

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

Индекс промышленного производства в сентябре 2024 г. по сравнению с сентябрем 2023 г. составил 94,9%, в январе-сентябре 2024 г. – 97,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2024 г. по сравнению с сентябрем 2023 г. составил 93,9%, в январе-сентябре 2024 г. – 81,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2024 г. по сравнению с сентябрем 2023 г. составил 96,4%, в январе-сентябре 2024 г. – 95,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в сентябре 2024 г. по сравнению с сентябрем 2023 г. составил 83,8%, в январе-сентябре 2024 г. – 105,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в сентябре 2024 г. по сравнению с сентябрем 2023 г. составил 96,4%, в январе-сентябре 2024 г. – 108,6%.

Растениеводство. На 1 октября 2024 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, убраны зерновые колосовые культуры на 94,6% посевной площади, что составило 2328,9 тыс. га (99,2% к соответствующей дате 2023 г.), в том числе пшеницы – 1585,2 тыс. га (96,3%). Масличные культуры убраны на площади 709,3 тыс. га (109,1% к соответствующей дате 2023 г.), овощи открытого грунта – на 47,4 тыс. га (91,6%), картофель – на 27,0 тыс. га (92,4%).

Животноводство. На конец сентября 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 336,6 тыс. голов (101,5% к соответствующей дате 2023 г.), из них коров – 116,8 тыс. голов (98,6%); свиней – 431,9 тыс. голов (88,4%); овец и коз – 6,7 тыс. голов (140,8%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2024 г. составил 383,9 млрд рублей, или 121,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-сентябре 2024 г. организациями всех форм собственности и населением построено 65,7 тыс. квартир общей площадью 5130,9 тыс. кв. метров, что составило 94,0% к январю-сентябрю 2023 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-сентябре 2024 г. составил 2227,7 млрд рублей, что в товарной массе на 4,9% больше, чем в январе-сентябре 2023 г.

В январе-сентябре 2024 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 807,1 млрд рублей, что на 3,3% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-сентябрь предыдущего года.

В январе-сентябре 2024 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 2841,3 млрд рублей, что в товарной массе на 12,3% больше, чем в январе-сентябре 2023 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в сентябре 2024 г. по сравнению с августом 2024 г. составил 100,02% в том числе на продовольственные товары – 100,4%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 99,1%.

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

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в сентябре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,3% и составила 6826,36 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 сентябре 2024 г. составила 23677,42 рубля в расчете на месяц. По сравнению с августом 2024 г. его стоимость повысилась на 0,2%.

По данным выборочного статистического наблюдения в III квартале 2024 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья составили соответственно 99,99% и 99,3%. На первичном рынке стоимость элитных квартир повысилась на 0,8%, при этом цены на квартиры среднего качества (типовые) снизились на 0,1%. На вторичном рынке повышение цен зарегистрировано на элитные квартиры на 0,3%, снижение цен отмечено на квартиры низкого качества на 3,5%, улучшенного качества – на 0,7%, среднего качества (типовые) – на 0,6%.

¹ По данным: <https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doclad-09-24.pdf>

В сентябре 2024 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с августом 2024 г. составил 99,99%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 99,95%, «Обрабатывающие производства» – 100,3%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 97,5%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в сентябре 2024 г. по сравнению с августом 2024 г. составил 101,8%, в том числе на продукцию растениеводства – 102,1%, животноводства – 101,4%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2024 г. составила 66072 рубля. По сравнению с августом 2023 г. она увеличилась на 17,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за август 2024 г. по сравнению с августом 2023 г. увеличилась на 7,6%.

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В сентябре 2024 г. признано безработными 1,6 тыс. безработных (на 29,7% меньше, чем в сентябре 2023 г.), снято с учета 2,2 тыс. безработных (на 17,2% меньше, чем в сентябре 2023 г.). Численность трудоустроенных безработных в сентябре 2024 г. увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 24,7%, с сентябрем 2023 г. – уменьшилась на 18,7% и составила 1,5 тыс. человек.

На конец сентября 2024 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы (на конец сентября 2023 г. – 0,4%).

В январе-августе 2024 г. в Краснодарском крае наблюдалось превышение числа умерших над числом родившихся почти в 1,5 раза.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка жилой, коммерческой недвижимости и земельных участков г. Краснодар

Рынок жилой недвижимости в рамках настоящего анализа разделен на рынок квартир и рынок жилых домов.

Коммерческая недвижимость представлена торгово-офисной и производственно-складской.

Земельные участки по функциональному назначению подразделены на участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и участки коммерческого назначения.

Интервал исследования составляет 2 месяца. Исследуемый интервал – **сентябрь - октябрь 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 **сентябрь - октябрь 2024 г.** из 34 028 предложений по продаже квартир и 2 727 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%).

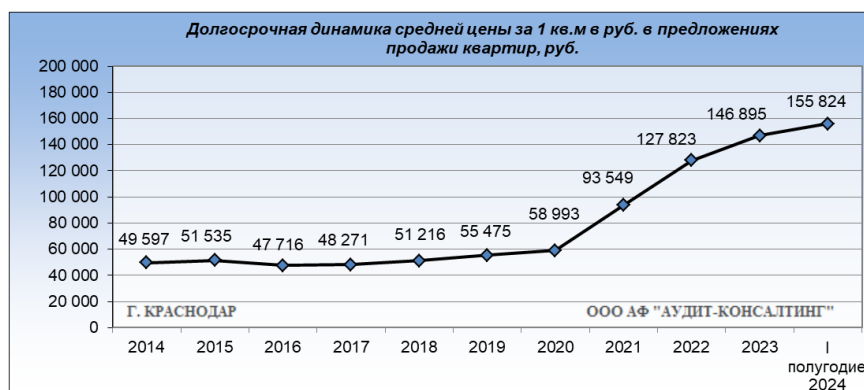
Рынок квартир

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

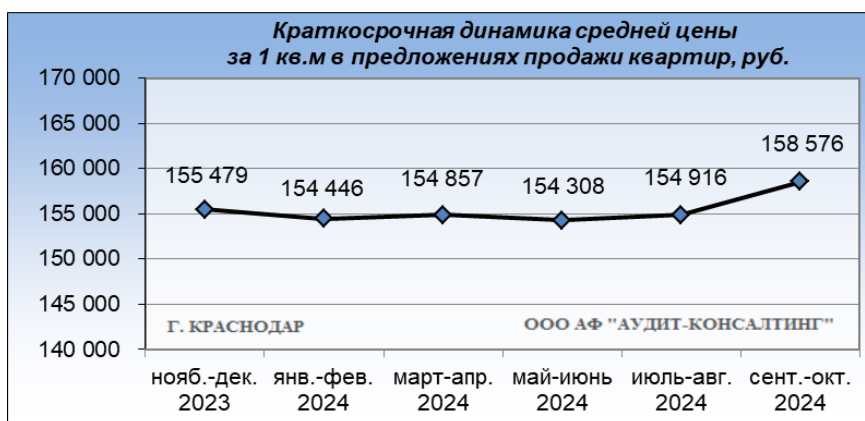
Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	нояб.-дек. 2023	январ.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024
Прикубанский	129 940	127 100	133 620	133 677	138 766	142 490
Западный	161 070	163 085	161 329	154 080	160 037	169 960
Центральный	177 907	179 258	175 008	177 108	172 386	173 361

Карасунский	152 999	148 341	149 471	152 368	148 473	148 492
Среднее значение	155 479	154 446	154 857	154 308	154 916	158 576
Минимальное значение	66 810	68 932	73 214	73 201	70 204	69 444
Максимальное значение	343 602	363 924	366 667	388 430	383 333	424 324

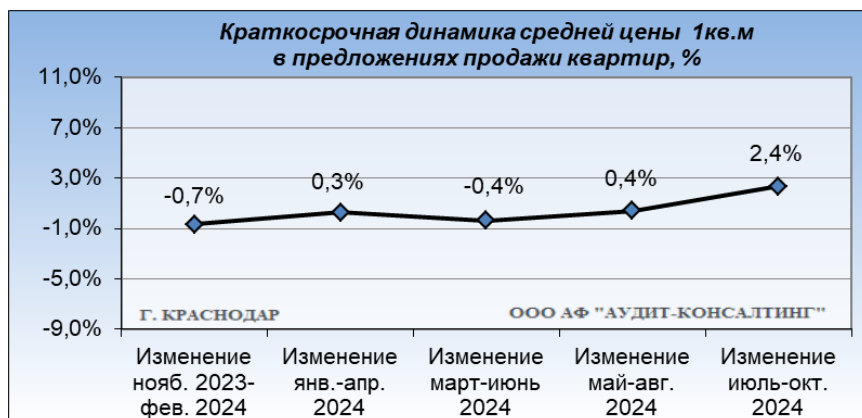
За **сентябрь - октябрь 2024 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **158 576 руб./кв.м**,

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2024 г. (154 916 руб./кв.м) составляет **2,4%**;
- изменение с ноября 2023 по октябрь 2024 г. со 155 479 руб./кв.м до 158 576 руб./кв.м **2%**;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь - октябрь 2024 г. составила 69 444 руб./ кв.м;
- максимальная – 424 324 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:

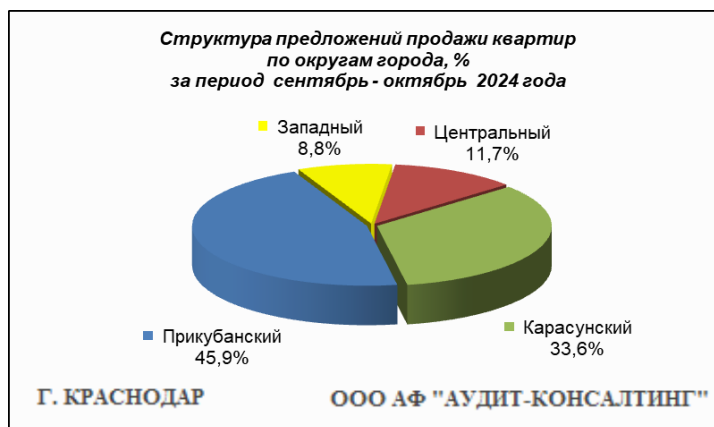


Результаты анализа динамики средней цены в предложениях продажи на рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



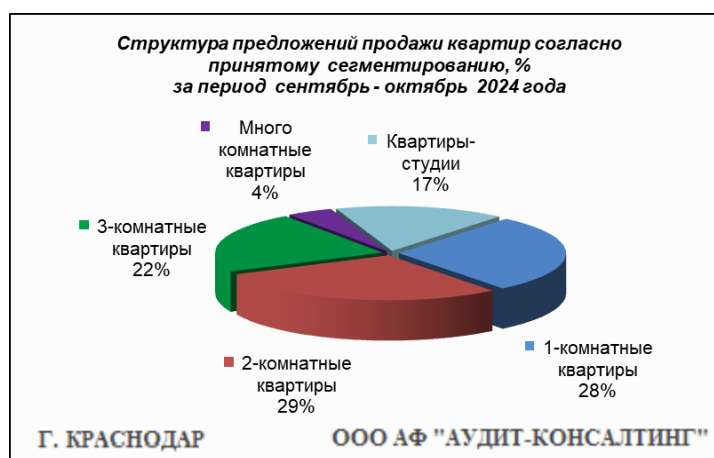
Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **сентябрь - октябрь 2024 года**, выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 45,9%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 8,8% в Западном.

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



Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию, наиболее выставляемыми на продажу являлись 2-комнатные квартиры (29%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (4%).

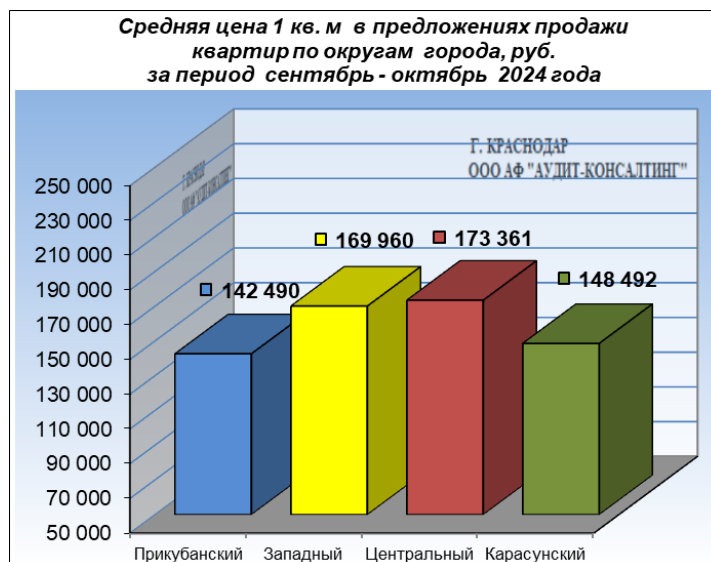
Данные проведенного анализа цен предложений за сентябрь - октябрь 2024 года на рынке квартир представлены в следующей таблице:

Таблица 2 – Ценовая ситуация на рынке квартир

Средняя цена 1 кв. м в предложениях о продаже квартир по округам, руб./м2	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	Многокомнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	129 439	125 046	125 593	172 103	160 270	142 490
Западный	177 529	168 950	175 314	184 864	143 141	169 960
Центральный	180 928	164 535	161 484	163 702	196 156	173 361
Карасунский	150 197	145 937	139 934	134 609	171 784	148 492

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.		нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024
Прикубанский	ср	112 737	113 067	118 092	119 802	124 314	129 439
	мин	66 957	68 950	73 318	73 554	70 308	69 502
	макс	277 096	321 429	258 007	263 158	308 511	283 019
Западный	ср	165 804	172 873	172 907	161 213	171 117	177 529
	мин	68 528	77 273	83 333	79 898	97 714	97 714
	макс	343 602	358 000	357 143	375 000	352 273	355 319
Центральный	ср	183 732	184 554	179 060	183 515	176 622	180 928
	мин	73 171	73 171	79 179	76 316	82 895	82 461
	макс	300 000	352 273	361 538	375 000	355 076	357 143
Карасунский	ср	144 825	149 428	159 265	156 117	144 948	150 197
	мин	67 475	72 460	78 049	78 000	76 190	75 000
	макс	335 960	336 060	335 229	349 746	324 675	319 444
Среднее значение		151 774	154 981	157 331	155 162	154 250	159 523
Минимальное значение		66 957	68 950	73 318	73 554	70 308	69 502
Максимальное значение		343 602	358 000	361 538	375 000	355 076	357 143

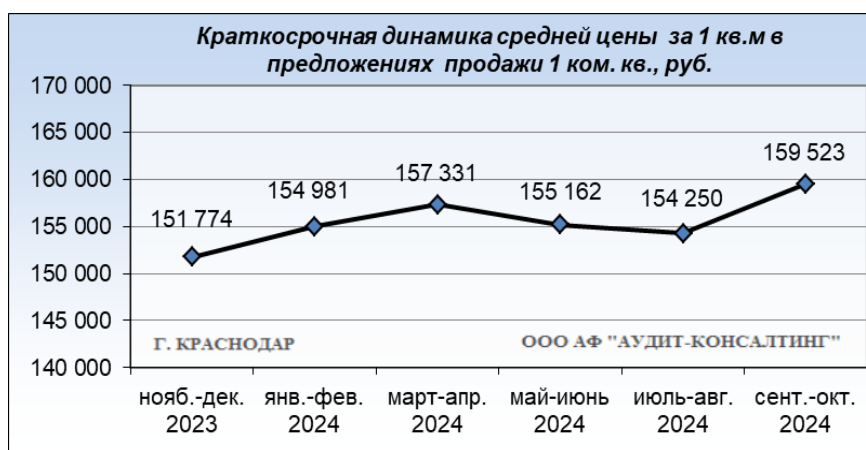
Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за **сентябрь - октябрь 2024 г.** составила **159 523 руб.;**

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2024 г. (154 250 руб./м²) составляет **3,4%**;
- изменение с ноября 2023 по октябрь 2024 г. со 151 774 руб./кв.м до 159 523 руб./кв.м **5,1%**;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь - октябрь 2024 г. составила 69 502 руб./м²;
- максимальная – 357 143 руб./м².

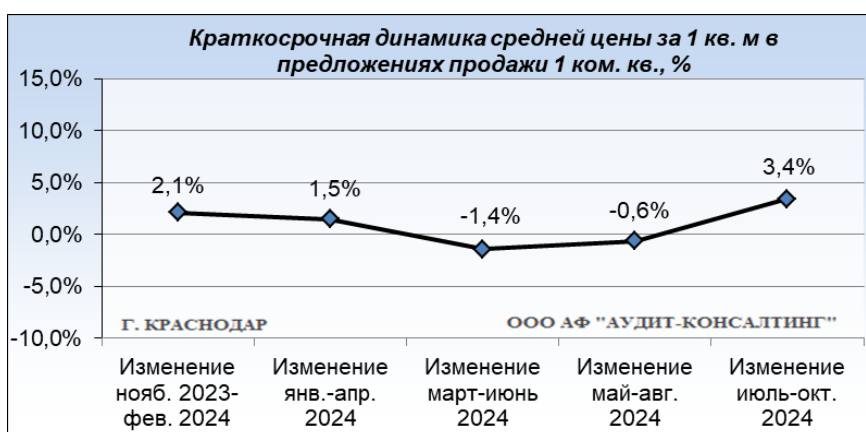
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 6 020 388 руб., минимальная – 1 800 000 руб., максимальная – 20 600 000 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 40 м², минимальная – 15 м², максимальная – 70 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.		нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024
Прикубанский	ср	113 689	113 926	115 107	118 355	123 972	125 046
	мин	66 836	68 932	73 214	73 201	71 569	69 444
	макс	260 630	281 792	278 136	272 950	325 152	325 147
Западный	ср	163 958	167 814	163 694	158 633	166 245	168 950
	мин	67 429	74 074	79 046	79 464	90 000	87 963
	макс	341 530	363 924	342 667	362 319	378 788	424 324
Центральный	ср	173 907	173 297	166 572	165 869	164 050	164 535
	мин	67 665	75 000	75 630	79 819	84 842	80 128
	макс	303 636	344 828	308 333	388 430	354 839	311 475
Карасунский	ср	152 635	144 885	147 346	144 600	140 342	145 937
	мин	66 879	69 291	74 026	75 000	75 000	71 542
	макс	321 030	328 294	324 031	316 175	315 651	349 638

