

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

Индекс промышленного производства в марте 2024 г. по сравнению с мартом 2023 г. составил 100,5%, в январе-марте 2024 г. – 102,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в марте 2024 г. по сравнению с мартом 2023 г. составил 73,0%, в январе-марте 2024 г. – 69,8%

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в марте 2024 г. по сравнению с мартом 2023 г. составил 95,3%, в январе-марте 2024 г. – 98,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в марте 2024 г. по сравнению с мартом 2023 г. составил 125,2%, в январе-марте 2024 г. – 114,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в марте 2024 г. по сравнению с мартом 2023 г. составил 120,2%, в январе-марте 2024 г. – 119,7%.

Растениеводство. Сельскохозяйственными организациями к 1 апреля 2024 г. посеяно яровых культур, без площади пересева по погибшим озимым и многолетним травам, на площади 342,3 тыс. га (в 2,0 р. больше соответствующего периода 2023 г.).

Животноводство. На 1 апреля 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 564,1 тыс. голов (99,8% к соответствующей дате 2023 г.), из них коров – 210,1 тыс. голов (96,7%); свиней - 587,2 тыс. голов (86,8%); овец и коз – 230,5 тыс. голов (100,1%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2024 г. составил 84,3 млрд рублей, или 119,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-марте 2024 г. организациями всех форм собственности и населением построено 14,1 тыс. квартир общей площадью 1354,1 тыс. кв. метров, что составило 72,8% к январю-марту 2023 г

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-марте 2024 г. составил 621,5 млрд рублей, что в товарной массе на 4,8% больше, чем в январе-марте 2023 г.

В январе-марте 2024 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 245,9 млрд рублей, что на 2,7% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-март предыдущего года.

В январе-марте 2024 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 878,0 млрд рублей, что в товарной массе на 20,6% больше, чем в январе-марте 2023 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в марте 2024 г. по сравнению с февралём 2024 г. составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 99,9%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 100,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в марте 2024 г. составил 100,4%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в марте 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,5% и составила 6249,84 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 марте 2024 г. составила 22456,98 рубля в расчете на месяц. По сравнению с февралём 2024 г. его стоимость повысилась на 0,4%.

По данным выборочного статистического наблюдения в I квартале 2024 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья составили соответственно 101,3% и 97,3%. На первичном рынке стоимость элитных квартир повысилась на 5,3%, улучшенного качества – на 3,9%, при этом цены на квартиры среднего качества (типовые) снизились на 2,0%. На вторичном рынке повышение цен зарегистрировано на квартиры среднего качества (типовые) на 3,3%, снижение цен отмечено на квартиры улучшенного качества на 5,1%, низкого качества – на 0,8%.

В марте 2024 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с февралём 2024 г. составил 100,6%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 99,96%, «Обрабатывающие производства» – 100,6%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» –

¹ По данным: https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doclad_03_24.pdf

101,0%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в марте 2024 г. по сравнению с февралём 2024 г. составил 101,9%, в том числе на продукцию растениеводства – 102,4%, животноводства – 100,9%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2024 г. составила 58630 рублей. По сравнению с февралем 2023 г. она увеличилась на 14,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за февраль 2024 г. по сравнению с февралем 2023 г. увеличилась на 5,8%.

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 марте 2024 г. признано безработными 2,0 тыс. безработных (на 36,1% меньше, чем в марте 2023 г.), снято с учета 2,4 тыс. безработных (на 34,1% меньше, чем в марте 2023 г.). Численность трудоустроенных безработных в марте 2024 г. увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 10,5%, с мартом 2023 г. – уменьшилась на 26,1% и составила 1,4 тыс. человек.

На конец марта 2024 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы (на конец марта 2023 г. – 0,4%).

По оценке, численность постоянного населения края на 1 марта 2024 г. составила 5832,9 тыс. человек, из которых 3342,4 тыс. человек (57,3%) – горожане и 2490,5 тыс. человек (42,7%) – сельские жители.

В целом по краю в январе-феврале 2024 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза.

За март-апрель 2024 г. внутрирегиональная миграция выросла по сравнению с январём-февралём 2023 г. на 23,4% или на 1324 человека. Миграционный прирост населения края по сравнению с январем - февралём 2023 г. увеличился на 38,9% или на 1262 человека.

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 – **март-апрель 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 **март-апрель 2024 г.** из 42 360 предложений по продаже квартир и 3 495 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%).

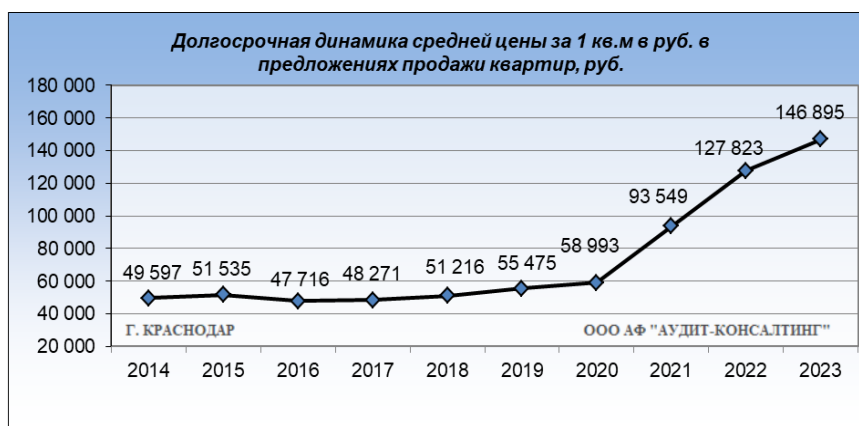
Рынок квартир

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

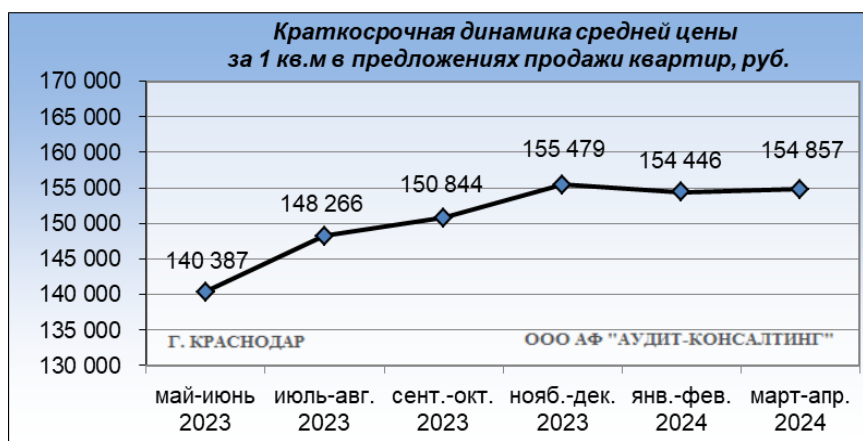
Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024	март-апр. 2024
Прикубанский	117 826	120 766	120 487	129 940	127 100	133 620
Западный	138 729	161 525	160 819	161 070	163 085	161 329

Центральный	167 528	163 910	175 622	177 907	179 258	175 008
Карасунский	137 467	146 863	146 447	152 999	148 341	149 471
Среднее значение	140 387	148 266	150 844	155 479	154 446	154 857

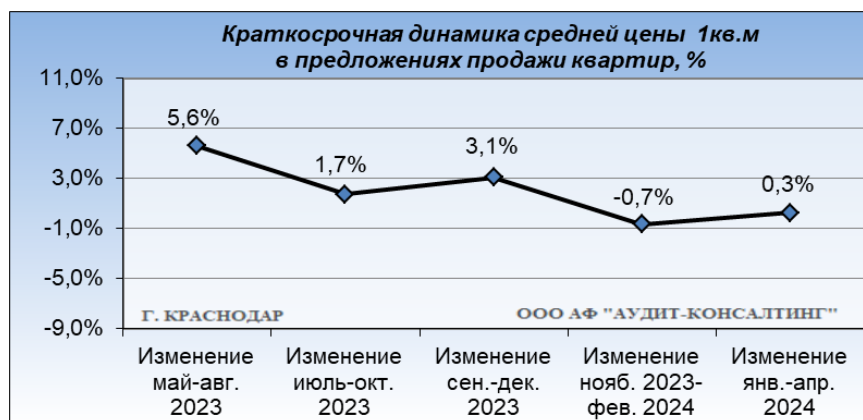
За **март-апрель 2024 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **154 857 руб./кв.м**,

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2024 г. (154 446 руб./кв.м) составляет **0,3%**;
- изменение с мая 2023 по апрель 2024 г. со 140 387 руб./кв.м до 154 857 руб./кв.м 10,3%;
- минимальная цена 1 м² на март-апрель 2024 г. составила 73 214 руб./ кв.м;
- максимальная – 366 667 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:

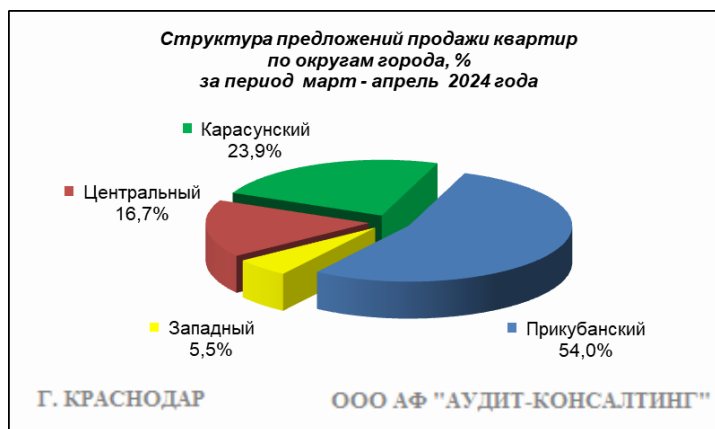


Результаты анализа динамики средней цены в предложениях продажи на рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



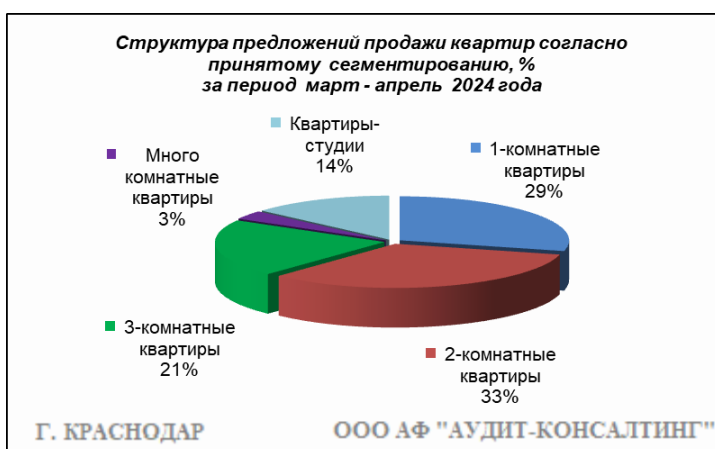
Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **март-апрель 2024 года**, выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 54%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 5,5% в Западном.

