

Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за январь 2024 г.¹

Индекс промышленного производства в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 99,1%, с декабрем 2023 г. – 84,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 57,8%, с декабрем 2023 г. – 53,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 98,7%, с декабрем 2023 г. – 80,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 98,5%, с декабрем 2023 г. – 110,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 118,1%, с декабрем 2023 г. – 82,3%.

Животноводство. На конец января 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) составило 342,5 тыс. голов (101,3% к соответствующей дате 2023 г.), из них коров – 118,7 тыс. голов (97,5%); свиней – 455,6 тыс. голов (83,7%); овец и коз – 6,6 тыс. голов (148,2%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе 2024 г. составил 22,3 млрд рублей, или 101,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2024 г. организациями всех форм собственности и населением построено 3,8 тыс. квартир общей площадью 516,8 тыс. кв. метров, что составило 57,0% к январю 2023 г.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию 789 квартир общей площадью 35,5 тыс. кв. метров, что составило 9,4% к январю 2023 г. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 481,3 тыс. кв. метров (из них 80,3 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 90,9% к январю 2023 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе 2024 г. составил 195,7 млрд рублей, что в товарной массе на 0,2% больше, чем в январе 2023 г.

В январе 2024 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 83,0 млрд рублей, что на 2,0% больше (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

В январе 2024 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 274,5 млрд рублей, что в товарной массе на 23,2% больше, чем в январе 2023 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в январе 2024 г. по сравнению с декабрём 2023 г. составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 101,2%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 100,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в январе 2024 г. составил 100,6%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в январе 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 1,4% и составила 6168,78 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 январе 2024 г. составила 22284,26 рубля в расчете на месяц. По сравнению с декабрём 2023 г. его стоимость повысилась на 0,8%.

В январе 2024 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с декабрём 2023 г. составил 100,02%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 99,8%, «Обрабатывающие производства» – 100,1%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 99,2%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в январе 2024 г. по сравнению с декабрём 2023 г. составил 100,5%, в том числе на продукцию растениеводства – 100,9%, животноводства – 99,5%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в декабре 2023 г. составила 75436 рублей. По сравнению с декабрем 2022 г. она увеличилась на

¹ По данным: [https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад\(31\).pdf](https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад(31).pdf)

15,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за декабрь 2023 г. по сравнению с декабрем 2022 г. увеличилась на 6,8%.

По итогам обследования в среднем за IV квартал 2023 г. численность рабочей силы составила 2933,9 тыс. человек или 50,3% от общей численности населения края. В их числе 2873,0 тыс. человек, или 97,9% численности рабочей силы были заняты в экономике и 61,0 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 январе 2024 г. признано безработными 1,5 тыс. безработных (на 36,7% меньше, чем в январе 2023 г.), снято с учета 2,2 тыс. безработных (на 27,9% меньше, чем в январе 2023 г.). Численность трудоустроенных безработных в январе 2024 г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 34,7%, с январем 2023 г. – на 10,6% и составила 1,0 тыс. человек.

На конец января 2024 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы (на конец января 2023 г. – 0,5%).

По оценке, численность постоянного населения края на 1 января 2024 г. составила 5832,9 тыс. человек, из которых 3341,2 тыс. человек (57,3%) – горожане и 2491,7 тыс. человек (42,7%) – сельские жители.

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

За 2023 г. внутрирегиональная миграция выросла по сравнению с 2022 г. на 6,5% или на 2736 человек.

Миграционный прирост населения края по сравнению с 2022 г. увеличился на 22915 человек или в 3,4 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 – **январь-февраль 2024 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.

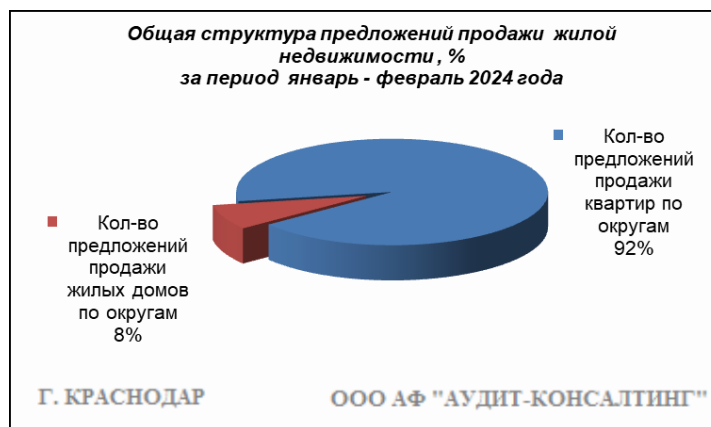
Центральный округ включает в себя районы города: Центральный, Черемушки, Старый центр и другие.

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 **январь-февраль 2024 г.** из 51 375 предложений по продаже квартир и 4 277 предложений о продаже жилых домов.

Общая структура предложения на следующем рисунке:



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (92%), а наименьшую – рынка жилых домов (8%).

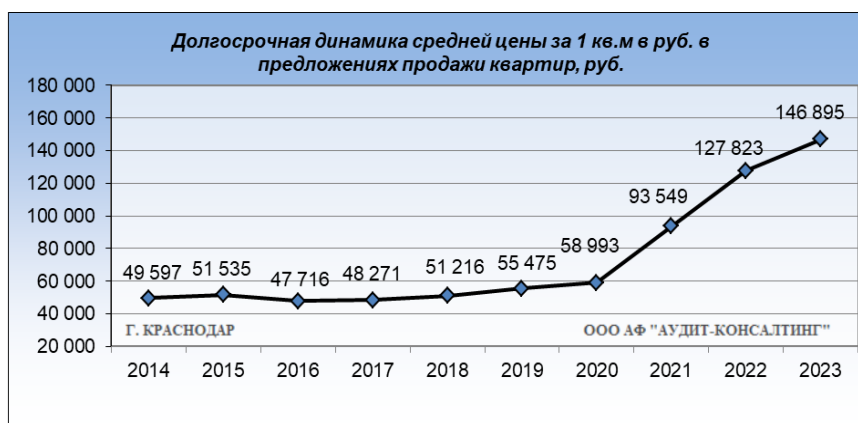
Рынок квартир

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 м² жилой недвижимости представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 м² за 2014 г. - 49 597 руб./м², за 2023 г. – 146 895 руб./м². За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2023 г.) средняя цена предложений продажи 1 м² 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

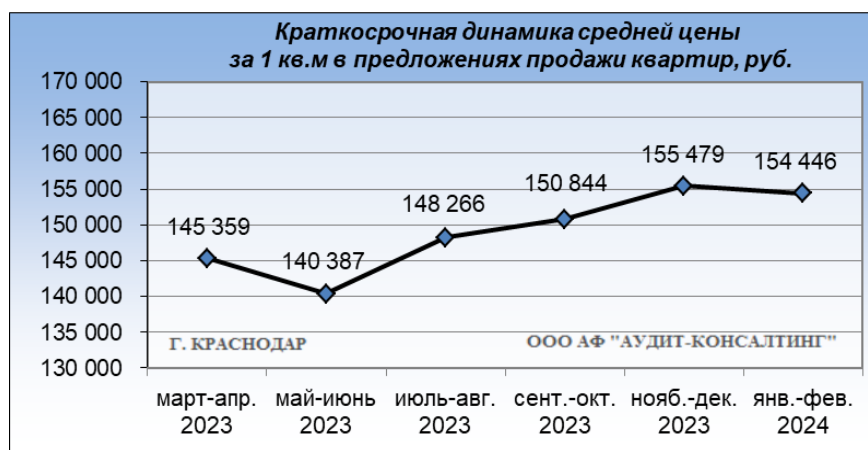
Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январь-фев. 2024
Прикубанский	115 177	117 826	120 766	120 487	129 940	127 100
Западный	163 647	138 729	161 525	160 819	161 070	163 085

Центральный	164 050	167 528	163 910	175 622	177 907	179 258
Карасунский	138 563	137 467	146 863	146 447	152 999	148 341
Среднее значение	145 359	140 387	148 266	150 844	155 479	154 446

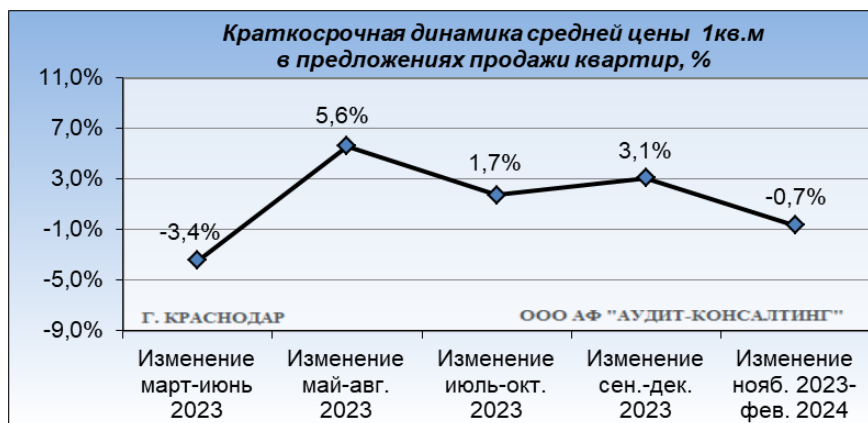
За **январь-февраль 2024 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **154 446** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2023 г. (155 479 руб./кв.м) составляет - **0,7%**;
- изменение с марта 2023 г. по февраль 2024 г. со 145 359 руб./кв.м до 154 446 руб./кв.м 6,3%;
- минимальная цена 1 м² на январь-февраль 2024 г. составила 68 932 руб./ кв.м;
- максимальная – 363 924 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 **январь-февраль 2024 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 49,9%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 4,4% 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 (31%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (2%).

