

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

Индекс промышленного производства в июле 2024 г. по сравнению с июлем 2023 г. составил 100,0%, в январе-июле 2024 г. – 98,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июле 2024 г. по сравнению с июлем 2023 г. составил 86,0%, в январе-июле 2024 г. – 79,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июле 2024 г. по сравнению с июлем 2023 г. составил 97,8%, в январе-июле 2024 г. – 95,5%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в июле 2024 г. по сравнению с июлем 2023 г. составил 118,7%, в январе-июле 2024 г. – 110,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в июле 2024 г. по сравнению с июлем 2023 г. составил 99,9%, в январе-июле 2024 г. – 112,6%.

Растениеводство. Сельскохозяйственные организации на 1 августа т.г., по расчетам, убрали зерновые и зернобобовые культуры на 48,8% посевной площади, что составило 1200,9 тыс. га (102,7% к соответствующей дате 2023 г.), в том числе пшеницы – 1019,5 тыс. га (103,1%). Масличные культуры убраны на площади 46,0 тыс. га (75,1% к аналогичному показателю 2023 г.), овощи открытого грунта – на 12,7 тыс. га (117,7% по сравнению с соответствующей датой 2023 г.), картофель – на 885,7 га.

Животноводство. На конец июля 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 336,6 тыс. голов (101,7% к соответствующей дате 2023 г.), из них коров – 116,8 тыс. голов (97,7%); свиней – 411,7 тыс. голов (78,3%); овец и коз – 7,0 тыс. голов (136,9%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-июле 2024 г. составил 284,9 млрд рублей, или 119,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-июле 2024 г. организациями всех форм собственности и населением построено 45,6 тыс. квартир общей площадью 3739,4 тыс. кв. метров, что составило 91,9% к январю-июлю 2023 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-июле 2024 г. составил 1571,2 млрд рублей, что в товарной массе на 2,6% больше, чем в январе-июле 2023 г.

В январе-июле 2024 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 593,2 млрд рублей, что на 3,2% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-июль предыдущего года.

В январе-июле 2024 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 2163,2 млрд рублей, что в товарной массе на 16,7% больше, чем в январе-июле 2023 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в июле 2024 г. по сравнению с июнем 2024 г. составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары – 100,7%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 104,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в июле 2024 г. составил 100,9%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в июле 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,2% и составила 6806,28 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 июле 2024 г. составила 23532,91 рубля в расчете на месяц. По сравнению с июнем 2024 г. его стоимость повысилась на 2,2%.

В июле 2024 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с июнем 2024 г. составил 101,9%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 99,2%, «Обрабатывающие производства» – 100,9%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 107,0%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 113,2%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в июле 2024 г. по сравнению с июнем 2024 г. составил 99,9%, в том числе на продукцию растениеводства – 101,4%, животноводства – 96,7%.

¹ По данным: <https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/docl-07-2024.pdf>

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2024 г. составила 70081 рубль. По сравнению с июнем 2023 г. она увеличилась на 21,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за июнь 2024 г. по сравнению с июнем 2023 г. увеличилась на 11,9%.

По итогам обследования в среднем за II квартал 2024 г. численность рабочей силы составила 2934,8 тыс. человек или 50,3% от общей численности населения края. В их числе 2874,9 тыс. человек, или 98,0% численности рабочей силы были заняты в экономике и 59,9 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В июле 2024 г. признано безработными 2,0 тыс. безработных (на 12,9% меньше, чем в июле 2023 г.), снято с учета 2,0 тыс. безработных (на 29,8% меньше, чем в июле 2023 г.).

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

По оценке, численность постоянного населения края на 1 июля 2024 г. составила 5838,0 тыс. человек, из которых 3348,0 тыс. человек (57,3%) – горожане и 2490,0 тыс. человек (42,7%) – сельские жители.

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

За январь-июнь 2024 г. внутрирегиональная миграция выросла по сравнению с январем-июнем 2023 г. на 28,1% или на 5390 человек. Миграционный прирост населения края по сравнению с январем-июнем 2023 г. увеличился на 10,0% или на 1587 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 – **июль - август 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.

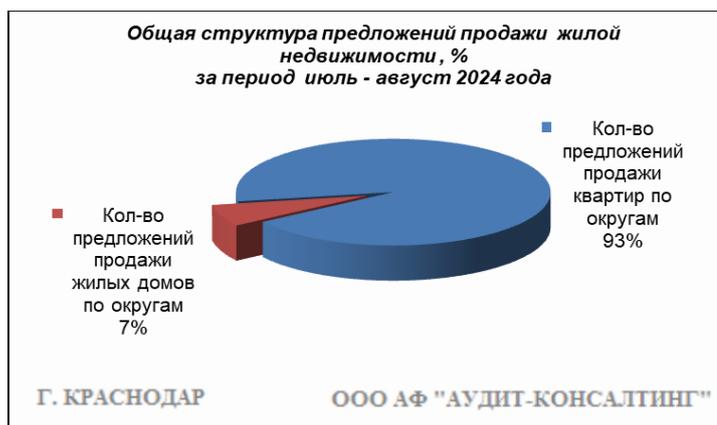
Центральный округ включает в себя районы города: Центральный, Черемушки, Старый центр и другие.

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 **июль - август 2024 г.** из 33 847 предложений по продаже квартир и 2 413 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. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи квартир

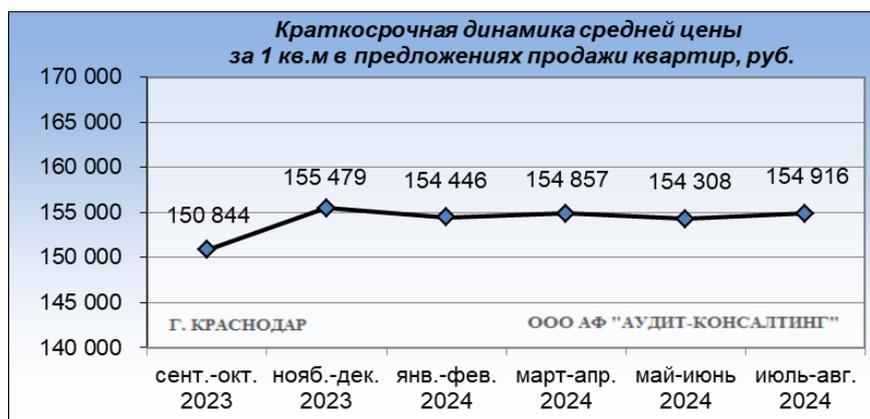
Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024
Прикубанский	120 487	129 940	127 100	133 620	133 677	138 766
Западный	160 819	161 070	163 085	161 329	154 080	160 037
Центральный	175 622	177 907	179 258	175 008	177 108	172 386

Карасунский	146 447	152 999	148 341	149 471	152 368	148 473
Среднее значение	150 844	155 479	154 446	154 857	154 308	154 916
Минимальное значение	66 327	66 810	68 932	73 214	73 201	70 204
Максимальное значение	332 558	343 602	363 924	366 667	388 430	383 333

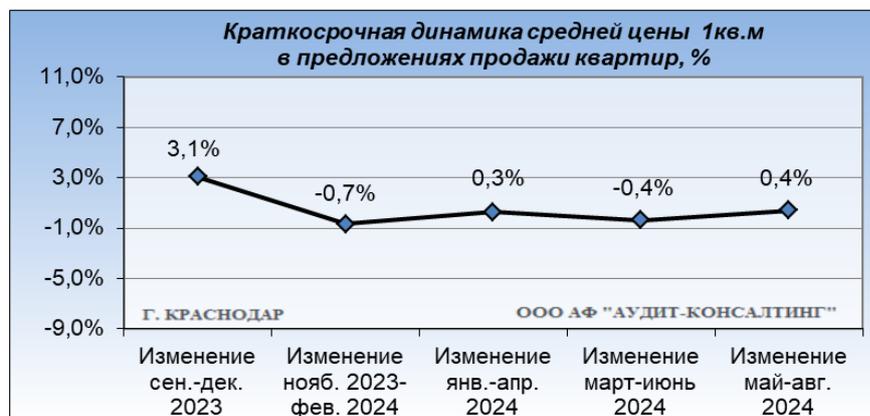
За **июль - август 2024 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **154 916 руб./кв.м**,

- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2024 г. (154 308 руб./кв.м) составляет **0,4%**;
- изменение с сентября 2023 по август 2024 г. со 150 844 руб./кв.м до 154 916 руб./кв.м **2,7%**;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2024 г. составила **70 204 руб./ кв.м**;
- максимальная – **383 333 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 **июль - август 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 46,6%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 8,1% 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 (28%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (6%).

