 186	71 186	75 000
	макс	270 000	313 333	324 074	277 239	281 132	273 038
Карасунский	ср	112 400	108 657	115 046	120 430	151 069	156 250
	мин	66 429	63 208	66 429	70 093	68 182	74 118
	макс	200 876	264 012	210 526	238 122	263 181	285 792
<b>Среднее значение</b>		<b>139 314</b>	<b>141 973</b>	<b>142 540</b>	<b>146 228</b>	<b>158 551</b>	<b>162 914</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>61 111</b>	<b>62 500</b>	<b>63 522</b>	<b>65 417</b>	<b>66 667</b>	<b>67 073</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>300 654</b>	<b>313 333</b>	<b>329 372</b>	<b>309 510</b>	<b>305 556</b>	<b>315 682</b>

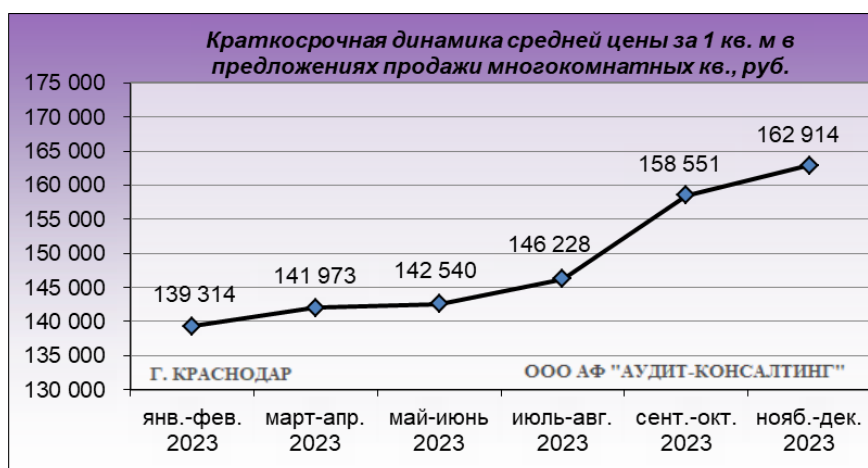
Средняя цена 1 м<sup>2</sup> многокомнатных квартир за **ноябрь-декабрь 2023 г.** составила **162 914 руб.;**

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2023 г. (158 551 руб./м<sup>2</sup>) составляет **2,8%**;
- изменение с января по декабрь 2023 г. со 139 314 руб./кв.м до 162 914 руб./кв.м 16,9%;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на ноябрь-декабрь 2023 г. составила 67 073 руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – 315 682 руб./м<sup>2</sup>.

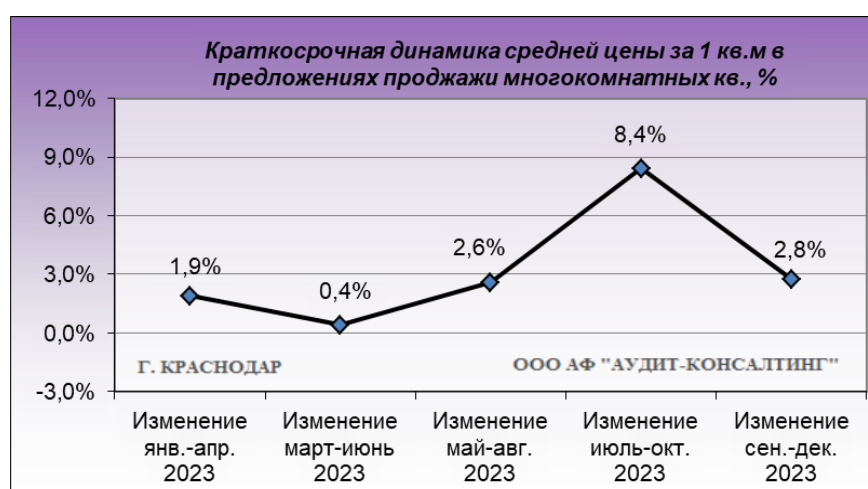
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 17 863 319 руб., минимальная – 4 300 000 руб., максимальная – 110 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 106,3 м<sup>2</sup>, минимальная – 57,6 м<sup>2</sup>, максимальная – 464 м<sup>2</sup>.

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



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



### Квартиры-студии

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

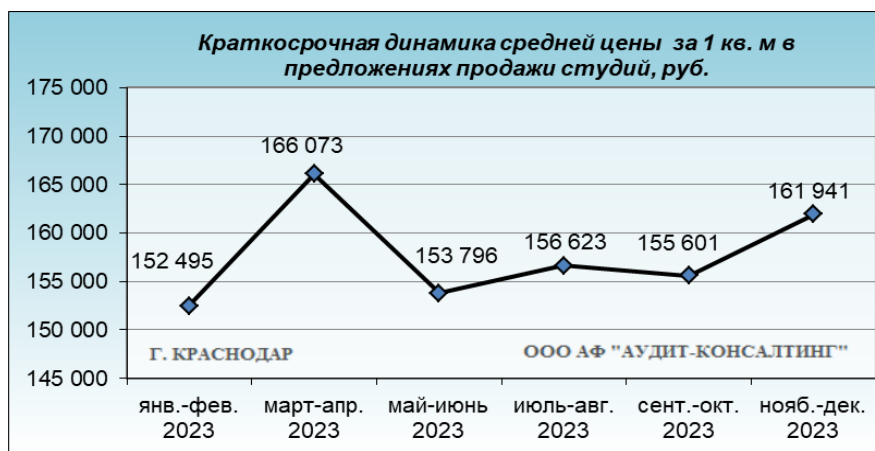
**Таблица 7. Краткосрочная динамика средних цен предложений квартир-студий**

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023
Прикубанский	ср	129 191	129 500	130 653	128 049	123 642	130 513
	мин	61 111	62 201	64 577	65 527	66 327	66 852
	макс	279 910	280 089	280 089	280 089	280 089	286 000
Западный	ср	125 549	156 647	117 192	127 242	126 008	134 435
	мин	65 854	73 446	67 706	79 518	77 465	79 518
	макс	257 692	257 692	258 364	206 061	219 643	241 667
Центральный	ср	190 517	212 962	197 613	206 811	217 193	222 113
	мин	76 453	82 311	80 071	72 000	76 726	76 726
	макс	245 436	265 351	256 957	274 522	299 107	277 000
Карасунский	ср	164 724	165 182	169 729	164 391	155 560	160 703
	мин	62 500	62 500	74 497	69 882	66 667	72 460
	макс	279 600	279 600	248 181	291 353	255 725	255 000

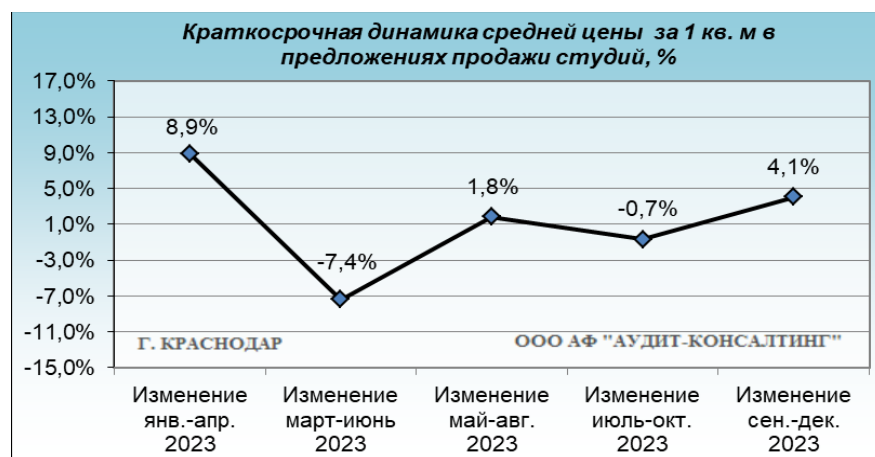
Среднее значение	152 495	166 073	153 796	156 623	155 601	161 941
Минимальное значение	61 111	62 201	64 577	65 527	66 327	66 852
Максимальное значение	279 910	280 089	280 089	291 353	299 107	286 000

