

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

Индекс промышленного производства в мае 2024 г. по сравнению с маем 2023 г. составил 99,1%, в январе-мае 2024 г. – 101,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в мае 2024 г. по сравнению с маем 2023 г. составил 87,7%, в январе-мае 2024 г. – 77,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в мае 2024 г. по сравнению с маем 2023 г. составил 98,1%, в январе-мае 2024 г. – 98,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в мае 2024 г. по сравнению с маем 2023 г. составил 95,6%, в январе-мае 2024 г. – 108,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в мае 2024 г. по сравнению с маем 2023 г. составил 120,6%, в январе-мае 2024 г. – 120,3%.

Растениеводство. К 1 июня 2024 г. в сельскохозяйственных организациях посеяно яровых культур с учетом пересева погибших озимых 1166,6 тыс. га (104,3% к соответствующему периоду предыдущего года).

Животноводство. На конец мая 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 333,6 тыс. голов (100,6% к соответствующей дате 2023 г.), из них коров – 117,5 тыс. голов (97,1%); свиней – 433,7 тыс. голов (80,6%); овец и коз – 7,3 тыс. голов (138,2% к соответствующей дате 2023 г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-мае 2024 г. составил 178,1 млрд рублей, или 124,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-мае 2024 г. организациями всех форм собственности и населением построено 28,1 тыс. квартир общей площадью 2401,5 тыс. кв. метров, что составило 82,4% к январю-маю 2023 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-мае 2024 г. составил 1032,8 млрд рублей, что в товарной массе на 4,6% больше, чем в январе-мае 2023 г.

В январе-мае 2024 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 391,4 млрд рублей, что на 2,6% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-май предыдущего года.

В январе-мае 2024 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 1509,2 млрд рублей, что в товарной массе на 19,3% больше, чем в январе-мае 2023 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в мае 2024 г. по сравнению с апрелем 2024 г. составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары – 101,0%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 101,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в мае 2024 г. составил 101,2%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в мае 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 4,7% и составила 6581,81 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 мае 2024 г. составила 22842,25 рубля в расчете на месяц. По сравнению с апрелем 2024 г. его стоимость повысилась на 1,2%.

В мае 2024 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с апрелем 2024 г. составил 99,95%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 99,9%, «Обрабатывающие производства» – 100,2%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 98,3%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в мае 2024 г. по сравнению с апрелем 2024 г. составил 97,4%, в том числе на продукцию растениеводства – 96,4%, животноводства – 99,7%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2024 г. составила 66306 рублей. По сравнению с апрелем 2023 г. она увеличилась на

¹ По данным: [https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doclad_05_24\(2\).pdf](https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doclad_05_24(2).pdf)

25,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за апрель 2024 г. по сравнению с апрелем 2023 г. увеличилась на 16,2%.

Численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства). В апреле 2024 г. в организациях работали 1030,8 тыс. человек штатных работников. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 40,4 тыс. человек.

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В мае 2024 г. признано безработными 1,8 тыс. безработных (на 33,9% меньше, чем в мае 2023 г.), снято с учета 2,4 тыс. безработных (на 28,7% меньше, чем в мае 2023 г.).

Численность трудоустроенных безработных в мае 2024 г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 2,7%, с маем 2023 г. – на 22,8% и составила 1,4 тыс. человек.

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

По оценке, численность постоянного населения края на 1 мая 2024 г. составила 5834,0 тыс. человек, из которых 3344,7 тыс. человек (57,3%) – горожане и 2489,3 тыс. человек (42,7%) – сельские жители.

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

За январь-апрель 2024 г. внутрирегиональная миграция выросла по сравнению с январем-апрелем 2023 г. на 28,3% или на 3563 человека. Миграционный прирост населения края по сравнению с январем-апрелем 2023 г. увеличился на 15,1% или на 1278 человек.

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 – **май-июнь 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 **май-июнь 2024 г.** из 32 382 предложений по продаже квартир и 2 437 предложений о продаже жилых домов.

Общая структура предложения на следующем рисунке:



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (93%), а наименьшую – рынка жилых домов (7%).

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

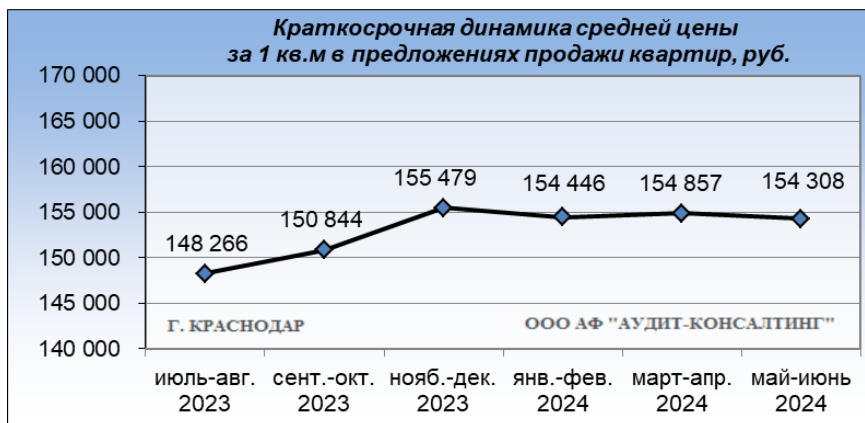
Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024
Прикубанский	120 766	120 487	129 940	127 100	133 620	133 677
Западный	161 525	160 819	161 070	163 085	161 329	154 080
Центральный	163 910	175 622	177 907	179 258	175 008	177 108
Карасунский	146 863	146 447	152 999	148 341	149 471	152 368

Среднее значение	148 266	150 844	155 479	154 446	154 857	154 308
------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

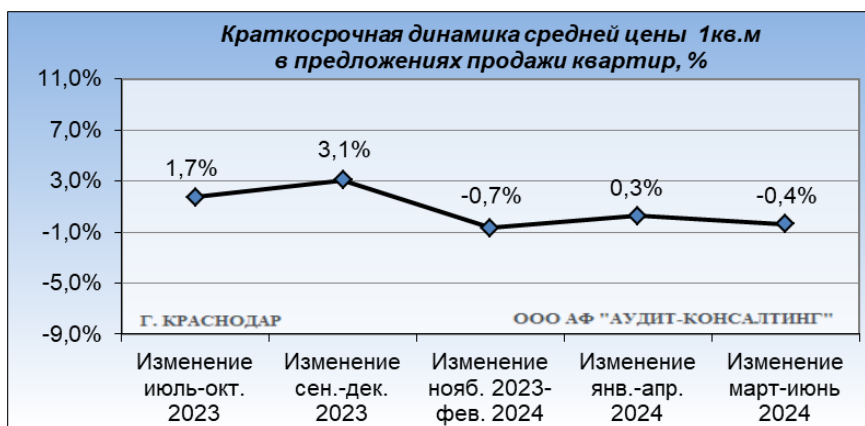
За **май-июнь 2024 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **154 308 руб./кв.м**,

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2024 г. (154 857 руб./кв.м) составляет **-0,4%**;
- изменение с июля 2023 по июнь 2024 г. со 148 266 руб./кв.м до 154 308 руб./кв.м **4,1%**;
- минимальная цена 1 м² на май-июнь 2024 г. составила 73 201 руб./ кв.м;
- максимальная – 388 430 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:

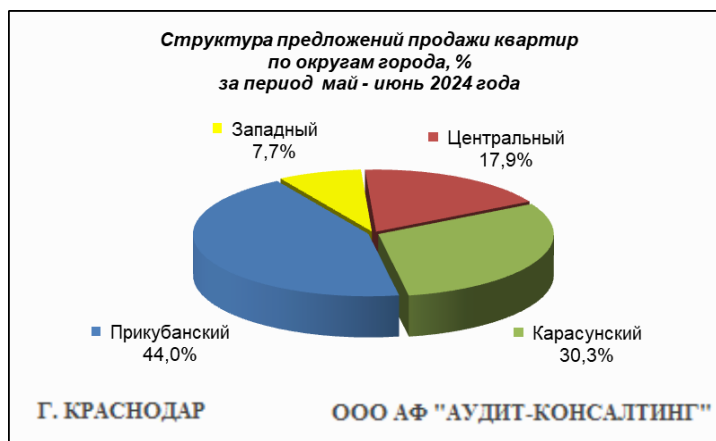


Результаты анализа динамики средней цены в предложениях продажи на рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



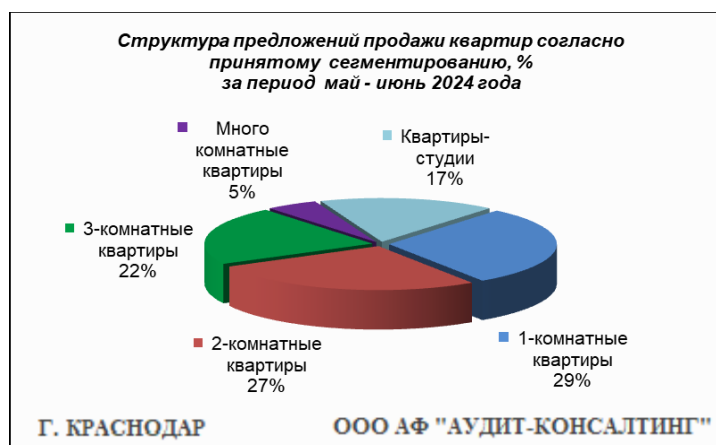
Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **май-июнь 2024 года**, выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 44%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 7,7% в Западном.