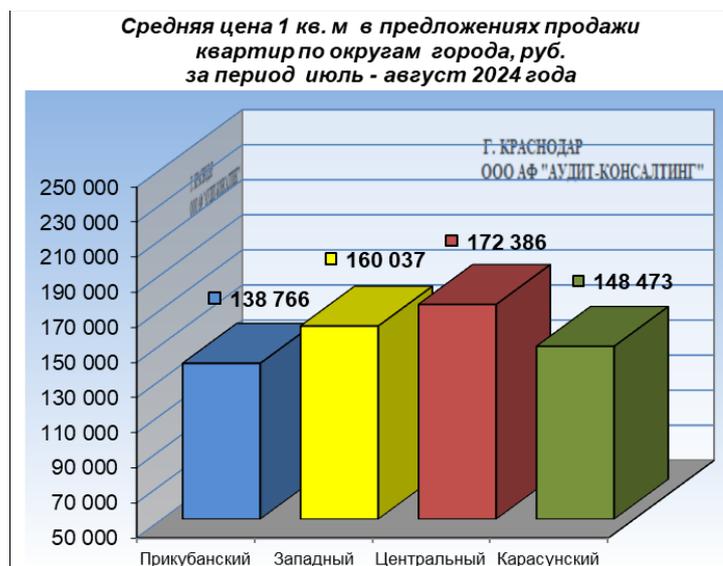
Данные проведенного анализа цен предложений за **июль - август 2024 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

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	124 314	123 972	125 013	171 756	148 777	138 766
Западный	171 117	166 245	163 969	162 573	136 283	160 037
Центральный	176 622	164 050	158 392	164 911	197 954	172 386
Карасунский	144 948	140 342	156 090	135 687	165 300	148 473

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. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи 1-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024
Прикубанский	ср	103 525	112 737	113 067	118 092	119 802	124 314
	мин	66 496	66 957	68 950	73 318	73 554	70 308
	макс	259 557	277 096	321 429	258 007	263 158	308 511
Западный	ср	175 468	165 804	172 873	172 907	161 213	171 117
	мин	66 667	68 528	77 273	83 333	79 898	97 714
	макс	323 658	343 602	358 000	357 143	375 000	352 273
Центральный	ср	179 706	183 732	184 554	179 060	183 515	176 622
	мин	68 182	73 171	73 171	79 179	76 316	82 895
	макс	332 558	300 000	352 273	361 538	375 000	355 076
Карасунский	ср	137 167	144 825	149 428	159 265	156 117	144 948
	мин	66 667	67 475	72 460	78 049	78 000	76 190
	макс	327 471	335 960	336 060	335 229	349 746	324 675
Среднее значение		148 967	151 774	154 981	157 331	155 162	154 250
Минимальное значение		66 496	66 957	68 950	73 318	73 554	70 308
Максимальное значение		332 558	343 602	358 000	361 538	375 000	355 076

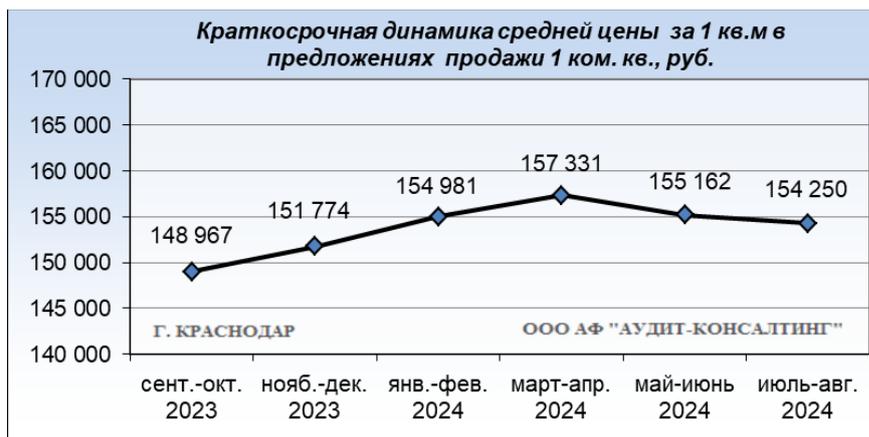
Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за **июль - август 2024** г. составила **154 250** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2024 г. (155 162 руб./м²) составляет **-0,6%**;
- изменение с сентября 2023 по август 2024 г. со 148 967 руб./кв.м до 154 250 руб./кв.м 3,5%;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2024 г. составила 70 308 руб./м²;
- максимальная – 355 076 руб./м².

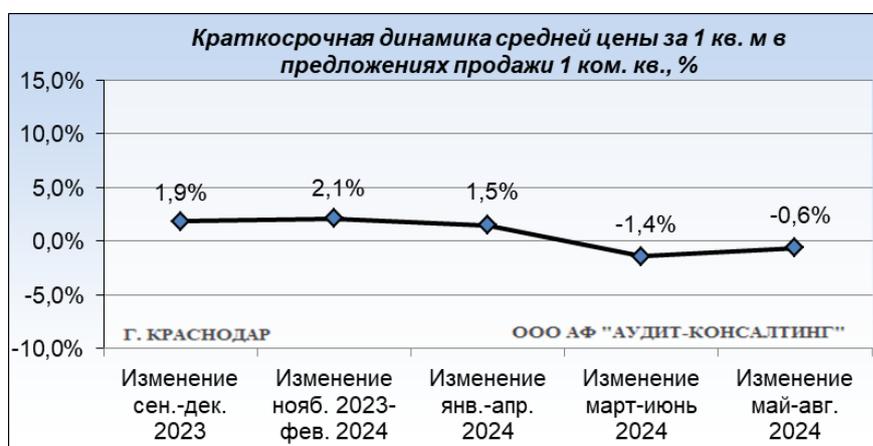
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 5 859 489 руб., минимальная – 1 500 000 руб., максимальная – 27 000 000 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 40,1 м², минимальная – 13 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. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи 2-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 2-хкомн. кв. по округам, руб.		сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024
Прикубанский	ср	104 616	113 689	113 926	115 107	118 355	123 972
	мин	66 327	66 836	68 932	73 214	73 201	71 569
	макс	275 157	260 630	281 792	278 136	272 950	325 152
Западный	ср	160 956	163 958	167 814	163 694	158 633	166 245
	мин	66 667	67 429	74 074	79 046	79 464	90 000
	макс	315 068	341 530	363 924	342 667	362 319	378 788
Центральный	ср	173 082	173 907	173 297	166 572	165 869	164 050
	мин	67 887	67 665	75 000	75 630	79 819	84 842
	макс	316 667	303 636	344 828	308 333	388 430	354 839
Карасунский	ср	142 044	152 635	144 885	147 346	144 600	140 342
	мин	66 879	66 879	69 291	74 026	75 000	75 000
	макс	310 400	321 030	328 294	324 031	316 175	315 651
Среднее значение		145 174	151 047	149 980	148 180	146 864	148 652