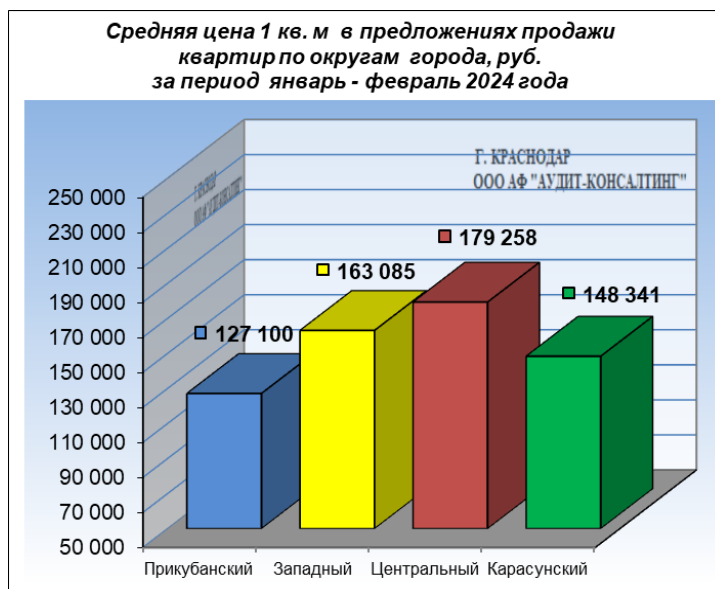
Данные проведенного анализа цен предложений за январь-февраль 2024 года на рынке квартир представлены в следующей таблице:

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	113 067	113 926	120 815	151 810	135 882	127 100
Западный	172 873	167 814	165 701	180 169	128 868	163 085
Центральный	184 554	173 297	158 173	161 775	218 489	179 258
Карасунский	149 428	144 885	151 853	126 451	169 088	148 341

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

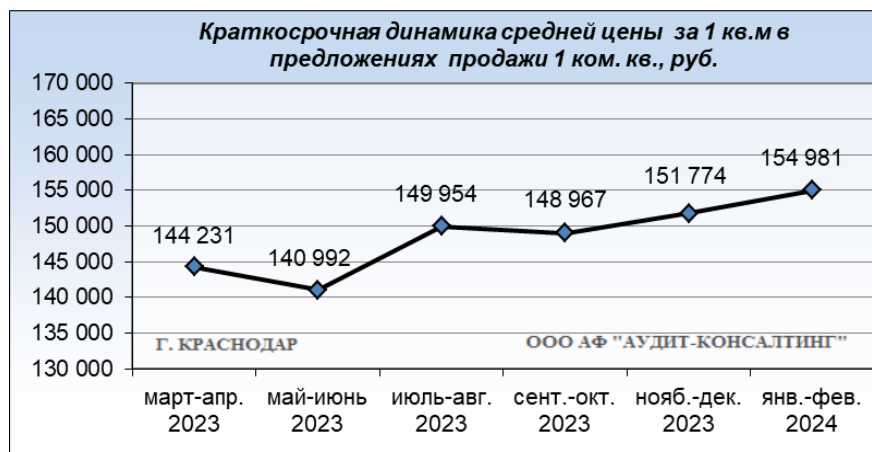
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024
Прикубанский	ср	102 978	104 238	104 969	103 525	112 737	113 067
	мин	62 162	63 529	65 579	66 496	66 957	68 950
	макс	288 462	283 673	272 632	259 557	277 096	321 429
Западный	ср	165 201	147 314	175 877	175 468	165 804	172 873
	мин	62 821	64 000	68 528	66 667	68 528	77 273
	макс	317 032	322 072	325 727	323 658	343 602	358 000
Центральный	ср	165 668	170 044	169 309	179 706	183 732	184 554
	мин	64 103	65 796	65 714	68 182	73 171	73 171
	макс	302 500	270 000	300 000	332 558	300 000	352 273
Карасунский	ср	143 075	142 373	149 661	137 167	144 825	149 428
	мин	63 739	63 739	65 928	66 667	67 475	72 460
	макс	312 321	329 737	272 635	327 471	335 960	336 060
Среднее значение		144 231	140 992	149 954	148 967	151 774	154 981
Минимальное значение		62 162	63 529	65 579	66 496	66 957	68 950
Максимальное значение		317 032	329 737	325 727	332 558	343 602	358 000

Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за **январь-февраль 2024 г.** составила **154 981 руб.**;
 - изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2023 г. (151 774 руб./м²) составляет **2,1%**;
 - изменение с марта 2023 по февраль 2024 г. со 144 231 руб./кв.м до 154 981 руб./кв.м **7,5%**;
 - минимальная цена 1 м² на январь-февраль 2024 г. составила 68 950 руб./м²;
 - максимальная – 358 000 руб./м².

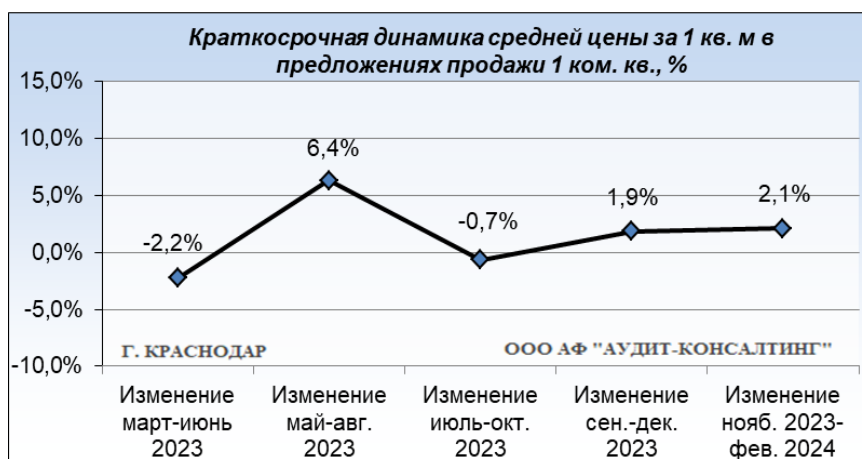
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 5 523 345 руб., минимальная – 1 500 000 руб., максимальная – 26 000 000 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 39,6 м², минимальная – 12,4 м², максимальная – 120 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-комн. кв. по округам, руб.		март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024
Прикубанский	ср	99 927	99 971	102 458	104 616	113 689	113 926
	мин	62 241	63 521	65 411	66 327	66 836	68 932
	макс	307 947	324 324	257 813	275 157	260 630	281 792
Западный	ср	156 444	138 093	168 734	160 956	163 958	167 814
	мин	62 520	64 000	66 667	66 667	67 429	74 074
	макс	301 282	322 459	303 846	315 068	341 530	363 924
Центральный	ср	151 087	157 617	155 717	173 082	173 907	173 297
	мин	63 387	65 085	66 656	67 887	67 665	75 000
	макс	292 308	320 000	304 496	316 667	303 636	344 828

Карасунский	ср	135 997	126 738	150 191	142 044	152 635	144 885
	мин	62 097	64 198	66 154	66 879	66 879	69 291
	макс	258 621	280 104	292 636	310 400	321 030	328 294
Среднее значение		135 864	130 605	144 275	145 174	151 047	149 980
Минимальное значение		62 097	63 521	65 411	66 327	66 836	68 932
Максимальное значение		307 947	324 324	304 496	316 667	341 530	363 924

Средняя цена 1 кв. м 2-комнатных квартир за **январь-февраль 2024** г. составила **149 980** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2023 г. (145 174 руб./кв.м) составляет - **0,7%**;

- изменение с марта 2023 по февраль 2024 г. со 135 864 руб./кв.м до 149 980 руб./кв.м 10,4%;

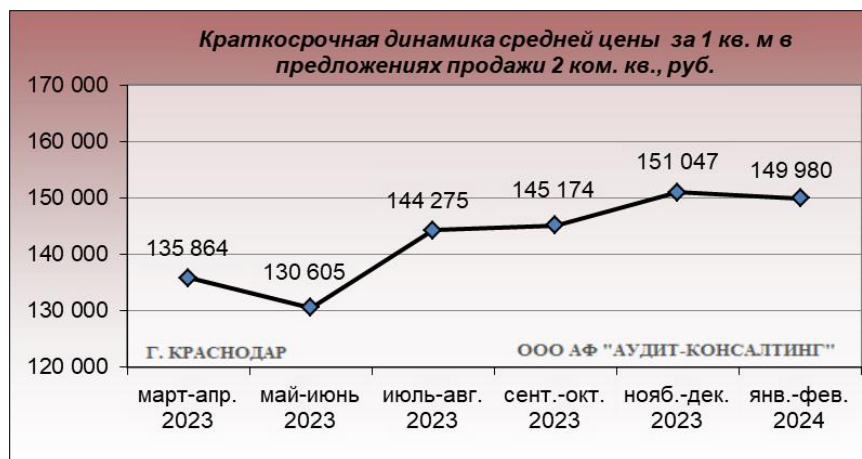
- минимальная цена 1 кв.м на январь-февраль 2024 г. составила 68 932 руб./кв.м ;

- максимальная – 363 924 руб./кв.м.