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> квартир-студий за **ноябрь-декабрь 2023 г.** составила **161 941 руб.**;  
- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2023 г. (155 601 руб./м<sup>2</sup>) составляет **4,1%**;  
- изменение с января по декабрь 2023 г. со 152 495 руб./кв.м до 161 941 руб./кв.м **6,2%**;  
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на ноябрь-декабрь 2023 г. составила 66 852 руб./м<sup>2</sup>;  
- максимальная – 286 000 руб.  
Средняя цена единой квартиры-студии составила 3 838 386 руб., минимальная – 1 005 000 руб., максимальная – 16 007 600 руб.  
Средняя площадь квартиры-студии составила 27 м<sup>2</sup>, минимальная – 11,9 м<sup>2</sup>, максимальная – 67,9 м<sup>2</sup>.

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



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

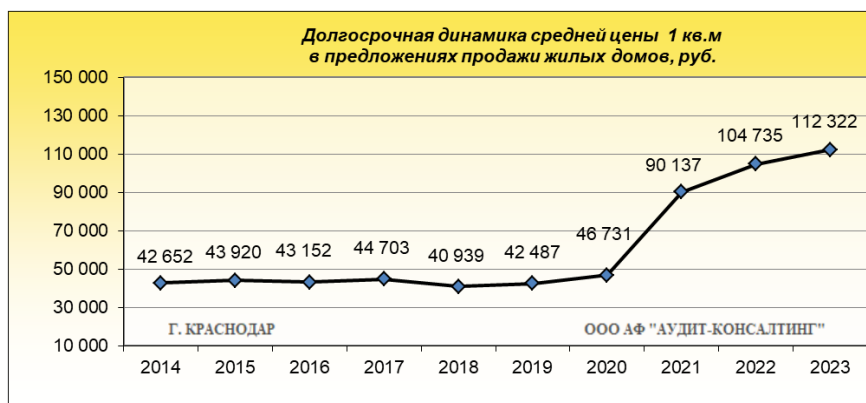


### Жилые дома

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

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



За исследуемый интервал времени с 2014 г. по 2023 г. средняя цена предложений продажи 1 м<sup>2</sup> на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м<sup>2</sup> до 112 322 руб./м<sup>2</sup>, на 69 670 руб./м<sup>2</sup> (на 163,3% за 9 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.		янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023
Прикубанский	ср	88 476	92 523	92 387	97 297	104 994	105 038
	мин	41 027	41 250	40 621	44 079	50 662	50 912
	макс	295 385	290 123	318 182	312 500	319 149	319 058
Западный	ср	127 460	129 784	133 964	136 433	146 738	151 816
	мин	45 455	41 391	41 026	44 758	51 071	56 250
	макс	296 610	289 256	315 385	312 500	312 500	312 500
Центральный	ср	108 927	110 588	109 767	116 605	122 242	124 437
	мин	41 919	42 268	40 741	44 226	51 744	52 381
	макс	293 100	297 619	320 000	321 429	330 000	322 500
Карасунский	ср	94 286	96 599	96 756	103 057	105 429	100 123
	мин	41 059	41 300	40 823	44 144	50 611	51 190
	макс	291 005	290 094	291 005	291 005	281 030	295 858
<b>Среднее значение</b>		<b>104 787</b>	<b>107 374</b>	<b>108 218</b>	<b>113 348</b>	<b>119 851</b>	<b>120 353</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>41 027</b>	<b>41 250</b>	<b>40 621</b>	<b>44 079</b>	<b>50 611</b>	<b>50 912</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>296 610</b>	<b>297 619</b>	<b>320 000</b>	<b>321 429</b>	<b>330 000</b>	<b>322 500</b>

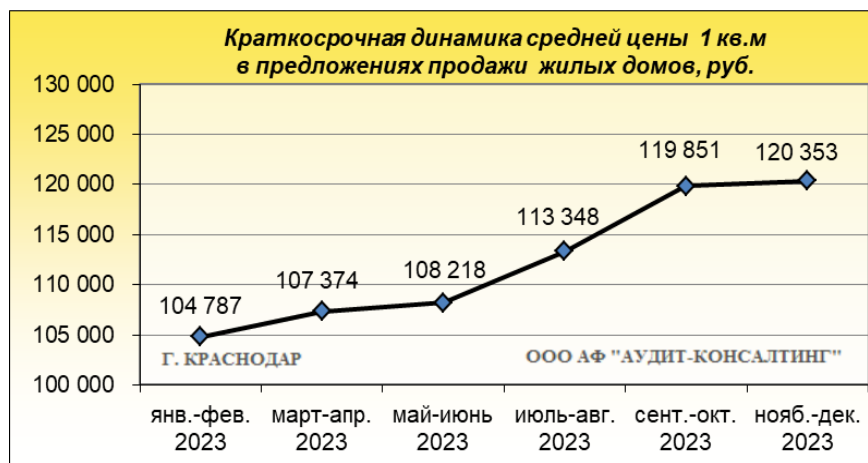
Средняя цена 1 м<sup>2</sup> жилых домов за **ноябрь-декабрь 2023 г.** составила **120 353 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2023 г. (119 851 руб./м<sup>2</sup>) составляет **0,4%**;
- изменение с января по декабрь 2023 г. со 104 787 руб./кв.м до 120 353 руб./кв.м **14,9%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на ноябрь-декабрь 2023 г. составила 50 912 руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – 322 500 руб./м<sup>2</sup>.

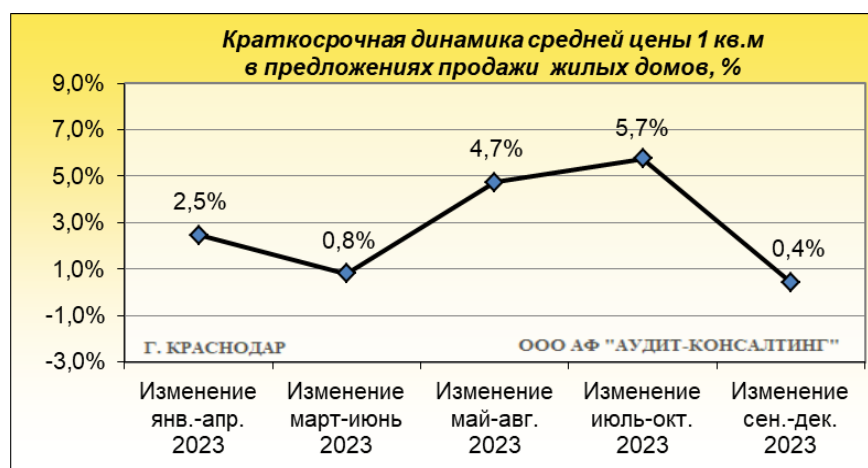
Средняя цена единого жилого дома составила 18 207 212 руб., минимальная – 1 150 000 руб., максимальная – 549 999 000 руб.