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



Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию, наиболее выставляемыми на продажу являлись 1-комнатные квартиры (29%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (5%).

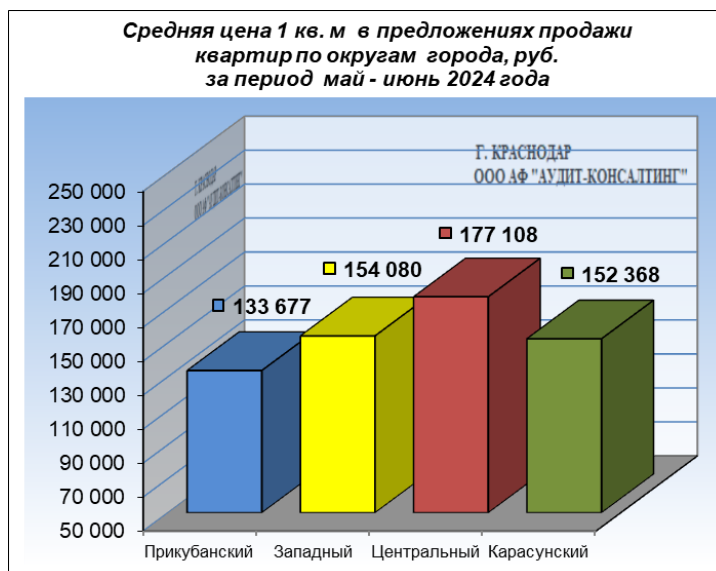
Данные проведенного анализа цен предложений за **май-июнь 2024 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

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	119 802	118 355	122 827	164 624	142 776	133 677
Западный	161 213	158 633	164 199	154 442	131 912	154 080
Центральный	183 515	165 869	159 607	173 189	203 360	177 108
Карасунский	156 117	144 600	156 223	134 112	170 786	152 368

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

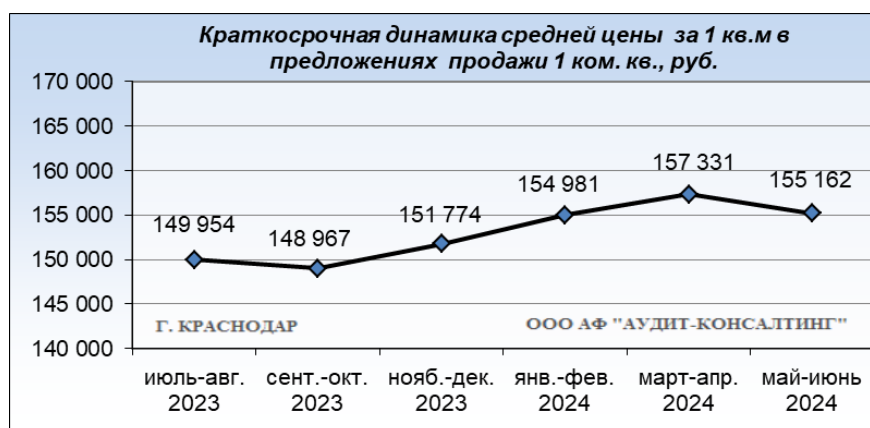
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024
Прикубанский	ср	104 969	103 525	112 737	113 067	118 092	119 802
	мин	65 579	66 496	66 957	68 950	73 318	73 554
	макс	272 632	259 557	277 096	321 429	258 007	263 158
Западный	ср	175 877	175 468	165 804	172 873	172 907	161 213
	мин	68 528	66 667	68 528	77 273	83 333	79 898
	макс	325 727	323 658	343 602	358 000	357 143	375 000
Центральный	ср	169 309	179 706	183 732	184 554	179 060	183 515
	мин	65 714	68 182	73 171	73 171	79 179	76 316
	макс	300 000	332 558	300 000	352 273	361 538	375 000
Карасунский	ср	149 661	137 167	144 825	149 428	159 265	156 117
	мин	65 928	66 667	67 475	72 460	78 049	78 000
	макс	272 635	327 471	335 960	336 060	335 229	349 746
Среднее значение		149 954	148 967	151 774	154 981	157 331	155 162
Минимальное значение		65 579	66 496	66 957	68 950	73 318	73 554
Максимальное значение		325 727	332 558	343 602	358 000	361 538	375 000

- Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за **май-июнь 2024** г. составила **155 162** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2024 г. (157 331 руб./м²) составляет **-1,4%**;
 - изменение с июля 2023 по июнь 2024 г. со 149 954 руб./кв.м до 155 162 руб./кв.м **3,5%**;
 - минимальная цена 1 м² на май-июнь 2024 г. составила **73 554** руб./м²;
 - максимальная – **375 000** руб./м².

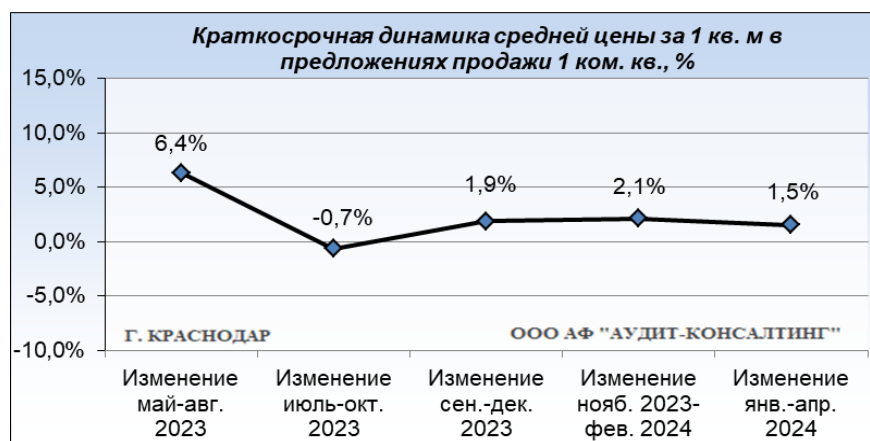
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила **6 038 222** руб., минимальная – **1 900 000** руб., максимальная – **25 000 000** руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила **40,2** м², минимальная – **15,4** м², максимальная – **94** м².

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



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



2-комнатные квартиры

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 2-хкомн. кв. по округам, руб.		июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024
Прикубанский	ср	102 458	104 616	113 689	113 926	115 107	118 355
	мин	65 411	66 327	66 836	68 932	73 214	73 201
	макс	257 813	275 157	260 630	281 792	278 136	272 950
Западный	ср	168 734	160 956	163 958	167 814	163 694	158 633
	мин	66 667	66 667	67 429	74 074	79 046	79 464
	макс	303 846	315 068	341 530	363 924	342 667	362 319
Центральный	ср	155 717	173 082	173 907	173 297	166 572	165 869
	мин	66 656	67 887	67 665	75 000	75 630	79 819
	макс	304 496	316 667	303 636	344 828	308 333	388 430
Карасунский	ср	150 191	142 044	152 635	144 885	147 346	144 600
	мин	66 154	66 879	66 879	69 291	74 026	75 000
	макс	292 636	310 400	321 030	328 294	324 031	316 175

Среднее значение	144 275	145 174	151 047	149 980	148 180	146 864
Минимальное значение	65 411	66 327	66 836	68 932	73 214	73 201
Максимальное значение	304 496	316 667	341 530	363 924	342 667	388 430

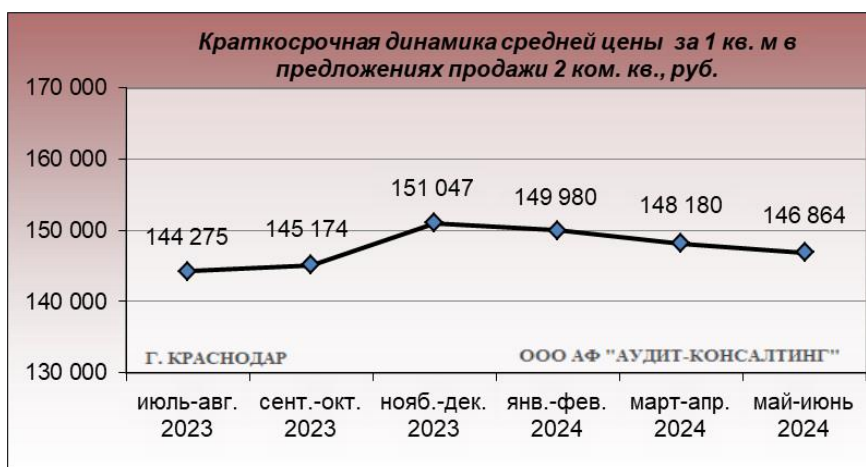
Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **май-июнь 2024** г. составила **146 864** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2024 г. (148 180 руб./кв.м) составляет **-0,9%**;
- изменение с июля 2023 по июнь 2024 г. со 144 275 руб./кв.м до 146 864 руб./кв.м **1,8%**;
- минимальная цена 1 кв.м на май-июнь 2024 г. составила 73 201 руб./кв.м ;
- максимальная – 388 430 руб./кв.м.