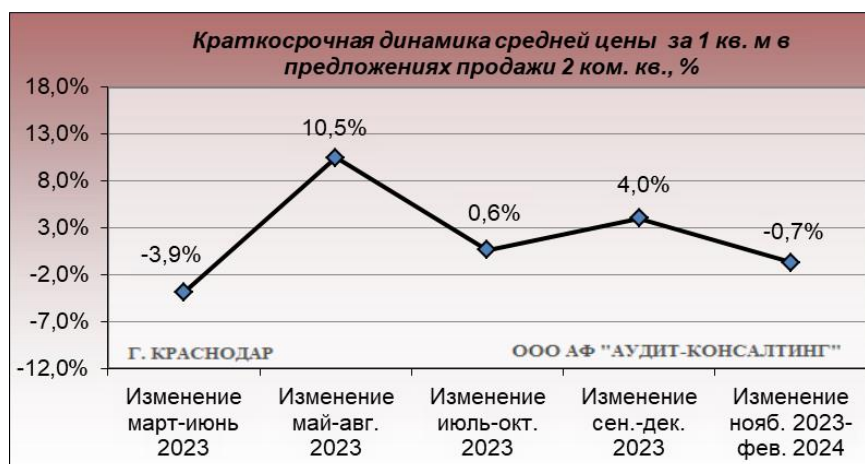
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 8 373 190 руб., минимальная – 2 199 000 руб., максимальная – 33 000 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 59,7 кв.м, минимальная – 21,3 кв.м, максимальная – 151,7 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, выраженная 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, выраженная в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024
Прикубанский	ср	109 459	110 429	115 485	114 563	126 642	120 815
	мин	62 109	63 710	65 407	66 349	66 810	69 002
	макс	317 829	320 258	312 500	295 000	295 159	358 491
Западный	ср	161 179	136 360	165 924	167 696	165 005	165 701
	мин	63 789	63 789	66 038	69 737	69 869	70 055
	макс	318 091	326 241	326 774	316 832	338 819	346 535
Центральный	ср	144 082	155 776	145 947	155 054	156 647	158 173
	мин	64 655	64 655	66 378	66 378	67 901	69 444
	макс	300 000	316 667	309 524	305 556	309 524	310 263
Карасунский	ср	139 904	133 447	149 642	146 396	150 584	151 853
	мин	63 961	64 815	66 981	66 460	67 161	69 333
	макс	275 956	322 075	249 351	319 784	322 212	319 137
Среднее значение		138 656	134 003	144 249	145 927	149 719	149 136
Минимальное значение		62 109	63 710	65 407	66 349	66 810	69 002
Максимальное значение		318 091	326 241	326 774	319 784	338 819	358 491

- Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за **январь-февраль 2024 г.** составила **149 136 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2023 г. (149 719 руб./м²) составляет **-0,4%**;
 - изменение с марта 2023 по февраль 2024 г. с 138 656 руб./кв.м до 149 136 руб./кв.м **7,6%**;
 - минимальная цена 1 м² на январь-февраль 2024 г. составила 69 002 руб./м²;
 - максимальная – 358 491 руб./м².

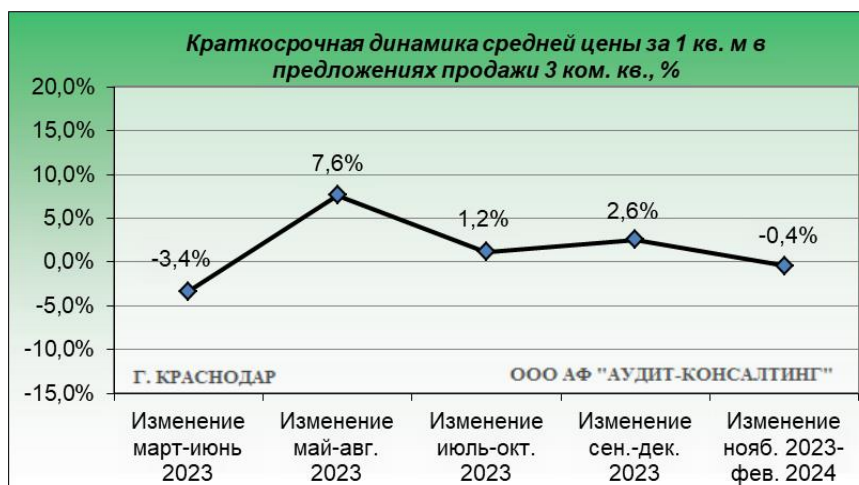
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 11 335 069 руб., минимальная – 3 100 000 руб., максимальная – 75 000 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 80,5 м², минимальная – 35,8 м², максимальная – 369 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, выраженная 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.		март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024
Прикубанский	ср	134 018	143 842	152 869	156 089	166 120	151 810
	мин	62 500	63 522	65 417	66 667	67 073	69 268
	макс	306 923	306 923	289 000	298 211	296 610	315 922
Западный	ср	178 765	154 686	169 845	173 968	176 149	180 169
	мин	65 612	63 939	75 783	67 105	67 105	80 344
	макс	307 143	329 372	309 510	305 556	315 682	346 021
Центральный	ср	146 451	156 589	141 766	153 077	153 136	161 775
	мин	62 857	65 455	71 186	71 186	75 000	85 616
	макс	313 333	324 074	277 239	281 132	273 038	320 783
Карасунский	ср	108 657	115 046	120 430	151 069	156 250	126 451
	мин	63 208	66 429	70 093	68 182	74 118	78 182
	макс	264 012	210 526	238 122	263 181	285 792	215 000
Среднее значение		141 973	142 540	146 228	158 551	162 914	155 051
Минимальное значение		62 500	63 522	65 417	66 667	67 073	69 268
Максимальное значение		313 333	329 372	309 510	305 556	315 682	346 021

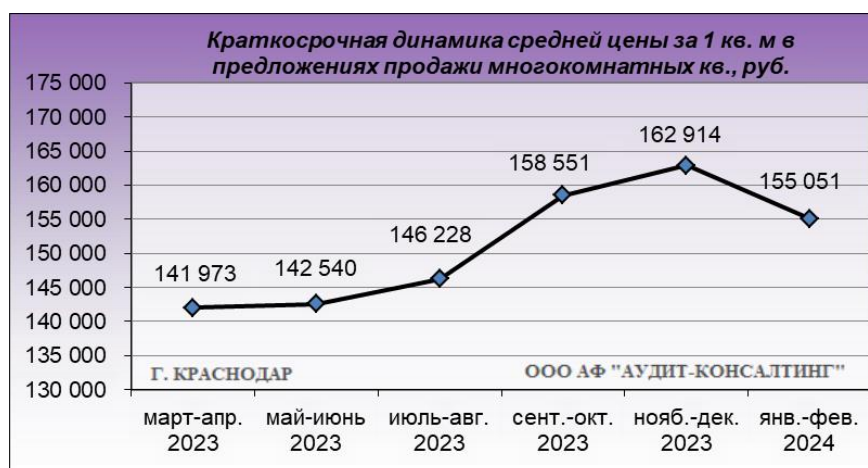
Средняя цена 1 м² многокомнатных квартир за **январь-февраль 2024 г.** составила **155 051 руб.;**

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2023 г. (162 914 руб./м²) составляет **-4,8%**;
- изменение с марта 2023 по февраль 2024 г. со 141 973 руб./кв.м до 155 051 руб./кв.м **9,2%**;
- минимальная цена 1 м² на январь-февраль 2024 г. составила 69 268 руб./м²;
- максимальная – 346 021 руб./м².

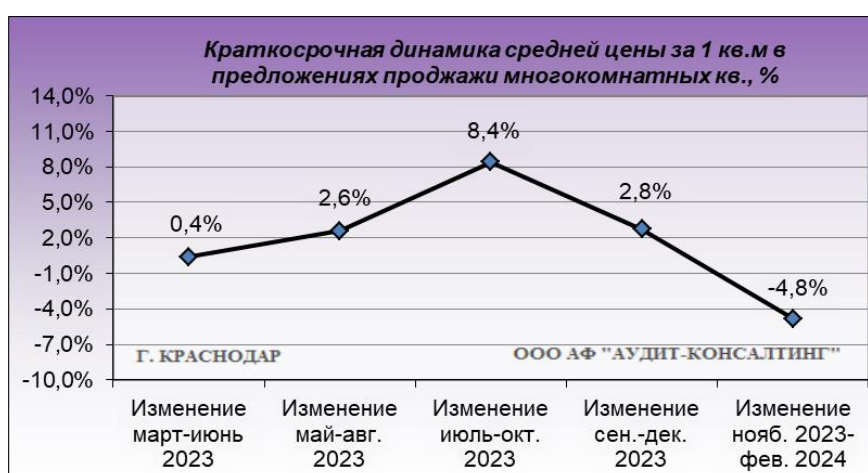
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 19 208 841 руб., минимальная – 4 730 000 руб., максимальная – 95 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 120,5 м², минимальная – 57,8 м², максимальная – 463,9 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 многоквартирных 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.		март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024
Прикубанский	ср	129 500	130 653	128 049	123 642	130 513	135 882
	мин	62 201	64 577	65 527	66 327	66 852	69 094
	макс	280 089	280 089	280 089	280 089	286 000	335 709
Западный	ср	156 647	117 192	127 242	126 008	134 435	128 868
	мин	73 446	67 706	79 518	77 465	79 518	90 024
	макс	257 692	258 364	206 061	219 643	241 667	200 772
Центральный	ср	212 962	197 613	206 811	217 193	222 113	218 489
	мин	82 311	80 071	72 000	76 726	76 726	87 117
	макс	265 351	256 957	274 522	299 107	277 000	304 348
Карасунский	ср	165 182	169 729	164 391	155 560	160 703	169 088
	мин	62 500	74 497	69 882	66 667	72 460	80 519
	макс	279 600	248 181	291 353	255 725	255 000	255 000
Среднее значение		166 073	153 796	156 623	155 601	161 941	163 082

Минимальное значение	62 201	64 577	65 527	66 327	66 852	69 094
Максимальное значение	280 089	280 089	291 353	299 107	286 000	335 709

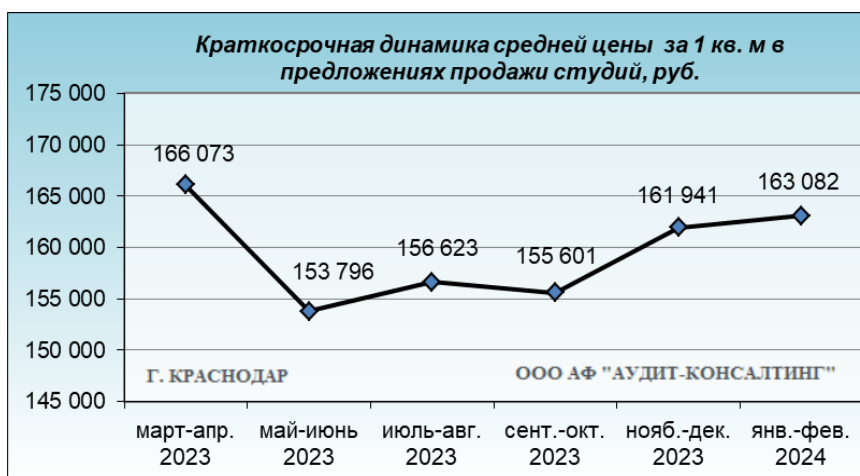
Средняя цена 1 м² квартир-студий за январь-февраль 2024 г. составила 163 082 руб.;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2023 г. (161 941 руб./м²) составляет 0,7%;
- изменение с марта 2023 по февраль 2024 г. со 166 073 руб./кв.м до 163 082 руб./кв.м -1,8%;
- минимальная цена 1 м² на январь-февраль 2024 г. составила 69 094 руб./м²;
- максимальная – 335 709 руб.