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



Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию, наиболее выставляемыми на продажу являлись 2-комнатные квартиры (33%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (3%).

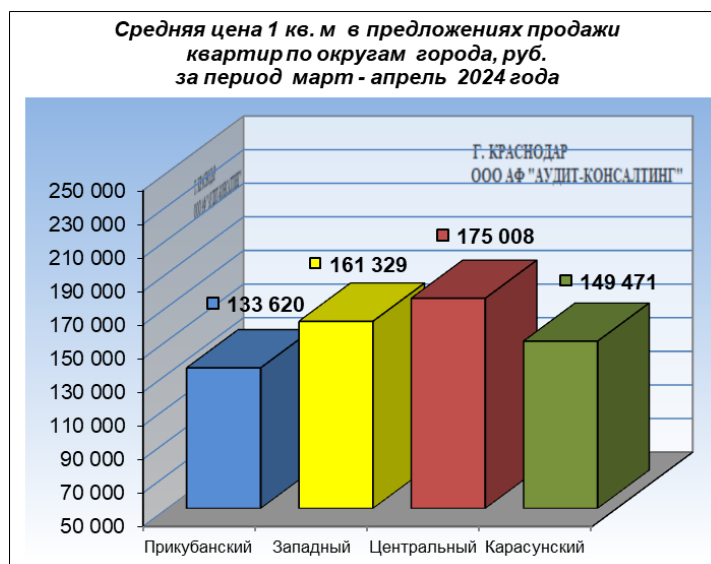
Данные проведенного анализа цен предложений за **март-апрель 2024 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

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	118 092	115 107	129 174	167 410	138 319	133 620
Западный	172 907	163 694	167 932	166 568	135 543	161 329
Центральный	179 060	166 572	154 089	163 370	211 950	175 008
Карасунский	159 265	147 346	153 317	123 819	163 611	149 471

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

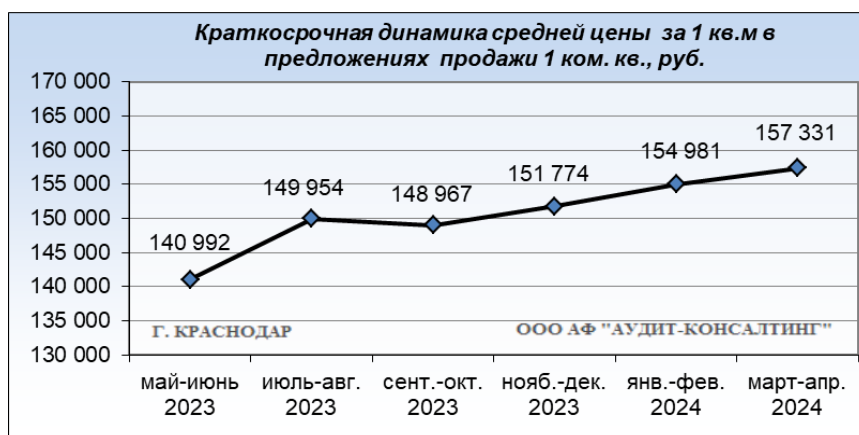
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январь-фев. 2024	март-апр. 2024
Прикубанский	ср	104 238	104 969	103 525	112 737	113 067	118 092
	мин	63 529	65 579	66 496	66 957	68 950	73 318
	макс	283 673	272 632	259 557	277 096	321 429	258 007
Западный	ср	147 314	175 877	175 468	165 804	172 873	172 907
	мин	64 000	68 528	66 667	68 528	77 273	83 333
	макс	322 072	325 727	323 658	343 602	358 000	357 143
Центральный	ср	170 044	169 309	179 706	183 732	184 554	179 060
	мин	65 796	65 714	68 182	73 171	73 171	79 179
	макс	270 000	300 000	332 558	300 000	352 273	361 538
Карасунский	ср	142 373	149 661	137 167	144 825	149 428	159 265
	мин	63 739	65 928	66 667	67 475	72 460	78 049
	макс	329 737	272 635	327 471	335 960	336 060	335 229
Среднее значение		140 992	149 954	148 967	151 774	154 981	157 331
Минимальное значение		63 529	65 579	66 496	66 957	68 950	73 318
Максимальное значение		329 737	325 727	332 558	343 602	358 000	361 538

- Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за **март-апрель 2024** г. составила **157 331** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2024 г. (154 981 руб./м²) составляет **1,5%**;
 - изменение с мая 2023 по апрель 2024 г. со 140 992 руб./кв.м до 157 331 руб./кв.м **11,6%**;
 - минимальная цена 1 м² на март-апрель 2024 г. составила **73 318** руб./м²;
 - максимальная – **361 538** руб./м².

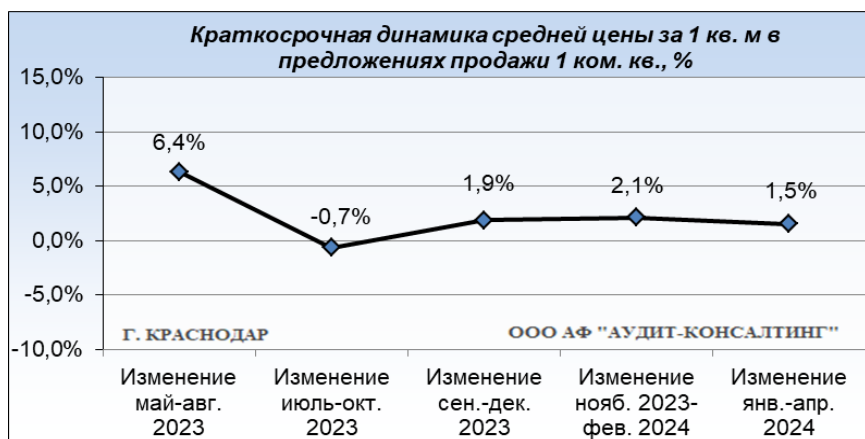
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила **5 817 265** руб., минимальная – **1 350 000** руб., максимальная – **19 500 000** руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила **39,9** м², минимальная – **13** м², максимальная – **85,7** 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, выраженная 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, выраженная 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.		май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024	март-апр. 2024
Прикубанский	ср	99 971	102 458	104 616	113 689	113 926	115 107
	мин	63 521	65 411	66 327	66 836	68 932	73 214
	макс	324 324	257 813	275 157	260 630	281 792	278 136
Западный	ср	138 093	168 734	160 956	163 958	167 814	163 694
	мин	64 000	66 667	66 667	67 429	74 074	79 046
	макс	322 459	303 846	315 068	341 530	363 924	342 667
Центральный	ср	157 617	155 717	173 082	173 907	173 297	166 572
	мин	65 085	66 656	67 887	67 665	75 000	75 630
	макс	320 000	304 496	316 667	303 636	344 828	308 333
Карасунский	ср	126 738	150 191	142 044	152 635	144 885	147 346
	мин	64 198	66 154	66 879	66 879	69 291	74 026
	макс	280 104	292 636	310 400	321 030	328 294	324 031

Среднее значение	130 605	144 275	145 174	151 047	149 980	148 180
Минимальное значение	63 521	65 411	66 327	66 836	68 932	73 214
Максимальное значение	324 324	304 496	316 667	341 530	363 924	342 667

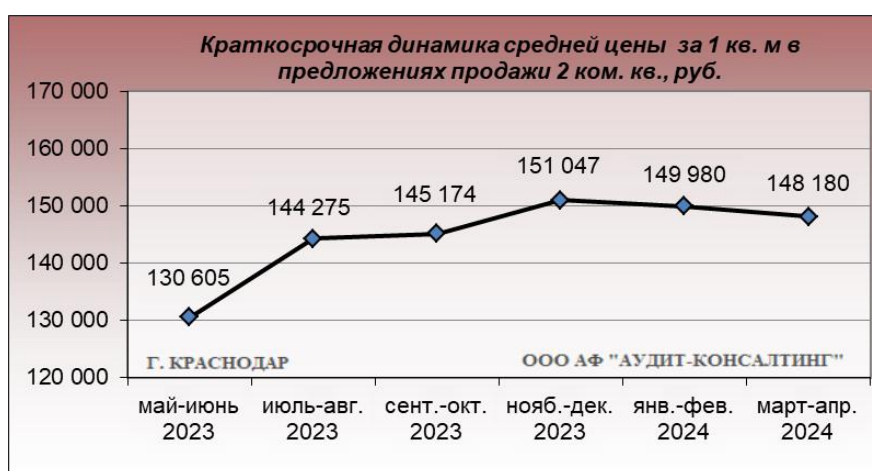
Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **март-апрель 2024** г. составила **148 180** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2024 г. (149 980 руб./кв.м) составляет - **1,2%**;
- изменение с мая 2023 по апрель 2024 г. со 130 605 руб./кв.м до 148 180 руб./кв.м 13,5%;
- минимальная цена 1 кв.м на март-апрель 2024 г. составила 73 214 руб./кв.м ;
- максимальная – 342 667 руб./кв.м.