Средняя площадь жилого дома составила 156,4 м<sup>2</sup>, минимальная – 13,4 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:

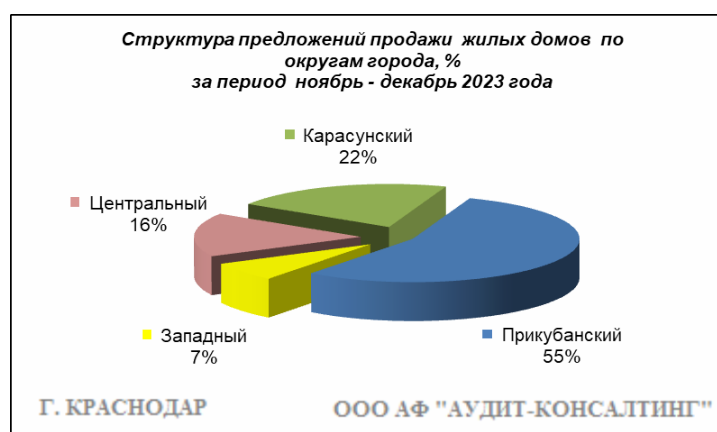


Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи жилых домов, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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

### Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на ноябрь-декабрь 2023 года показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 66 810 руб./кв. м до 343 602 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 155 479 руб./кв. м;  
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 50 912 руб./кв. м до 322 500 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 120 353 руб./кв. м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

### Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

### Рынок продажи

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

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



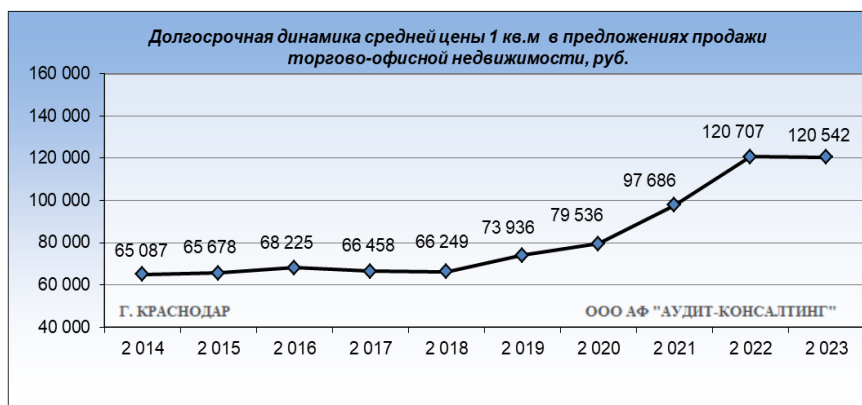
Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (90%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (10%).

### 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 2023 г. – 120 542 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2023 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 55 455 руб. (на 85 % за 9 лет).

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

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

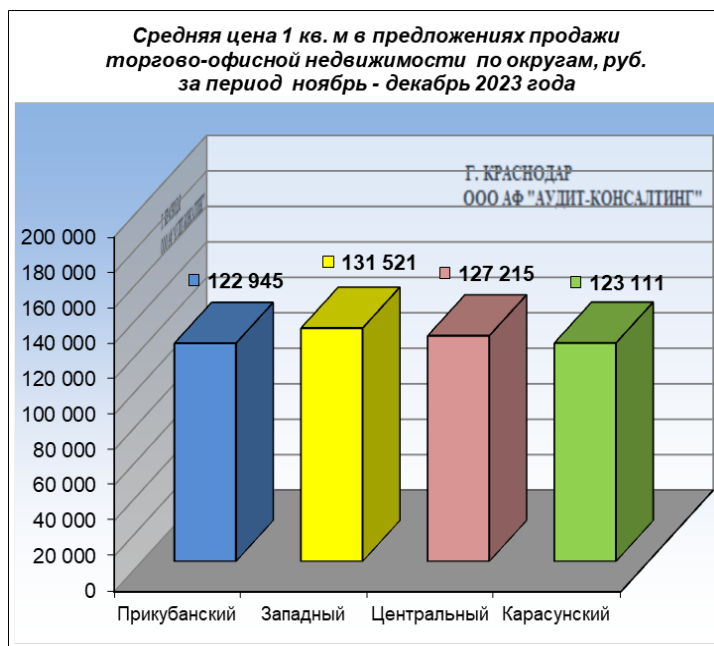
**Таблица 9.** Краткосрочная динамика цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023
Прикубанский	ср	128 307	121 924	116 798	118 577	120 137	122 945
	мин	25 258	20 599	15 414	18 349	23 546	20 000
	макс	392 157	392 258	346 667	313 571	307 495	333 333
Западный	ср	119 009	121 373	130 912	124 736	124 742	131 521
	мин	30 729	20 240	20 000	18 216	20 009	20 009
	макс	388 889	350 000	384 000	325 000	316 556	324 910
Центральный	ср	121 234	121 146	125 783	118 905	128 175	127 215
	мин	30 556	23 681	23 566	22 018	22 140	19 881
	макс	394 904	370 000	381 426	309 934	326 667	357 581
Карасунский	ср	109 542	111 901	108 038	106 292	110 679	123 111
	мин	23 478	20 088	19 305	19 000	10 000	19 380
	макс	384 000	384 000	325 000	267 568	280 000	320 000
<b>Среднее значение</b>		<b>119 523</b>	<b>119 086</b>	<b>120 383</b>	<b>117 127</b>	<b>120 933</b>	<b>126 198</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>23 478</b>	<b>20 088</b>	<b>15 414</b>	<b>18 216</b>	<b>10 000</b>	<b>19 380</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>394 904</b>	<b>392 258</b>	<b>384 000</b>	<b>325 000</b>	<b>326 667</b>	<b>357 581</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 Прикубанском.

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





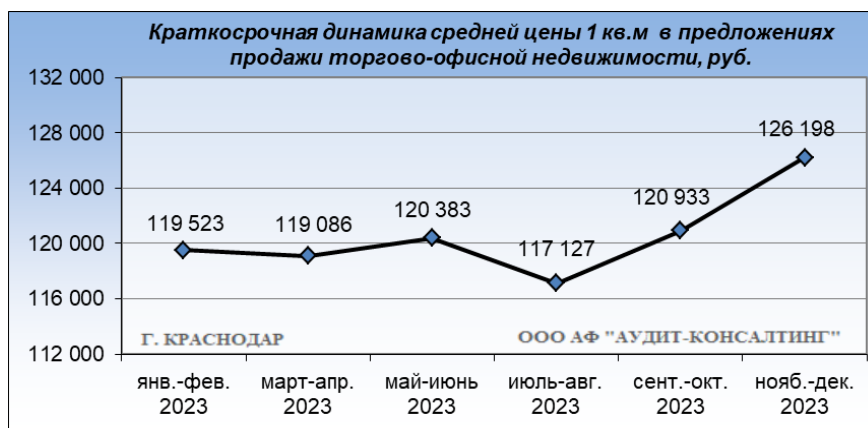
За **ноябрь-декабрь 2023 г.** средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **126 198 руб./кв. м**,

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2023 г. (120 933 руб./м<sup>2</sup>) составляет **4,4%**;
- изменение с января по декабрь 2023 г. со 119 523 руб./кв.м до 126 198 руб./кв.м **5,6%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на ноябрь-декабрь 2023 г. составила 19 380 руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – 357 581 руб./м<sup>2</sup>.