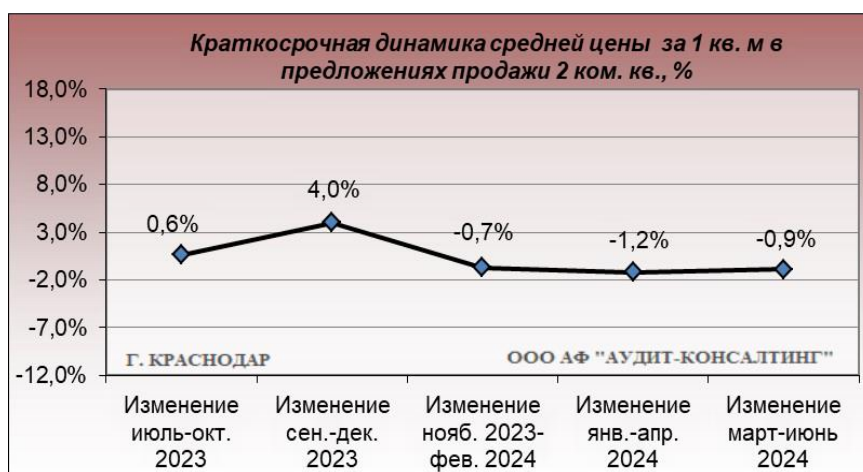
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 8 603 944 руб., минимальная – 2 100 000 руб., максимальная – 46 482 875 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 60,5 кв.м, минимальная – 22,4 кв.м, максимальная – 140 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

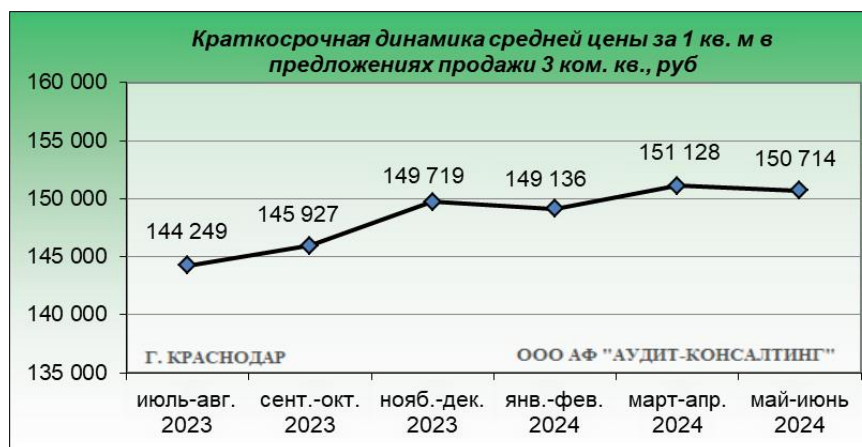
Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи 3-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024
Прикубанский	ср	115 485	114 563	126 642	120 815	129 174	122 827
	мин	65 407	66 349	66 810	69 002	73 299	73 333
	макс	312 500	295 000	295 159	358 491	310 345	280 469
Западный	ср	165 924	167 696	165 005	165 701	167 932	164 199
	мин	66 038	69 737	69 869	70 055	85 542	79 167
	макс	326 774	316 832	338 819	346 535	361 111	367 760
Центральный	ср	145 947	155 054	156 647	158 173	154 089	159 607
	мин	66 378	66 378	67 901	69 444	76 121	77 121
	макс	309 524	305 556	309 524	310 263	354 167	360 106
Карасунский	ср	149 642	146 396	150 584	151 853	153 317	156 223
	мин	66 981	66 460	67 161	69 333	73 229	78 226
	макс	249 351	319 784	322 212	319 137	313 760	310 318
Среднее значение		144 249	145 927	149 719	149 136	151 128	150 714
Минимальное значение		65 407	66 349	66 810	69 002	73 229	73 333
Максимальное значение		326 774	319 784	338 819	358 491	361 111	367 760

Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за **май-июнь 2024 г.** составила **150 714 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2024 г. (151 128 руб./м²) составляет **-0,3%**;
- изменение с июля 2023 по июнь 2024 г. с 144 249 руб./кв.м до 150 714 руб./кв.м 4,5%;
- минимальная цена 1 м² на май-июнь 2024 г. составила 73 333 руб./м²;
- максимальная – 367 760 руб./м².
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 12 405 351 руб., минимальная – 3 300 000 руб., максимальная – 97 000 000 руб.
Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 84 м², минимальная – 34 м², максимальная – 201 м².

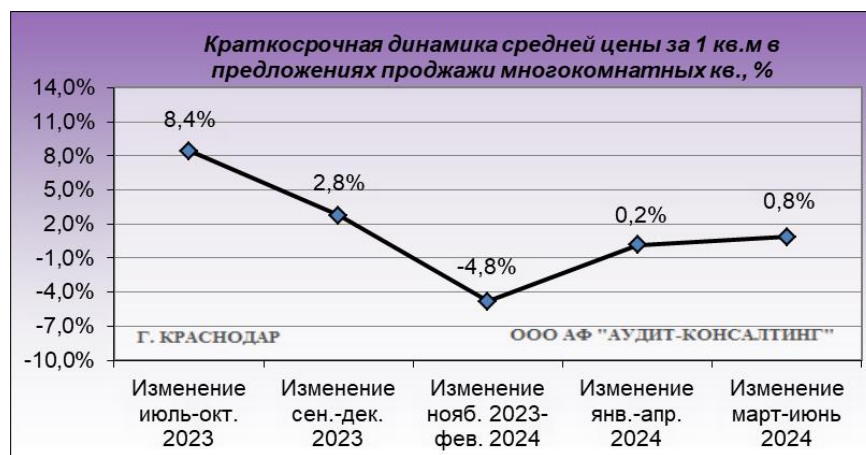
Краткосрочная динамика средней цены 1 м² предложений продажи 3-комнатных квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



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



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



Квартиры-студии

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

Таблица 7. Краткосрочная динамика средних цен предложений квартир-студий

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январь-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024
Прикубанский	ср	128 049	123 642	130 513	135 882	138 319	142 776
	мин	65 527	66 327	66 852	69 094	73 248	73 206
	макс	280 089	280 089	286 000	335 709	279 905	297 331
Центральный	ср	206 811	217 193	222 113	218 489	211 950	203 360
	мин	72 000	76 726	76 726	87 117	88 889	96 479
	макс	274 522	299 107	277 000	304 348	300 000	311 111
Карасунский	ср	164 391	155 560	160 703	169 088	163 611	170 786
	мин	69 882	66 667	72 460	80 519	79 422	88 803
	макс	291 353	255 725	255 000	255 000	285 000	279 974
Среднее значение		156 623	155 601	161 941	163 082	162 356	162 209
Минимальное значение		65 527	66 327	66 852	69 094	73 248	73 206
Максимальное значение		291 353	299 107	286 000	335 709	300 000	311 111

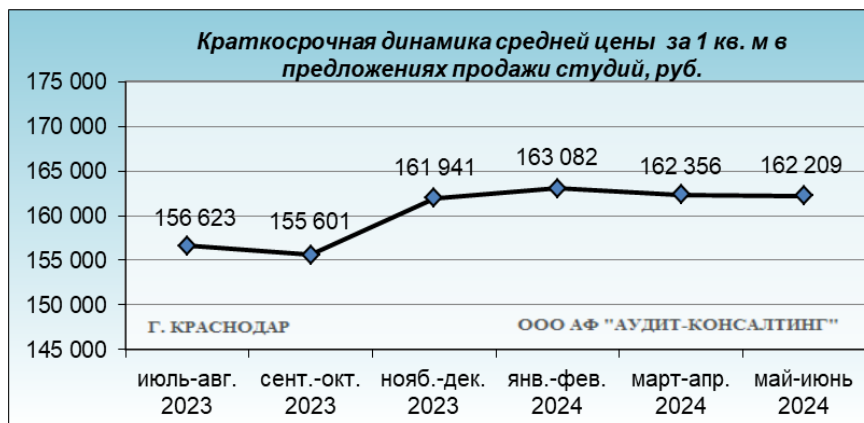
Средняя цена 1 м² квартир-студий за **май-июнь 2024 г.** составила **162 209**руб.;

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2024 г. (162 356 руб./м²) составляет **-0,1%**;
- изменение с июля 2023 по июнь 2024 г. со 156 623 руб./кв.м до 162 209 руб./кв.м 3,6%;
- минимальная цена 1 м² на май-июнь 2024 г. составила 73 206 руб./м²;
- максимальная – 311 111 руб.