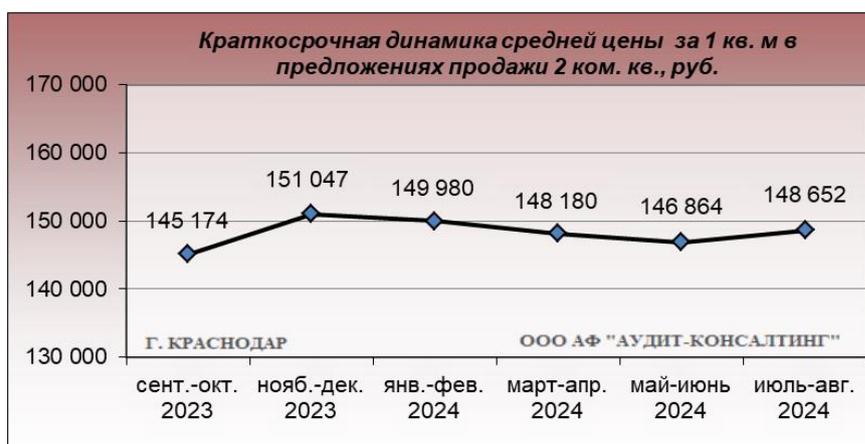
Минимальное значение	66 327	66 836	68 932	73 214	73 201	71 569
Максимальное значение	316 667	341 530	363 924	342 667	388 430	378 788

- Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **июль - август 2024 г.** составила **148 652 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2024 г. (146 864 руб./кв.м) составляет **1,2%**;
 - изменение с сентября 2023 по август 2024 г. со 145 174 руб./кв.м до 148 652 руб./кв.м **2,4%**;
 - минимальная цена 1 кв.м на июль - август 2024 г. составила 71 569 руб./кв.м ;
 - максимальная – 378 788 руб./кв.м.

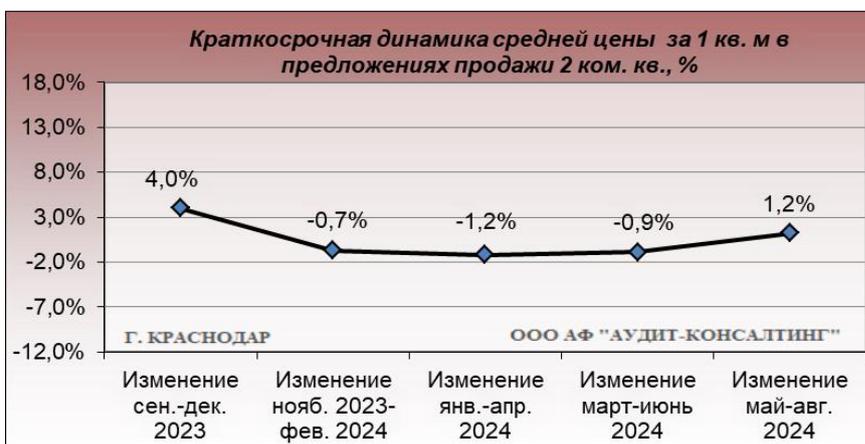
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 8 583 145 руб., минимальная – 2 300 000 руб., максимальная – 36 000 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 60,3 кв.м, минимальная – 25 кв.м, максимальная – 153 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. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи 3-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024
Прикубанский	ср	114 563	126 642	120 815	129 174	122 827	125 013

	мин	66 349	66 810	69 002	73 299	73 333	71 849
	макс	295 000	295 159	358 491	310 345	280 469	310 078
Западный	ср	167 696	165 005	165 701	167 932	164 199	163 969
	мин	69 737	69 869	70 055	85 542	79 167	88 608
	макс	316 832	338 819	346 535	361 111	367 760	326 460
Центральный	ср	155 054	156 647	158 173	154 089	159 607	158 392
	мин	66 378	67 901	69 444	76 121	77 121	77 121
	макс	305 556	309 524	310 263	354 167	360 106	351 064
Карасунский	ср	146 396	150 584	151 853	153 317	156 223	156 090
	мин	66 460	67 161	69 333	73 229	78 226	73 333
	макс	319 784	322 212	319 137	313 760	310 318	308 403
Среднее значение		145 927	149 719	149 136	151 128	150 714	150 866
Минимальное значение		66 349	66 810	69 002	73 229	73 333	71 849
Максимальное значение		319 784	338 819	358 491	361 111	367 760	351 064

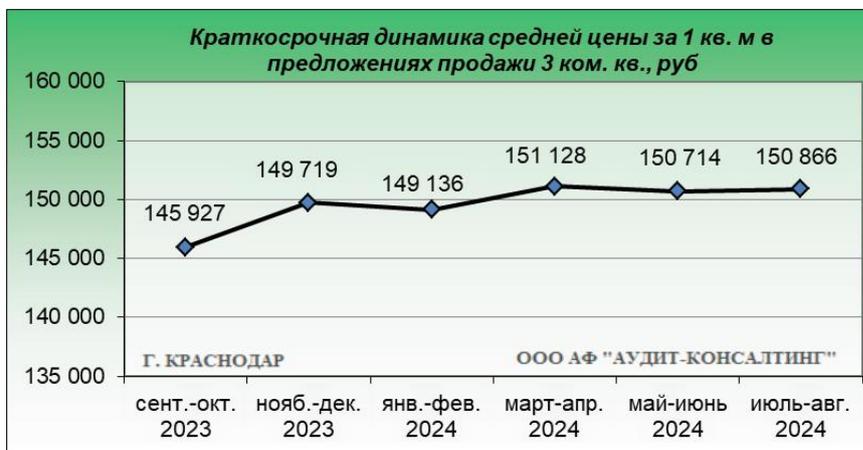
Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за июль - август 2024 г. составила 150 866 руб.;

- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2024 г. (150 714 руб./м²) составляет 0,1%;
- изменение с сентября 2023 по август 2024 г. с 145 927 руб./кв.м до 150 866 руб./кв.м 3,4%;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2024 г. составила 71 849 руб./м²;
- максимальная – 351 064 руб./м².

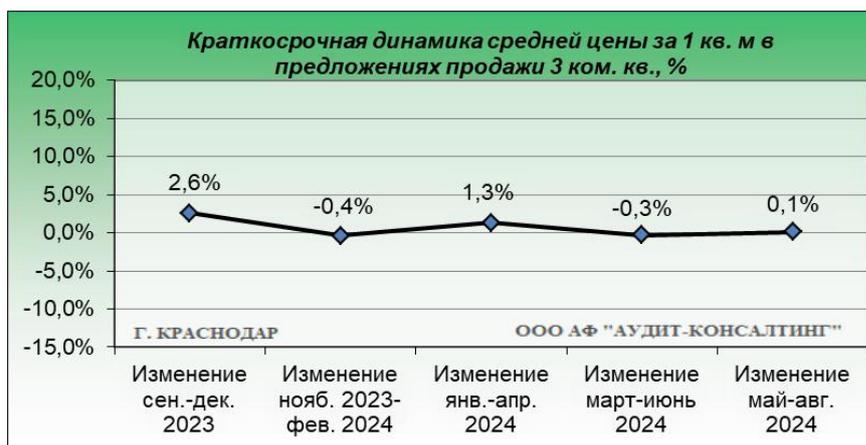
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 12 362 266 руб., минимальная – 3 200 000 руб., максимальная – 95 000 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 83,8 м², минимальная – 34 м², максимальная – 291 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. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи многокомнатных квартир