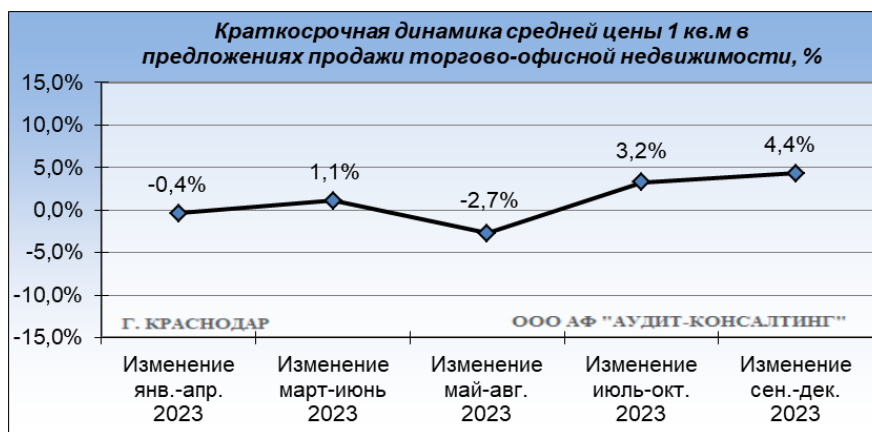
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 30 890 093 руб., минимальная – 150 000 руб., максимальная – 1 500 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 273,7 кв.м, минимальная – 4 кв.м, максимальная – 13 921 кв.м.

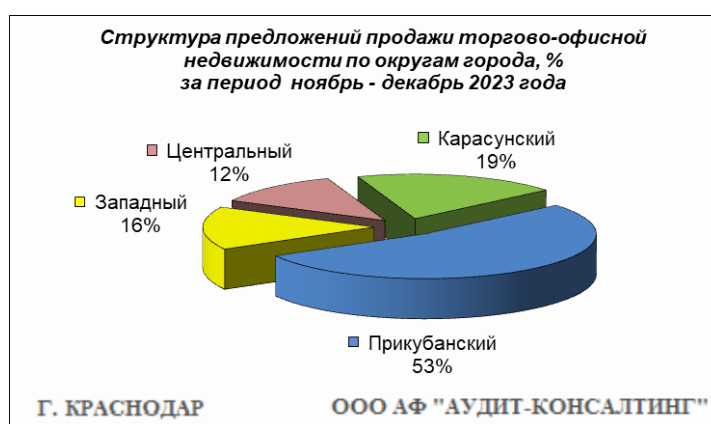
Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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



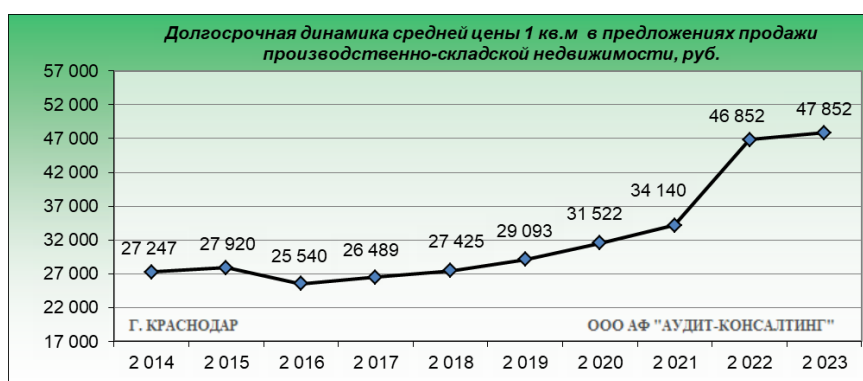
Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на **ноябрь-декабрь 2023** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости. Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 53%, 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 2023 г. – 48 761 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2023 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 20 605 руб. (на 76 % за 9 лет).

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

Данные анализа средней цены предложений продажи производственно-складской недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

**Таблица 10.** Краткосрочная динамика цен предложений продажи производственно-складской недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи производственно-складской недвижимости, руб.	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023
Среднее значение	53 332	40 594	44 042	50 836	49 549	48 761
Минимальное значение	8 385	8 385	5 333	3 980	8 027	8 944
Максимальное значение	158 416	165 000	166 667	166 667	166 667	166 667

За **ноябрь-декабрь 2023 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **48 761 руб./кв.м;**

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2023 г. (49 549 руб./м<sup>2</sup>.) составляет - **1,6%;**

- изменение с января по декабрь 2023 г. с 53 332 руб./кв.м до 48 761 руб./кв.м -8,6%;

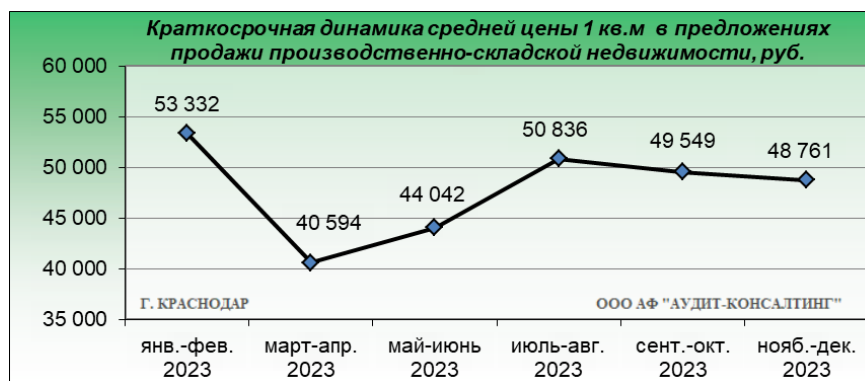
- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь-декабрь 2023 г. составила 8 944 руб./кв.м;

- максимальная – 166 667 руб./кв.м.

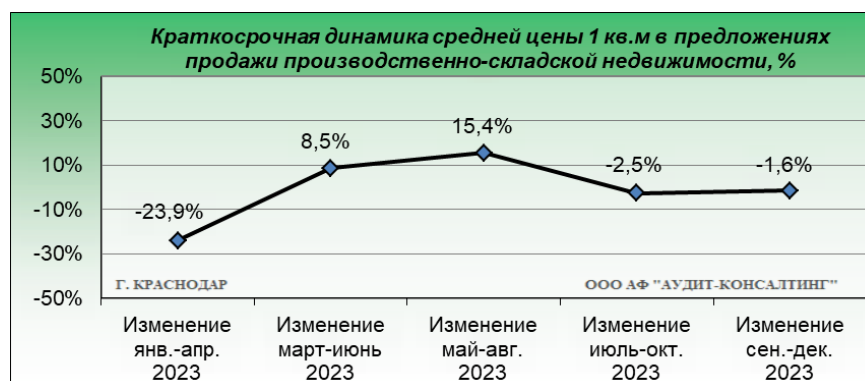
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 60 387 975 руб., минимальная – 100 000 руб., максимальная – 650 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 781,7 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 ноябрь-декабрь 2023 года показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 19 380 руб./кв.м до 357 581 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 126 198 руб./кв.м;

- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 8 944 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 48 761 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.