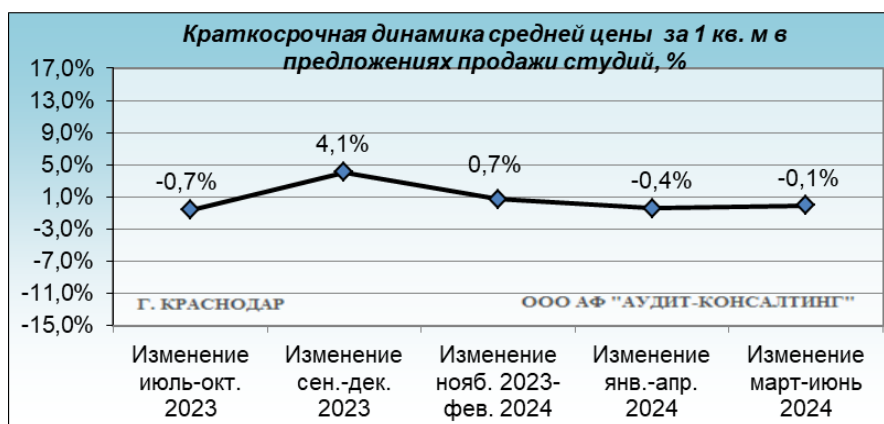
Средняя цена единой квартиры-студии составила 4 163 580 руб., минимальная – 1 500 000 руб., максимальная – 14 500 000 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 27,3 м², минимальная – 15,2 м², максимальная – 78,5 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:

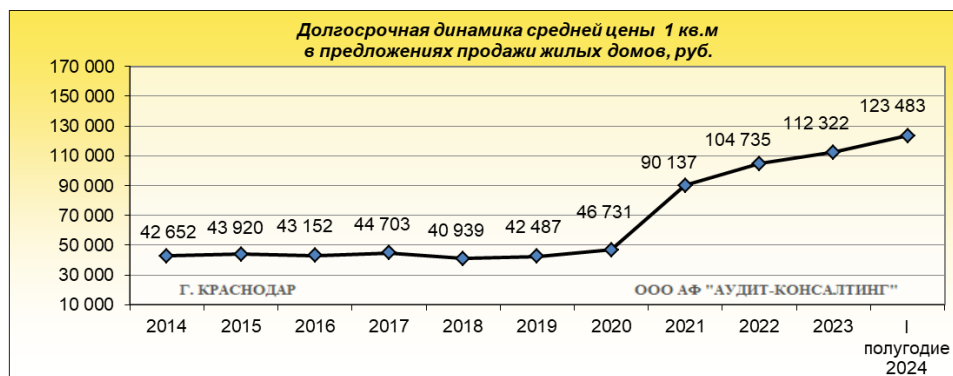


Жилые дома

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

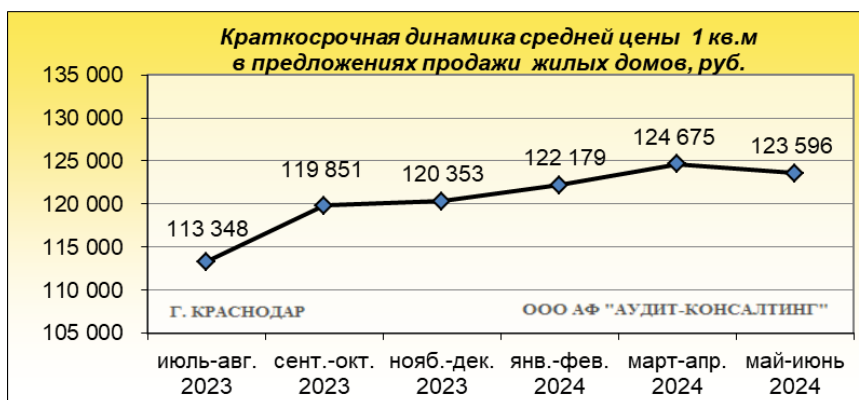
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024
Прикубанский	ср	97 297	104 994	105 038	102 136	102 674	103 413
	мин	44 079	50 662	50 912	44 059	51 183	51 111
	макс	312 500	319 149	319 058	326 087	330 709	363 333
Западный	ср	136 433	146 738	151 816	152 285	158 163	158 101
	мин	44 758	51 071	56 250	61 997	69 048	66 826
	макс	312 500	312 500	312 500	315 789	350 000	368 301
Центральный	ср	116 605	122 242	124 437	123 262	126 710	125 463
	мин	44 226	51 744	52 381	44 000	56 000	57 129
	макс	321 429	330 000	322 500	292 647	298 656	337 349
Карасунский	ср	103 057	105 429	100 123	111 033	111 153	107 406
	мин	44 144	50 611	51 190	44 444	51 828	53 385
	макс	291 005	281 030	295 858	291 176	287 234	239 234
Среднее значение		113 348	119 851	120 353	122 179	124 675	123 596
Минимальное значение		44 079	50 611	50 912	44 000	51 183	51 111
Максимальное значение		321 429	330 000	322 500	326 087	350 000	368 301

- Средняя цена 1 м² жилых домов за **май-июнь 2024 г.** составила **123 596 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2024 г. (124 675 руб./м²) составляет **-0,9%**;
 - изменение с июля 2023 по июнь 2024 г. со 113 348 руб./кв.м до 123 596 руб./кв.м 9%;
 - минимальная цена 1 м² на май-июнь 2024 г. составила 51 111 руб./м²;
 - максимальная – 368 301 руб./м².

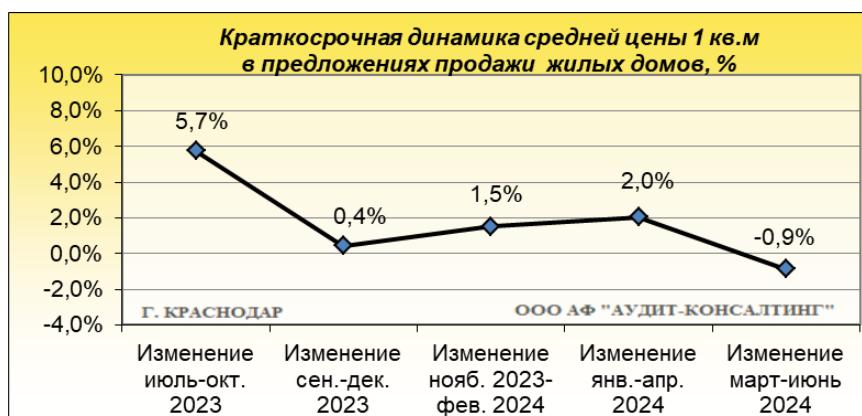
Средняя цена единого жилого дома составила 17 802 827 руб., минимальная – 2 200 000 руб., максимальная – 549 999 000 руб.

Средняя площадь жилого дома составила 156,4 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:

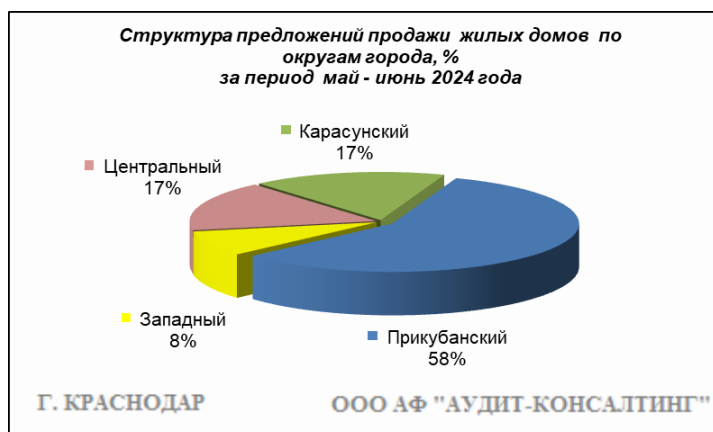


Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи жилых домов, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 58%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (8%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на май-июнь 2024 года показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 73 201 руб./кв. м до 388 430 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 154 308 руб./кв. м;
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 51 111 руб./кв. м до 368 301 руб./кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 123 596 руб./кв. м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложения на рынке квартир и небольшое снижение 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 (95%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (5%).