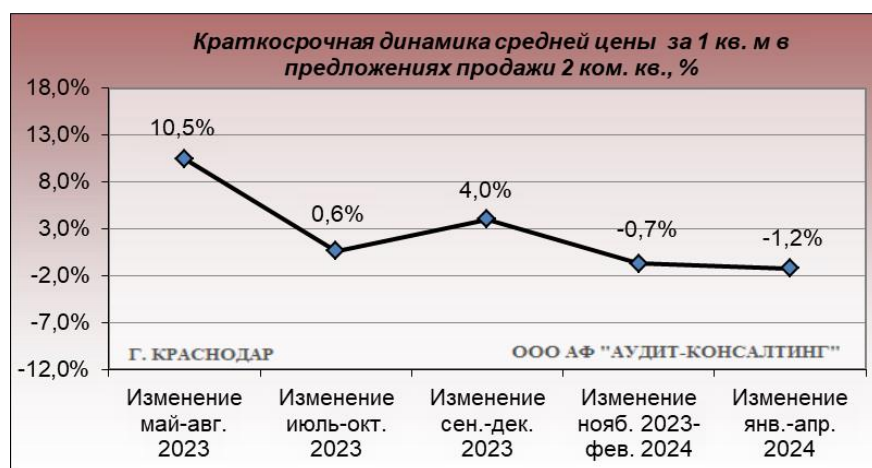
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 8 548 405 руб., минимальная – 2 200 000 руб., максимальная – 34 000 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 60,5 кв.м, минимальная – 24 кв.м, максимальная – 149,7 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, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



3-комнатные квартиры

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

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

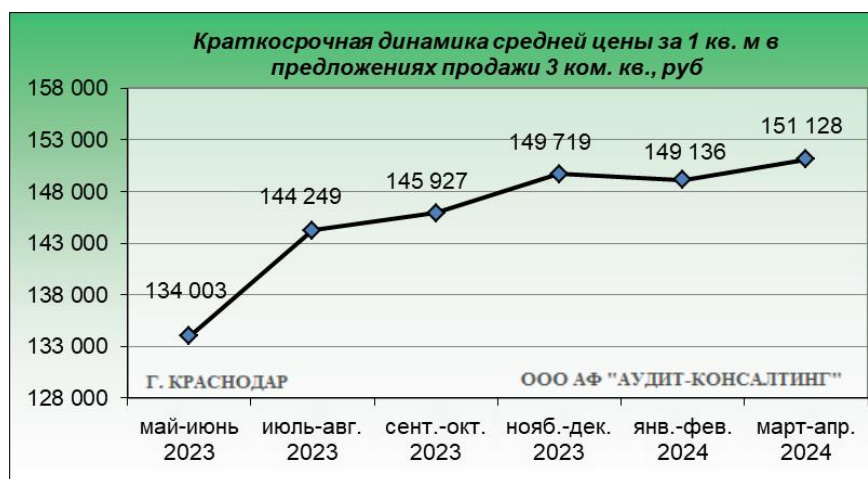
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январь-фев. 2024	март-апр. 2024
Прикубанский	ср	110 429	115 485	114 563	126 642	120 815	129 174
	мин	63 710	65 407	66 349	66 810	69 002	73 299
	макс	320 258	312 500	295 000	295 159	358 491	310 345
Западный	ср	136 360	165 924	167 696	165 005	165 701	167 932
	мин	63 789	66 038	69 737	69 869	70 055	85 542
	макс	326 241	326 774	316 832	338 819	346 535	361 111
Центральный	ср	155 776	145 947	155 054	156 647	158 173	154 089
	мин	64 655	66 378	66 378	67 901	69 444	76 121
	макс	316 667	309 524	305 556	309 524	310 263	354 167
Карасунский	ср	133 447	149 642	146 396	150 584	151 853	153 317
	мин	64 815	66 981	66 460	67 161	69 333	73 229
	макс	322 075	249 351	319 784	322 212	319 137	313 760
Среднее значение		134 003	144 249	145 927	149 719	149 136	151 128
Минимальное значение		63 710	65 407	66 349	66 810	69 002	73 229
Максимальное значение		326 241	326 774	319 784	338 819	358 491	361 111

- Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за **март-апрель 2024 г.** составила **151 128 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2024 г. (149 136 руб./м²) составляет **1,3%**;
 - изменение с мая 2023 по апрель 2024 г. с 134 003 руб./кв.м до 151 128 руб./кв.м **12,8%**;
 - минимальная цена 1 м² на март-апрель 2024 г. составила 73 229 руб./м²;
 - максимальная – 361 111 руб./м².

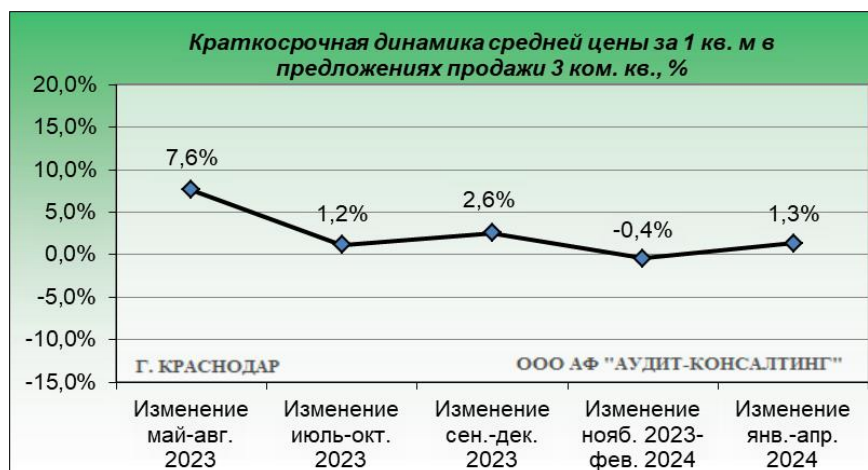
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 11 982 077 руб., минимальная – 3 330 000 руб., максимальная – 75 000 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 82,4 м², минимальная – 33,3 м², максимальная – 270 м².

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



Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи 3-комнатных квартир, 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

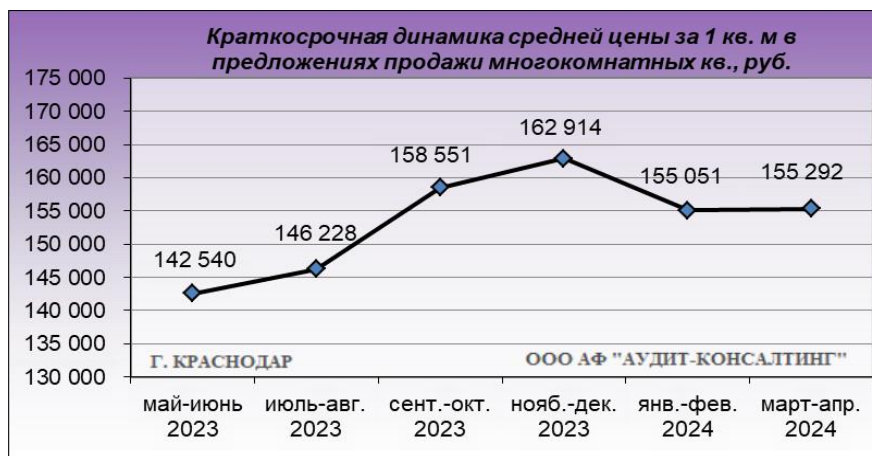
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн. кв. по округам, руб.		май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024
Прикубанский	ср	143 842	152 869	156 089	166 120	151 810	167 410
	мин	63 522	65 417	66 667	67 073	69 268	77 320
	макс	306 923	289 000	298 211	296 610	315 922	315 922
Западный	ср	154 686	169 845	173 968	176 149	180 169	166 568
	мин	63 939	75 783	67 105	67 105	80 344	95 050
	макс	329 372	309 510	305 556	315 682	346 021	366 667
Центральный	ср	156 589	141 766	153 077	153 136	161 775	163 370
	мин	65 455	71 186	71 186	75 000	85 616	93 103
	макс	324 074	277 239	281 132	273 038	320 783	317 073
Карасунский	ср	115 046	120 430	151 069	156 250	126 451	123 819
	мин	66 429	70 093	68 182	74 118	78 182	77 686
	макс	210 526	238 122	263 181	285 792	215 000	225 000
Среднее значение		142 540	146 228	158 551	162 914	155 051	155 292
Минимальное значение		63 522	65 417	66 667	67 073	69 268	77 320
Максимальное значение		329 372	309 510	305 556	315 682	346 021	366 667

- Средняя цена 1 м² многокомнатных квартир за **март-апрель 2024 г.** составила **155 292 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2024 г. (155 051 руб./м²) составляет **0,2%**;
- изменение с мая 2023 по апрель 2024 г. со 142 540 руб./кв.м до 155 292 руб./кв.м 8,9%;
- минимальная цена 1 м² на март-апрель 2024 г. составила 77 320 руб./м²;
- максимальная – 366 667 руб./м².

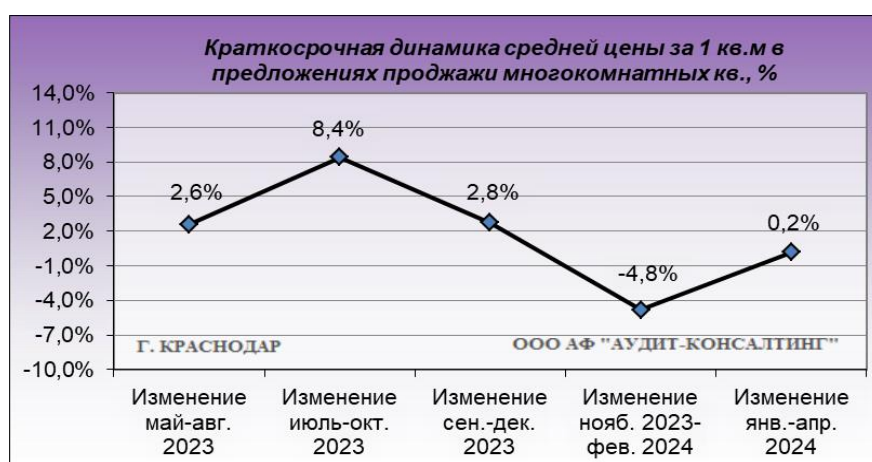
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 21 337 062 руб., минимальная – 4 500 000 руб., максимальная – 110 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 102,2 м², минимальная – 47 м², максимальная – 350 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.		май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024
Прикубанский	ср	130 653	128 049	123 642	130 513	135 882	138 319
	мин	64 577	65 527	66 327	66 852	69 094	73 248
	макс	280 089	280 089	280 089	286 000	335 709	279 905
Западный	ср	117 192	127 242	126 008	134 435	128 868	135 543
	мин	67 706	79 518	77 465	79 518	90 024	90 210
	макс	258 364	206 061	219 643	241 667	200 772	235 714
Центральный	ср	197 613	206 811	217 193	222 113	218 489	211 950
	мин	80 071	72 000	76 726	76 726	87 117	88 889
	макс	256 957	274 522	299 107	277 000	304 348	300 000
Карасунский	ср	169 729	164 391	155 560	160 703	169 088	163 611
	мин	74 497	69 882	66 667	72 460	80 519	79 422
	макс	248 181	291 353	255 725	255 000	255 000	285 000
Среднее значение		153 796	156 623	155 601	161 941	163 082	162 356