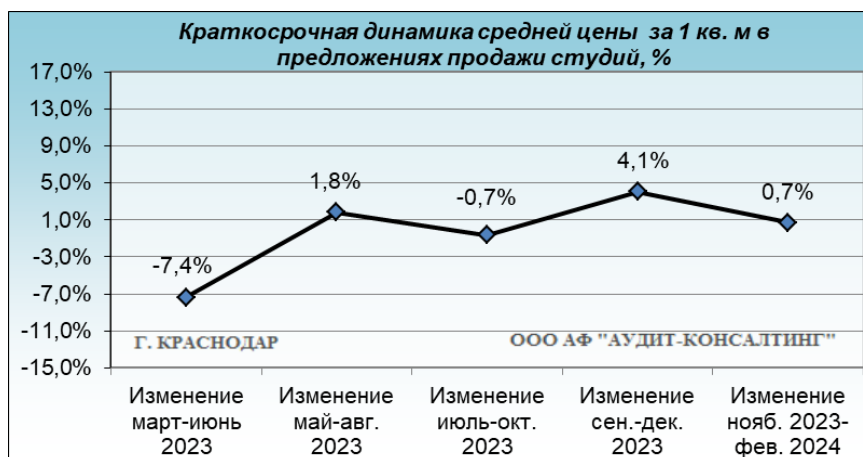
Средняя цена единой квартиры-студии составила 3 939 014 руб., минимальная – 1 200 000 руб., максимальная – 16 007 600 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 27 м², минимальная – 12 м², максимальная – 67,9 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:

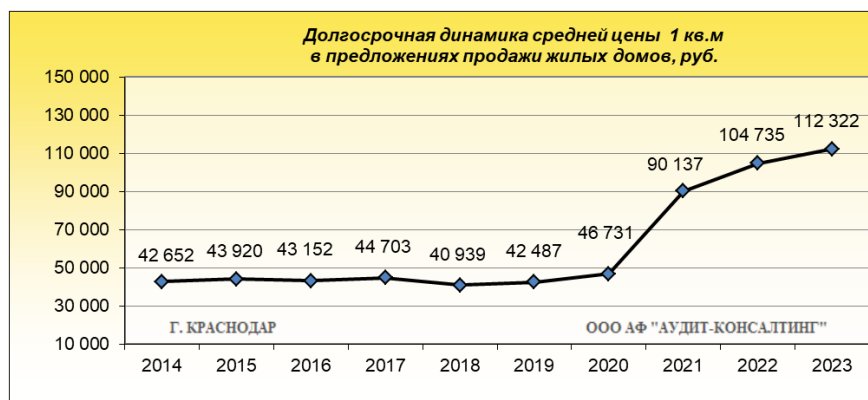


Жилые дома

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 2023 г. средняя цена предложений продажи 1 м² на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м² до 112 322 руб./м², на 69 670 руб./м² (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 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

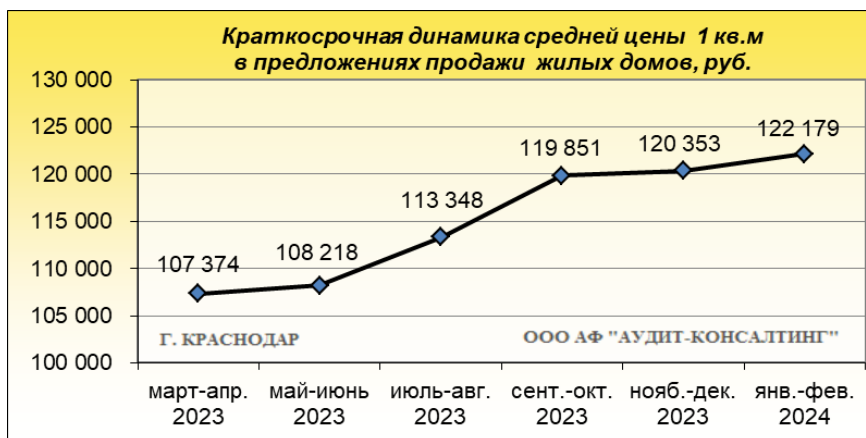
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024
Прикубанский	ср	92 523	92 387	97 297	104 994	105 038	102 136
	мин	41 250	40 621	44 079	50 662	50 912	44 059
	макс	290 123	318 182	312 500	319 149	319 058	326 087
Западный	ср	129 784	133 964	136 433	146 738	151 816	152 285
	мин	41 391	41 026	44 758	51 071	56 250	61 997
	макс	289 256	315 385	312 500	312 500	312 500	315 789
Центральный	ср	110 588	109 767	116 605	122 242	124 437	123 262
	мин	42 268	40 741	44 226	51 744	52 381	44 000
	макс	297 619	320 000	321 429	330 000	322 500	292 647
Карасунский	ср	96 599	96 756	103 057	105 429	100 123	111 033
	мин	41 300	40 823	44 144	50 611	51 190	44 444
	макс	290 094	291 005	291 005	281 030	295 858	291 176
Среднее значение		107 374	108 218	113 348	119 851	120 353	122 179
Минимальное значение		41 250	40 621	44 079	50 611	50 912	44 000
Максимальное значение		297 619	320 000	321 429	330 000	322 500	326 087

Средняя цена 1 м² жилых домов за **январь-февраль 2024 г.** составила **122 179 руб.**;
 - изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2023 г. (120 353 руб./м²) составляет **1,5%**;
 - изменение с марта 2023 по февраль 2024 г. со 107 374 руб./кв.м до 122 179 руб./кв.м **13,8%**;
 - минимальная цена 1 м² на январь-февраль 2024 г. составила **44 000 руб./м²**;
 - максимальная – **326 087 руб./м²**.

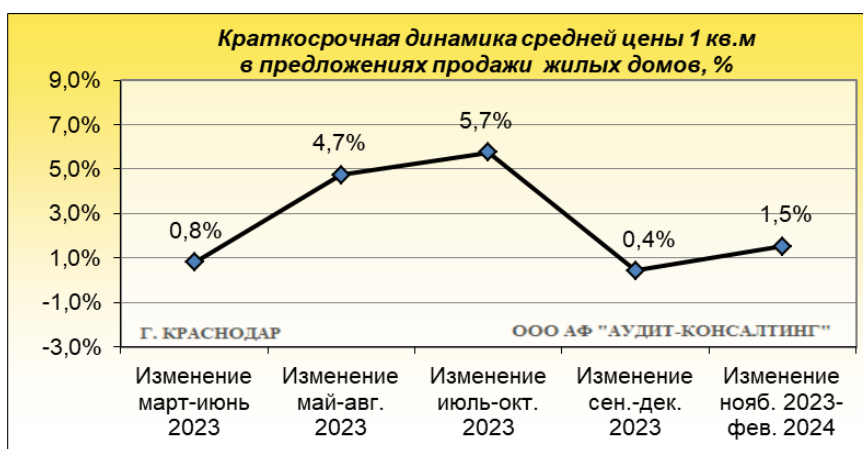
Средняя цена единого жилого дома составила **18 458 111 руб.**, минимальная – **1 100 000 руб.**, максимальная – **270 000 000 руб.**

Средняя площадь жилого дома составила **161,5 м²**, минимальная – **15 м²**, максимальная – **1400 м²**.

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

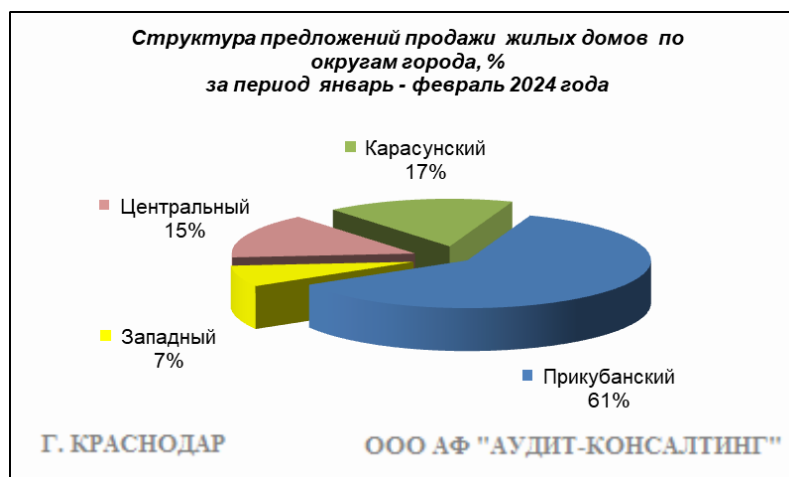


Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи жилых домов, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 61%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (7%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на январь-февраль 2024 года показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 68 932 руб./кв. м до 363 924 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 154 446 руб./кв. м;
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 44 000 руб./кв. м до 326 087 руб./кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 122 179 руб./кв. м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение 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.

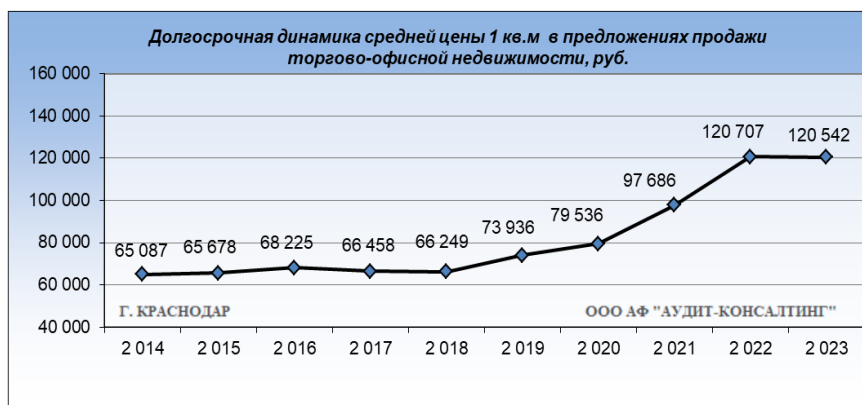


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (89%), а наименее выставляемыми объектами производственно-складского назначения (11%).