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.

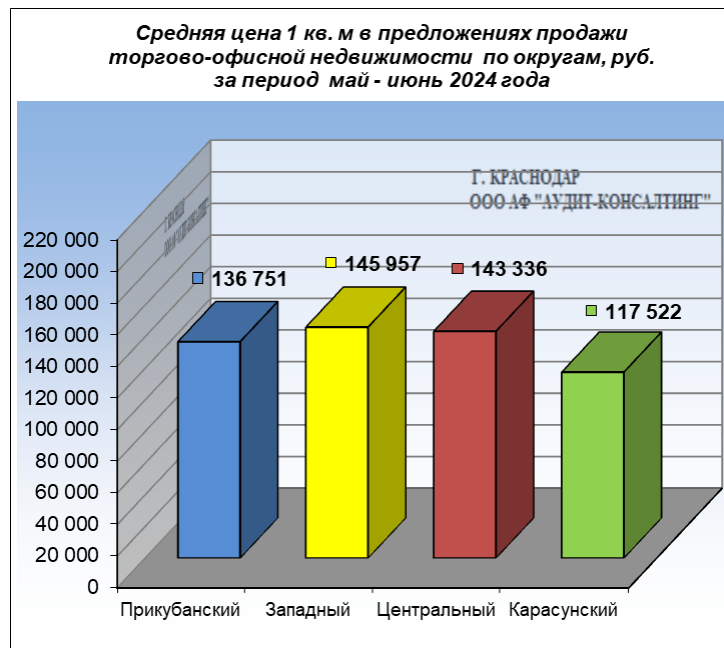
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024
Прикубанский	ср	118 577	120 137	122 945	131 099	127 743	136 751
	мин	18 349	23 546	20 000	24 823	14 000	15 432
	макс	313 571	307 495	333 333	378 378	400 000	400 000
Западный	ср	124 736	124 742	131 521	147 616	143 472	145 957
	мин	18 216	20 009	20 009	35 095	36 174	45 000
	макс	325 000	316 556	324 910	382 514	400 000	413 636
Центральный	ср	118 905	128 175	127 215	130 248	128 886	143 336
	мин	22 018	22 140	19 881	34 031	32 167	27 273
	макс	309 934	326 667	357 581	357 581	381 426	369 231
Карасунский	ср	106 292	110 679	123 111	126 399	119 540	117 522
	мин	19 000	10 000	19 380	19 380	18 421	16 000
	макс	267 568	280 000	320 000	310 000	305 164	290 948
Среднее значение		117 127	120 933	126 198	133 841	129 910	135 891
Минимальное значение		18 216	10 000	19 380	19 380	14 000	15 432
Максимальное значение		325 000	326 667	357 581	382 514	400 000	413 636

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.



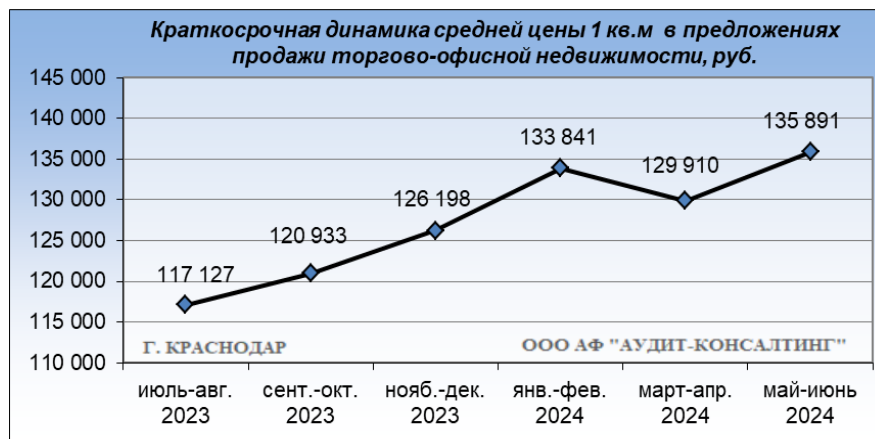
За май-июнь 2024 г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **135 891 руб./кв. м**,

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2024 г. (129 910 руб./м²) составляет **4,6%**;
- изменение с июля 2023 по июнь 2024 г. со 117 127 руб./кв.м до 135 891 руб./кв.м **16%**;
- минимальная цена 1 м² на май-июнь 2024 г. составила 15 432 руб./м²;
- максимальная – 413 636 руб./м².

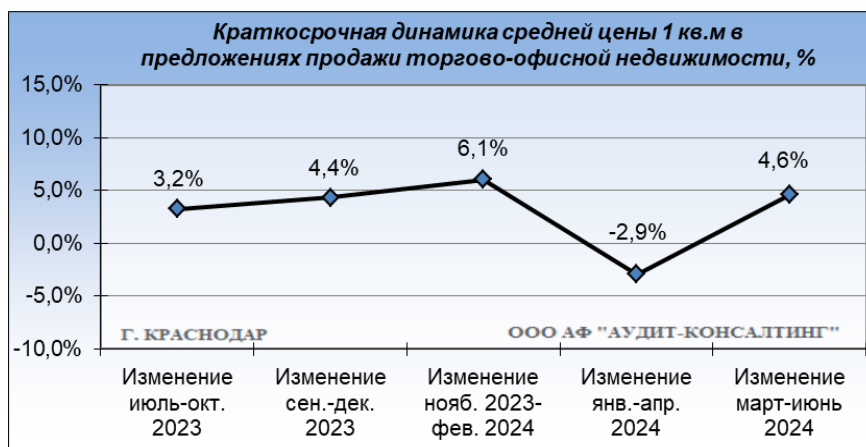
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 32 441 266 руб., минимальная – 170 000 руб., максимальная – 1 440 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 307,7 кв.м, минимальная – 4 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:

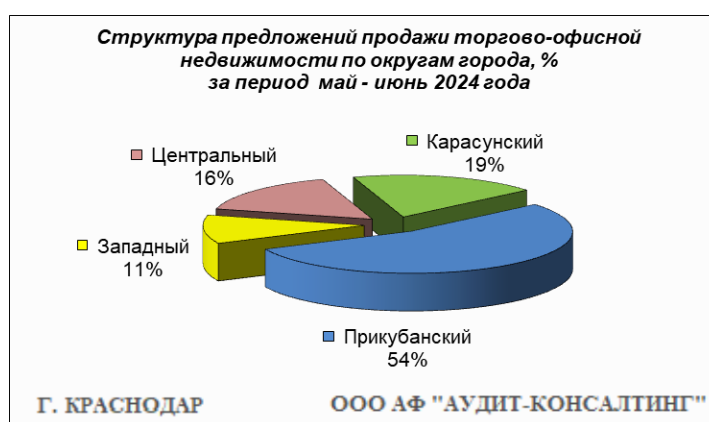


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на **май-июнь 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 Западном округе - 11%.

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.	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	март-апр. 2024
Среднее значение	50 836	56 549	52 761	57 814	64 115	77 183
Минимальное значение	3 980	8 027	8 944	14 000	14 000	41 860
Максимальное значение	166 667	166 667	166 667	159 091	164 349	138 889

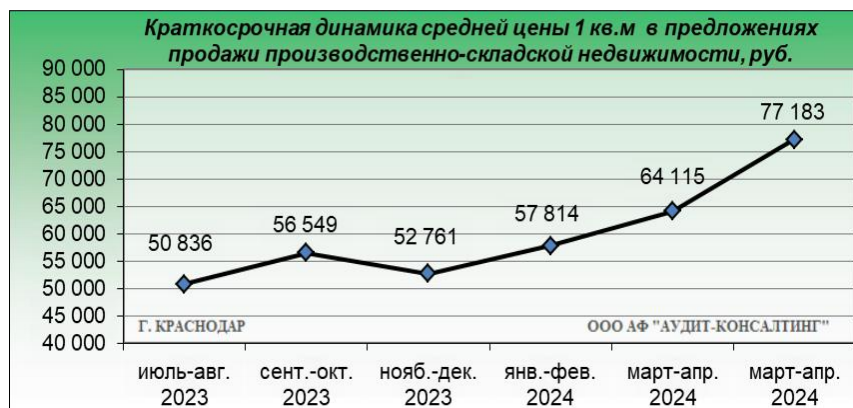
За **май-июнь 2024 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **77 183** руб./кв.м;

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2024 г. (64 115 руб./м²), составляет **20,4%**;
- изменение с июля 2023 по июнь 2024 г. с 50 836 руб./кв.м до 77 183 руб./кв.м 51,8%;
- минимальная цена 1 кв.м на май-июнь 2024 г. составила 41 860 руб./кв.м;
- максимальная – 138 889 руб./кв.м.