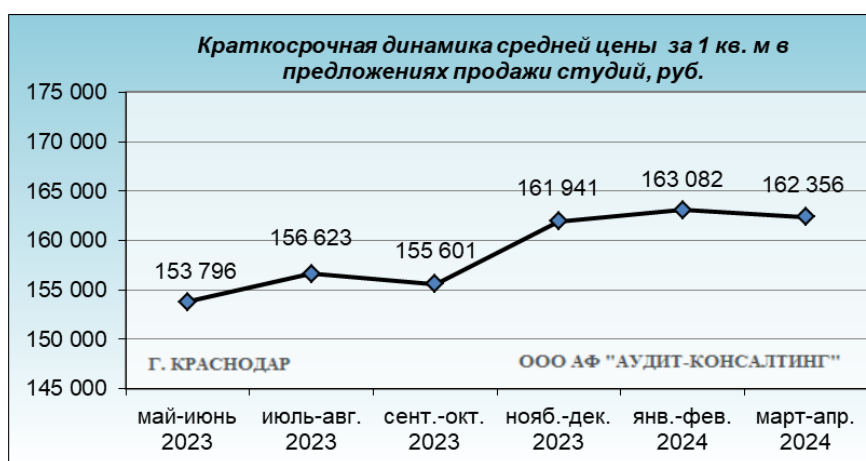
Минимальное значение	64 577	65 527	66 327	66 852	69 094	73 248
Максимальное значение	280 089	291 353	299 107	286 000	335 709	300 000

- Средняя цена 1 м² квартир-студий за март-апрель 2024 г. составила 162 356 руб.;
- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2024 г. (163 082 руб./м²) составляет -0,4%;
 - изменение с мая 2023 по апрель 2024 г. со 153 796 руб./кв.м до 162 356 руб./кв.м 5,6%;
 - минимальная цена 1 м² на март-апрель 2024 г. составила 73 248 руб./м²;
 - максимальная – 300 000 руб.

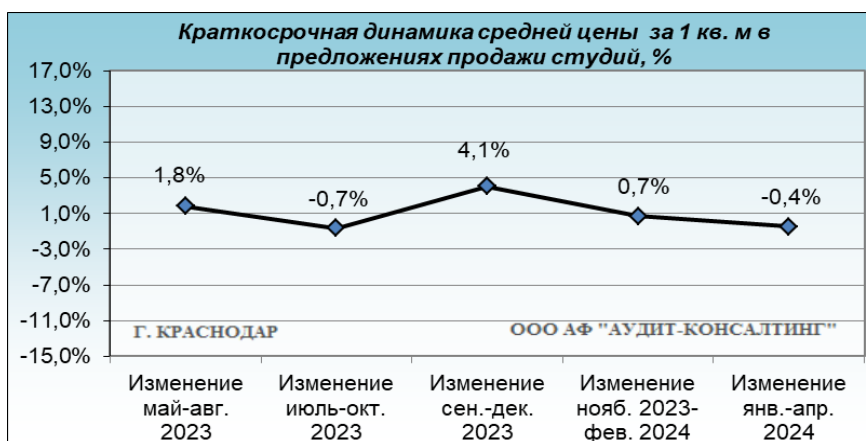
Средняя цена единой квартиры-студии составила 4 102 737 руб., минимальная – 1 250 000 руб., максимальная – 9 222 400 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 27,7 м², минимальная – 15 м², максимальная – 63,2 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:

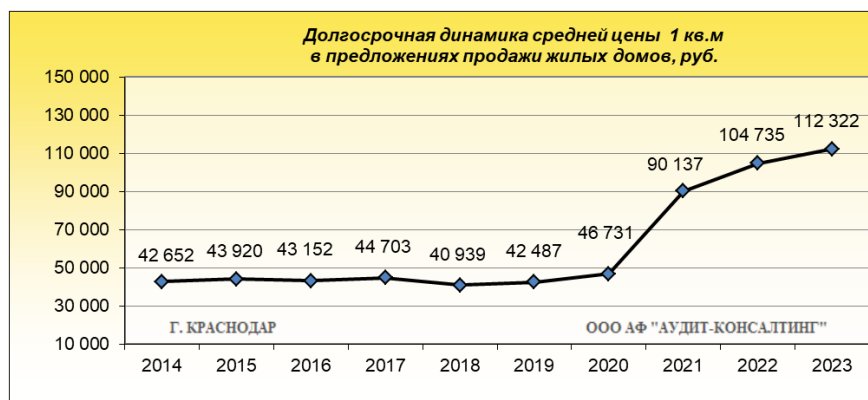


Жилые дома

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

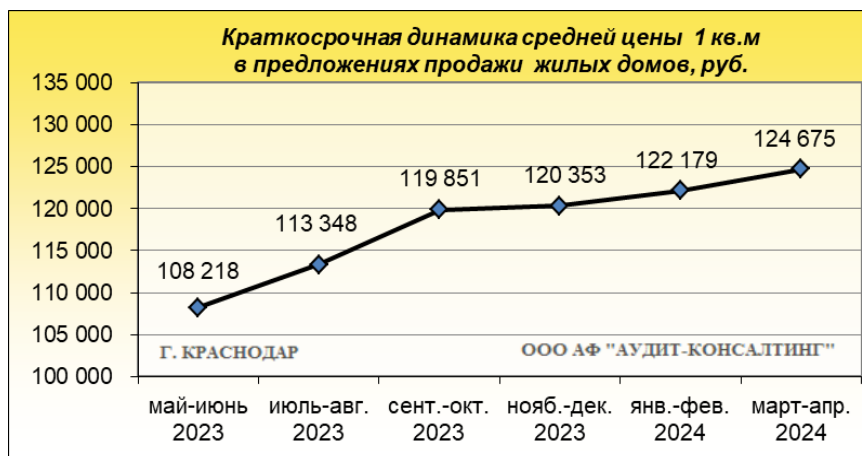
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январь-фев. 2024	март-апр. 2024
Прикубанский	ср	92 387	97 297	104 994	105 038	102 136	102 674
	мин	40 621	44 079	50 662	50 912	44 059	51 183
	макс	318 182	312 500	319 149	319 058	326 087	330 709
Западный	ср	133 964	136 433	146 738	151 816	152 285	158 163
	мин	41 026	44 758	51 071	56 250	61 997	69 048
	макс	315 385	312 500	312 500	312 500	315 789	350 000
Центральный	ср	109 767	116 605	122 242	124 437	123 262	126 710
	мин	40 741	44 226	51 744	52 381	44 000	56 000
	макс	320 000	321 429	330 000	322 500	292 647	298 656
Карасунский	ср	96 756	103 057	105 429	100 123	111 033	111 153
	мин	40 823	44 144	50 611	51 190	44 444	51 828
	макс	291 005	291 005	281 030	295 858	291 176	287 234
Среднее значение		108 218	113 348	119 851	120 353	122 179	124 675
Минимальное значение		40 621	44 079	50 611	50 912	44 000	51 183
Максимальное значение		320 000	321 429	330 000	322 500	326 087	350 000

- Средняя цена 1 м² жилых домов за **март-апрель 2024 г.** составила **124 675 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2024 г. (122 179 руб./м²) составляет **2%**;
 - изменение с мая 2023 по апрель 2024 г. со 108 218 руб./кв.м до 124 675 руб./кв.м **15,2%**;
 - минимальная цена 1 м² на март-апрель 2024 г. составила **51 183 руб./м²**;
 - максимальная – **350 000 руб./м²**.

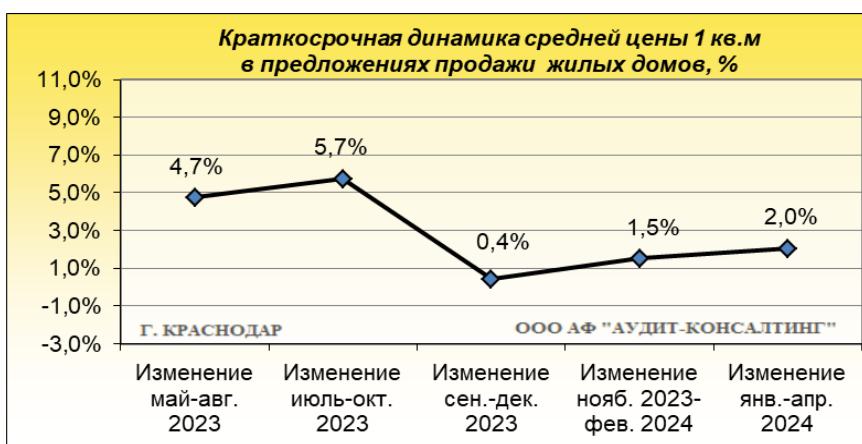
Средняя цена единого жилого дома составила **18 162 449 руб.**, минимальная – **2 250 000 руб.**, максимальная – **549 999 000 руб.**

Средняя площадь жилого дома составила **158,2 м²**, минимальная – **20 м²**, максимальная – **2200 м²**.

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

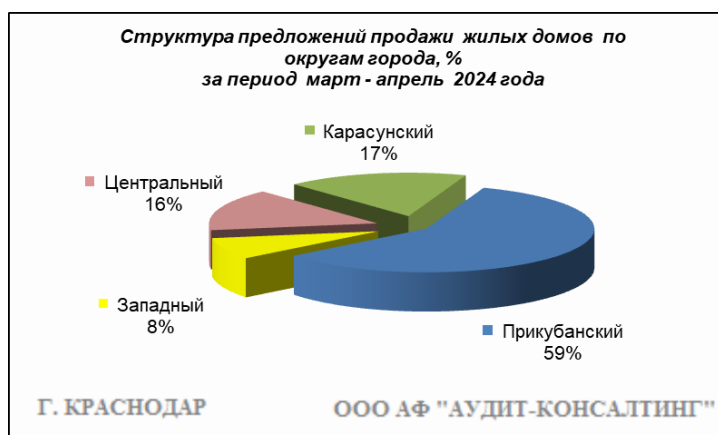


Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи жилых домов, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 59%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (8%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на март-апрель 2024 года показал следующее: - квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 73 214 руб./кв. м до 366 667 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 154 857 руб./кв. м;

- цена предложений жилых домов в диапазоне от 51 183 руб./кв. м до 350 000 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 124 675 руб./кв. м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация 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.