Торгово-офисная недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



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

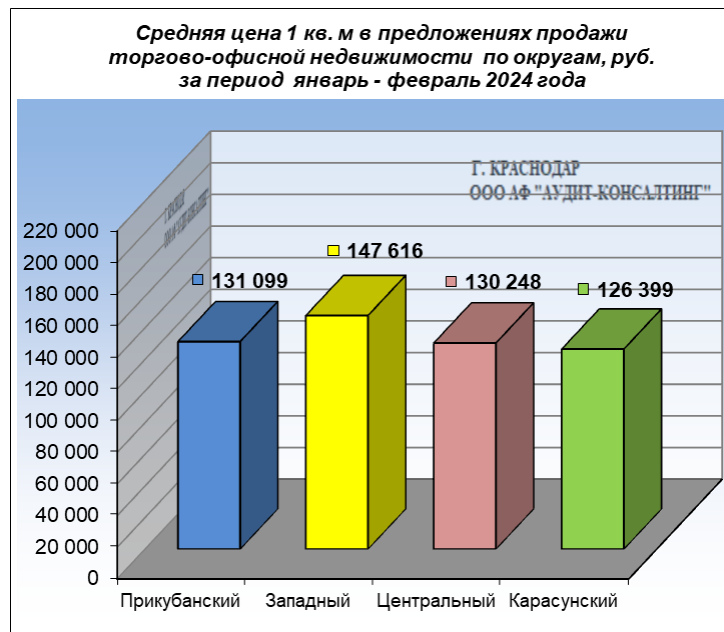
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024
Прикубанский	ср	121 924	116 798	118 577	120 137	122 945	131 099
	мин	20 599	15 414	18 349	23 546	20 000	24 823
	макс	392 258	346 667	313 571	307 495	333 333	378 378
Западный	ср	121 373	130 912	124 736	124 742	131 521	147 616
	мин	20 240	20 000	18 216	20 009	20 009	35 095
	макс	350 000	384 000	325 000	316 556	324 910	382 514
Центральный	ср	121 146	125 783	118 905	128 175	127 215	130 248
	мин	23 681	23 566	22 018	22 140	19 881	34 031
	макс	370 000	381 426	309 934	326 667	357 581	357 581
Карасунский	ср	111 901	108 038	106 292	110 679	123 111	126 399
	мин	20 088	19 305	19 000	10 000	19 380	19 380
	макс	384 000	325 000	267 568	280 000	320 000	310 000
Среднее значение		119 086	120 383	117 127	120 933	126 198	133 841
Минимальное значение		20 088	15 414	18 216	10 000	19 380	19 380
Максимальное значение		392 258	384 000	325 000	326 667	357 581	382 514

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

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



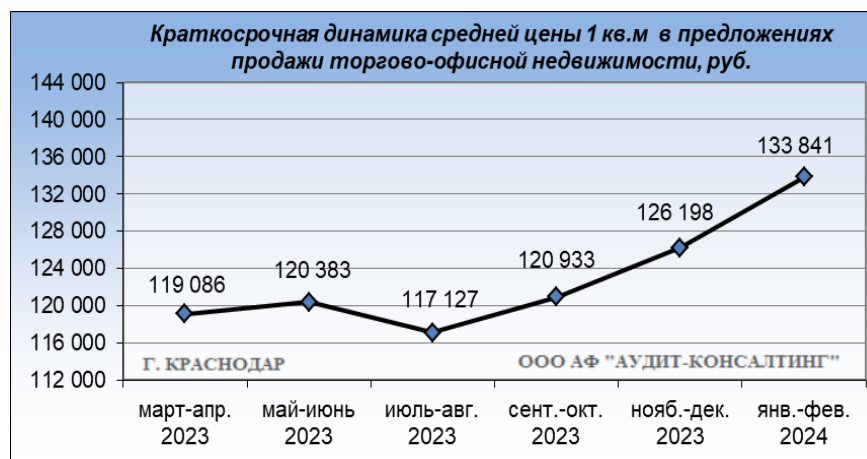
За январь-февраль 2024 г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **133 841** руб./кв. м,

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2023 г. (126 198 руб./м²) составляет **6,1%**;
- изменение с марта 2023 г. по февраль 2024г. со 119 086 руб./кв.м до 133 841 руб./кв.м **12,4%**;
- минимальная цена 1 м² на январь-февраль 2024 г. составила 19 380 руб./м²;
- максимальная – 382 514 руб./м².

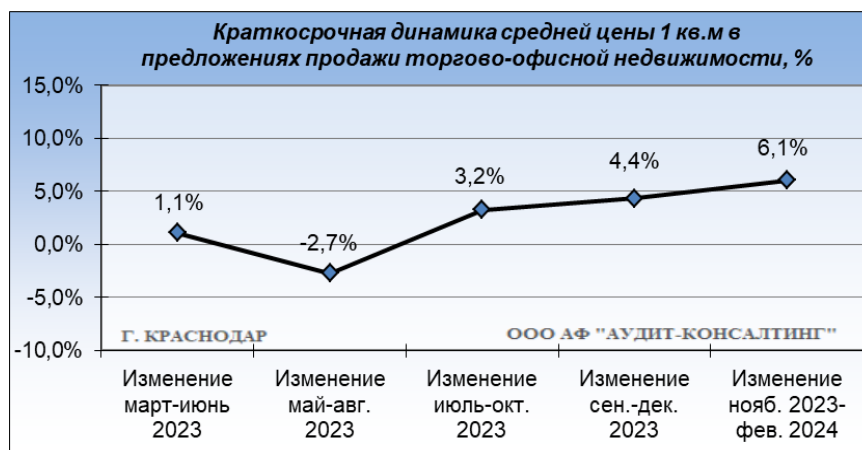
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 30 006 188 руб., минимальная – 200 000 руб., максимальная – 1 440 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 256,7 кв.м, минимальная – 2 кв.м, максимальная – 12 960 кв.м.

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

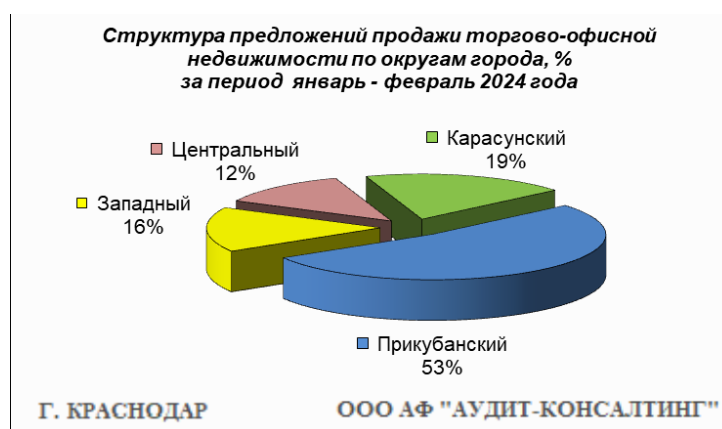


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на **январь-февраль 2024** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости.

Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

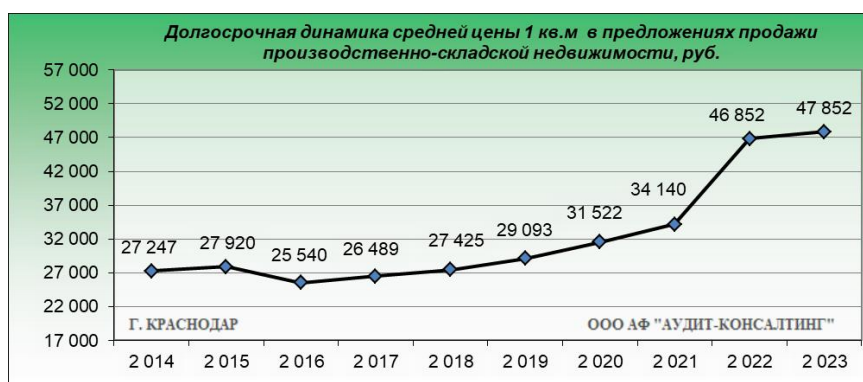


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 53%, а наименьший в Центральном округе - 12%.

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. – 47 852 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.	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024
Среднее значение	40 594	44 042	50 836	49 549	48 761	52 814
Минимальное значение	8 385	5 333	3 980	8 027	8 944	14 000
Максимальное значение	165 000	166 667	166 667	166 667	166 667	159 091

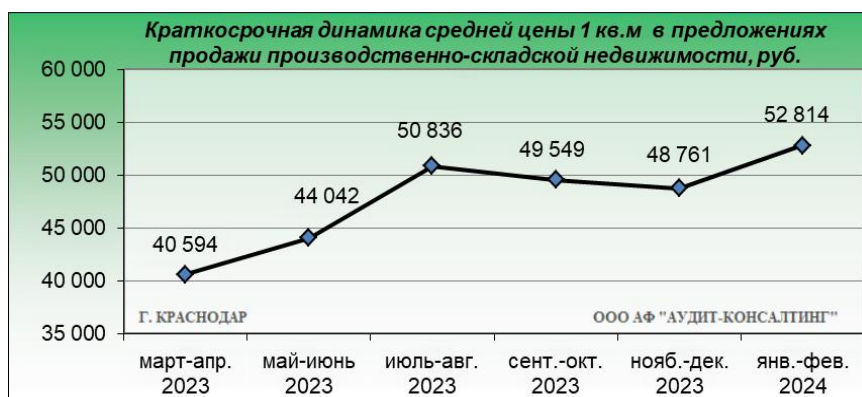
За **январь-февраль 2024 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **52 814 руб./кв.м**;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2023 г. (48 761 руб./м².) составляет **8,3%**;
- изменение с марта 2023 г. по февраль 2024 г. с 40 594 руб./кв.м до 52 814 руб./кв.м **30,1%**;
- минимальная цена 1 кв.м на январь-февраль 2024 г. составила **14 000 руб./кв.м**;
- максимальная – **159 091 руб./кв.м**.