Среднее значение	151 047	149 980	148 180	146 864	148 652	151 117
Минимальное значение	66 836	68 932	73 214	73 201	71 569	69 444
Максимальное значение	341 530	363 924	342 667	388 430	378 788	424 324

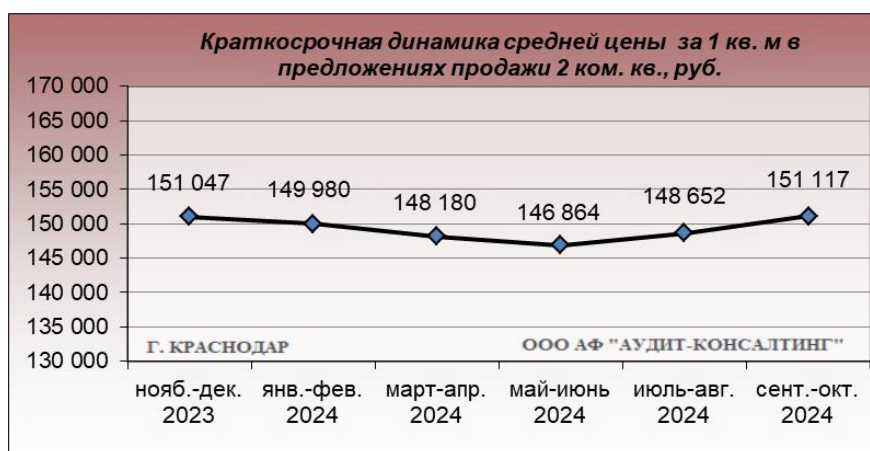
Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за сентябрь - октябрь 2024 г. составила 151 117 руб.;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2024 г. (148 652 руб./кв.м) составляет 1,7%;
- изменение с ноября 2023 по октябрь 2024 г. со 151 047 руб./кв.м до 151 117 руб./кв.м 0,05%;
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь - октябрь 2024 г. составила 69 444 руб./кв.м ;
- максимальная – 424 324 руб./кв.м.

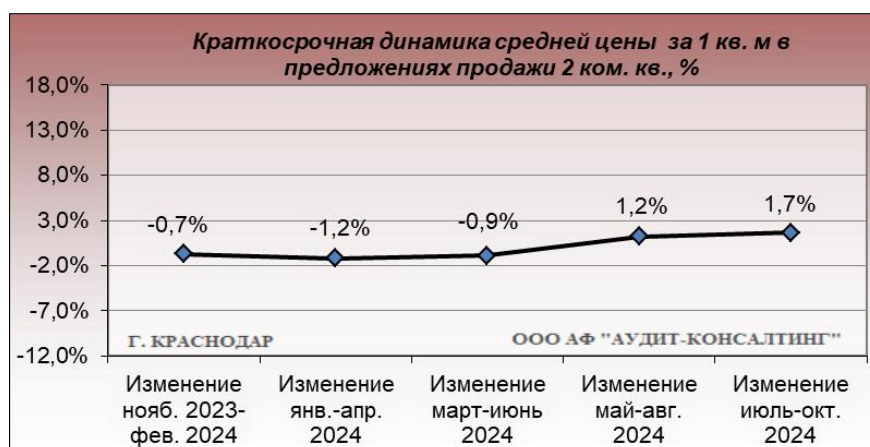
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 8 579 898 руб., минимальная – 2 300 000 руб., максимальная – 40 000 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 59,6 кв.м, минимальная – 23 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.	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024

Прикубанский	ср	126 642	120 815	129 174	122 827	125 013	125 593
	мин	66 810	69 002	73 299	73 333	71 849	69 697
	макс	295 159	358 491	310 345	280 469	310 078	324 946
Западный	ср	165 005	165 701	167 932	164 199	163 969	175 314
	мин	69 869	70 055	85 542	79 167	88 608	93 750
	макс	338 819	346 535	361 111	367 760	326 460	406 250
Центральный	ср	156 647	158 173	154 089	159 607	158 392	161 484
	мин	67 901	69 444	76 121	77 121	77 121	86 129
	макс	309 524	310 263	354 167	360 106	351 064	314 173
Карасунский	ср	150 584	151 853	153 317	156 223	156 090	139 934
	мин	67 161	69 333	73 229	78 226	73 333	73 272
	макс	322 212	319 137	313 760	310 318	308 403	313 735
Среднее значение		149 719	149 136	151 128	150 714	150 866	150 581
Минимальное значение		66 810	69 002	73 229	73 333	71 849	69 697
Максимальное значение		338 819	358 491	361 111	367 760	351 064	406 250

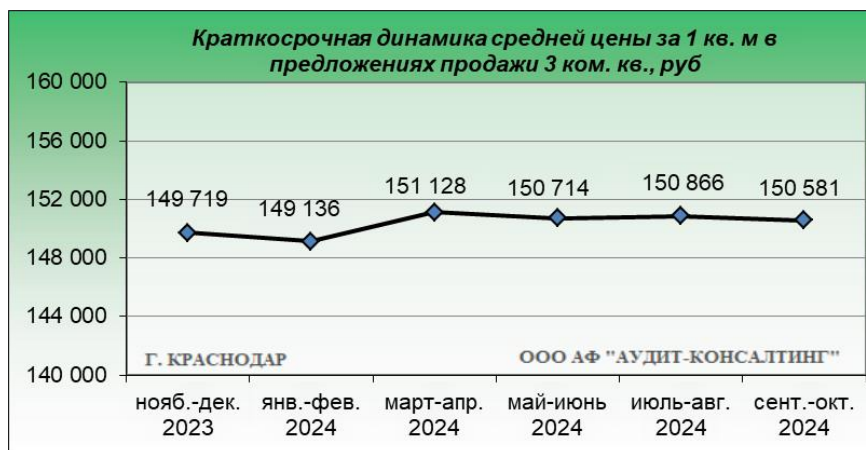
Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за **сентябрь - октябрь 2024 г.** составила **150 581** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2024 г. (150 866 руб./м²) составляет **-0,2%**;
- изменение с ноября 2023 по октябрь 2024 г. с 149 719 руб./кв.м до 150 581 руб./кв.м **0,6%**;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь - октябрь 2024 г. составила **69 697 руб./м²**;
- максимальная – **406 250 руб./м²**.

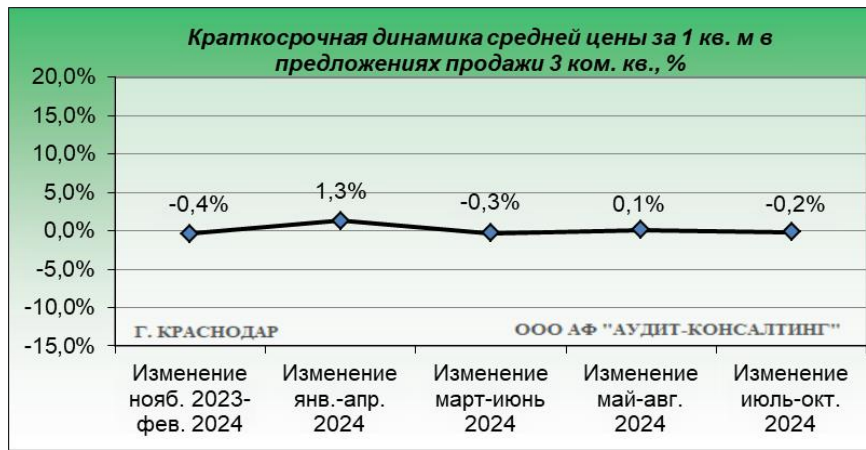
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила **11 982 776 руб.**, минимальная – **3 300 000 руб.**, максимальная – **72 000 000 руб.**

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила **82,9 м²**, минимальная – **34 м²**, максимальная – **245 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:



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.		нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024
Прикубанский	ср	166 120	151 810	167 410	164 624	171 756	172 103
	мин	67 073	69 268	77 320	80 000	80 000	77 626
	макс	296 610	315 922	315 922	310 734	337 945	366 667
Западный	ср	176 149	180 169	166 568	154 442	162 573	184 864
	мин	67 105	80 344	95 050	88 185	88 182	95 000
	макс	315 682	346 021	366 667	366 667	383 333	354 497
Центральный	ср	153 136	161 775	163 370	173 189	164 911	163 702
	мин	75 000	85 616	93 103	89 844	89 844	91 027
	макс	273 038	320 783	317 073	353 357	285 000	230 011
Карасунский	ср	156 250	126 451	123 819	134 112	135 687	134 609
	мин	74 118	78 182	77 686	81 522	75 862	79 268
	макс	285 792	215 000	225 000	198 613	208 333	175 538
Среднее значение		162 914	155 051	155 292	156 592	158 732	163 819
Минимальное значение		67 073	69 268	77 320	80 000	75 862	77 626
Максимальное значение		315 682	346 021	366 667	366 667	383 333	366 667