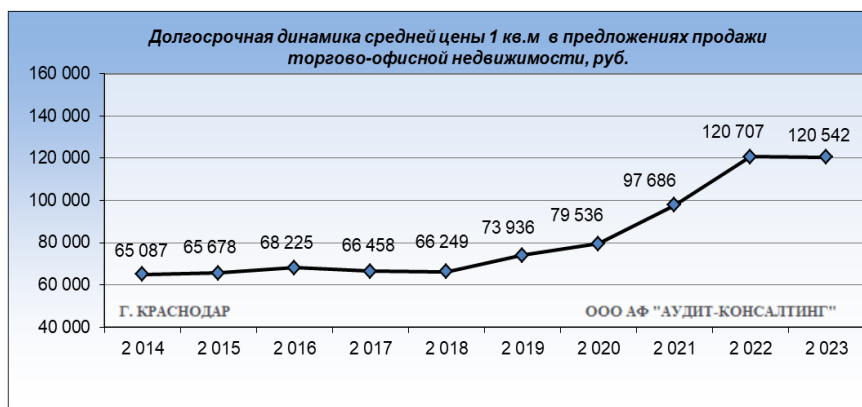


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (86%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (14%).

Торгово-офисной недвижимости

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.

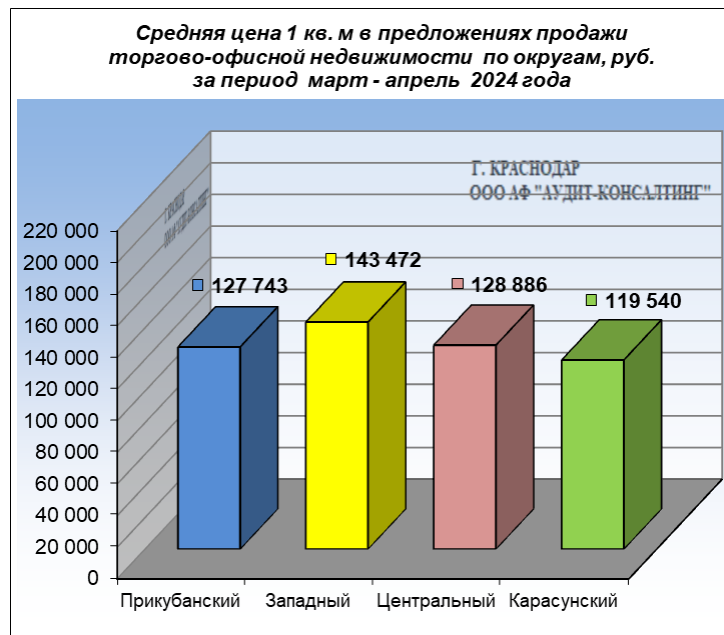
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024	март-апр. 2024
Прикубанский	ср	116 798	118 577	120 137	122 945	131 099	127 743
	мин	15 414	18 349	23 546	20 000	24 823	14 000
	макс	346 667	313 571	307 495	333 333	378 378	400 000
Западный	ср	130 912	124 736	124 742	131 521	147 616	143 472
	мин	20 000	18 216	20 009	20 009	35 095	36 174
	макс	384 000	325 000	316 556	324 910	382 514	400 000
Центральный	ср	125 783	118 905	128 175	127 215	130 248	128 886
	мин	23 566	22 018	22 140	19 881	34 031	32 167
	макс	381 426	309 934	326 667	357 581	357 581	381 426
Карасунский	ср	108 038	106 292	110 679	123 111	126 399	119 540
	мин	19 305	19 000	10 000	19 380	19 380	18 421
	макс	325 000	267 568	280 000	320 000	310 000	305 164
Среднее значение		120 383	117 127	120 933	126 198	133 841	129 910
Минимальное значение		15 414	18 216	10 000	19 380	19 380	14 000
Максимальное значение		384 000	325 000	326 667	357 581	382 514	400 000

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.



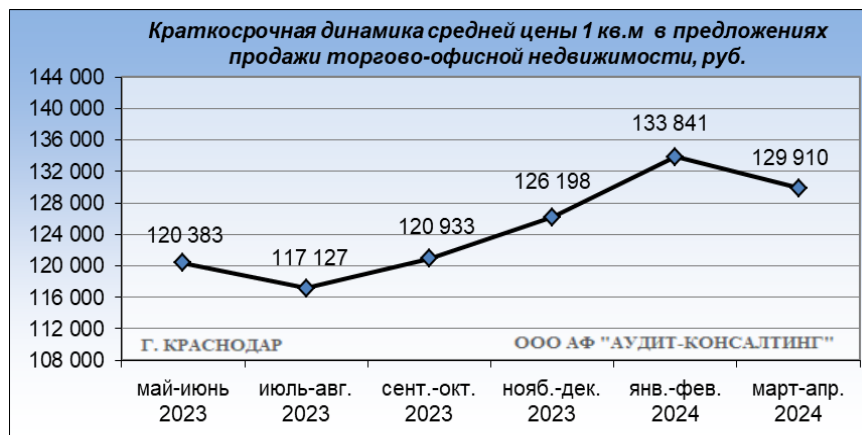
За **март-апрель 2024 г.** средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **129 910 руб./кв. м**,

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2024 г. (133 841 руб./м²) составляет **-2,9%**;
- изменение с мая 2023 по апрель 2024 г. со 120 383 руб./кв.м до 129 910 руб./кв.м **7,9%**;
- минимальная цена 1 м² на март-апрель 2024 г. составила **14 000 руб./м²**;
- максимальная – **400 000 руб./м²**.

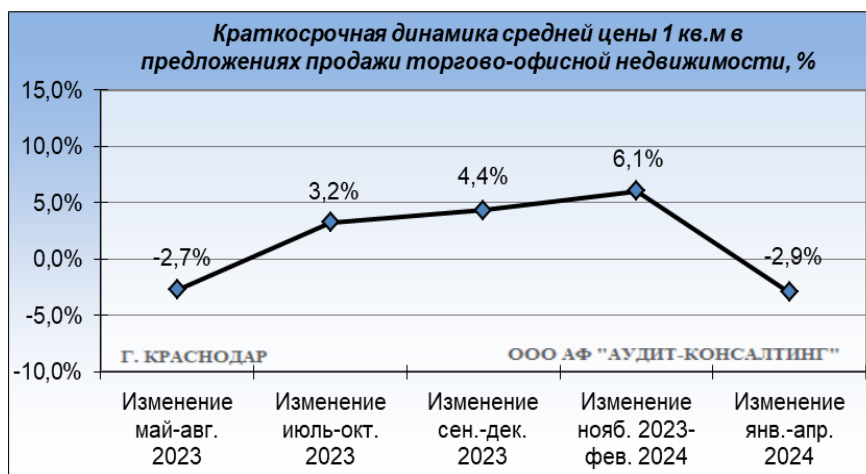
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **32 424 252 руб.**, минимальная – **112 700 руб.**, максимальная – **1 440 000 000 руб.**

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **324,6 кв.м**, минимальная – **1,8 кв.м**, максимальная – **13 000,1 кв.м**.

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

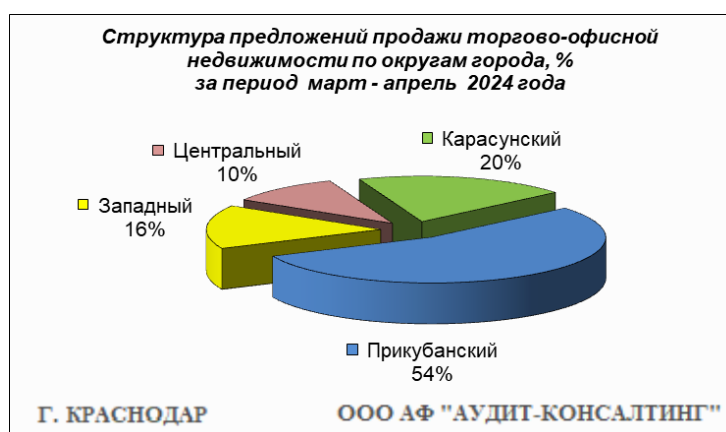


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на **март-апрель 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 – 54%, а наименьший в Центральном округе - 10%.

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.	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январь-фев. 2024	март-апр. 2024
Среднее значение	44 042	50 836	49 549	48 761	52 814	48 115
Минимальное значение	5 333	3 980	8 027	8 944	14 000	14 000
Максимальное значение	166 667	166 667	166 667	166 667	159 091	164 349

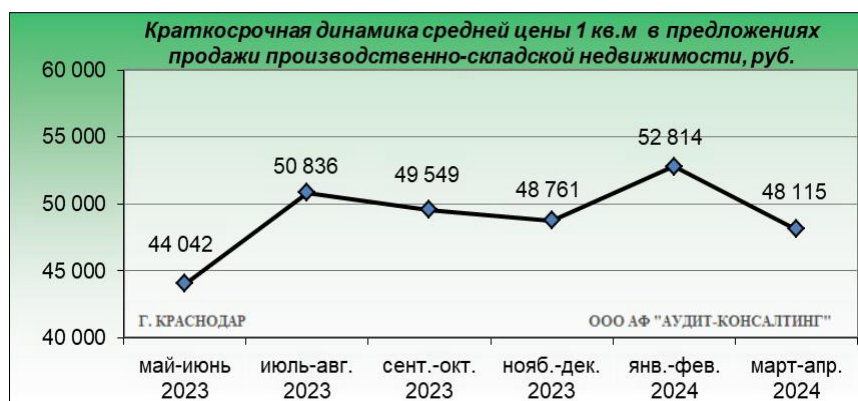
За **март-апрель 2024 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **48 115 руб./кв.м**;

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2024 г. (52 814 руб./м²), составляет **-8,9%**;
- изменение с мая 2023 по апрель 2024 г. с 44 042 руб./кв.м до 48 115 руб./кв.м **9,2%**;
- минимальная цена 1 кв.м на март-апрель 2024 г. составила 14 000 руб./кв.м;
- максимальная – 164 349 руб./кв.м.