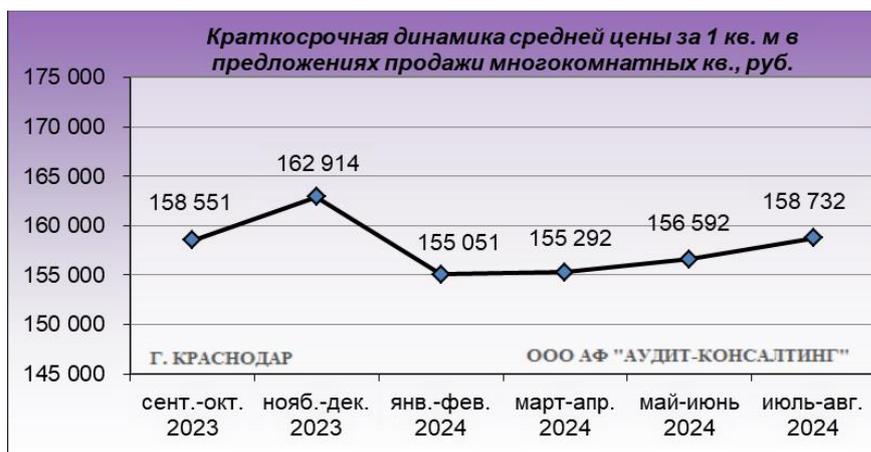
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн. кв. по округам, руб.		сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024
Прикубанский	ср	156 089	166 120	151 810	167 410	164 624	171 756
	мин	66 667	67 073	69 268	77 320	80 000	80 000
	макс	298 211	296 610	315 922	315 922	310 734	337 945
Западный	ср	173 968	176 149	180 169	166 568	154 442	162 573
	мин	67 105	67 105	80 344	95 050	88 185	88 182
	макс	305 556	315 682	346 021	366 667	366 667	383 333
Центральный	ср	153 077	153 136	161 775	163 370	173 189	164 911
	мин	71 186	75 000	85 616	93 103	89 844	89 844
	макс	281 132	273 038	320 783	317 073	353 357	285 000
Карасунский	ср	151 069	156 250	126 451	123 819	134 112	135 687
	мин	68 182	74 118	78 182	77 686	81 522	75 862
	макс	263 181	285 792	215 000	225 000	198 613	208 333
Среднее значение		158 551	162 914	155 051	155 292	156 592	158 732
Минимальное значение		66 667	67 073	69 268	77 320	80 000	75 862
Максимальное значение		305 556	315 682	346 021	366 667	366 667	383 333

Средняя цена 1 м² многокомнатных квартир за **июль - август 2024 г.** составила **158 732 руб.**;
 - изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2024 г. (156 592 руб./м²) составляет **1,4%**;
 - изменение с сентября 2023 по август 2024 г. со 158 551 руб./кв.м до 158 732 руб./кв.м **0,1%**;
 - минимальная цена 1 м² на июль - август 2024 г. составила **75 862 руб./м²**;
 - максимальная – **383 333 руб./м²**.

Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила **21 359 096 руб.**, минимальная – **3 050 000 руб.**, максимальная – **120 000 000 руб.**

Средняя площадь многокомнатных квартир составила **131,3 м²**, минимальная – **30 м²**, максимальная – **447 м²**.

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



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



Квартиры-студии

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

Таблица 7. Средняя стоимость 1 кв. м в предложениях продажи квартир-студий

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024
Прикубанский	ср	123 642	130 513	135 882	138 319	142 776	148 777
	мин	66 327	66 852	69 094	73 248	73 206	70 204
	макс	280 089	286 000	335 709	279 905	297 331	297 331
Западный	ср	126 008	134 435	128 868	135 543	131 912	136 283
	мин	77 465	79 518	90 024	90 210	100 000	103 390
	макс	219 643	241 667	200 772	235 714	206 667	193 370
Центральный	ср	217 193	222 113	218 489	211 950	203 360	197 954
	мин	76 726	76 726	87 117	88 889	96 479	95 833
	макс	299 107	277 000	304 348	300 000	311 111	270 833
Карасунский	ср	155 560	160 703	169 088	163 611	170 786	165 300
	мин	66 667	72 460	80 519	79 422	88 803	88 803
	макс	255 725	255 000	255 000	285 000	279 974	242 857
Среднее значение		155 601	161 941	163 082	162 356	162 209	162 079
Минимальное значение		66 327	66 852	69 094	73 248	73 206	70 204

Максимальное значение	299 107	286 000	335 709	300 000	311 111	297 331
------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

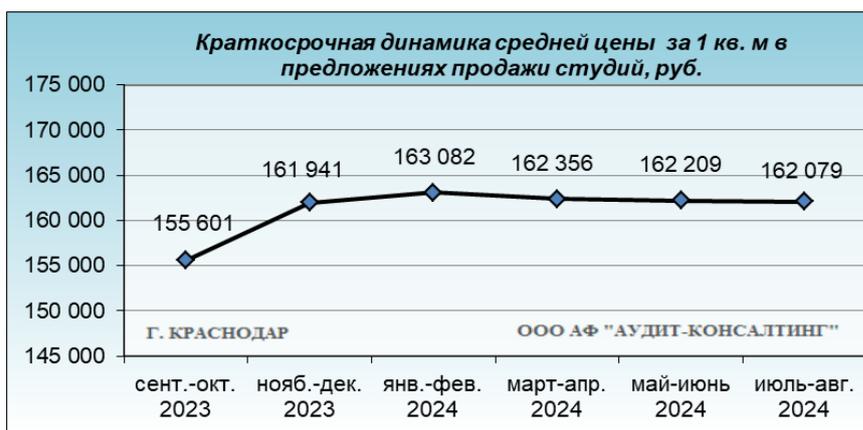
Средняя цена 1 м² квартир-студий за **июль - август 2024 г.** составила **162 079** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2024 г. (162 209 руб./м²) составляет **-0,1%**;
- изменение с сентября 2023 по август 2024 г. со 155 601 руб./кв.м до 162 079 руб./кв.м **4,2%**;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2024 г. составила 70 204 руб./м²;
- максимальная – 297 331 руб.

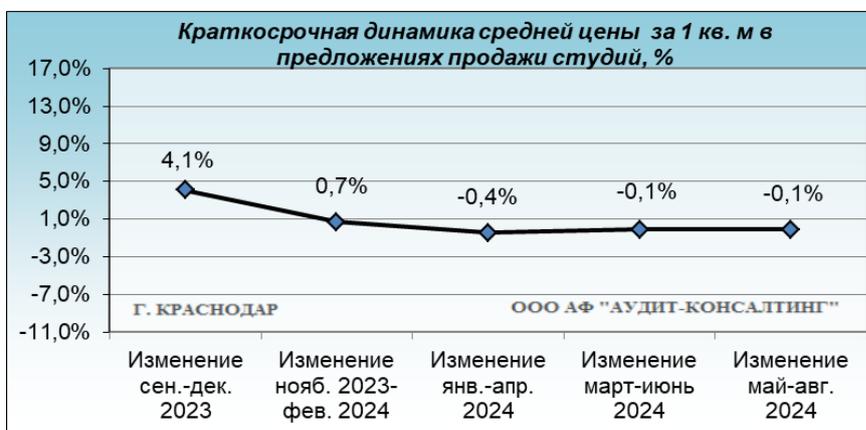
Средняя цена единой квартиры-студии составила 4 147 727 руб., минимальная – 1 050 000 руб., максимальная – 11 203 001 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 27,1 м², минимальная – 12,5 м², максимальная – 65,9 м².

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



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

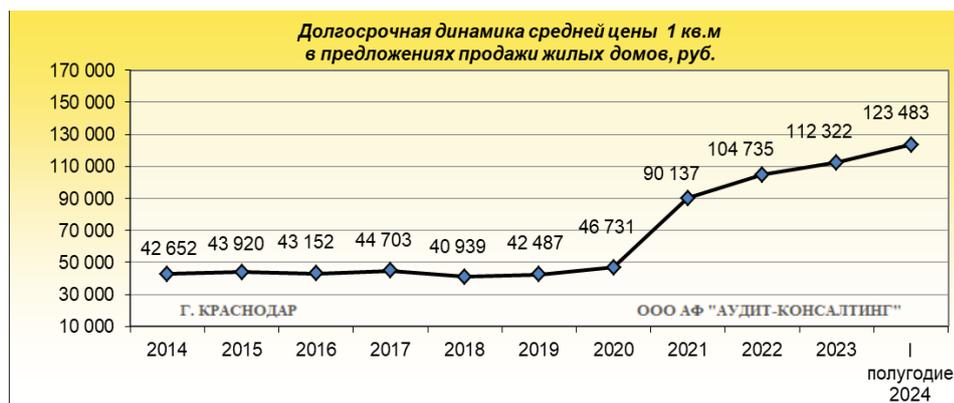


Жилые дома

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

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



За исследуемый интервал времени с 2014 г. по 2023 г. средняя цена предложений продажи 1 м² на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м² до 112 322 руб./м², на 69 670 руб./м² (на 163,3% за 9 лет).