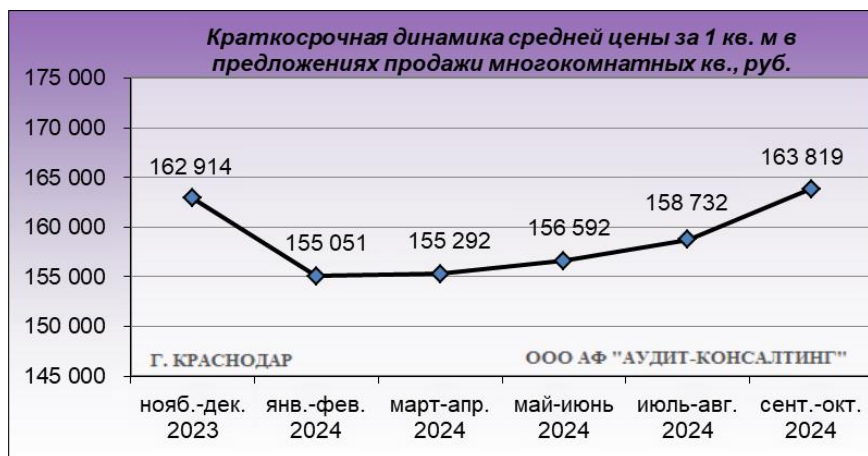
Средняя цена 1 м² многокомнатных квартир за **сентябрь - октябрь 2024 г.** составила **163 819 руб.;**

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2024 г. (158 732 руб./м²) составляет **3,2%**;
- изменение с ноября 2023 по октябрь 2024 г. со 162 914 руб./кв.м до 163 819 руб./кв.м **0,6%**;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь - октябрь 2024 г. составила **77 626 руб./м²;**
- максимальная – **366 667 руб./м².**

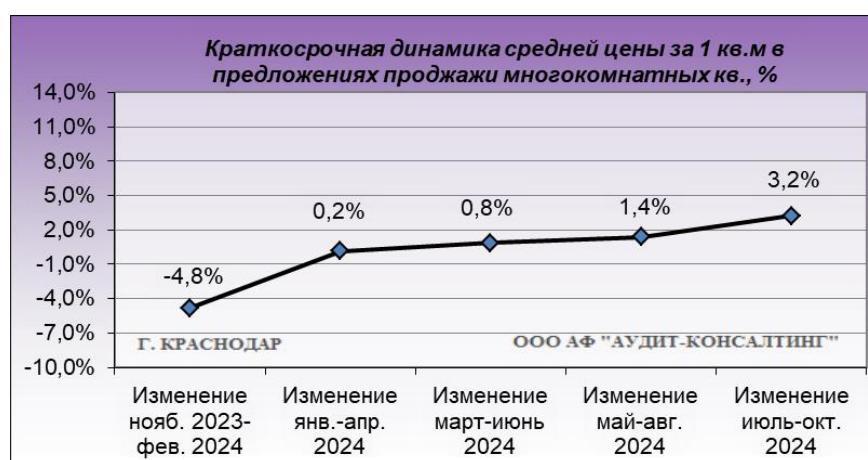
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила **21 079 366 руб.**, минимальная – **4 500 000 руб.**, максимальная – **110 000 000 руб.**

Средняя площадь многокомнатных квартир составила **128,5 м²**, минимальная – **31,2 м²**, максимальная – **463 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.		нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024
Прикубанский	ср	130 513	135 882	138 319	142 776	148 777	160 270
	мин	66 852	69 094	73 248	73 206	70 204	72 031
	макс	286 000	335 709	279 905	297 331	297 331	297 331
Западный	ср	134 435	128 868	135 543	131 912	136 283	143 141
	мин	79 518	90 024	90 210	100 000	103 390	104 127
	макс	241 667	200 772	235 714	206 667	193 370	193 548
Центральный	ср	222 113	218 489	211 950	203 360	197 954	196 156
	мин	76 726	87 117	88 889	96 479	95 833	98 214
	макс	277 000	304 348	300 000	311 111	270 833	262 821
Карасунский	ср	160 703	169 088	163 611	170 786	165 300	171 784
	мин	72 460	80 519	79 422	88 803	88 803	80 986
	макс	255 000	255 000	285 000	279 974	242 857	246 700
Среднее значение		161 941	163 082	162 356	162 209	162 079	167 838

Минимальное значение	66 852	69 094	73 248	73 206	70 204	72 031
Максимальное значение	286 000	335 709	300 000	311 111	297 331	297 331

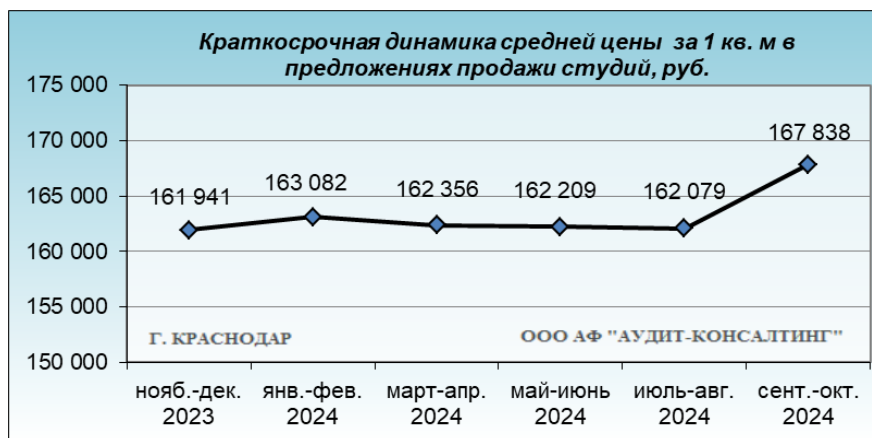
Средняя цена 1 м² квартир-студий за сентябрь - октябрь 2024 г. составила 167 838 руб.;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2024 г. (162 079 руб./м²) составляет 3,6%;
- изменение с ноября 2023 по октябрь 2024 г. со 161 941 руб./кв.м до 167 838 руб./кв.м 3,6%;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь - октябрь 2024 г. составила 72 031 руб./м²;
- максимальная – 297 331 руб.

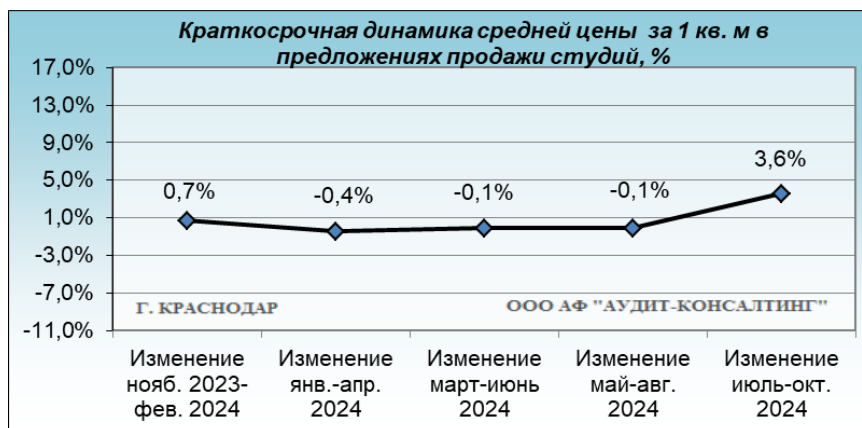
Средняя цена единой квартиры-студии составила 4 433 513 руб., минимальная – 1 800 000 руб., максимальная – 11 000 000 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 27,1 м², минимальная – 12,6 м², максимальная – 57 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:

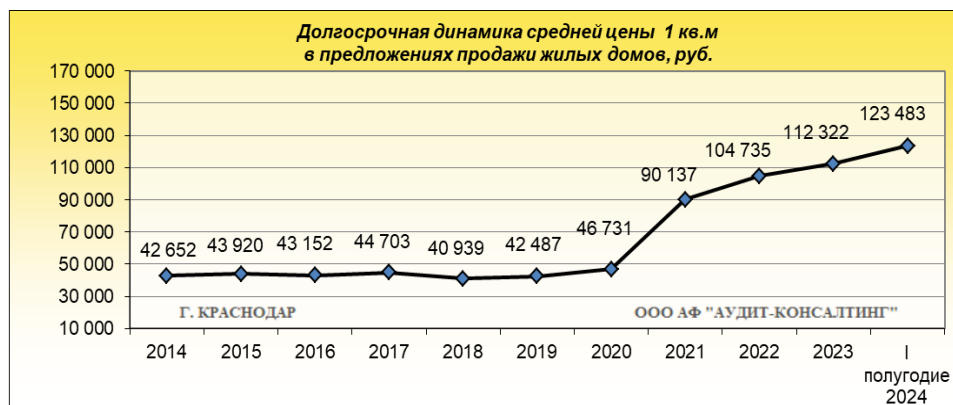


Жилые дома

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

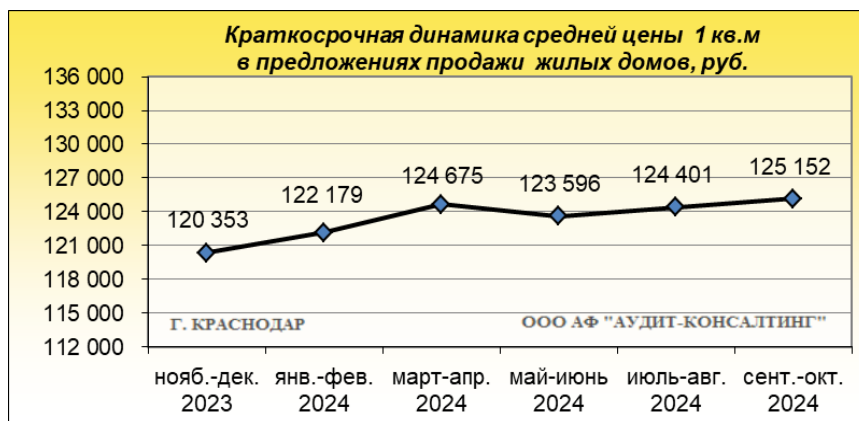
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024
Прикубанский	ср	105 038	102 136	102 674	103 413	101 907	110 008
	мин	50 912	44 059	51 183	51 111	45 822	41 304
	макс	319 058	326 087	330 709	363 333	361 963	316 667
Западный	ср	151 816	152 285	158 163	158 101	162 245	154 450
	мин	56 250	61 997	69 048	66 826	69 048	53 571
	макс	312 500	315 789	350 000	368 301	380 000	333 333
Центральный	ср	124 437	123 262	126 710	125 463	122 477	120 035
	мин	52 381	44 000	56 000	57 129	50 500	49 474
	макс	322 500	292 647	298 656	337 349	303 490	285 714
Карасунский	ср	100 123	111 033	111 153	107 406	110 977	116 116
	мин	51 190	44 444	51 828	53 385	49 975	44 444
	макс	295 858	291 176	287 234	239 234	310 000	263 000
Среднее значение		120 353	122 179	124 675	123 596	124 401	125 152
Минимальное значение		50 912	44 000	51 183	51 111	45 822	41 304
Максимальное значение		322 500	326 087	350 000	368 301	380 000	333 333

Средняя цена 1 м² жилых домов за **сентябрь - октябрь 2024 г.** составила **125 152 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2024 г. (124 401 руб./м²) составляет **0,6%**;
- изменение с ноября 2023 по октябрь 2024 г. со 120 353 руб./кв.м до 125 152 руб./кв.м **4%**;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь - октябрь 2024 г. составила **41 304 руб./м²**;
- максимальная – **333 333 руб./м²**.

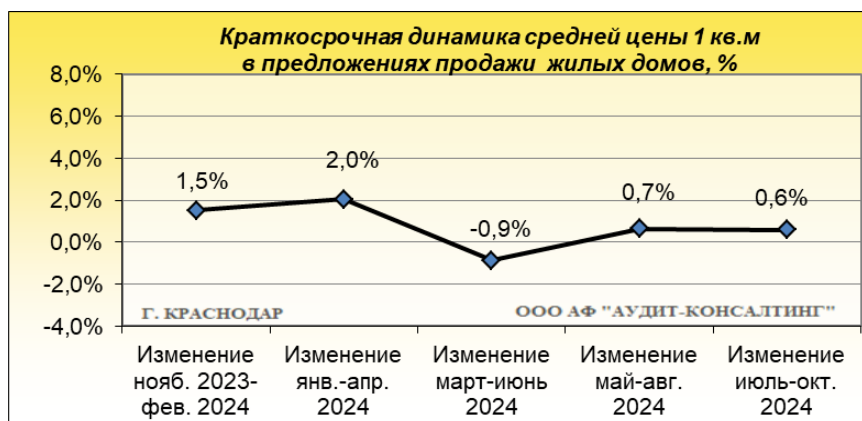
Средняя цена единого жилого дома составила **18 560 047 руб.**, минимальная – **1 390 000 руб.**, максимальная – **549 999 000 руб.**

Средняя площадь жилого дома составила **153 м²**, минимальная – **15 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 52%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (9%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на сентябрь - октябрь 2024 года показал следующее:
 - квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 69 444 руб./кв. м до 424 324 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 158 576 руб./кв. м;

- цена предложений жилых домов в диапазоне от 41 304 руб./кв. м до 333 333 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 125 152 руб./кв. м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

Рынок продажи

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

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



Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (85%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (15%).

Торгово-офисная недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на 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.

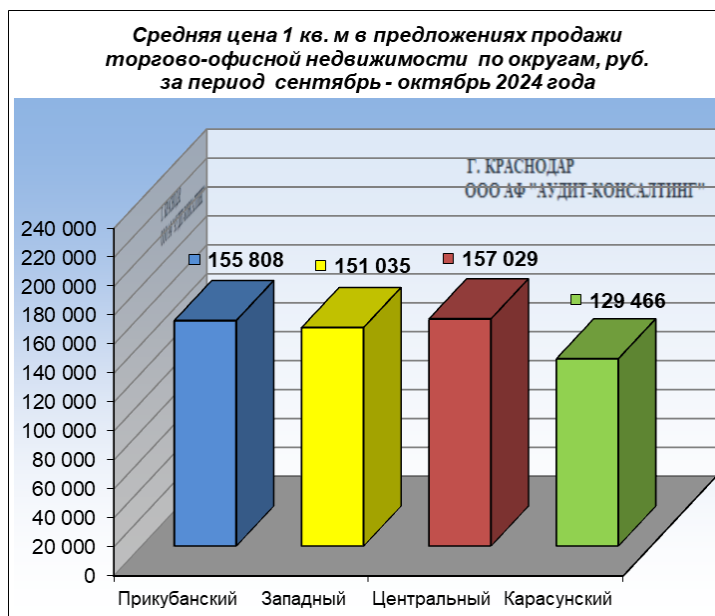
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

**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.		нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024
Прикубанский	ср	122 945	131 099	127 743	136 751	144 770	155 808
	мин	20 000	24 823	14 000	15 432	24 356	27 458
	макс	333 333	378 378	400 000	400 000	400 000	406 897
Западный	ср	131 521	147 616	143 472	145 957	144 848	151 035
	мин	20 009	35 095	36 174	45 000	45 000	48 333
	макс	324 910	382 514	400 000	413 636	336 879	336 879
Центральный	ср	127 215	130 248	128 886	143 336	148 789	157 029
	мин	19 881	34 031	32 167	27 273	40 476	39 864
	макс	357 581	357 581	381 426	369 231	384 615	400 000
Карасунский	ср	123 111	126 399	119 540	117 522	131 886	129 466
	мин	19 380	19 380	18 421	16 000	35 294	35 000
	макс	320 000	310 000	305 164	290 948	394 737	303 571
Среднее значение		126 198	133 841	129 910	135 891	142 573	148 335
Минимальное значение		19 380	19 380	14 000	15 432	24 356	27 458
Максимальное значение		357 581	382 514	400 000	413 636	400 000	406 897

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.



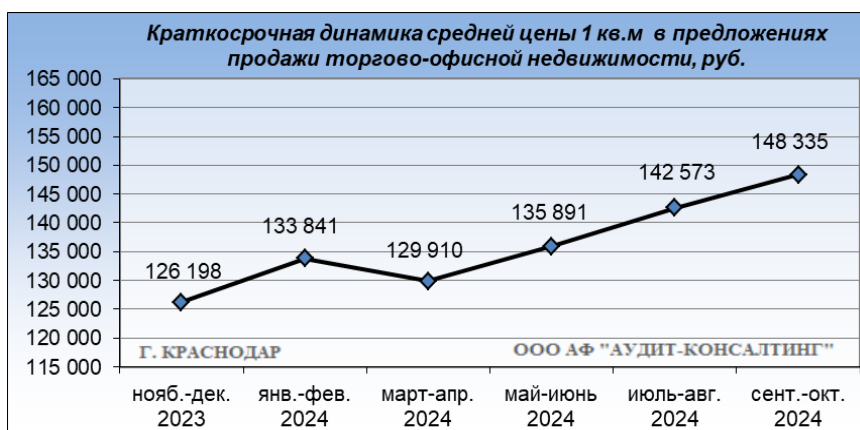
За сентябрь - октябрь 2024 г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **148 335 руб./кв. м**,

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2024 г. (142 573 руб./м²) составляет **4%**;
- изменение с ноября 2023 по октябрь 2024 г. со 126 198 руб./кв.м до 148 335 руб./кв.м **17,5%**;
- минимальная цена 1 м² на сентябрь - октябрь 2024 г. составила **27 458 руб./м²**;
- максимальная – **406 897 руб./м²**.