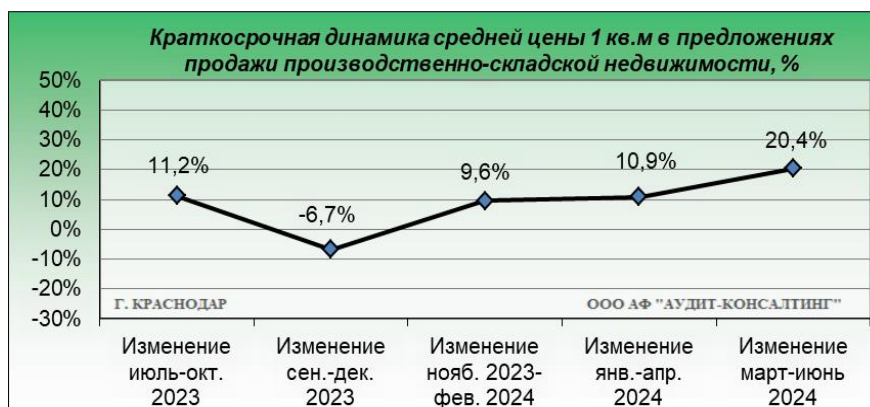
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 64 665 515 руб., минимальная – 129 479 руб., максимальная – 500 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 875,2 кв.м, минимальная – 1,8 кв.м, максимальная – 9 499,9 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 май-июнь 2024 года** показал следующее:
- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 15 432 руб./кв.м до 413 636 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 135 891 руб./кв.м;
 - производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 41 860 руб./кв.м до 138 889 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 77 183 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост 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 – 90% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 10%.

Торгово-офисная недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на 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.

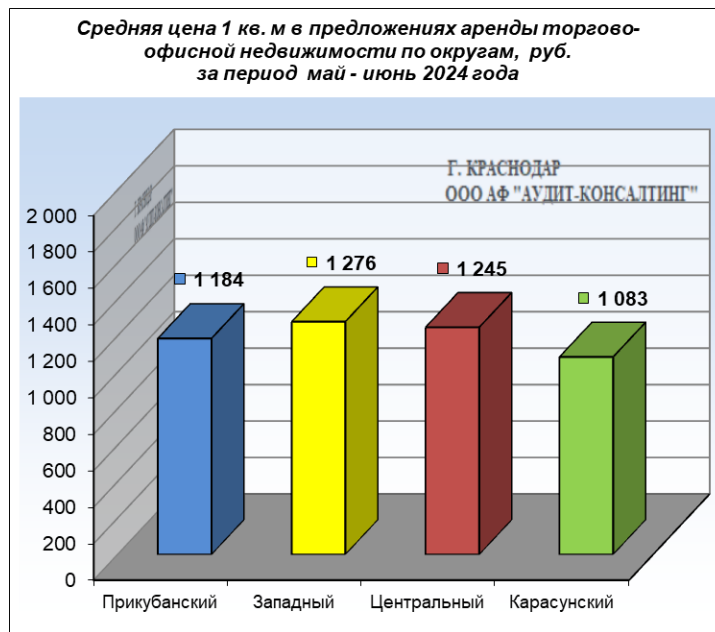
Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024
Прикубанский	ср	1 006	1 016	1 060	1 120	1 068	1 184
	мин	231	200	231	274	267	267
	макс	6 111	6 000	3 529	3 889	4 286	3 846
Западный	ср	1 038	1 038	1 102	1 155	1 287	1 276
	мин	300	333	300	333	400	500
	макс	4 800	3 509	3 500	3 429	4 464	4 054
Центральный	ср	1 022	1 071	1 098	1 110	1 046	1 245
	мин	220	295	254	286	300	250
	макс	4 000	6 000	4 412	3 500	4 688	4 355
Карасунский	ср	955	972	988	1 064	976	1 083
	мин	150	214	200	250	243	230
	макс	4 688	4 000	3 600	3 500	3 750	3 056
Среднее значение		1 005	1 024	1 062	1 113	1 094	1 197
Минимальное значение		150	200	200	250	243	230
Максимальное значение		6 111	6 000	4 412	3 889	4 688	4 355

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.



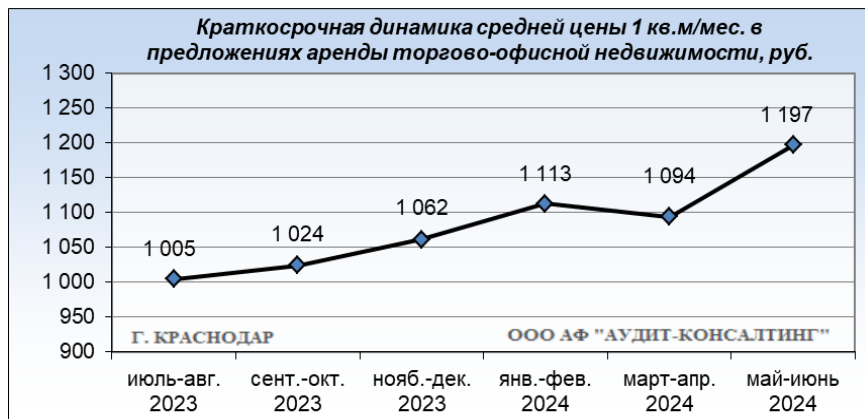
За май-июнь 2024 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 197** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2024 г. (1 094 руб./м²/мес.) составляет **9,4%**;
- изменение с июля 2023 по июнь 2024 г. с 1 005 руб./кв.м/мес. до 1 197 руб./кв.м/мес. **19,1%**;
- минимальная цена 1 кв.м на май-июнь 2024 г. составила 230 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 4 355 руб./кв.м/мес.

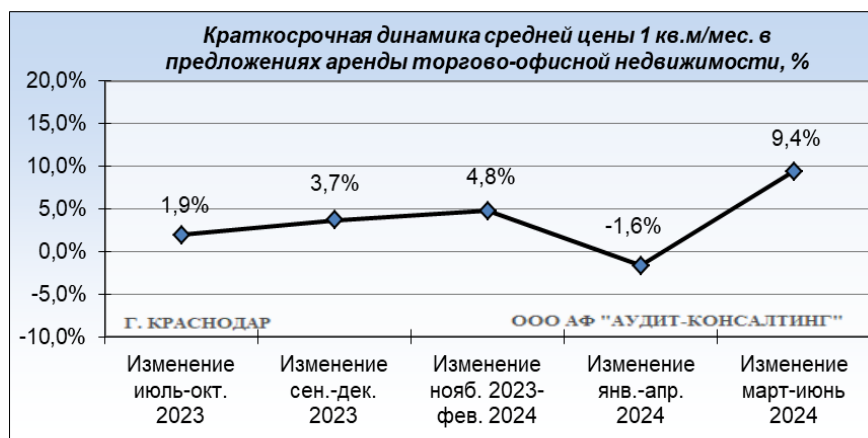
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 295 914 руб./мес., минимальная – 1000 руб./мес., максимальная – 18 200 000 руб./мес.

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

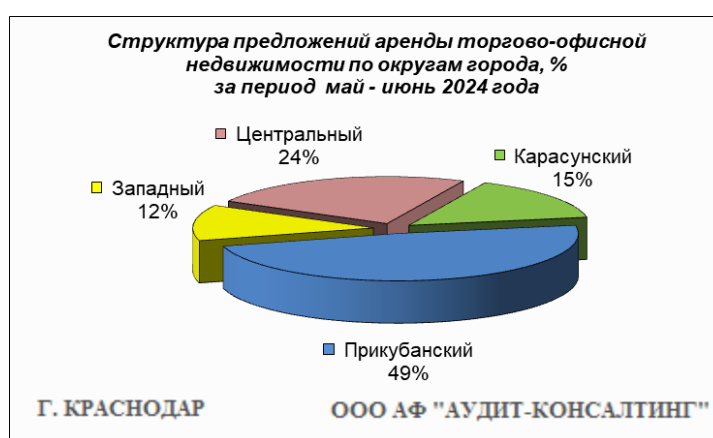
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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

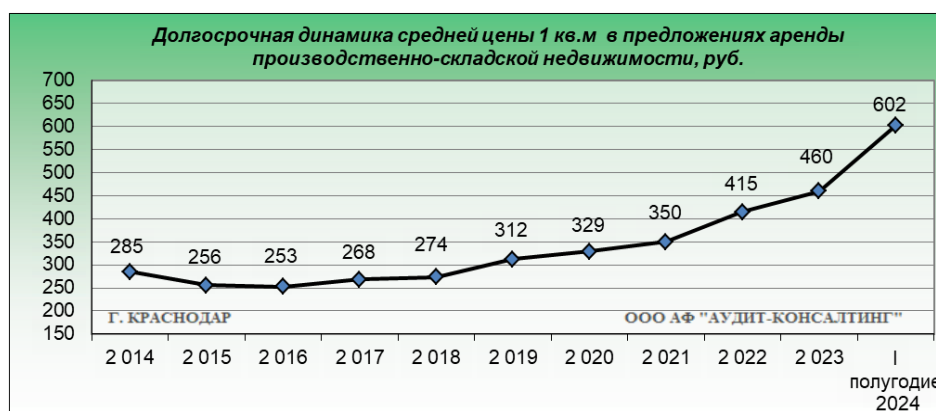


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 49%, а наименьший в Западном округе – 12%.