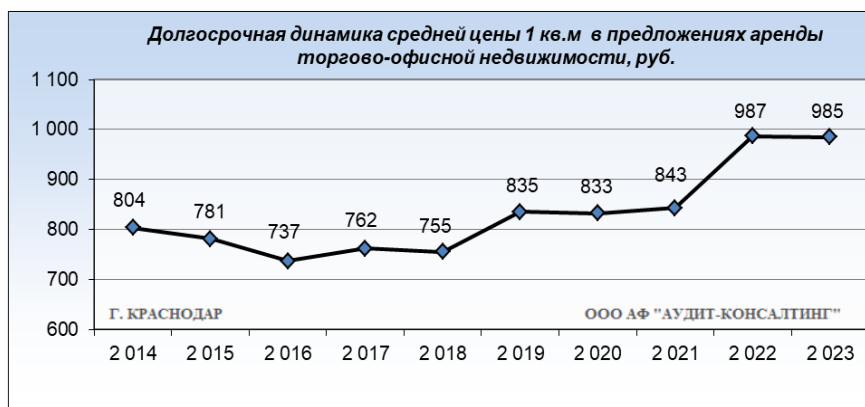


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наём являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 87% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 13%.

## 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 2023 г. – 985 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2023 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 181 руб. (на 23 % за 9 лет).

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

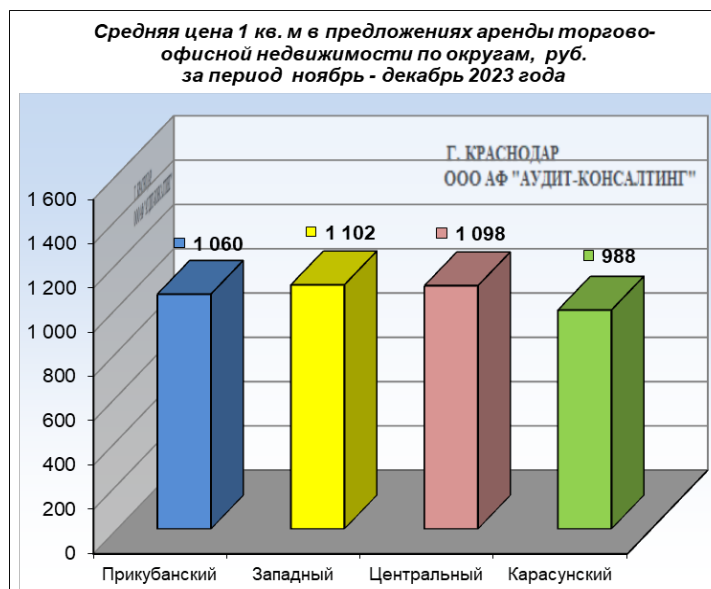
Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

**Таблица 11.** Краткосрочная динамика цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023
Прикубанский	ср	890	903	912	1 006	1 016	1 060
	мин	117	167	200	231	200	231
	макс	6 667	6 333	6 111	6 111	6 000	3 529
Западный	ср	937	952	1 019	1 038	1 038	1 102
	мин	240	188	229	300	333	300
	макс	3 333	3 750	4 800	4 800	3 509	3 500
Центральный	ср	1 027	1 019	904	1 022	1 071	1 098
	мин	136	167	200	220	295	254
	макс	6 471	6 000	5 792	4 000	6 000	4 412
Карасунский	ср	894	887	938	955	972	988
	мин	119	200	184	150	214	200
	макс	7 997	6 000	6 000	4 688	4 000	3 600
<b>Среднее значение</b>		<b>937</b>	<b>940</b>	<b>943</b>	<b>1 005</b>	<b>1 024</b>	<b>1 062</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>117</b>	<b>167</b>	<b>184</b>	<b>150</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>7 997</b>	<b>6 333</b>	<b>6 111</b>	<b>6 111</b>	<b>6 000</b>	<b>4 412</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.

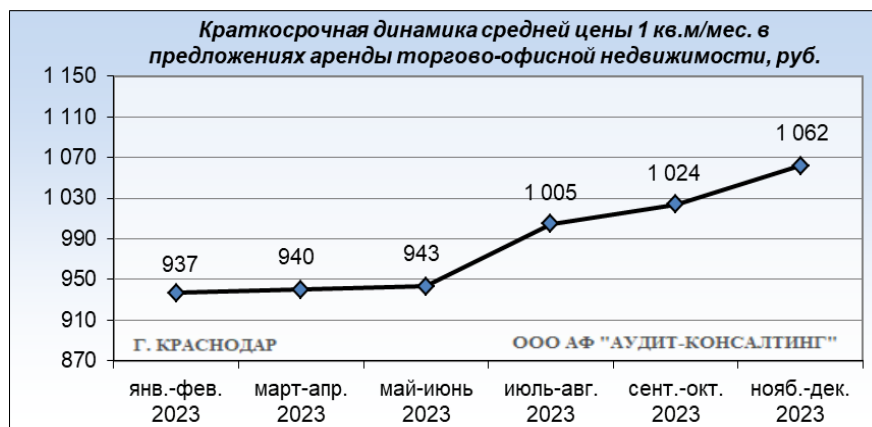


За **ноябрь-декабрь 2023 г.** средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 062 руб./кв.м**,

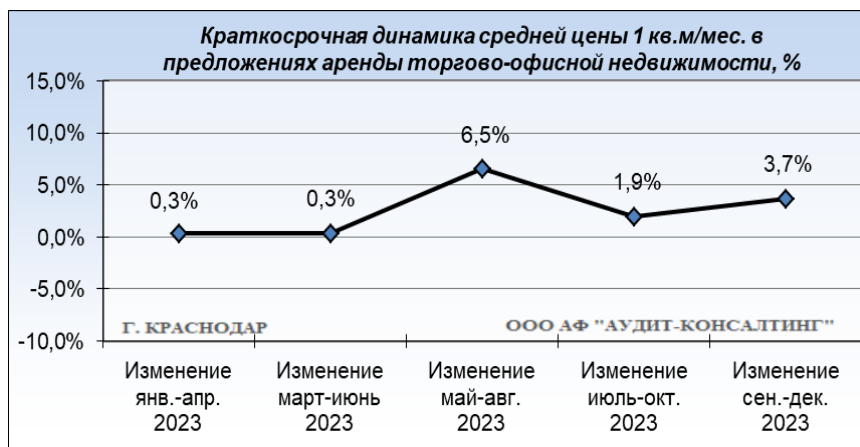
- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2023 г. (1 024 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет **3,7%**;
- изменение с января по декабрь 2023 г. с 937 руб./кв.м/мес. до 1 062 руб./кв.м/мес. 13,3%;
- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь-декабрь 2023 г. составила 200 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 4 412 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 234 612 руб./мес., минимальная – 2 400 руб./мес., максимальная – 15 713 712 руб./мес.  
Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 248,3 кв.м, минимальная – 1 кв.м, максимальная – 20 000 кв.м.