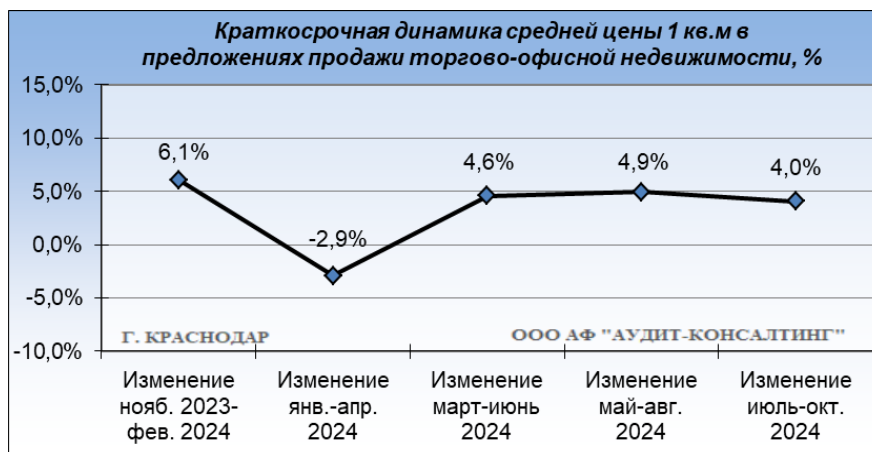
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **33 288 732 руб.**, минимальная – **220 000 руб.**, максимальная – **2 600 000 000 руб.**

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **243,8 кв.м**, минимальная – **2,6 кв.м**, максимальная – **17 000 кв.м**.

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

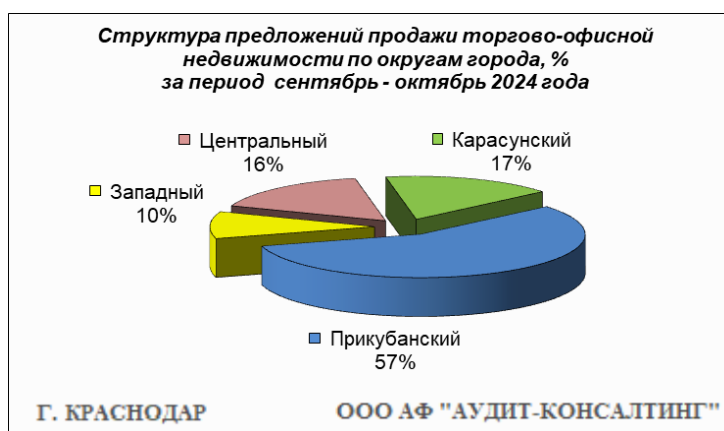


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



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

Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

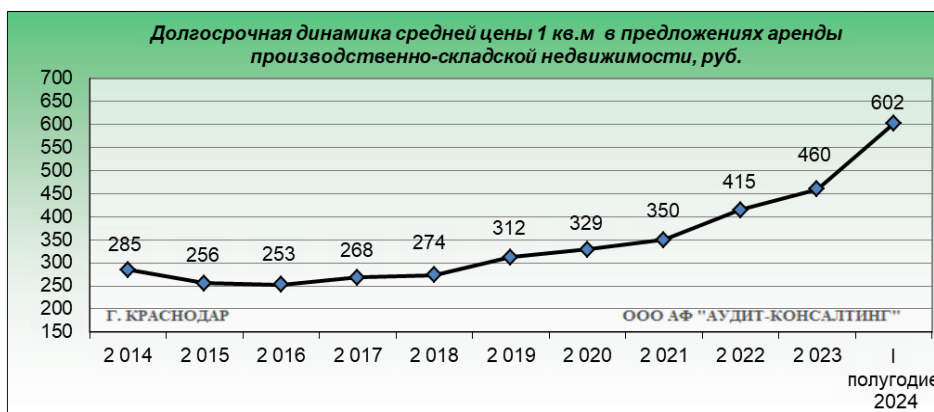


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 57%, а наименьший в Западном округе - 10%.

Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 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 продажи производственно-складской недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи производственно-складской недвижимости, руб.	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024
Среднее значение	52 761	57 814	64 115	77 183	58 922	59 136
Минимальное значение	8 944	14 000	14 000	41 860	18 321	12 121
Максимальное значение	166 667	159 091	164 349	138 889	144 737	168 138

За сентябрь - октябрь 2024 г. средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **59 136** руб./кв.м;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2024 г. (58 922 руб./м².) составляет **0,4%**;

- изменение с ноября 2023 по октябрь 2024 г. с 52 761 руб./кв.м до 59 136 руб./кв.м **12,1%**;

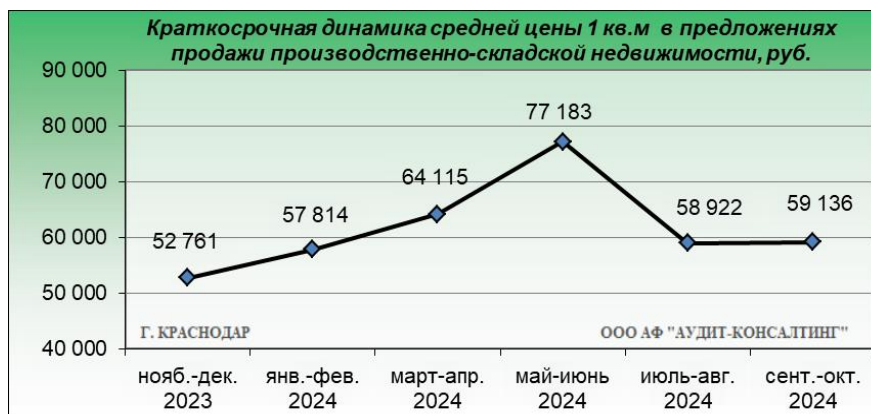
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь - октябрь 2024 г. составила **12 121** руб./кв.м;

- максимальная – **168 138** руб./кв.м.

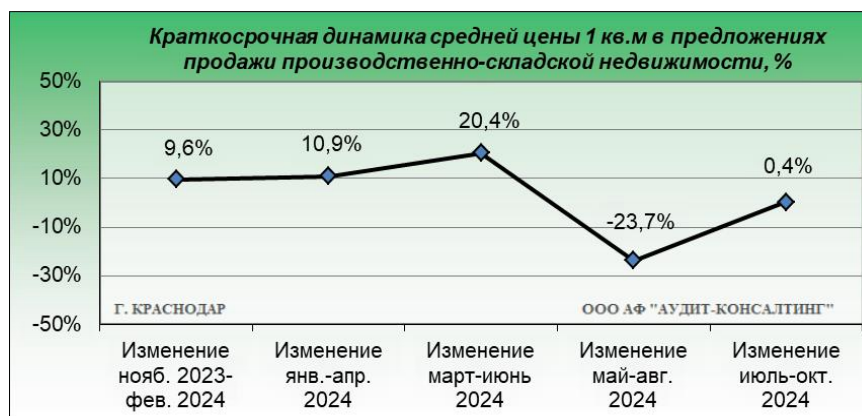
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила **42 640 034** руб., минимальная – **120 000** руб., максимальная – **1 400 000 000** руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила **736,5** кв.м, минимальная – **2** кв.м, максимальная – **18 000** 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 27 458 руб./кв.м до 406 897 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 148 335 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 12 121 руб./кв.м до 168 138 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 59 136 руб./кв.м.

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

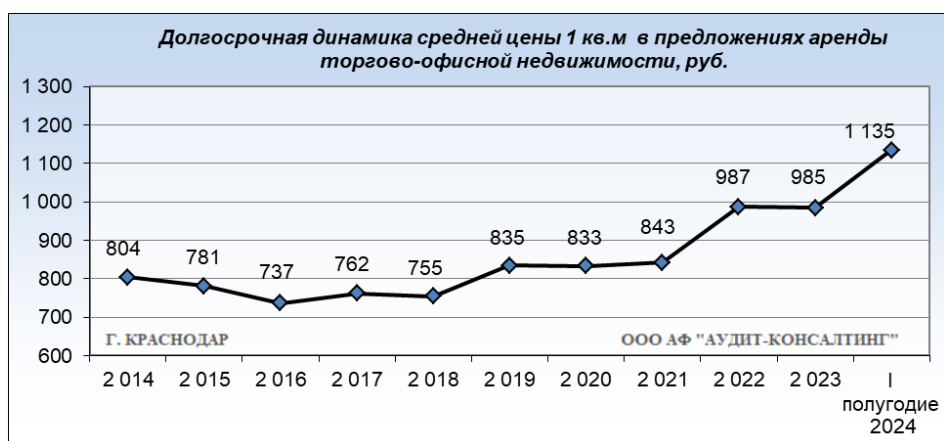
Структура предложений аренды в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке ниже.



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.