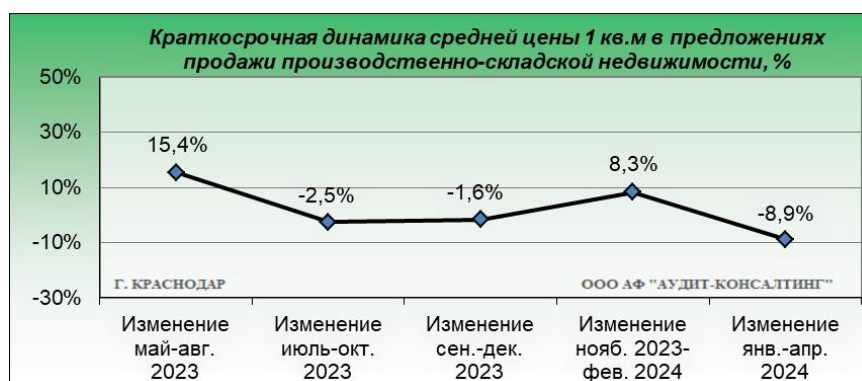
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 39 610 080 руб., минимальная – 112 700 руб., максимальная – 700 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 798,2 кв.м, минимальная – 1,8 кв.м, максимальная – 23 381,7 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 март-апрель 2024 года показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 14 000 руб./кв.м до 400 000 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 129 910 руб./кв.м;

- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 14 000 руб./кв.м до 164 349 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 48 115 руб./кв.м.

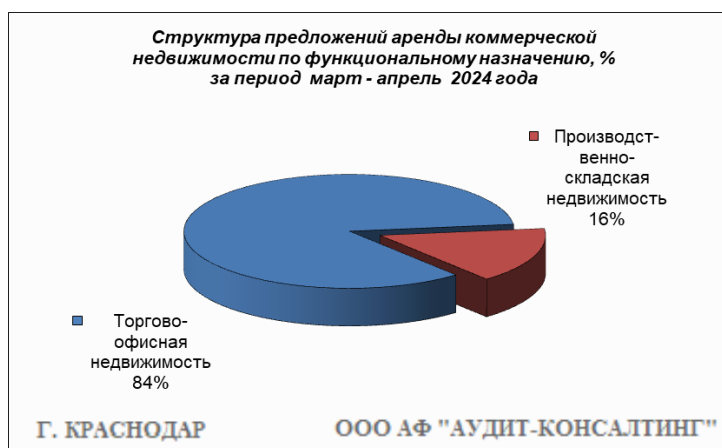
Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение и средней цены предложения на рынке продаж торгово-офисной недвижимости, и средней цены предложения производственно-складской.

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.

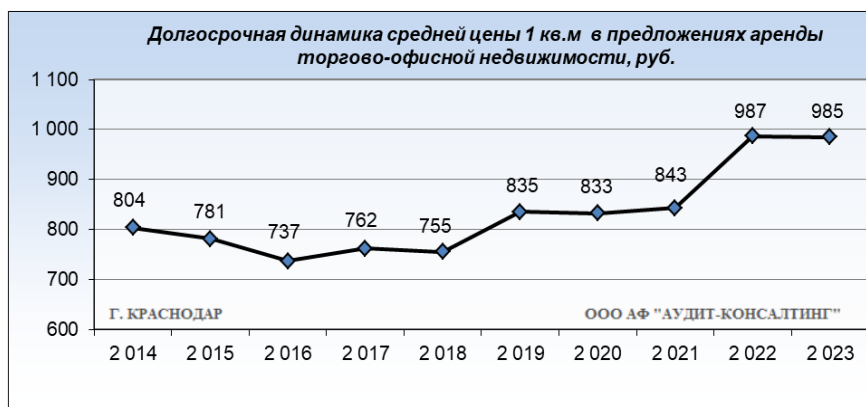


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наём являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 84% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 16%.

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.

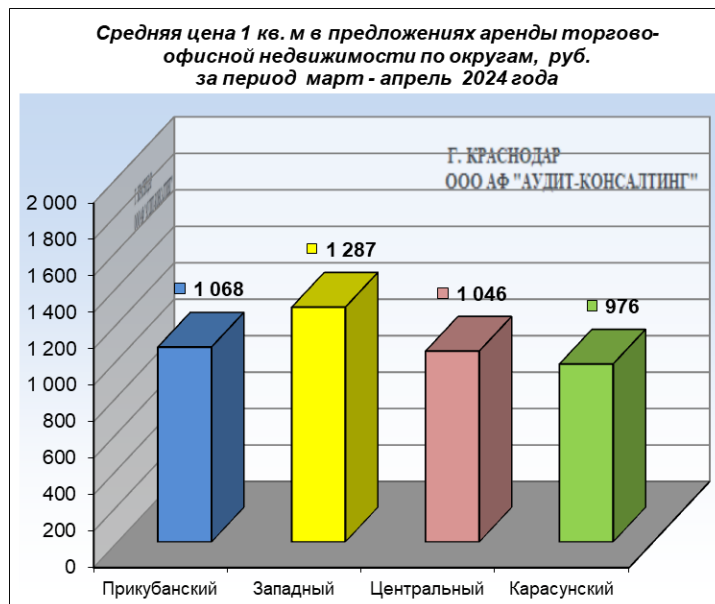
Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		май-июнь	июль-авг.	сент.-окт.	нояб.-дек.	январ.-фев.	март-апр.
		2023	2023	2023	2023	2024	2024
Прикубанский	ср	912	1 006	1 016	1 060	1 120	1 068
	мин	200	231	200	231	274	267
	макс	6 111	6 111	6 000	3 529	3 889	4 286
Западный	ср	1 019	1 038	1 038	1 102	1 155	1 287
	мин	229	300	333	300	333	400
	макс	4 800	4 800	3 509	3 500	3 429	4 464
Центральный	ср	904	1 022	1 071	1 098	1 110	1 046
	мин	200	220	295	254	286	300
	макс	5 792	4 000	6 000	4 412	3 500	4 688
Карасунский	ср	938	955	972	988	1 064	976
	мин	184	150	214	200	250	243
	макс	6 000	4 688	4 000	3 600	3 500	3 750
Среднее значение		943	1 005	1 024	1 062	1 113	1 094
Минимальное значение		184	150	200	200	250	243
Максимальное значение		6 111	6 111	6 000	4 412	3 889	4 688

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.

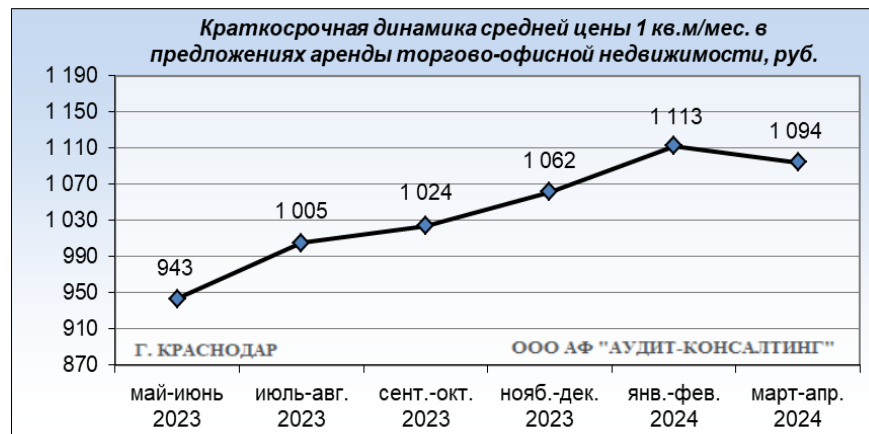


За **март-апрель 2024 г.** средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 094 руб./кв.м**,
 - изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2024 г. (1 113 руб./м²/мес.) составляет - **1,6%**;
 - изменение с мая 2023 по апрель 2024 г. с 943 руб./кв.м/мес. до 1 094 руб./кв.м/мес. 16%;
 - минимальная цена 1 кв.м на март-апрель 2024 г. составила 243 руб./кв.м/мес.;
 - максимальная – 4 688 руб./кв.м/мес.

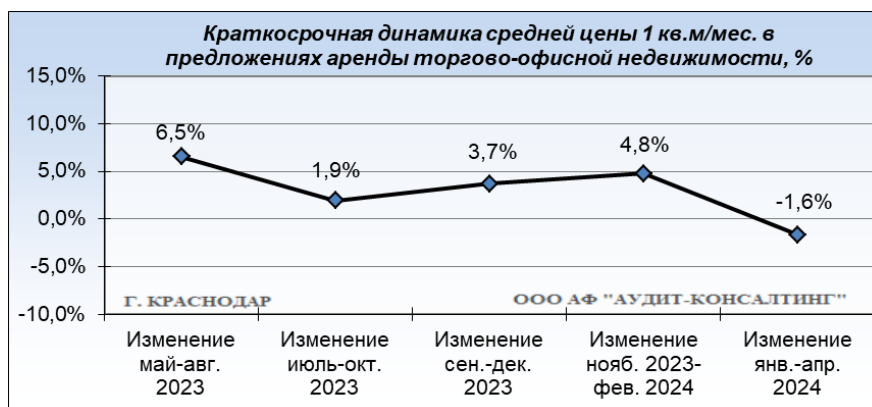
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 295 914 руб./мес., минимальная – 1000 руб./мес., максимальная – 18 200 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 326,6 кв.м, минимальная – 2 кв.м, максимальная – 26 000 кв.м.

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

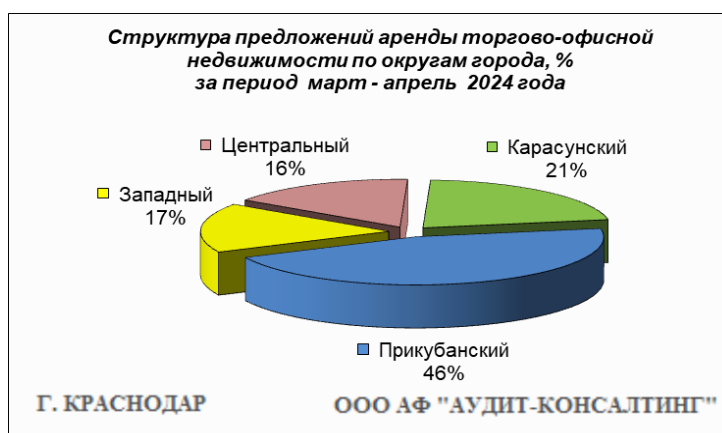


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



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

Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

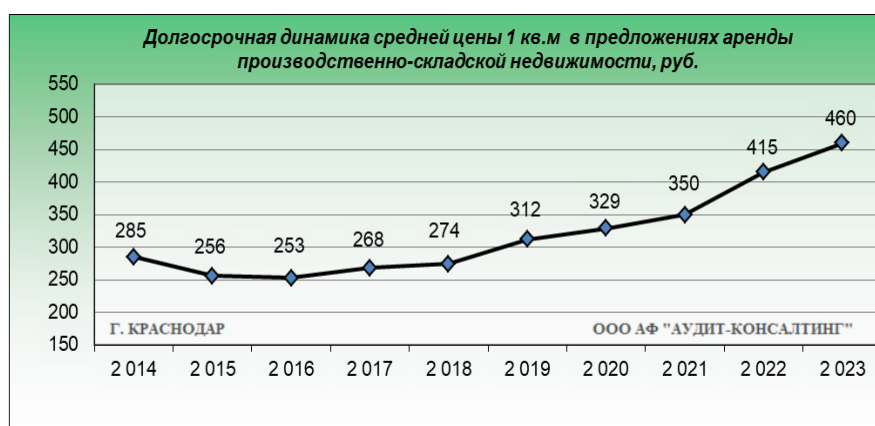


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 46%, а наименьший в Западном округе –16%.