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 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.	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024
Среднее значение	485	474	472	557	600	648
Минимальное значение	140	100	100	120	150	350
Максимальное значение	1 570	1 667	1 667	1 933	1 667	1 250

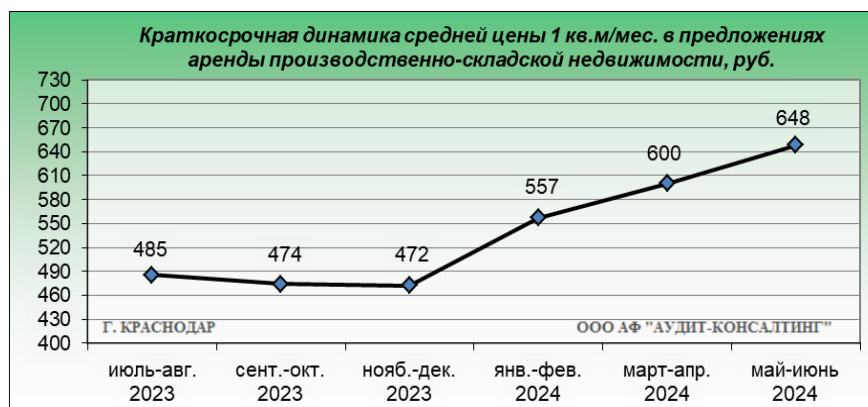
За **май-июнь 2024 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **648 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2024 г. (600 руб./м²/мес.) составляет **8,0%**;
- изменение с июля 2023 по июнь 2024 г. с 485 руб./кв.м/мес. до 648 руб./кв.м/мес. 33,5%;
- минимальная цена 1 кв.м на май-июнь 2024 г. составила 350 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 1 250 руб./кв.м/мес.

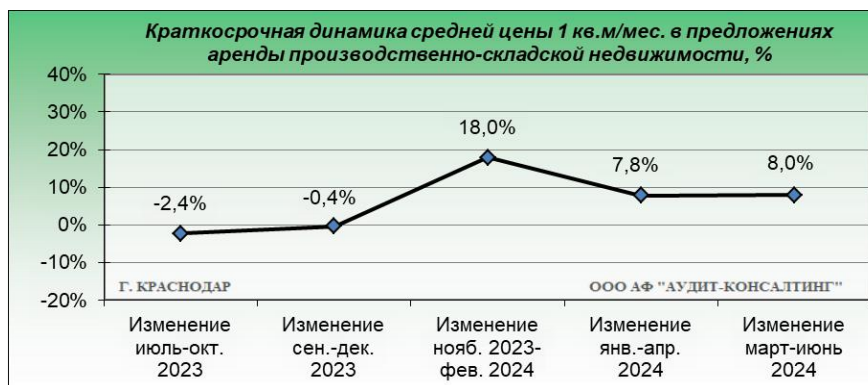
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 286 004 руб./мес., минимальная – 2500 руб./мес., максимальная – 4 575 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 551,4 кв.м, минимальная – 3 кв.м, максимальная – 9 150 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 май-июнь 2024 г. показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 230 руб./кв.м в месяц до 4 355 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1 197 руб./кв.м в месяц;

- производственно-складская недвижимость выставляется (без учета скидки на торг) в диапазоне от 350 руб./кв.м. в месяц до 1 250 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 648 руб./кв.м в месяц.

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

Анализ рынка земельных участков проводился среди 1022 предложений продажи земельных участков под ИЖС и 148 предложений продажи земельных участков коммерческого назначения без сегментации по предлагаемым к продаже (переуступке) правам, т.е.

анализируемая выборка содержит как земельные участки, находящиеся в собственности, так и в аренде.

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:

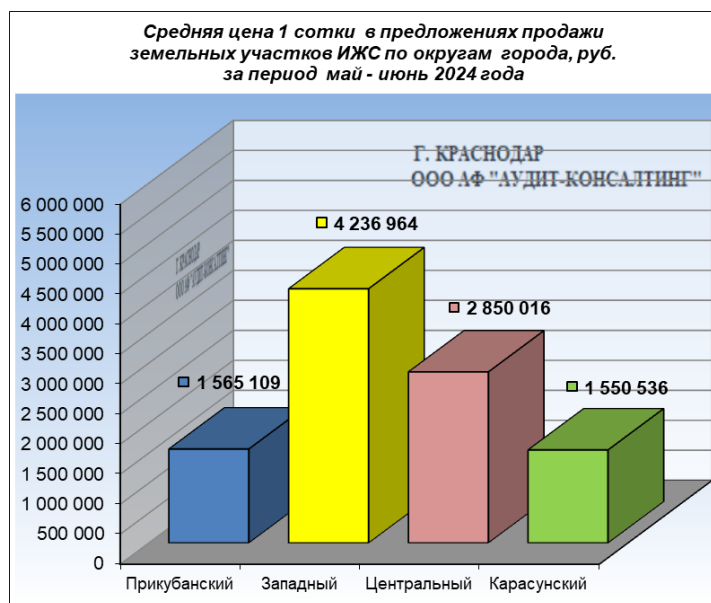
Таблица 13. Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков под ИЖС

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.	июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024

Прикубанский	ср	1 257 369	1 299 393	1 353 163	1 437 077	1 564 351	1 565 109
	мин	166 667	216 667	145 000	188 333	196 667	200 000
	макс	5 000 000	3 600 000	4 081 633	4 571 429	6 943 548	5 875 000
Западный	ср	3 147 602	3 194 541	3 488 013	3 782 682	4 145 173	4 236 964
	мин	980 000	980 000	575 000	980 000	1 761 364	1 150 000
	макс	5 000 000	5 000 000	5 538 462	6 250 000	7 882 353	8 250 000
Центральный	ср	2 427 670	2 413 905	2 631 610	2 710 818	2 972 915	2 850 016
	мин	666 667	967 742	300 000	777 778	1 150 000	1 000 000
	макс	5 000 000	4 659 091	5 238 095	5 837 209	5 412 500	5 555 556
Карасунский	ср	1 326 181	1 138 610	1 236 667	1 343 913	1 514 765	1 550 536
	мин	181 818	183 333	210 526	191 429	200 000	300 000
	макс	4 523 810	3 538 462	4 086 957	4 700 000	5 000 000	4 729 730
Среднее значение		2 039 705	2 011 612	2 177 363	2 318 623	2 549 301	2 550 656
Минимальное значение		166 667	183 333	145 000	188 333	196 667	200 000
Максимальное значение		5 000 000	5 000 000	5 538 462	6 250 000	7 882 353	8 250 000

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.



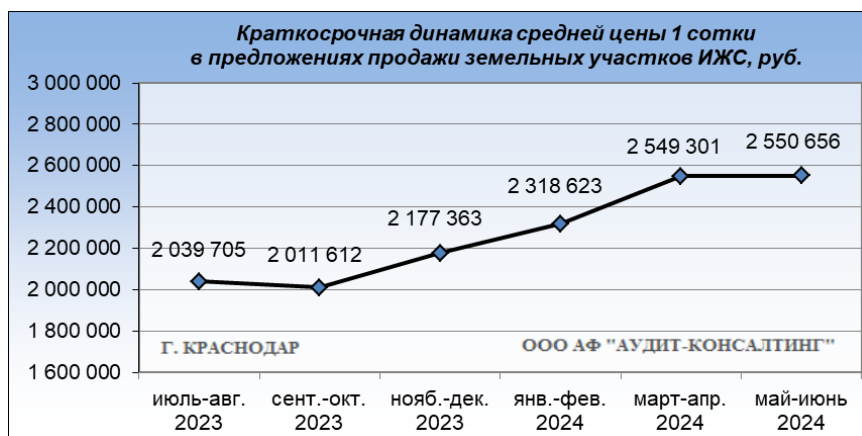
За май-июнь 2024 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **2 550 656** руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2024 г. (2 549 301 руб./сот.) составляет **0,1%**;
- изменение с июля 2023 по июнь 2024 г. с 2 039 705 руб./сот до 2 550 656 руб./сот. **25,1%**;
- минимальная цена 1 сотки на май-июнь 2024 г. составила 200 000 руб./сот.;
- максимальная – 8 250 000 руб./сот.