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

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

Таблица 8. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи на рынке жилых домов

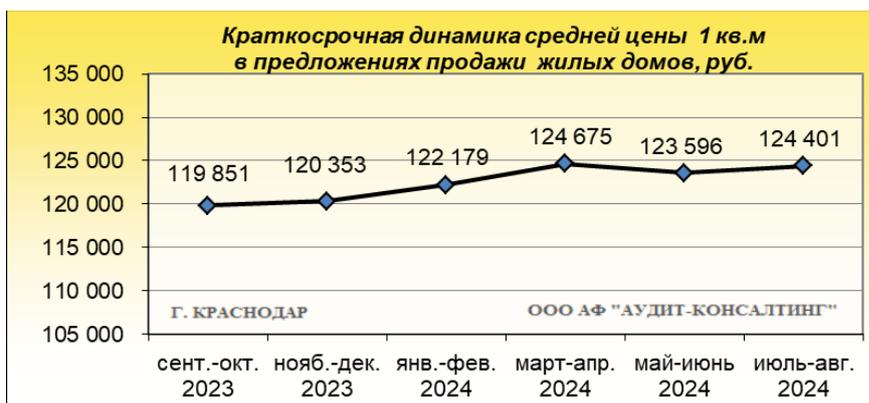
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024
Прикубанский	ср	104 994	105 038	102 136	102 674	103 413	101 907
	мин	50 662	50 912	44 059	51 183	51 111	45 822
	макс	319 149	319 058	326 087	330 709	363 333	361 963
Западный	ср	146 738	151 816	152 285	158 163	158 101	162 245
	мин	51 071	56 250	61 997	69 048	66 826	69 048
	макс	312 500	312 500	315 789	350 000	368 301	380 000
Центральный	ср	122 242	124 437	123 262	126 710	125 463	122 477
	мин	51 744	52 381	44 000	56 000	57 129	50 500
	макс	330 000	322 500	292 647	298 656	337 349	303 490
Карасунский	ср	105 429	100 123	111 033	111 153	107 406	110 977
	мин	50 611	51 190	44 444	51 828	53 385	49 975
	макс	281 030	295 858	291 176	287 234	239 234	310 000
Среднее значение		119 851	120 353	122 179	124 675	123 596	124 401
Минимальное значение		50 611	50 912	44 000	51 183	51 111	45 822
Максимальное значение		330 000	322 500	326 087	350 000	368 301	380 000

- Средняя цена 1 м² жилых домов за **июль - август 2024 г.** составила **124 401 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2024 г. (123 596 руб./м²) составляет **0,7%**;
 - изменение с сентября 2023 по август 2024 г. со 119 851 руб./кв.м до 124 401 руб./кв.м **3,8%**;
 - минимальная цена 1 м² на июль - август 2024 г. составила **45 822 руб./м²**;
 - максимальная – **380 000 руб./м²**.

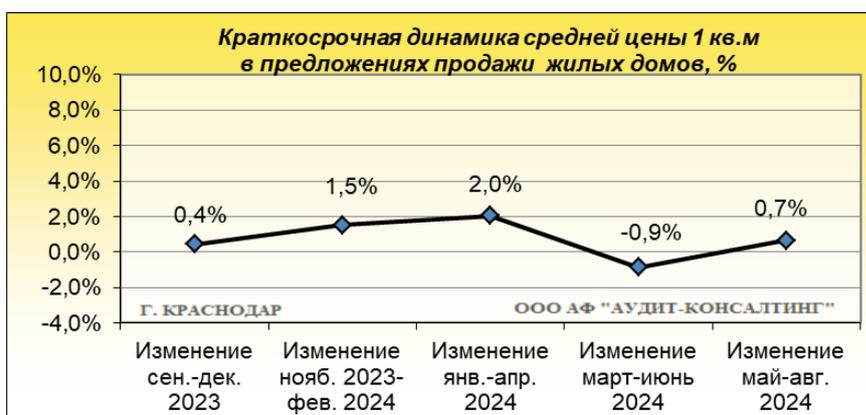
Средняя цена единого жилого дома составила **17 559 740 руб.**, минимальная – **1 700 000 руб.**, максимальная – **550 000 000 руб.**

Средняя площадь жилого дома составила **152,6 м²**, минимальная – **20 м²**, максимальная – **1500 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 (7%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на июль - август 2024 года показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 70 204 руб./кв. м до 383 333 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 154 916 руб./кв. м;
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 45 822 руб./кв. м до 380 000 руб./кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 124 401 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 (91%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (9%).

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.

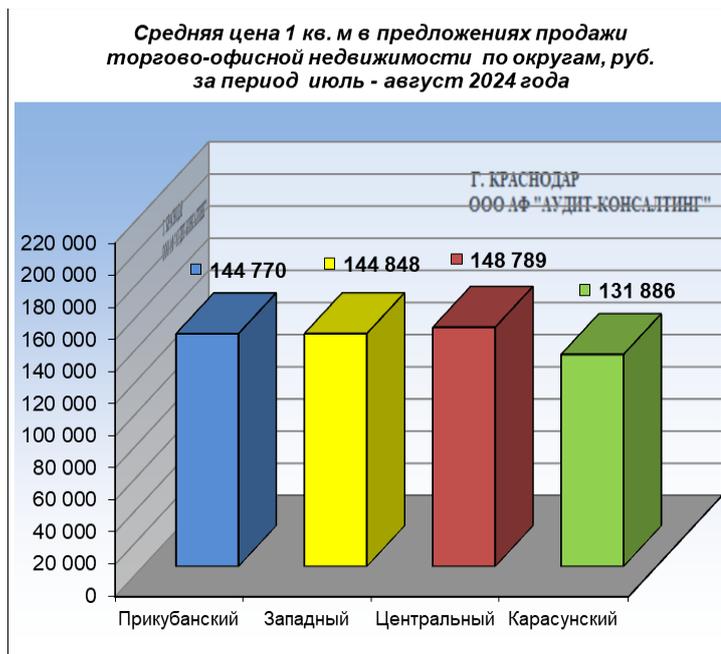
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024
		Прикубанский	ср	120 137	122 945	131 099	127 743
	мин	23 546	20 000	24 823	14 000	15 432	24 356
	макс	307 495	333 333	378 378	400 000	400 000	400 000
Западный	ср	124 742	131 521	147 616	143 472	145 957	144 848
	мин	20 009	20 009	35 095	36 174	45 000	45 000
	макс	316 556	324 910	382 514	400 000	413 636	336 879
Центральный	ср	128 175	127 215	130 248	128 886	143 336	148 789
	мин	22 140	19 881	34 031	32 167	27 273	40 476
	макс	326 667	357 581	357 581	381 426	369 231	384 615
Карасунский	ср	110 679	123 111	126 399	119 540	117 522	131 886
	мин	10 000	19 380	19 380	18 421	16 000	35 294
	макс	280 000	320 000	310 000	305 164	290 948	394 737
Среднее значение		120 933	126 198	133 841	129 910	135 891	142 573
Минимальное значение		10 000	19 380	19 380	14 000	15 432	24 356
Максимальное значение		326 667	357 581	382 514	400 000	413 636	400 000

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

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



За июль - август 2024 г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **142 573** руб./кв. м,

- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2024 г. (135 891 руб./м²) составляет **4,9%**;
- изменение с сентября 2023 по август 2024 г. со 120 933 руб./кв.м до 142 573 руб./кв.м **17,9%**;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2024 г. составила 24 356 руб./м²;
- максимальная – 400 000 руб./м².

Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 31 023 276 руб., минимальная – 220 000 руб., максимальная – 1 400 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 254,8 кв.м, минимальная – 6 кв.м, максимальная – 17 999,9 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 **июль - август 2024** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости.

Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

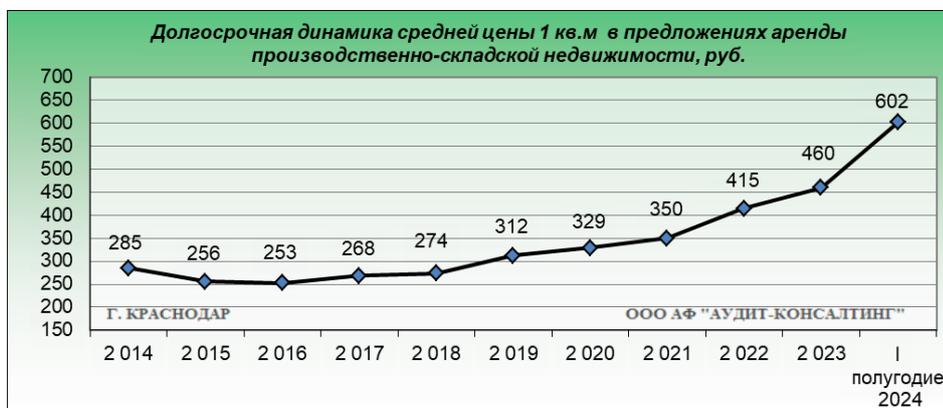


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 54%, а наименьший в Западном округе - 11%.

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 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 10. Краткосрочная динамика цен предложений аренды производственно-складской недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024
Среднее значение	474	472	557	600	648	572
Минимальное значение	100	100	120	150	350	150
Максимальное значение	1 667	1 667	1 933	1 667	1 250	1 471

За **июль - август 2024 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **572 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2024 г. (648 руб./м²/мес.) составляет **-11,8%**;

- изменение с июля 2023 по июнь 2024 г. с 474 руб./кв.м/мес. до 572 руб./кв.м/мес. **20,6%**;

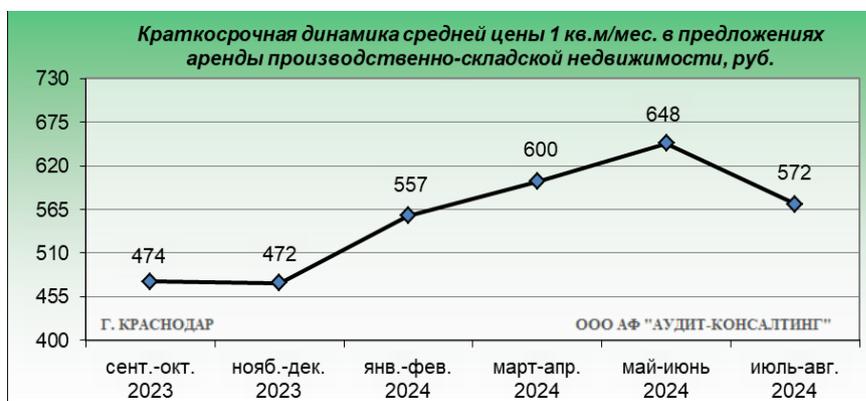
- минимальная цена 1 кв.м на июль - август 2024 г. составила 150 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 1 471 руб./кв.м/мес.

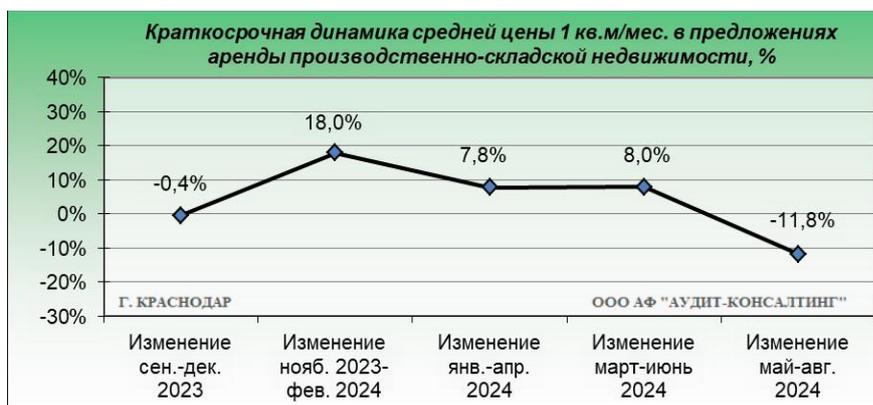
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 555 679 руб./мес., минимальная – 2000 руб./мес., максимальная – 31 200 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 903,4 кв.м, минимальная – 3 кв.м, максимальная – 26000 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 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 24 356 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 142 573 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 18 321 руб./кв.м до 144 737 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 58 922 руб./кв.м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок аренды

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

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



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

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:

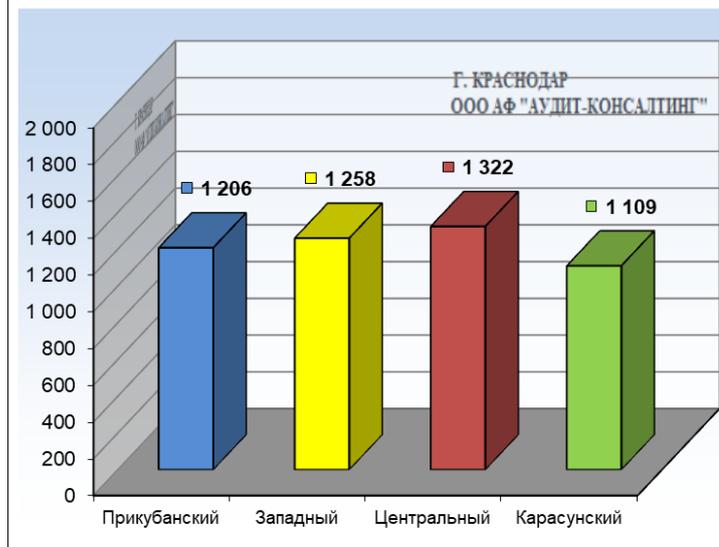
Таблица 11. Краткосрочная динамика цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		сент.-окт.	нояб.-дек.	январ.-фев.	март-апр.	май-июнь	июль-авг.
		2023	2023	2024	2024	2024	2024
Прикубанский	ср	1 016	1 060	1 120	1 068	1 184	1 206
	мин	200	231	274	267	267	294
	макс	6 000	3 529	3 889	4 286	3 846	3 750
Западный	ср	1 038	1 102	1 155	1 287	1 276	1 258
	мин	333	300	333	400	500	500
	макс	3 509	3 500	3 429	4 464	4 054	3 000
Центральный	ср	1 071	1 098	1 110	1 046	1 245	1 322
	мин	295	254	286	300	250	333
	макс	6 000	4 412	3 500	4 688	4 355	5 366
Карасунский	ср	972	988	1 064	976	1 083	1 109
	мин	214	200	250	243	230	294
	макс	4 000	3 600	3 500	3 750	3 056	3 125
Среднее значение		1 024	1 062	1 113	1 094	1 197	1 224
Минимальное значение		200	200	250	243	230	294
Максимальное значение		6 000	4 412	3 889	4 688	4 355	5 366

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

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

Средняя цена 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб. за период июль - август 2024 года



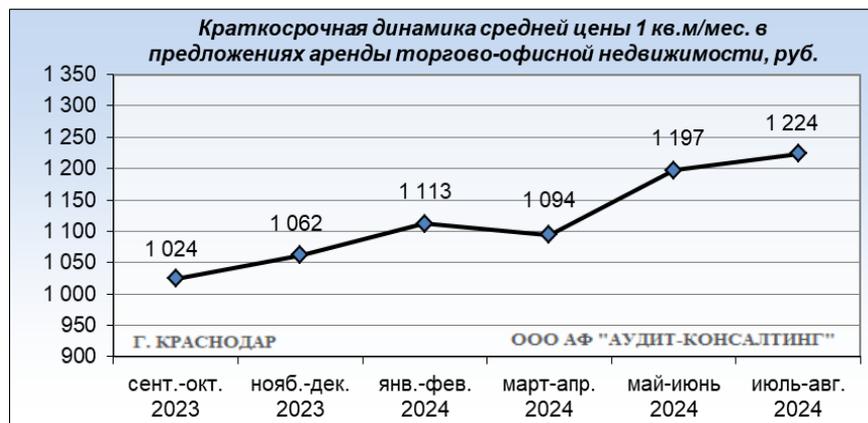
За июль - август 2024 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила 1 224 руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2024 г. (1 197 руб./м²/мес.) составляет **2,2%**;
- изменение с сентября 2023 по август 2024 г. с 1 024 руб./кв.м/мес. до 1 224 руб./кв.м/мес. 19,5%;
- минимальная цена 1 кв.м на июль - август 2024 г. составила 294 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 5 366 руб./кв.м/мес.