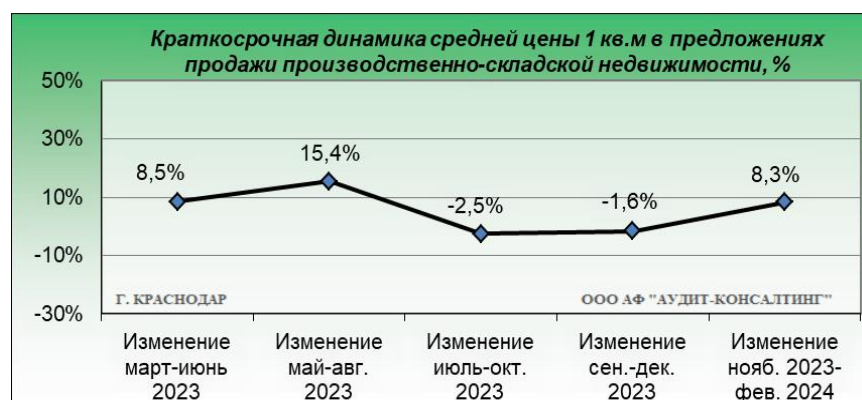
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила **47 899 861 руб.**, минимальная – **103 500 руб.**, максимальная – **1 500 000 000 руб.**

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила **901,8 кв.м**, минимальная – **2 кв.м**, максимальная – **13 000,1 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 январь-февраль 2024 года показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 19 380 руб./кв.м до 382 514 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 133 841 руб./кв.м;

- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 14 000 руб./кв.м до 159 091 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 52 814 руб./кв.м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок аренды

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

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

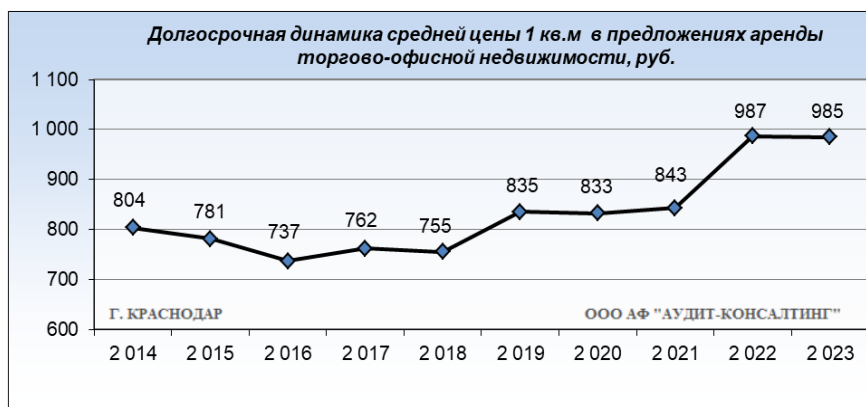


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наём являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 85% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 15%.

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.

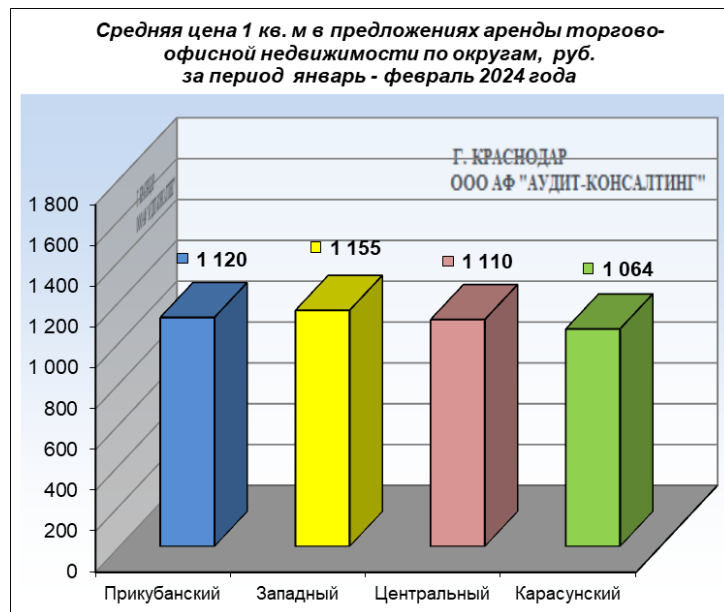
Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024
Прикубанский	ср	903	912	1 006	1 016	1 060	1 120
	мин	167	200	231	200	231	274
	макс	6 333	6 111	6 111	6 000	3 529	3 889
Западный	ср	952	1 019	1 038	1 038	1 102	1 155
	мин	188	229	300	333	300	333
	макс	3 750	4 800	4 800	3 509	3 500	3 429
Центральный	ср	1 019	904	1 022	1 071	1 098	1 110
	мин	167	200	220	295	254	286
	макс	6 000	5 792	4 000	6 000	4 412	3 500
Карасунский	ср	887	938	955	972	988	1 064
	мин	200	184	150	214	200	250
	макс	6 000	6 000	4 688	4 000	3 600	3 500
Среднее значение		940	943	1 005	1 024	1 062	1 113
Минимальное значение		167	184	150	200	200	250
Максимальное значение		6 333	6 111	6 111	6 000	4 412	3 889

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.



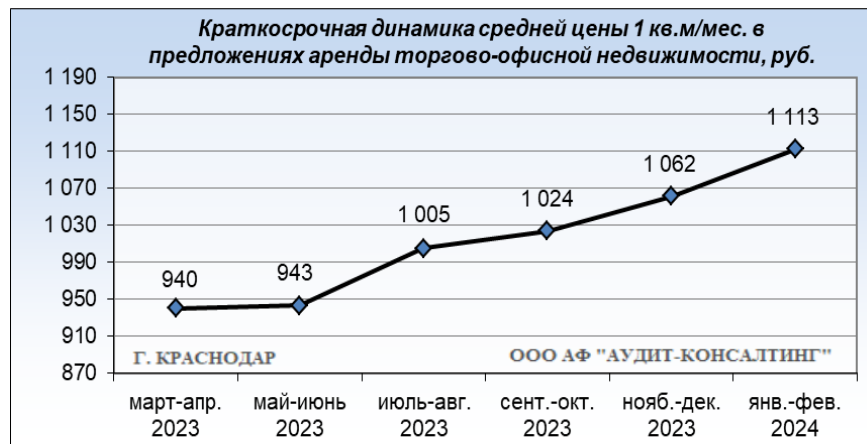
За январь-февраль 2024 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 113 руб./кв.м**,

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2023 г. (1 062 руб./м²/мес.) составляет **4,8%**;
- изменение с марта 2023 г. по февраль 2024г. с 940 руб./кв.м/мес. до 1 113 руб./кв.м/мес. 18,3%;
- минимальная цена 1 кв.м на январь-февраль 2024 г. составила 250 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 3 889 руб./кв.м/мес.

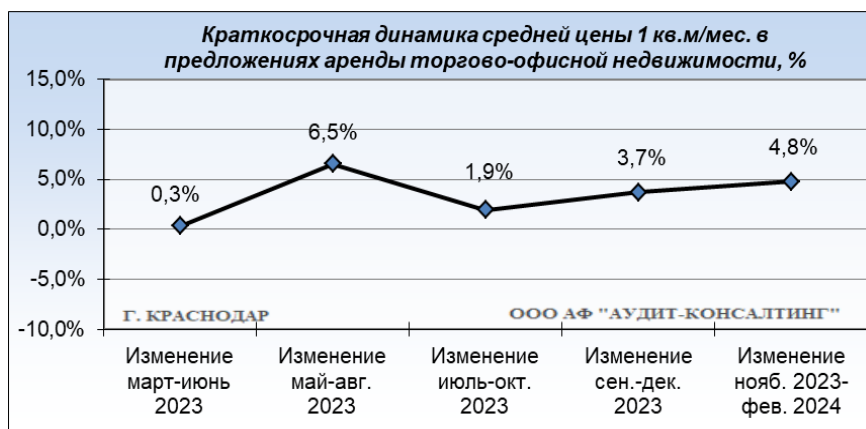
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 220 302 руб./мес., минимальная – 3 300 руб./мес., максимальная – 15 713 712 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 211,7 кв.м, минимальная – 5 кв.м, максимальная – 13 094,8 кв.м.

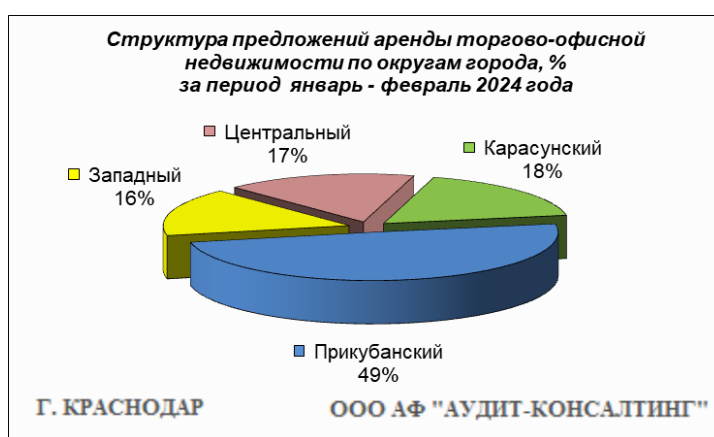
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 **январь-февраль 2024** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости. Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

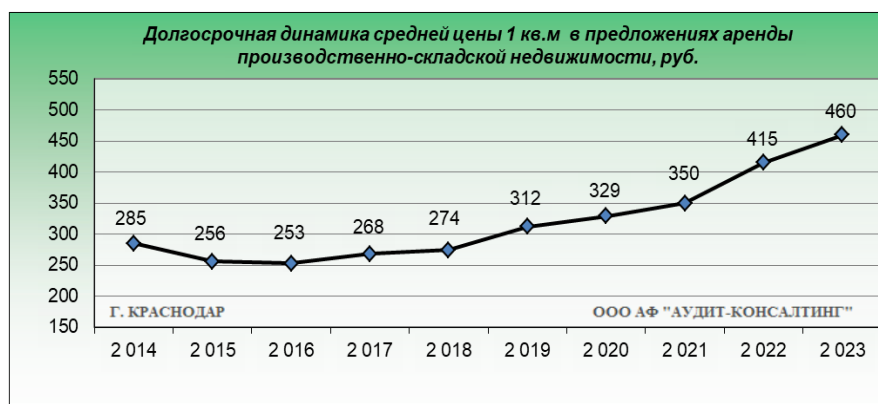


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 49%, а наименьший в Западном округе – 16%.