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.	май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024
Среднее значение	423	485	474	472	557	500
Минимальное значение	125	140	100	100	120	150
Максимальное значение	2 070	1 570	1 667	1 667	1 933	1 667

За **март-апрель 2024 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **500 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2024 г. (557 руб./м²/мес.) составляет - **10,2%**;

- изменение с мая 2023 по апрель 2024 г. с 423 руб./кв.м/мес. до 500 руб./кв.м/мес. 18,2%;

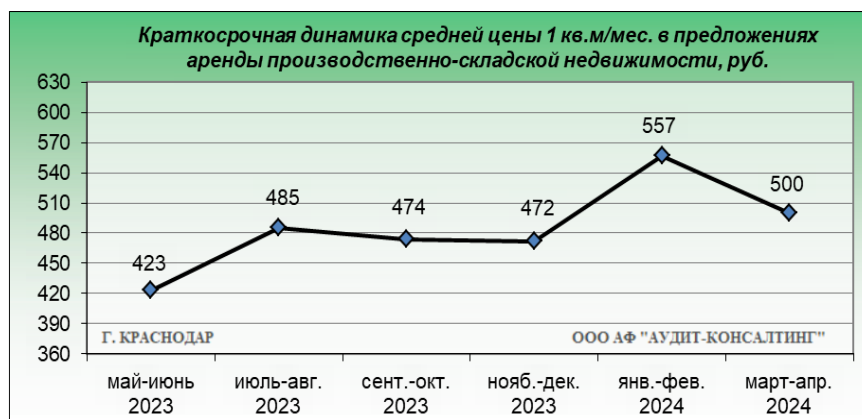
- минимальная цена 1 кв.м на март-апрель 2024 г. составила 150 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 1 667 руб./кв.м/мес.

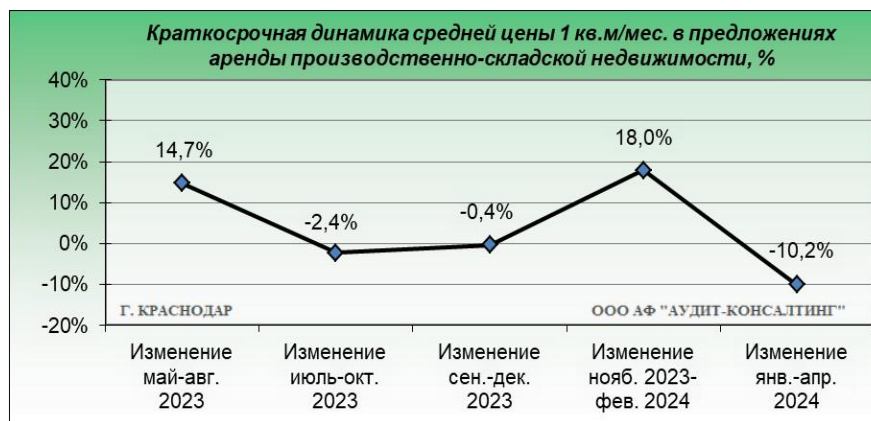
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 461 717 руб./мес., минимальная – 1000 руб./мес., максимальная – 18 200 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 850,2 кв.м, минимальная – 2,2 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 март-апрель 2024 г. показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 243 руб./кв.м в месяц до 4 688 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1 094 руб./кв.м в месяц;
- производственно-складская недвижимость выставляется (без учета скидки на торг) в диапазоне от 150 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 500 руб./кв.м в месяц.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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



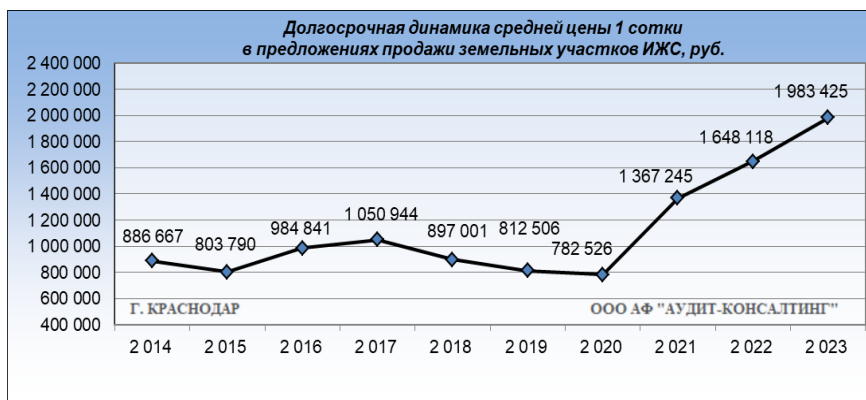
Анализ показывает, что наибольшую долю рынка земельных участков представляют объекты рынка под ИЖС (89%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (11%).

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

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

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

Долгосрочная динамика средней цены 1 сотки представлена на следующем рисунке:



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

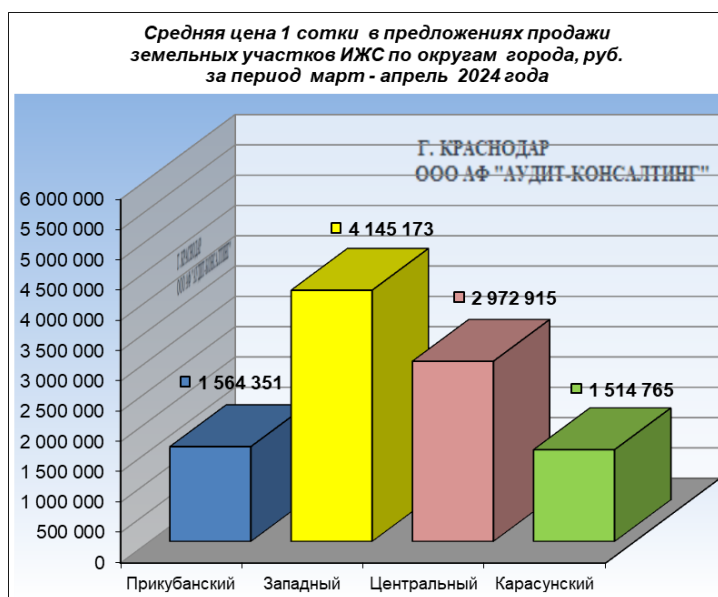
Таблица 13. Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков под ИЖС

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.		май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024	март-апр. 2024
Прикубанский	ср	1 239 759	1 257 369	1 299 393	1 353 163	1 437 077	1 564 351

	мин	149 833	166 667	216 667	145 000	188 333	196 667
	макс	4 200 000	5 000 000	3 600 000	4 081 633	4 571 429	6 943 548
Западный	ср	3 007 676	3 147 602	3 194 541	3 488 013	3 782 682	4 145 173
	мин	833 333	980 000	980 000	575 000	980 000	1 761 364
	макс	4 883 721	5 000 000	5 000 000	5 538 462	6 250 000	7 882 353
Центральный	ср	2 182 965	2 427 670	2 413 905	2 631 610	2 710 818	2 972 915
	мин	360 000	666 667	967 742	300 000	777 778	1 150 000
	макс	4 807 692	5 000 000	4 659 091	5 238 095	5 837 209	5 412 500
Карасунский	ср	1 016 401	1 326 181	1 138 610	1 236 667	1 343 913	1 514 765
	мин	181 818	181 818	183 333	210 526	191 429	200 000
	макс	3 000 000	4 523 810	3 538 462	4 086 957	4 700 000	5 000 000
Среднее значение		1 861 700	2 039 705	2 011 612	2 177 363	2 318 623	2 549 301
Минимальное значение		149 833	166 667	183 333	145 000	188 333	196 667
Максимальное значение		4 883 721	5 000 000	5 000 000	5 538 462	6 250 000	7 882 353

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 март-апрель 2024 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила 2 549 301 руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2024 г. (2 318 623 руб./сот.) составляет 9,9%;

- изменение с мая 2023 по апрель 2024 г. с 1 861 700 руб./сот до 2 549 301 руб./сот. 36,9%;

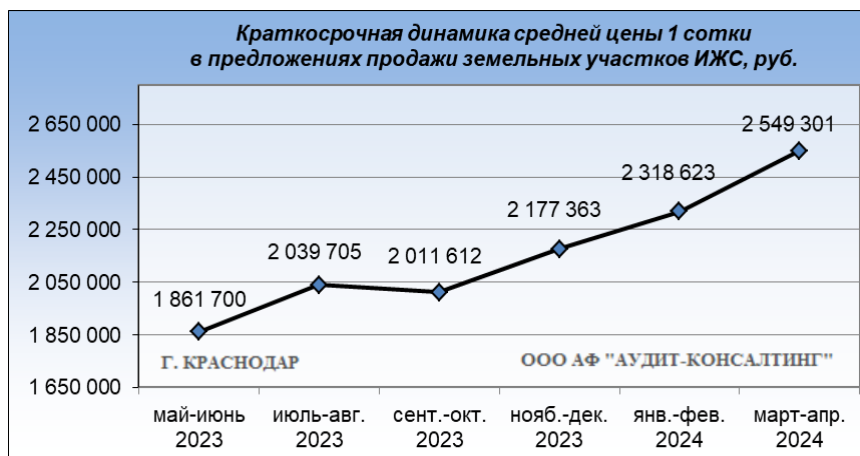
- минимальная цена 1 сотки на март-апрель 2024 г. составила 196 667 руб./сот.;

- максимальная – 7 882 353 руб./сот.