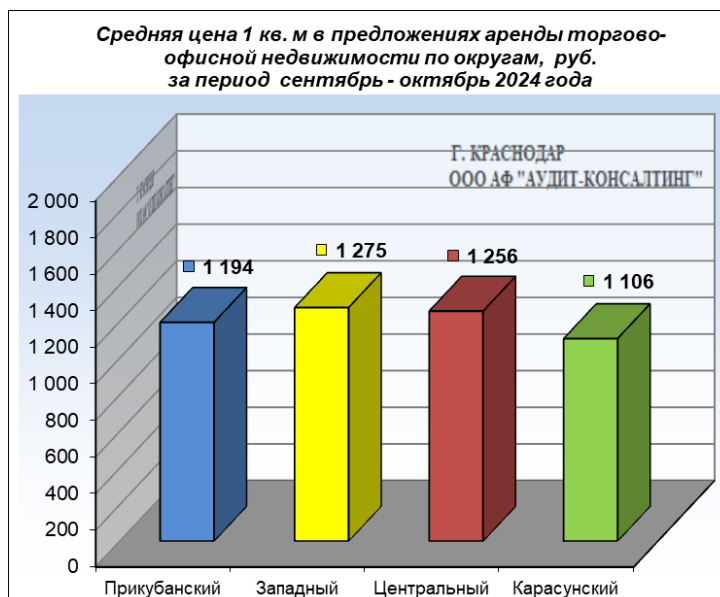
Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024
Прикубанский	сп	1 060	1 120	1 068	1 184	1 206	1 194
	мин	231	274	267	267	294	250
	макс	3 529	3 889	4 286	3 846	3 750	4 375
Западный	сп	1 102	1 155	1 287	1 276	1 258	1 275
	мин	300	333	400	500	500	500
	макс	3 500	3 429	4 464	4 054	3 000	3 500
Центральный	сп	1 098	1 110	1 046	1 245	1 322	1 256
	мин	254	286	300	250	333	443
	макс	4 412	3 500	4 688	4 355	5 366	4 667
Карасунский	сп	988	1 064	976	1 083	1 109	1 106
	мин	200	250	243	230	294	250
	макс	3 600	3 500	3 750	3 056	3 125	3 800
Среднее значение		1 062	1 113	1 094	1 197	1 224	1 208
Минимальное значение		200	250	243	230	294	250
Максимальное значение		4 412	3 889	4 688	4 355	5 366	4 667

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.



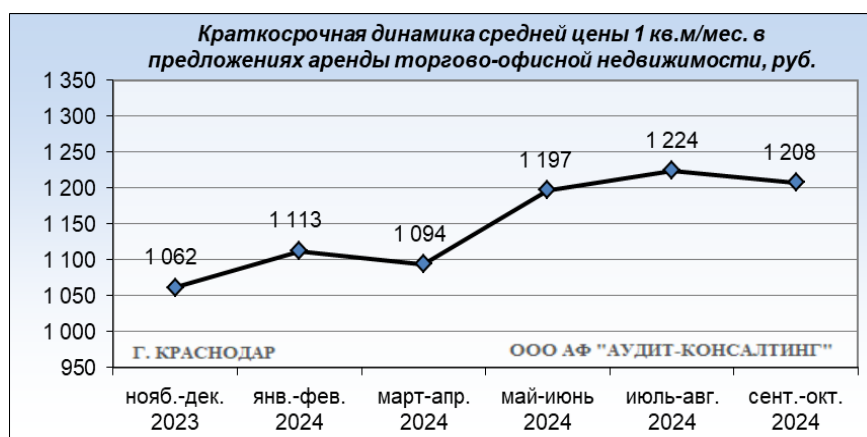
За сентябрь - октябрь 2024 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 208** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2024 г. (1 224 руб./м²/мес.) составляет **-1,3%**;
- изменение с ноября 2023 по октябрь 2024 г. с 1 062 руб./кв.м/мес. до 1 208 руб./кв.м/мес. **13,7%**;
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь - октябрь 2024 г. составила 250 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 4 667 руб./кв.м/мес.

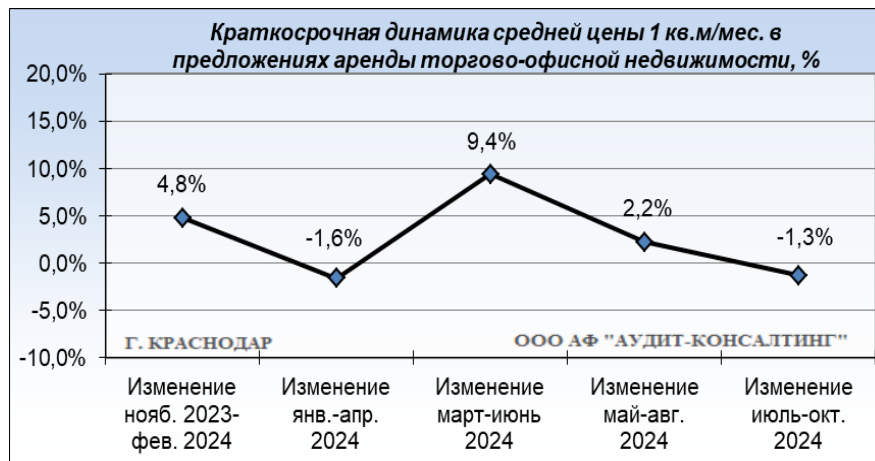
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 268 950 руб./мес., минимальная – 3500 руб./мес., максимальная – 13 500 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 230,3 кв.м, минимальная – 4 кв.м, максимальная – 12 960 кв.м.

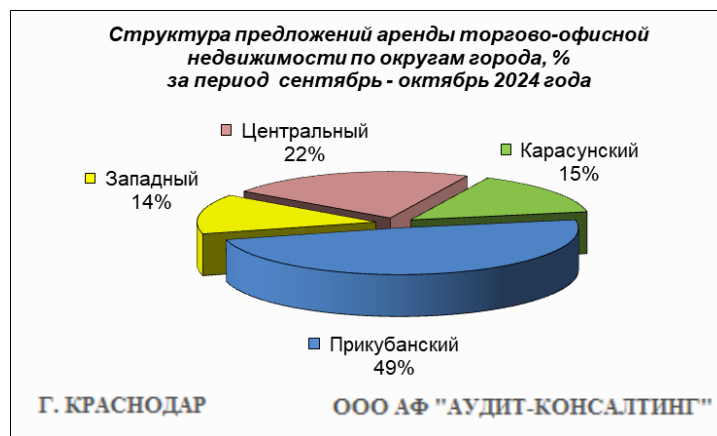
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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

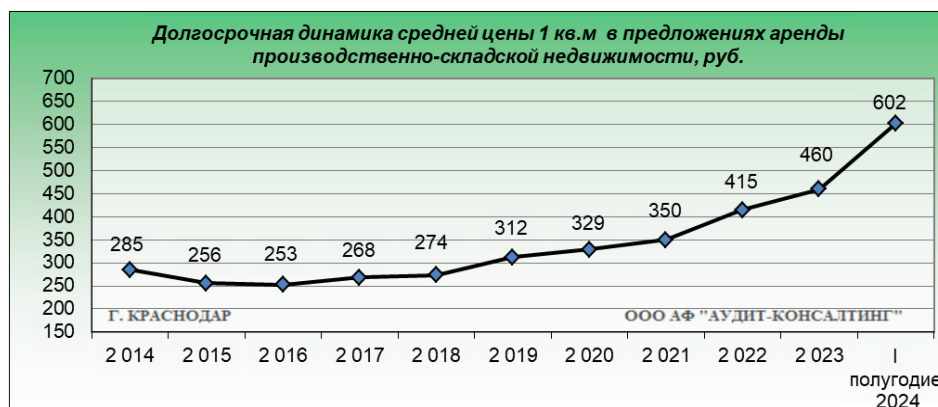


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 49%, а наименьший в Западном округе – 14%.

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.	нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024
Среднее значение	472	557	600	648	572	594
Минимальное значение	100	120	150	350	150	143
Максимальное значение	1 667	1 933	1 667	1 250	1 471	1 632

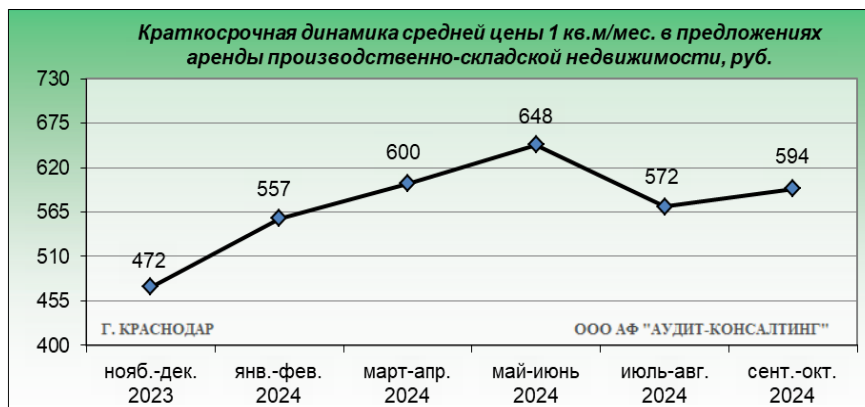
За сентябрь - октябрь 2024 г. средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **594** руб./кв.м/мес.;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2024 г. (572 руб./м²/мес.) составляет **3,9%**;
- изменение с ноября 2023 по октябрь 2024 г. с 472 руб./кв.м/мес. до 594 руб./кв.м/мес. **25,8%**;
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь - октябрь 2024 г. составила 143 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 1 632 руб./кв.м/мес.