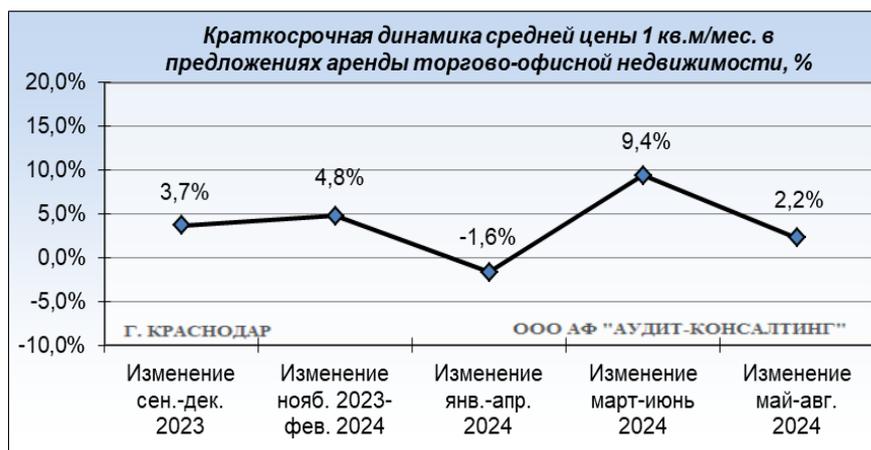
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 300 406 руб./мес., минимальная – 3500 руб./мес., максимальная – 14 100 600 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 258,9 кв.м, минимальная – 5 кв.м, максимальная – 12 960 кв.м.

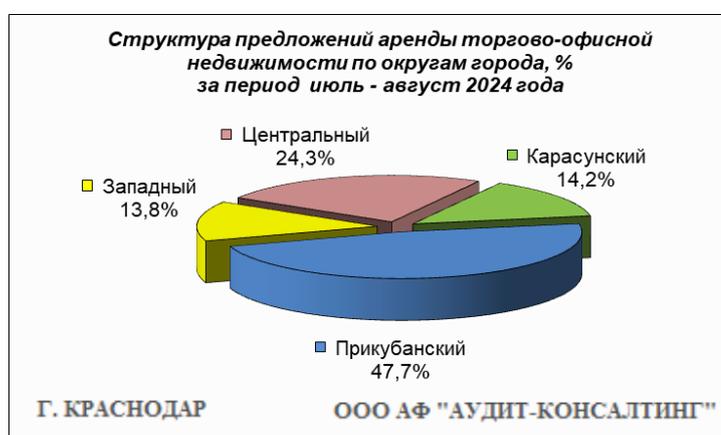
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 **июль - август 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 – 47,7%, а наименьший в Западном округе – 13,8%.

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.	сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024
Среднее значение	474	472	557	600	648	572
Минимальное значение	100	100	120	150	350	150
Максимальное значение	1 667	1 667	1 933	1 667	1 250	1 471

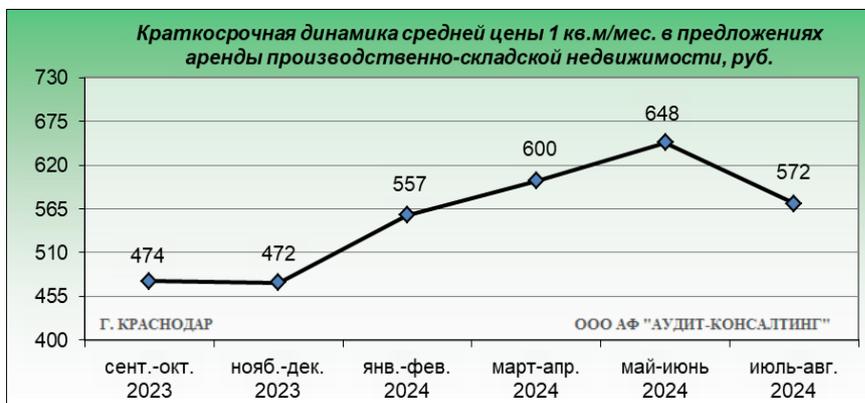
За **июль - август 2024 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **572 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2024 г. (648 руб./м²/мес.) составляет **-11,8%**;
- изменение с июля 2023 по июнь 2024 г. с 474 руб./кв.м/мес. до 572 руб./кв.м/мес. 20,6%;
- минимальная цена 1 кв.м на июль - август 2024 г. составила 150 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 1 471 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 555 679 руб./мес., минимальная – 2000 руб./мес., максимальная – 31 200 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 903,4 кв.м, минимальная – 3 кв.м, максимальная – 26000 кв.м.

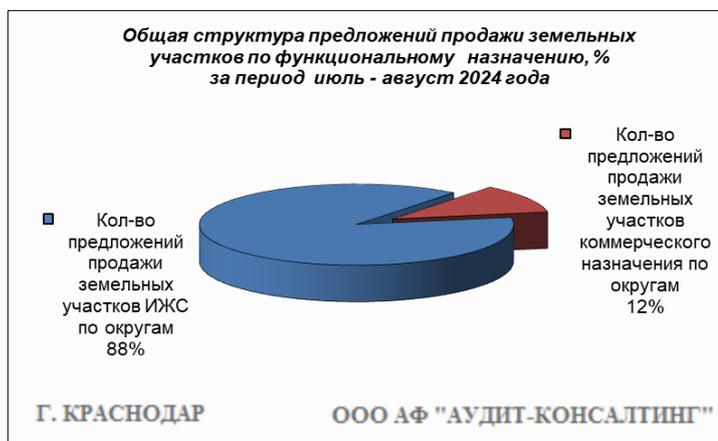
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды производственно-складской недвижимости, выраженная в руб., в графическом виде представлена ниже.



Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений аренды производственно-складской недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены на следующем рисунке.

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 (88%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (12%).

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:

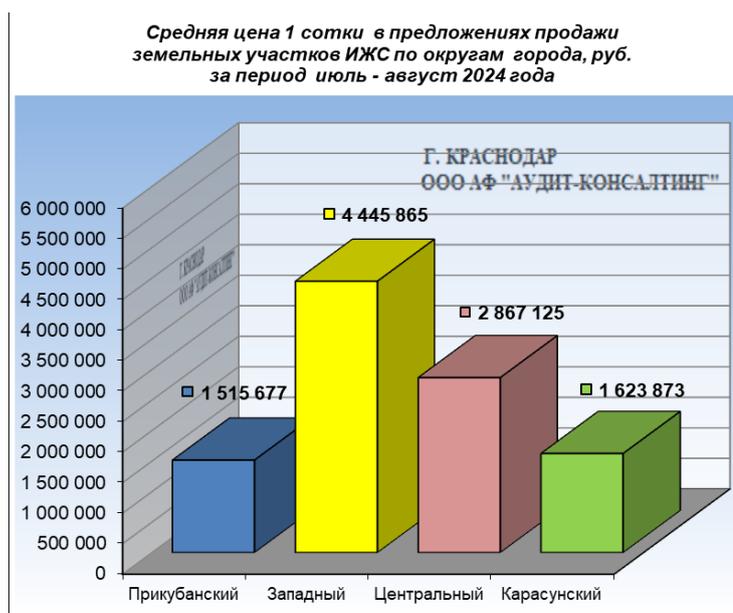
Таблица 13. Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков под ИЖС