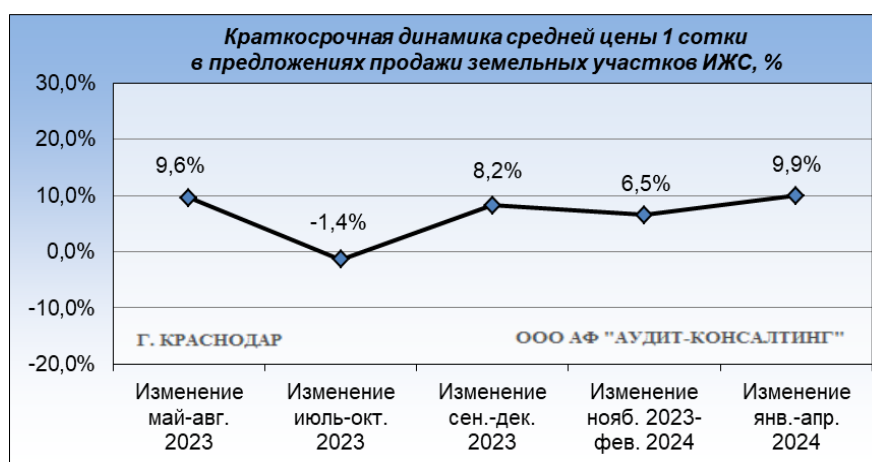
Средняя цена единого земельного участка составила 20 298 397 руб., минимальная – 990 000 руб., максимальная – 630 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 13,2 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 1 299,7 сот.

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

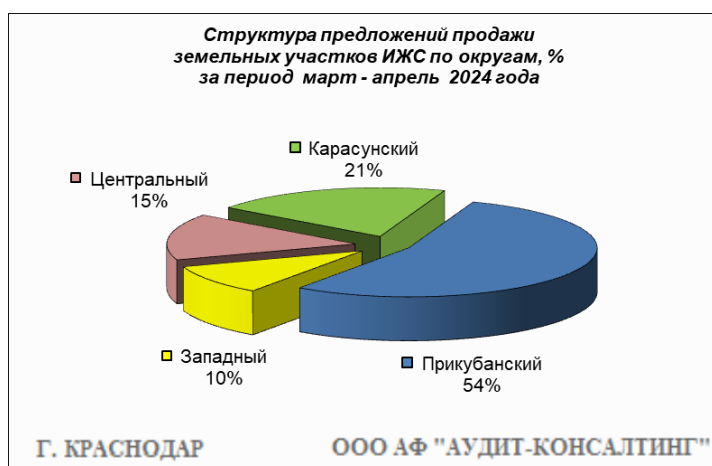


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **март-апрель 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 54 %, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 10% в Западном округе.

Земельные участки коммерческого назначения

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

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 сотки за 2014 год – 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:

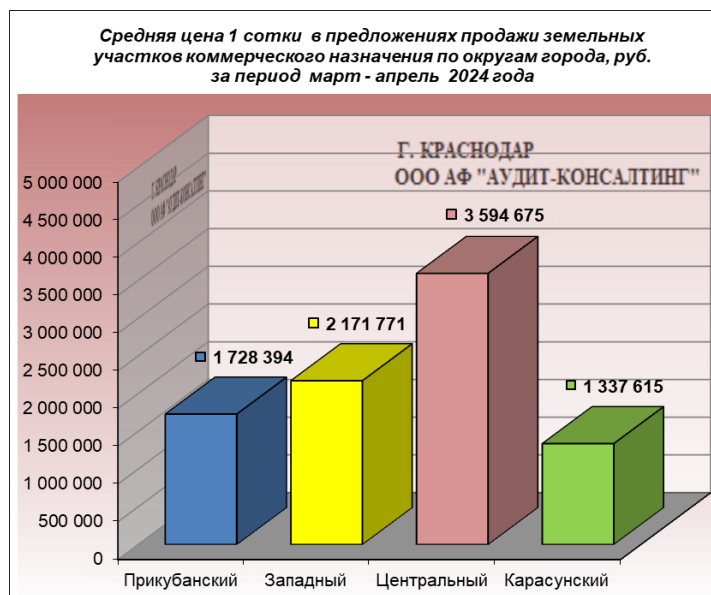
Таблица 14.

Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков коммерческого назначения

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.		май-июнь 2023	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024	март-апр. 2024
Прикубанский	ср	1 564 029	1 656 049	1 435 908	1 852 260	1 778 809	1 728 394
	мин	250 000	209 040	593 750	355 552	400 000	457 917
	макс	3 100 000	3 861 111	2 500 000	3 785 714	3 785 714	4 142 857
Западный	ср	2 890 404	2 642 706	2 953 646	2 128 288	2 238 685	2 171 771
	мин	2 368 421	2 499 298	945 946	1 340 909	650 000	600 000
	макс	4 000 000	2 753 846	4 961 346	3 615 385	3 333 333	3 980 583
Центральный	ср	3 718 435	2 594 000	2 977 362	3 125 105	3 188 164	3 594 675
	мин	2 150 000	1 390 000	2 153 846	1 282 051	1 666 667	2 142 857
	макс	4 629 630	3 846 154	3 571 429	3 819 672	4 000 000	5 397 590
Карасунский	ср	889 785	1 251 552	798 064	1 129 793	1 080 532	1 337 615
	мин	160 000	160 000	133 333	148 649	175 000	250 000
	макс	2 600 000	4 583 333	2 641 509	3 111 111	3 111 111	3 500 000
Среднее значение		2 265 663	2 036 077	2 041 245	2 058 862	2 071 548	2 208 114
Минимальное значение		160 000	160 000	133 333	148 649	175 000	250 000
Максимальное значение		4 629 630	4 583 333	4 961 346	3 819 672	4 000 000	5 397 590

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 **март-апрель 2024 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 208 114 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу январь-февраль 2024 г. (2 071 548 руб./сот.) составляет **6,6%**;

- изменение с мая 2023 по апрель 2024 г. с 2 265 663 руб./сот. до 2 208 114 руб./сот. -2,5%;

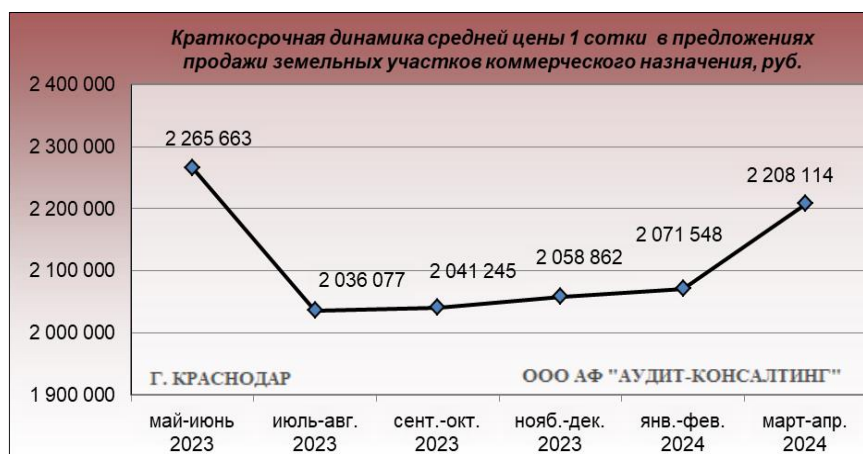
- минимальная цена 1 сотки на март-апрель 2024 г. составила 250 000 руб./сот.;

- максимальная – 5 397 590 руб./сот.

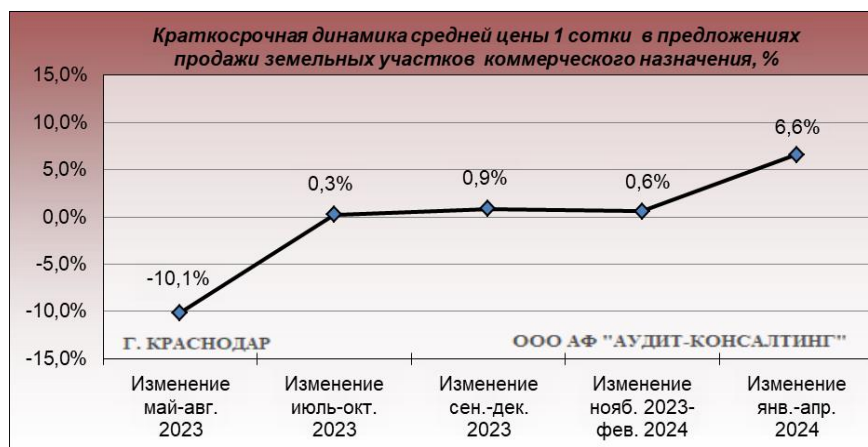
Средняя цена единого земельного участка составила 91 708 319 руб., минимальная – 1 300 000 руб., максимальная – 990 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 89,1 сот., минимальная – 0,8 сот., максимальная – 1949 сот.

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

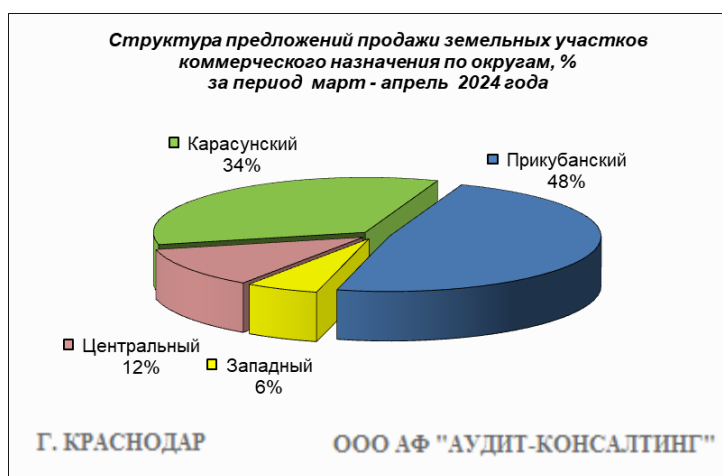


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи на рынке земельных участков коммерческого назначения, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков коммерческого назначения на **март-апрель 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 48 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 6% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка **по состоянию на март-апрель 2024 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 196 667 руб./сот. до 7 882 353 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 2 549 301 руб./сот.;
- цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 250 000 руб./сот. до 5 397 590 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 208 114 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.