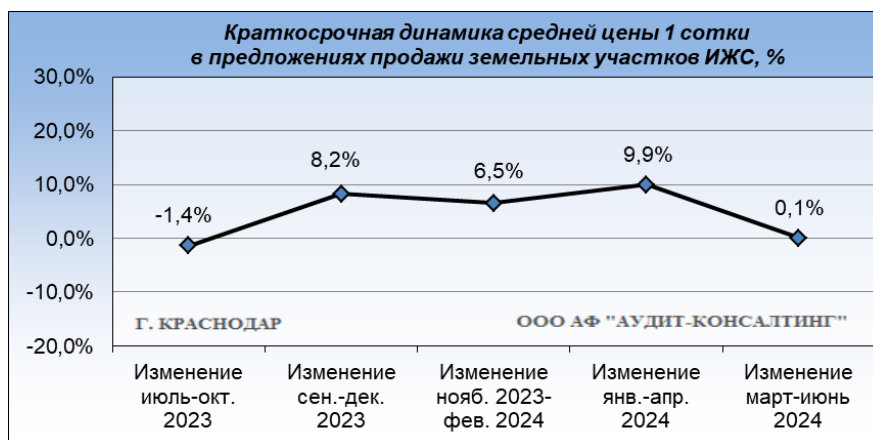
Средняя цена единого земельного участка составила 22 106 729 руб., минимальная – 1 200 000 руб., максимальная – 990 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 13,8 сот., минимальная – 1 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:

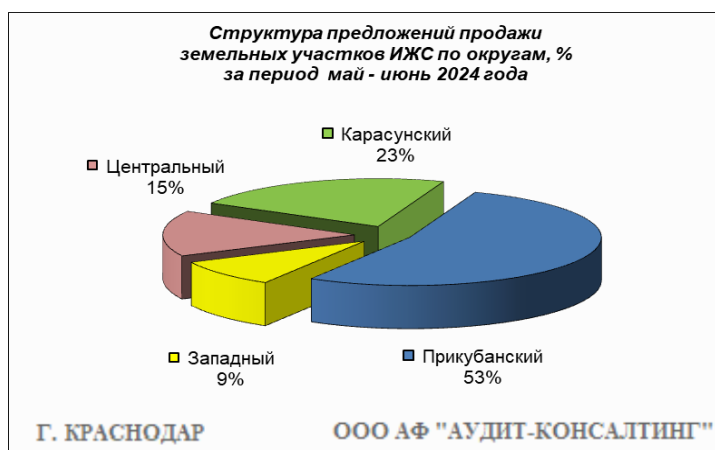


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **май-июнь 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 53 %, 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:

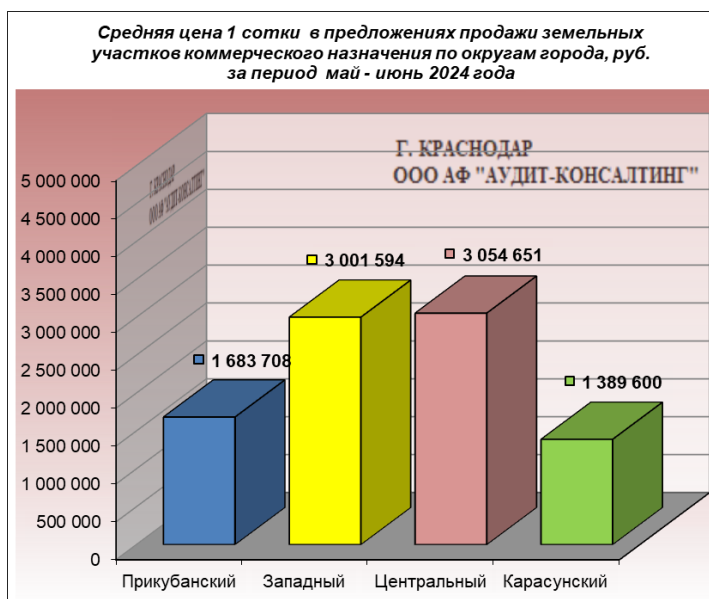
Таблица 14.

Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков коммерческого назначения

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.		июль-авг. 2023	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024
Прикубанский	ср	1 656 049	1 435 908	1 852 260	1 778 809	1 728 394	1 683 708
	мин	209 040	593 750	355 552	400 000	457 917	457 917
	макс	3 861 111	2 500 000	3 785 714	3 785 714	4 142 857	4 142 857
Западный	ср	2 642 706	2 953 646	2 128 288	2 238 685	2 171 771	3 001 594
	мин	2 499 298	945 946	1 340 909	650 000	600 000	1 361 502
	макс	2 753 846	4 961 346	3 615 385	3 333 333	3 980 583	4 032 258
Центральный	ср	2 594 000	2 977 362	3 125 105	3 188 164	3 594 675	3 054 651
	мин	1 390 000	2 153 846	1 282 051	1 666 667	2 142 857	1 153 846
	макс	3 846 154	3 571 429	3 819 672	4 000 000	5 397 590	4 000 000
Карасунский	ср	1 251 552	798 064	1 129 793	1 080 532	1 337 615	1 389 600
	мин	160 000	133 333	148 649	175 000	250 000	200 000
	макс	4 583 333	2 641 509	3 111 111	3 111 111	3 500 000	3 500 000
Среднее значение		2 036 077	2 041 245	2 058 862	2 071 548	2 208 114	2 282 388
Минимальное значение		160 000	133 333	148 649	175 000	250 000	200 000
Максимальное значение		4 583 333	4 961 346	3 819 672	4 000 000	5 397 590	4 142 857

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 май-июнь 2024 г. средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 282 388 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу март-апрель 2024 г. (2 208 114 руб./сот.) составляет **3,4%**;
- изменение с июля 2023 по июнь 2024 г. с 2 036 077 руб./сот. до 2 282 388 руб./сот. **12,1%**;
- минимальная цена 1 сотки на май-июнь 2024 г. составила 200 000 руб./сот.;
- максимальная – 4 142 857 руб./сот.

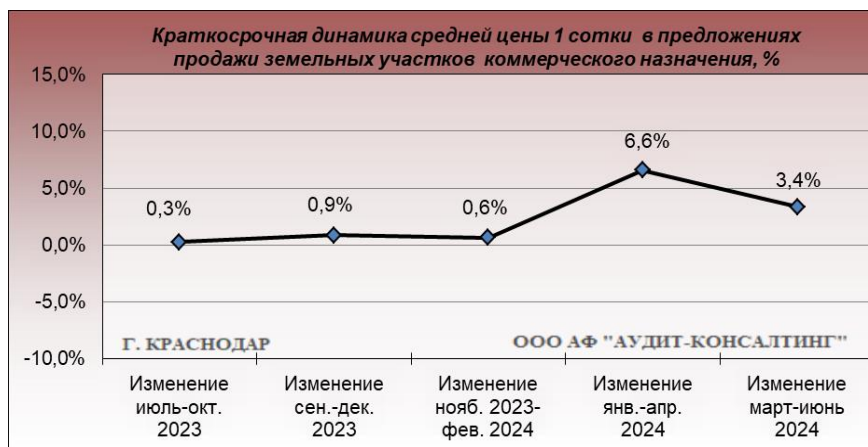
Средняя цена единого земельного участка составила 80 771 319 руб., минимальная – 600 000 руб., максимальная – 900 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 69,6 сот., минимальная – 0,4 сот., максимальная – 1000 сот.

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

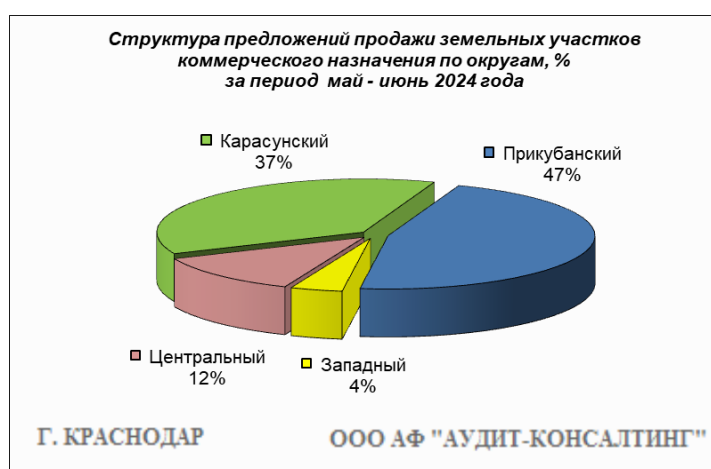


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи на рынке земельных участков коммерческого назначения, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков коммерческого назначения на **май-июнь 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 47 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 4% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка **по состоянию на май-июнь 2024 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 200 000 руб./сот. до 8 250 000 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 2 550 656 руб./сот.;

- средняя цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 200 000 руб./сот. до 4 142 857 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 282 388 руб./сот.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация 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.