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.	март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024
Среднее значение	426	423	485	474	472	557
Минимальное значение	100	125	140	100	100	120
Максимальное значение	1 643	2 070	1 570	1 667	1 667	1 933

За январь-февраль 2024 г. средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **557 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2023 г. (472 руб./м²/мес.) составляет **18,0%**;

- изменение с марта 2023 г. по февраль 2024 г. с 426 руб./кв.м/мес. до 557 руб./кв.м/мес. 30,8%;

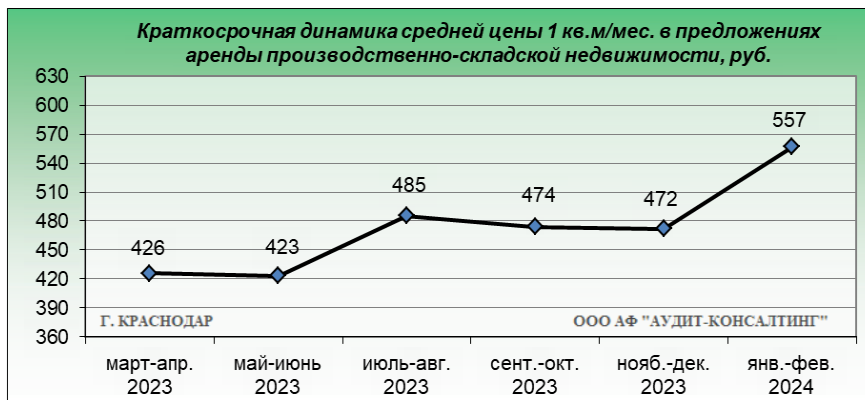
- минимальная цена 1 кв.м на январь-февраль 2024 г. составила 120 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 1 933 руб./кв.м/мес.

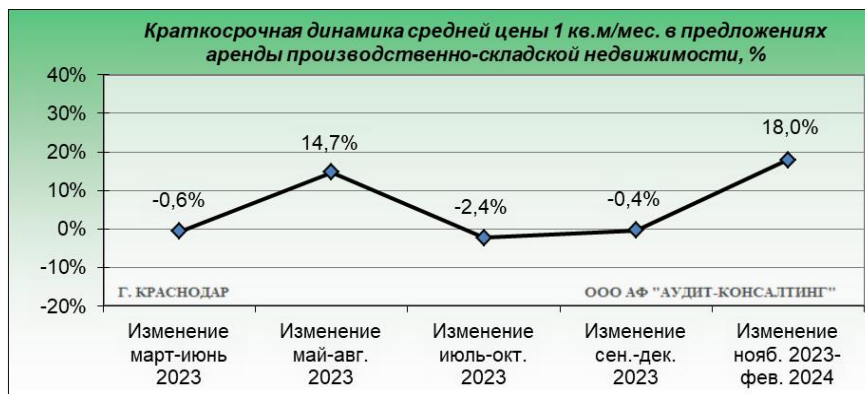
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 512 012 руб./мес., минимальная – 1200 руб./мес., максимальная – 17 645 600 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 005,2 кв.м, минимальная – 1 кв.м, максимальная – 26 000 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 январь-февраль 2024 г. показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 250 руб./кв.м в месяц до 3 889 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1 113 руб./кв.м в месяц;

- производственно-складская недвижимость выставляется (без учета скидки на торг) в диапазоне от 120 руб./кв.м. в месяц до 1 933 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 557 руб./кв.м в месяц.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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



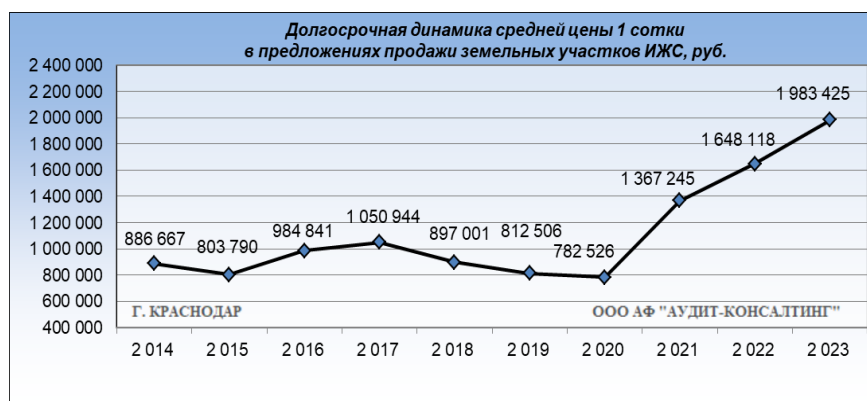
Анализ показывает, что наибольшую долю рынка земельных участков представляют объекты рынка под ИЖС (90%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (10%).

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

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

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

Долгосрочная динамика средней цены 1 сотки представлена на следующем рисунке:



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

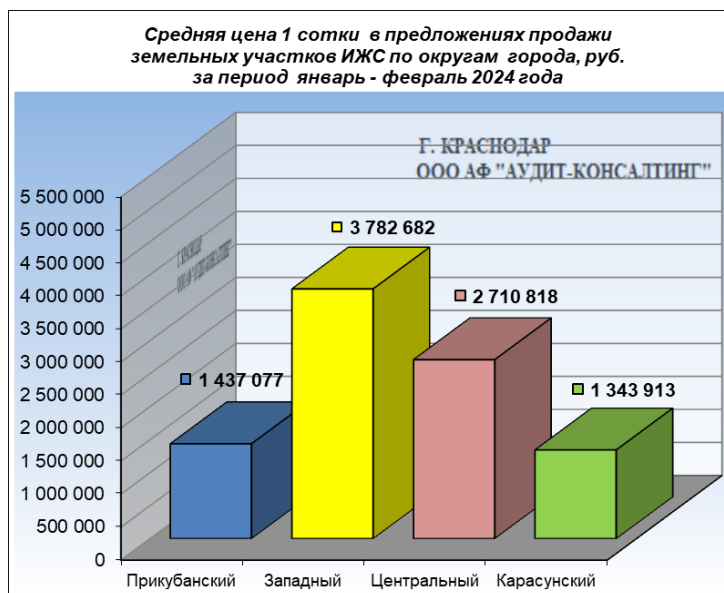
Таблица 13. Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков под ИЖС

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.		март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январь-фев. 2024
Прикубанский	ср	1 296 298	1 239 759	1 257 369	1 299 393	1 353 163	1 437 077
	мин	162 500	149 833	166 667	216 667	145 000	188 333
	макс	5 486 585	4 200 000	5 000 000	3 600 000	4 081 633	4 571 429

Западный	ср	3 035 421	3 007 676	3 147 602	3 194 541	3 488 013	3 782 682
	мин	566 667	833 333	980 000	980 000	575 000	980 000
	макс	5 000 000	4 883 721	5 000 000	5 000 000	5 538 462	6 250 000
Центральный	ср	2 312 298	2 182 965	2 427 670	2 413 905	2 631 610	2 710 818
	мин	300 000	360 000	666 667	967 742	300 000	777 778
	макс	5 500 000	4 807 692	5 000 000	4 659 091	5 238 095	5 837 209
Карасунский	ср	1 252 364	1 016 401	1 326 181	1 138 610	1 236 667	1 343 913
	мин	143 750	181 818	181 818	183 333	210 526	191 429
	макс	4 086 957	3 000 000	4 523 810	3 538 462	4 086 957	4 700 000
Среднее значение		1 974 095	1 861 700	2 039 705	2 011 612	2 177 363	2 318 623
Минимальное значение		143 750	149 833	166 667	183 333	145 000	188 333
Максимальное значение		5 500 000	4 883 721	5 000 000	5 000 000	5 538 462	6 250 000

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 январь-февраль 2024 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **2 318 623 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2023 г. (2 177 363 руб./сот.) составляет **6,5%**;

- изменение с марта 2023 по февраль 2024 г. с 1 974 095 руб./сот до 2 318 623 руб./сот. **17,5%**;

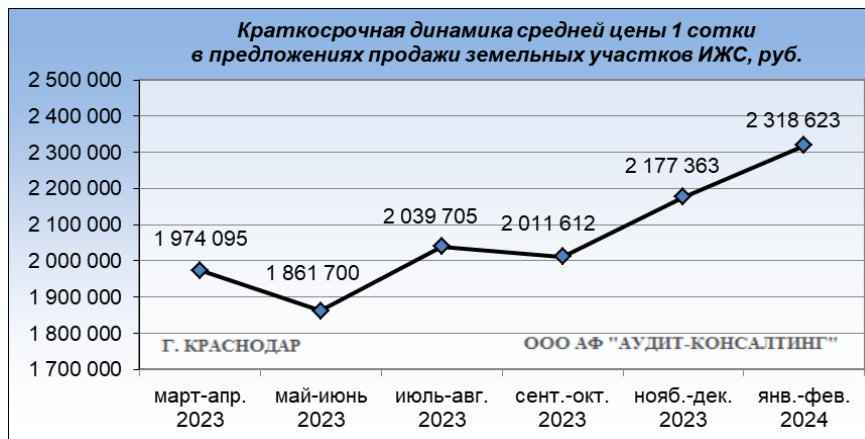
- минимальная цена 1 сотки на январь-февраль 2024 г. составила **188 333 руб./сот.**;