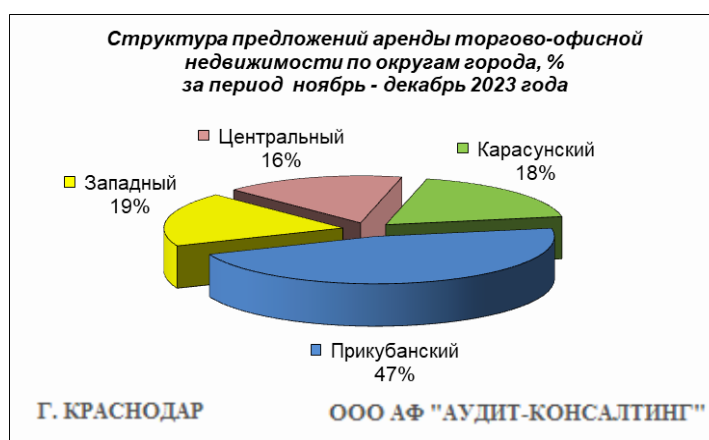
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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

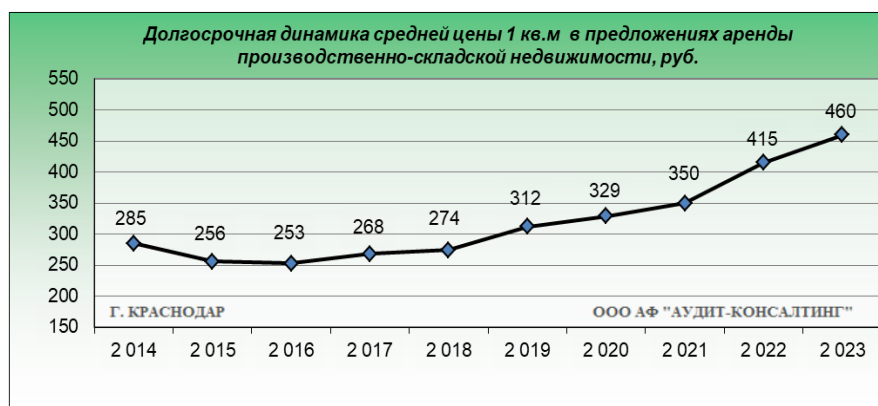


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 47%, а наименьший в Центральном округе –16%.

### 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 2023 г. – 460 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2023 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 175 руб. (на 61% за 9 лет).

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений аренды производственно-складской недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений аренды в данном сегменте коммерческой недвижимости.

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

**Таблица 12.** Краткосрочная динамика цен предложений аренды производственно-складской недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023
Среднее значение	480	426	423	485	474	472
Минимальное значение	97	100	125	140	100	100
Максимальное значение	1 650	1 643	2 070	1 570	1 667	1 667

За **ноябрь-декабрь 2023 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **472 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2023 г. (474 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет - **0,4%**;

- изменение с января по декабрь 2023 г. с 480 руб./кв.м/мес. до 472 руб./кв.м/мес. -1,6%;

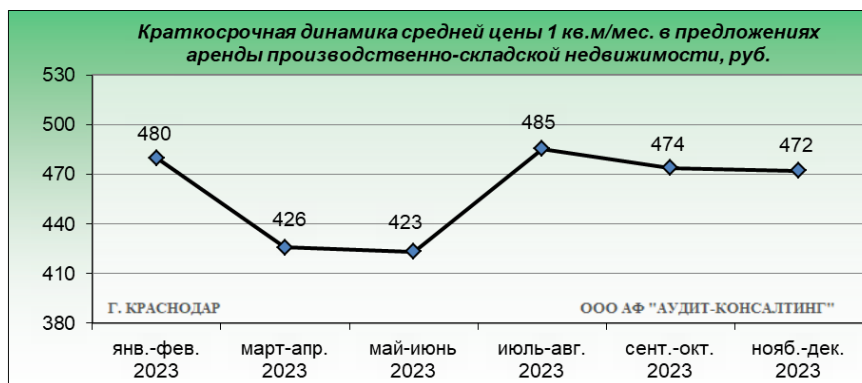
- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь-декабрь 2023 г. составила 100 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 1 667 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 625 019 руб./мес., минимальная – 1200 руб./мес., максимальная – 38 520 000 руб./мес.

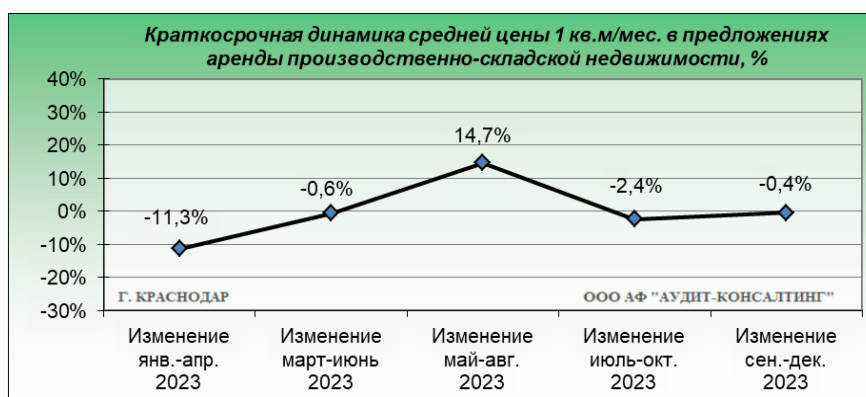
Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 230,6 кв.м, минимальная – 1 кв.м, максимальная – 60 000 кв.м.

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 ноябрь-декабрь 2023 г. показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 19 380 руб./кв.м до 357 581 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 126 198 руб./кв.м;

- производственно-складская недвижимость выставляется (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 472 руб./кв.м в месяц.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост средней цены предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости и небольшое 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:

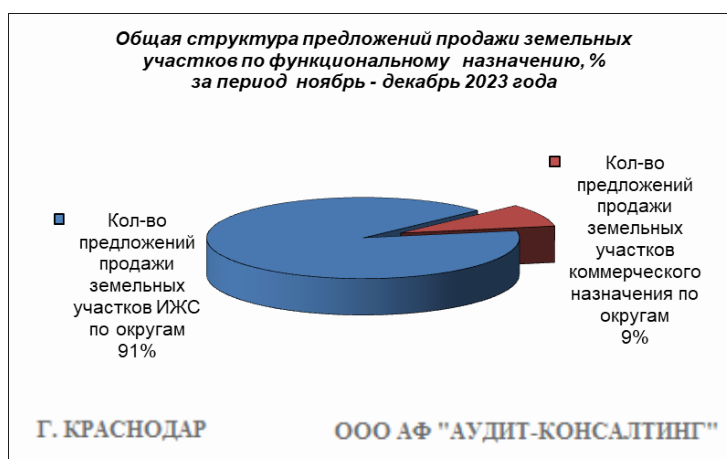
- объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

- 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:



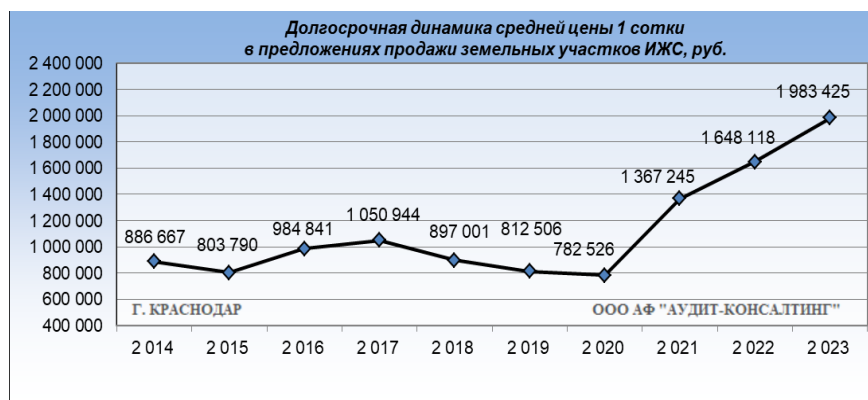
Анализ показывает, что наибольшую долю рынка земельных участков представляют объекты рынка под ИЖС (91%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (9%).