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

Прикубанский	ср	1 299 393	1 353 163	1 437 077	1 564 351	1 565 109	1 515 677
	мин	216 667	145 000	188 333	196 667	200 000	223 881
	макс	3 600 000	4 081 633	4 571 429	6 943 548	5 875 000	4 651 163
Западный	ср	3 194 541	3 488 013	3 782 682	4 145 173	4 236 964	4 445 865
	мин	980 000	575 000	980 000	1 761 364	1 150 000	2 045 455
	макс	5 000 000	5 538 462	6 250 000	7 882 353	8 250 000	8 478 261
Центральный	ср	2 413 905	2 631 610	2 710 818	2 972 915	2 850 016	2 867 125
	мин	967 742	300 000	777 778	1 150 000	1 000 000	1 162 500
	макс	4 659 091	5 238 095	5 837 209	5 412 500	5 555 556	6 666 667
Карасунский	ср	1 138 610	1 236 667	1 343 913	1 514 765	1 550 536	1 623 873
	мин	183 333	210 526	191 429	200 000	300 000	325 000
	макс	3 538 462	4 086 957	4 700 000	5 000 000	4 729 730	4 722 227
Среднее значение		2 011 612	2 177 363	2 318 623	2 549 301	2 550 656	2 613 135
Минимальное значение		183 333	145 000	188 333	196 667	200 000	223 881
Максимальное значение		5 000 000	5 538 462	6 250 000	7 882 353	8 250 000	8 478 261

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

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



За июль - август 2024 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила 2 613 135 руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2024 г. (2 550 656 руб./сот.) составляет 2,4%;
- изменение с сентября 2023 по август 2024 г. с 2 011 612 руб./сот до 2 613 135 руб./сот. 29,9%;
- минимальная цена 1 сотки на июль - август 2024 г. составила 223 881 руб./сот.;
- максимальная – 8 478 261 руб./сот.

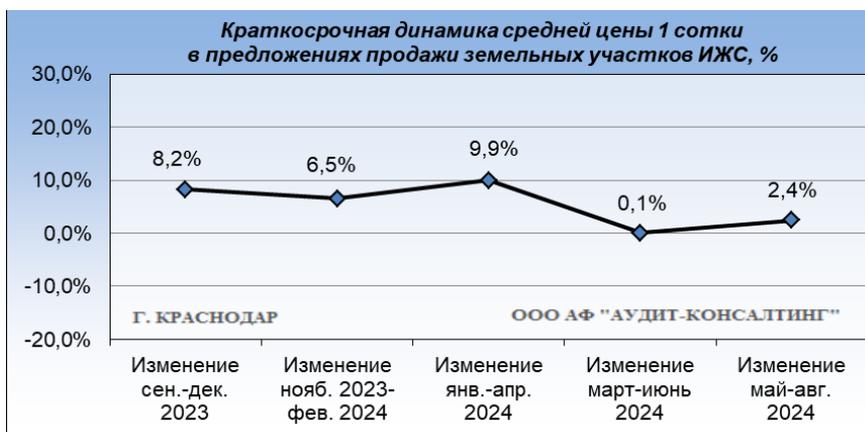
Средняя цена единого земельного участка составила 23 207 226 руб., минимальная – 1 500 000 руб., максимальная – 1 080 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 12,8 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 730 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 **июль - август 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 55%, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 8% 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.

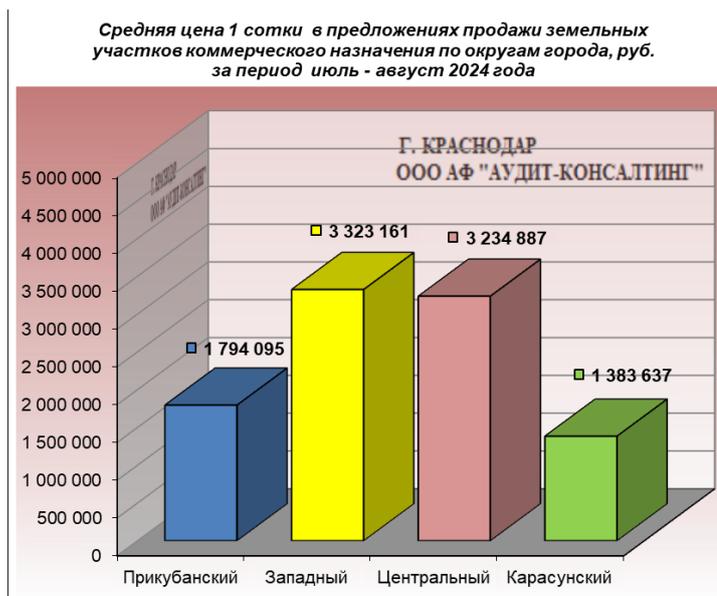
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков коммерческого назначения, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 14. Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.		сент.-окт. 2023	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024
Прикубанский	ср	1 435 908	1 852 260	1 778 809	1 728 394	1 683 708	1 794 095
	мин	593 750	355 552	400 000	457 917	457 917	400 000
	макс	2 500 000	3 785 714	3 785 714	4 142 857	4 142 857	4 500 000
Западный	ср	2 953 646	2 128 288	2 238 685	2 171 771	3 001 594	3 323 161
	мин	945 946	1 340 909	650 000	600 000	1 361 502	2 000 000
	макс	4 961 346	3 615 385	3 333 333	3 980 583	4 032 258	4 000 000
Центральный	ср	2 977 362	3 125 105	3 188 164	3 594 675	3 054 651	3 234 887
	мин	2 153 846	1 282 051	1 666 667	2 142 857	1 153 846	2 214 286
	макс	3 571 429	3 819 672	4 000 000	5 397 590	4 000 000	4 303 797
Карасунский	ср	798 064	1 129 793	1 080 532	1 337 615	1 389 600	1 383 637
	мин	133 333	148 649	175 000	250 000	200 000	348 101
	макс	2 641 509	3 111 111	3 111 111	3 500 000	3 500 000	2 846 715
Среднее значение		2 041 245	2 058 862	2 071 548	2 208 114	2 282 388	2 433 945
Минимальное значение		133 333	148 649	175 000	250 000	200 000	348 101
Максимальное значение		4 961 346	3 819 672	4 000 000	5 397 590	4 142 857	4 500 000

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 июль - август 2024 г. средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 433 945 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу май-июнь 2024 г. (2 282 388 руб./сот.) составляет **6,6%**;
- изменение с сентября 2023 по август 2024 г. с 2 041 245 руб./сот. до 2 433 945 руб./сот. **19,2%**;
- минимальная цена 1 сотки на июль - август 2024 г. составила 348 101 руб./сот.;
- максимальная – 4 500 000 руб./сот.

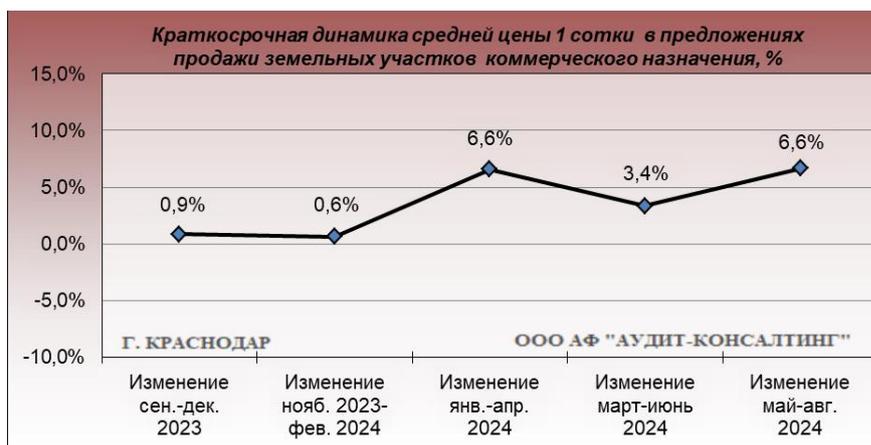
Средняя цена единого земельного участка составила 84 102 628 руб., минимальная – 1 000 000 руб., максимальная – 900 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 63,7 сот., минимальная – 1 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 **июль - август 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 52 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 4% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка **по состоянию на июль - август 2024 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 223 881 руб./сот. до 8 478 261 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 2 613 135 руб./сот.;
- средняя цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 348 101 руб./сот. до 4 500 000 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 433 945 руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.