- максимальная – **6 250 000 руб./сот.**

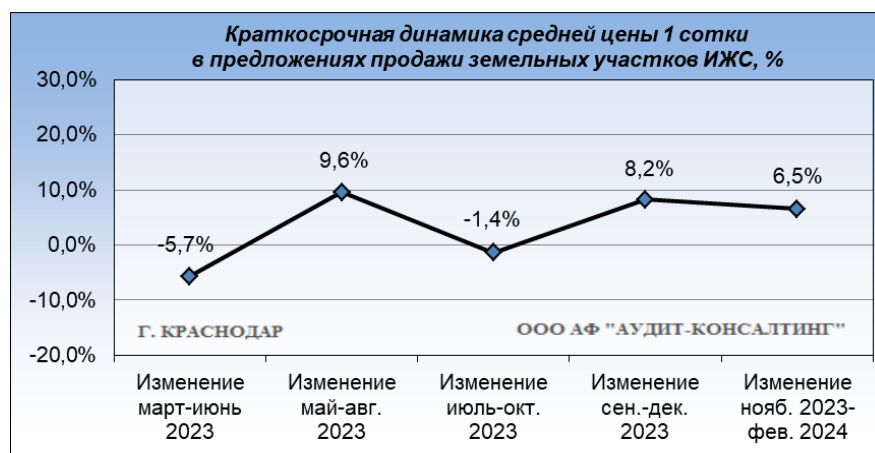
Средняя цена единого земельного участка составила **23 817 047 руб.**, минимальная – **280 000 руб.**, максимальная – **2 500 000 000 руб.**

Средняя площадь единого земельного участка составила **15,5 сот.**, минимальная – **0,4 сот.**, максимальная – **1 950 сот.**

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

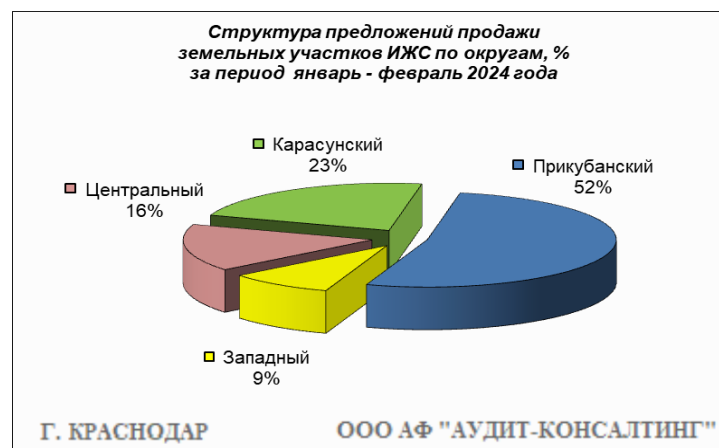


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **январь-февраль 2024 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 - 9% 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:

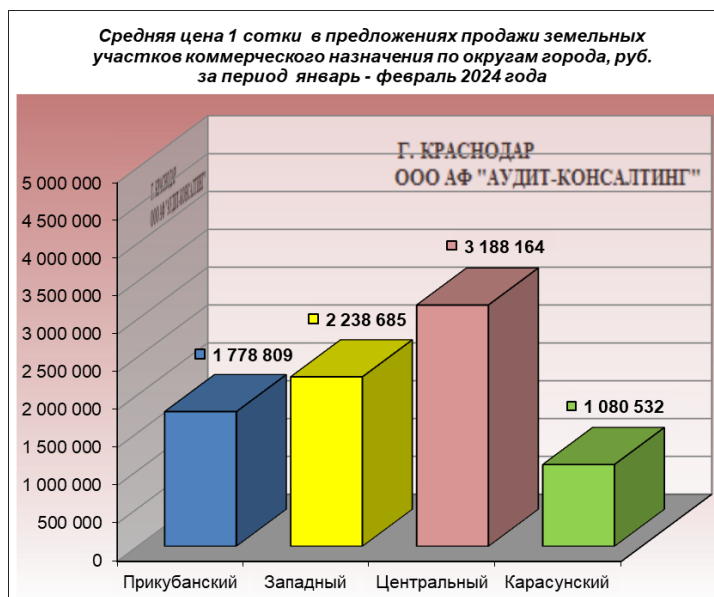
Таблица 14.

Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков коммерческого назначения

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.		март-апр. 2023	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024
Прикубанский	ср	1 751 736	1 564 029	1 656 049	1 435 908	1 852 260	1 778 809
	мин	235 000	250 000	209 040	593 750	355 552	400 000
	макс	4 000 000	3 100 000	3 861 111	2 500 000	3 785 714	3 785 714
Западный	ср	2 640 670	2 890 404	2 642 706	2 953 646	2 128 288	2 238 685
	мин	800 000	2 368 421	2 499 298	945 946	1 340 909	650 000
	макс	4 000 000	4 000 000	2 753 846	4 961 346	3 615 385	3 333 333
Центральный	ср	3 302 641	3 718 435	2 594 000	2 977 362	3 125 105	3 188 164
	мин	1 176 211	2 150 000	1 390 000	2 153 846	1 282 051	1 666 667
	макс	5 625 000	4 629 630	3 846 154	3 571 429	3 819 672	4 000 000
Карасунский	ср	1 117 592	889 785	1 251 552	798 064	1 129 793	1 080 532
	мин	131 400	160 000	160 000	133 333	148 649	175 000
	макс	3 239 544	2 600 000	4 583 333	2 641 509	3 111 111	3 111 111
Среднее значение		2 203 160	2 265 663	2 036 077	2 041 245	2 058 862	2 071 548
Минимальное значение		131 400	160 000	160 000	133 333	148 649	175 000
Максимальное значение		5 625 000	4 629 630	4 583 333	4 961 346	3 819 672	4 000 000

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 январь-февраль 2024 г. средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 071 548 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2023 г. (2 058 862 руб./сот.) составляет **0,6%**;

- изменение с марта 2023 по февраль 2024 г. с 2 203 160 руб./сот. до 2 071 548 руб./сот. -6,0%;

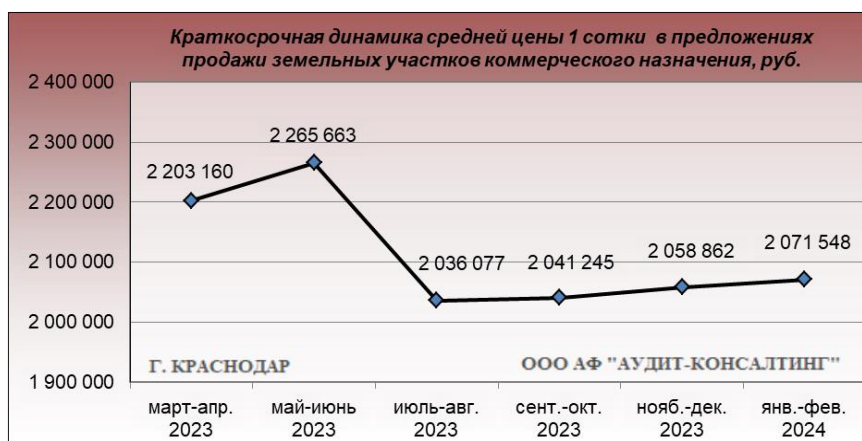
- минимальная цена 1 сотки на январь-февраль 2024 г. составила 175 000 руб./сот.;

- максимальная – 4 000 000 руб./сот.

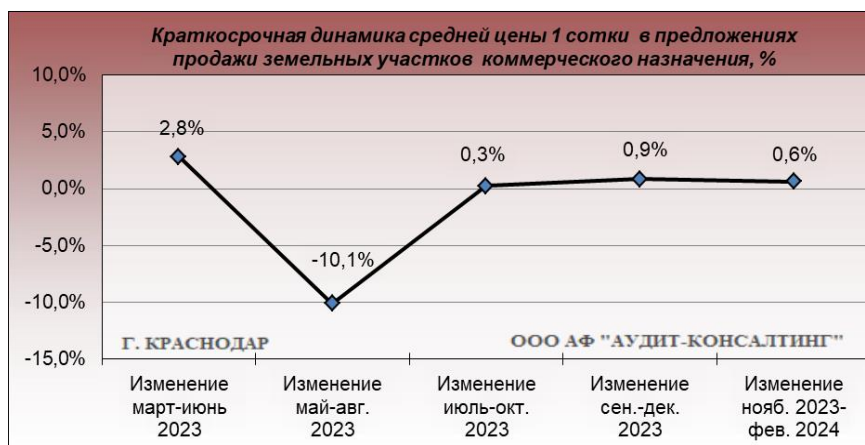
Средняя цена единого земельного участка составила 105 322 123 руб., минимальная – 3 800 000 руб., максимальная – 900 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 108,6 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 1300 сот.

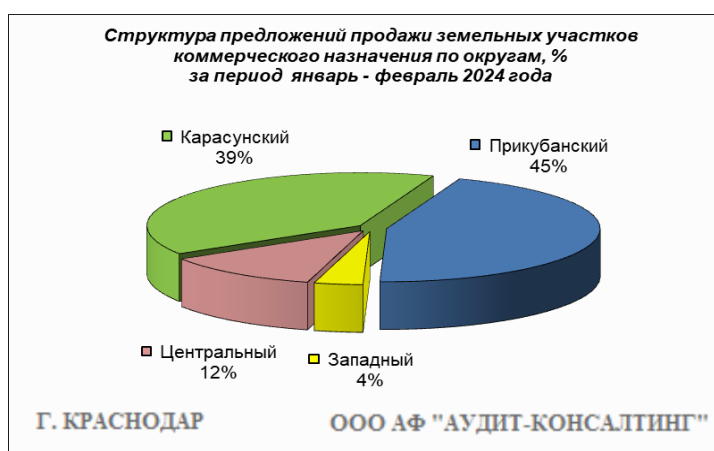
Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на рынке земельных участков коммерческого назначения, выраженной в руб., в графическом виде представлена на рисунке ниже.



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 **январь-февраль 2024 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 Прикубанском, а наименьший - 4% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка **по состоянию на январь-февраль 2024 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 188 333 руб./сот. до 6 250 000 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 2 318 623 руб./сот.;

- цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 175 000 руб./сот. до 4 000 000 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 071 548 руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.