### 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 2023 г. – 1 983 425 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2023 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельных участков под ИЖС выросла на 1 096 758 руб. (на 123,7 % за 9 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:

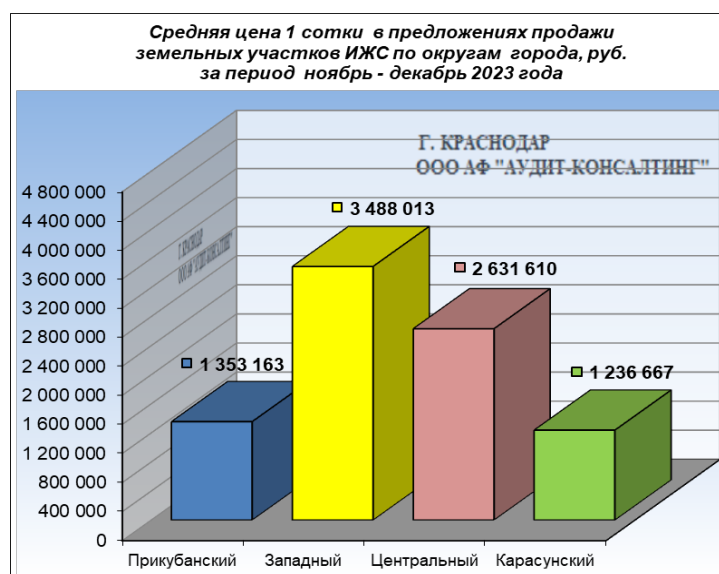
**Таблица 13. Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков под ИЖС**

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

Прикубанский	ср	1 237 468	1 296 298	1 239 759	1 257 369	1 299 393	1 353 163
	мин	199 975	162 500	149 833	166 667	216 667	145 000
	макс	4 000 000	5 486 585	4 200 000	5 000 000	3 600 000	4 081 633
Западный	ср	2 663 248	3 035 421	3 007 676	3 147 602	3 194 541	3 488 013
	мин	200 000	566 667	833 333	980 000	980 000	575 000
	макс	4 054 054	5 000 000	4 883 721	5 000 000	5 000 000	5 538 462
Центральный	ср	2 164 479	2 312 298	2 182 965	2 427 670	2 413 905	2 631 610
	мин	350 000	300 000	360 000	666 667	967 742	300 000
	макс	4 100 000	5 500 000	4 807 692	5 000 000	4 659 091	5 238 095
Карасунский	ср	1 279 106	1 252 364	1 016 401	1 326 181	1 138 610	1 236 667
	мин	183 333	143 750	181 818	181 818	183 333	210 526
	макс	3 980 583	4 086 957	3 000 000	4 523 810	3 538 462	4 086 957
<b>Среднее значение</b>		<b>1 836 075</b>	<b>1 974 095</b>	<b>1 861 700</b>	<b>2 039 705</b>	<b>2 011 612</b>	<b>2 177 363</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>183 333</b>	<b>143 750</b>	<b>149 833</b>	<b>166 667</b>	<b>183 333</b>	<b>145 000</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>4 100 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>4 883 721</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 538 462</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 **ноябрь-декабрь 2023 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **2 177 363 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2023 г. (2 011 612 руб./сот.) составляет **8,2%**;

- изменение с января по декабрь 2023 г. с 1 836 075 руб./сот до 2 177 363 руб./сот. 18,6%;

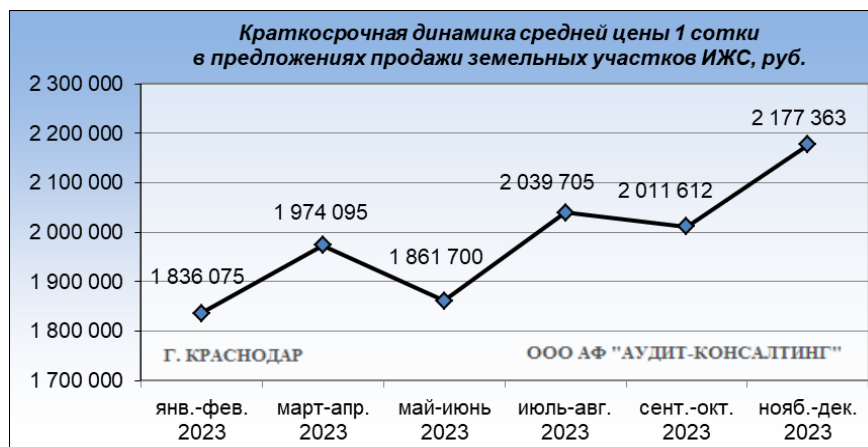
- минимальная цена 1 сотки на ноябрь-декабрь 2023 г. составила 145 000 руб./сот.;

- максимальная – 5 538 462 руб./сот.

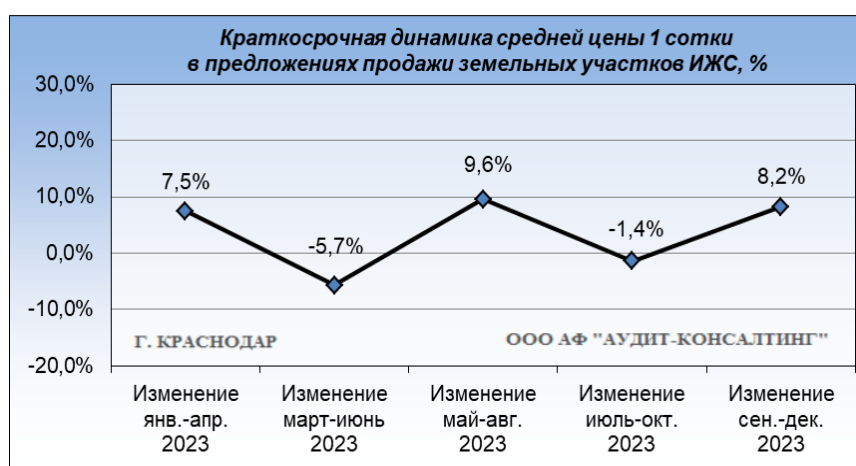
Средняя цена единого земельного участка составила 17 850 632 руб., минимальная – 280 000 руб., максимальная – 625 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 12,6 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 1300 сот.

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

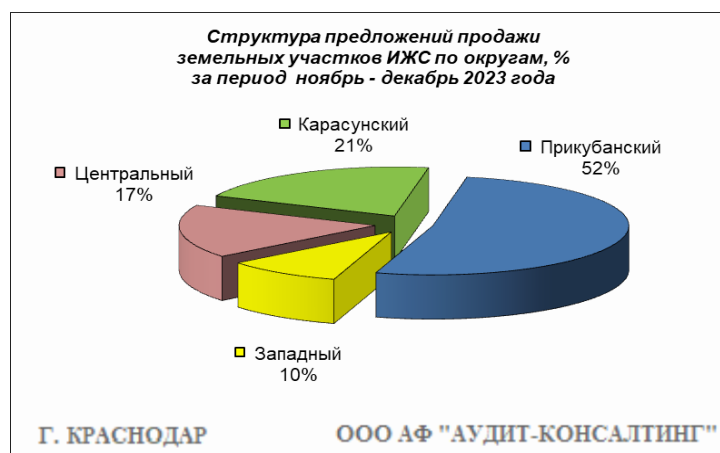


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **ноябрь-декабрь 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 52 %, 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 – 965 581 руб./сот., за 2023 г. – 2 079 337 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2023 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельного участка выросла на 1 113 756 руб. (на 115,3% за 9 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:

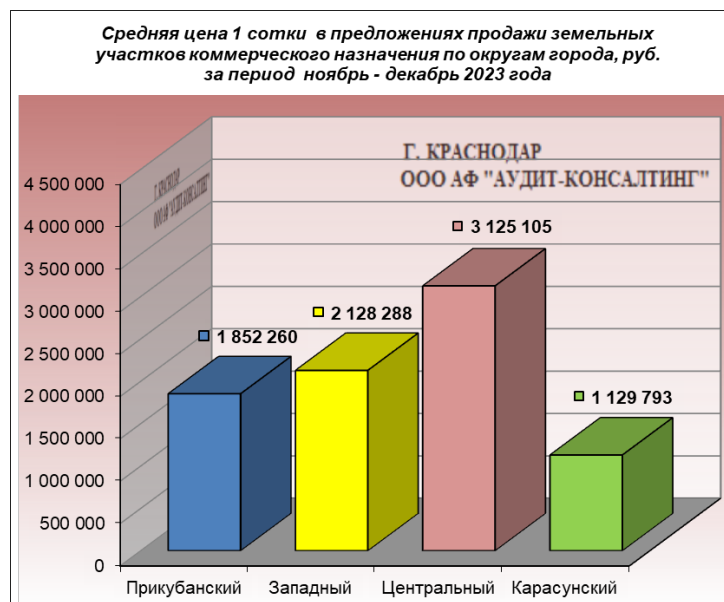
Таблица 14.

Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков коммерческого назначения

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.		янв.-фев. 2023	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023
Прикубанский	ср	1 748 437	1 751 736	1 564 029	1 656 049	1 435 908	1 852 260
	мин	239 900	235 000	250 000	209 040	593 750	355 552
	макс	5 000 000	4 000 000	3 100 000	3 861 111	2 500 000	3 785 714
Западный	ср	1 296 370	2 640 670	2 890 404	2 642 706	2 953 646	2 128 288
	мин	589 812	800 000	2 368 421	2 499 298	945 946	1 340 909
	макс	2 499 298	4 000 000	4 000 000	2 753 846	4 961 346	3 615 385
Центральный	ср	2 951 391	3 302 641	3 718 435	2 594 000	2 977 362	3 125 105
	мин	242 291	176 211	2 150 000	390 000	2 153 846	1 282 051
	макс	5 421 687	5 625 000	4 629 630	3 846 154	3 571 429	3 819 672
Карасунский	ср	1 487 867	1 117 592	889 785	1 251 552	798 064	1 129 793
	мин	175 000	131 400	160 000	160 000	133 333	148 649
	макс	4 666 667	3 239 544	2 600 000	4 583 333	2 641 509	3 111 111
<b>Среднее значение</b>		<b>1 871 016</b>	<b>2 203 160</b>	<b>2 265 663</b>	<b>2 036 077</b>	<b>2 041 245</b>	<b>2 058 862</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>175 000</b>	<b>131 400</b>	<b>160 000</b>	<b>160 000</b>	<b>133 333</b>	<b>148 649</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>5 421 687</b>	<b>5 625 000</b>	<b>4 629 630</b>	<b>4 583 333</b>	<b>4 961 346</b>	<b>3 819 672</b>

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

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



За **ноябрь-декабрь 2023 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 058 862 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь-октябрь 2023 г. (2 041 245 руб./сот.) составляет **0,9%**;

- изменение с января по декабрь 2023 г. с 1 871 016 руб./сот. до 2 058 862 руб./сот. 10%;

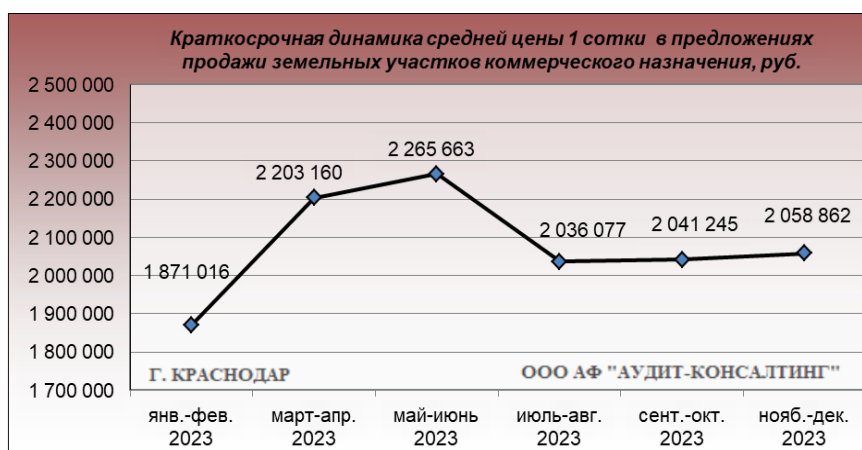
- минимальная цена 1 сотки на ноябрь-декабрь 2023 г. составила 148 649 руб./сот.;

- максимальная – 3 819 672 руб./сот.

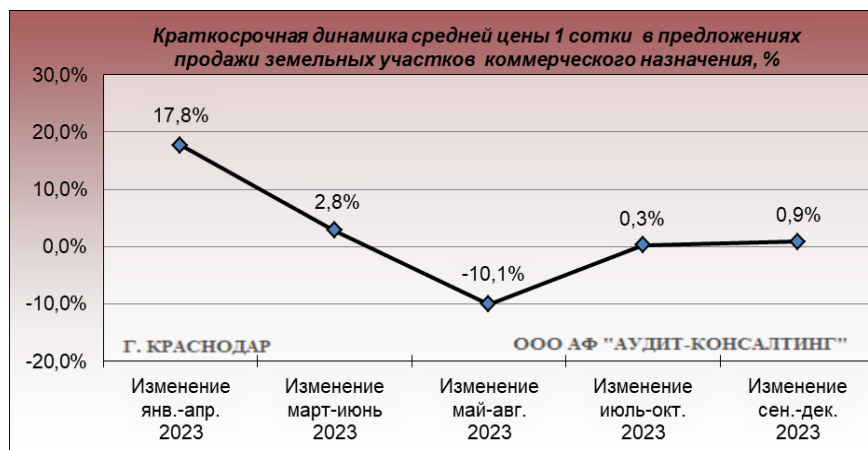
Средняя цена единого земельного участка составила 81 118 775 руб., минимальная – 2 450 000 руб., максимальная – 585 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 84,8 сот., минимальная – 2,3 сот., максимальная – 730 сот.

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



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков коммерческого назначения на **ноябрь-декабрь 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 45 %, находится в округе Карасунском, а наименьший - 3% в Западном округе.

### Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка **по состоянию на ноябрь-декабрь 2023 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 145 000 руб./сот. до 5 538 462 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 2 177 363 руб./сот.;

- цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 148 649 руб./сот. до 3 819 672 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 058 862 руб./сот.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост 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.

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](mailto:AKO-MK@nsaudit.ru)