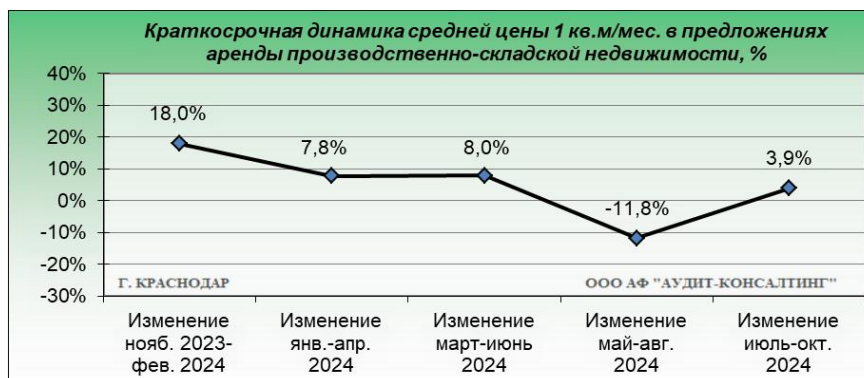
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 458 994 руб./мес., минимальная – 1500 руб./мес., максимальная – 200 000 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 2 634,3 кв.м, минимальная – 1,5 кв.м, максимальная – 500 000 кв.м.

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



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



Основные выводы относительно рынка аренды коммерческой недвижимости

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

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок найма (без учета скидки на торг) в диапазоне от 250 руб./кв.м в месяц до 4 667 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1 208 руб./кв.м в месяц;
- производственно-складская недвижимость выставляется (без учета скидки на торг) в диапазоне от 143 руб./кв.м. в месяц до 1 632 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 594 руб./кв.м в месяц.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение средней цены предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости и рост 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 1064 предложений продажи земельных участков под ИЖС и 130 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:



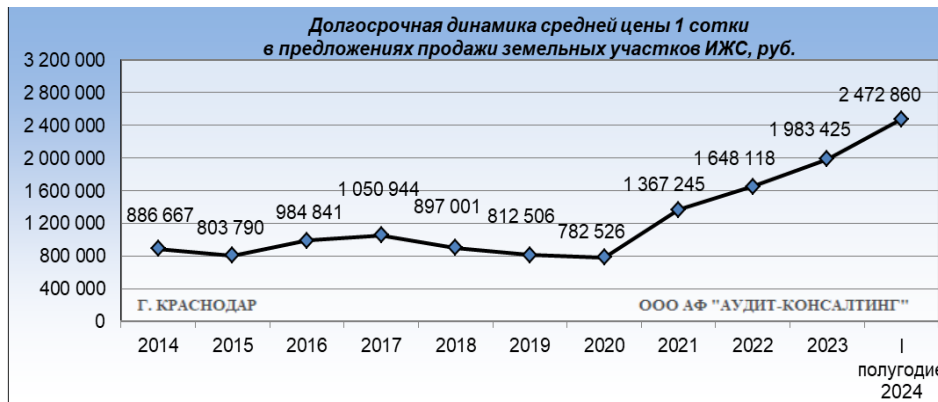
Анализ показывает, что наибольшую долю рынка земельных участков представляют объекты рынка под ИЖС (89%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (11%).

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:

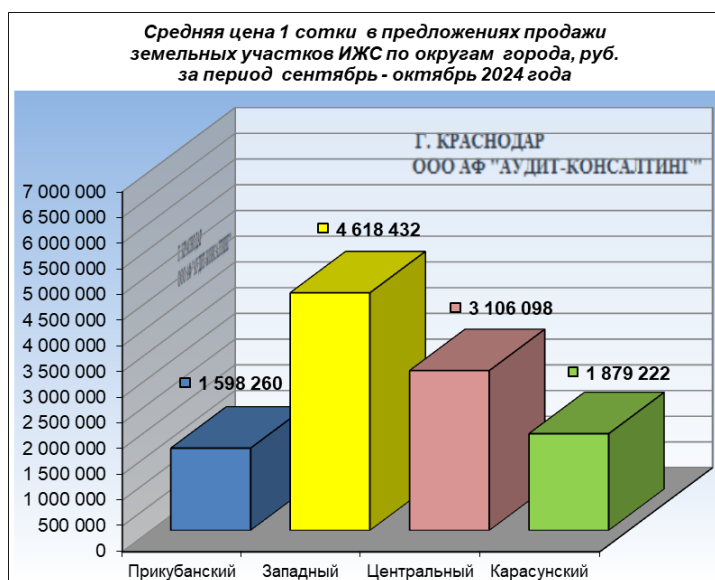
Таблица 13. Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков под ИЖС

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.		нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024
Прикубанский	ср	1 353 163	1 437 077	1 564 351	1 565 109	1 515 677	1 598 260

	мин	145 000	188 333	196 667	200 000	223 881	278 000
	макс	4 081 633	4 571 429	6 943 548	5 875 000	4 651 163	5 357 143
Западный	ср	3 488 013	3 782 682	4 145 173	4 236 964	4 445 865	4 618 432
	мин	575 000	980 000	1 761 364	1 150 000	2 045 455	2 045 455
	макс	5 538 462	6 250 000	7 882 353	8 250 000	8 478 261	8 250 000
Центральный	ср	2 631 610	2 710 818	2 972 915	2 850 016	2 867 125	3 106 098
	мин	300 000	777 778	1 150 000	1 000 000	1 162 500	787 500
	макс	5 238 095	5 837 209	5 412 500	5 555 556	6 666 667	7 468 750
Карасунский	ср	1 236 667	1 343 913	1 514 765	1 550 536	1 623 873	1 879 222
	мин	210 526	191 429	200 000	300 000	325 000	448 980
	макс	4 086 957	4 700 000	5 000 000	4 729 730	4 722 227	4 722 227
Среднее значение		2 177 363	2 318 623	2 549 301	2 550 656	2 613 135	2 800 503
Минимальное значение		145 000	188 333	196 667	200 000	223 881	278 000
Максимальное значение		5 538 462	6 250 000	7 882 353	8 250 000	8 478 261	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 Прикубанском.

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



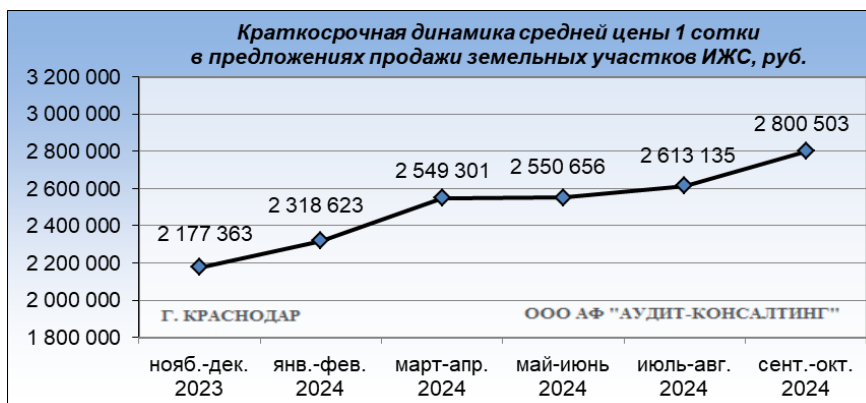
За сентябрь - октябрь 2024 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **2 800 503** руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2024 г. (2 613 135 руб./сот.) составляет **7,2%**;
- изменение с ноября 2023 по октябрь 2024 г. с 2 177 363 руб./сот до 2 800 503 руб./сот. **28,6%**;
- минимальная цена 1 сотки на сентябрь - октябрь 2024 г. составила **278 000** руб./сот.;
- максимальная – **8 250 000** руб./сот.

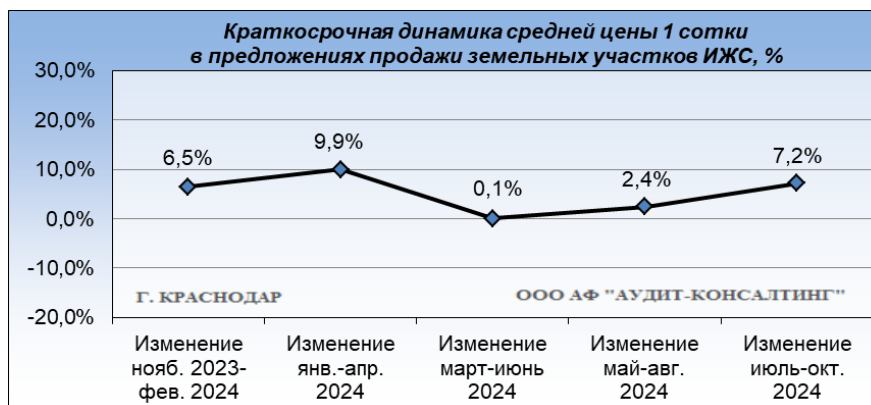
Средняя цена единого земельного участка составила **20 213 796** руб., минимальная – **800 000** руб., максимальная – **410 000 000** руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила **10** сот., минимальная – **1** сот., максимальная – **360** сот.

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

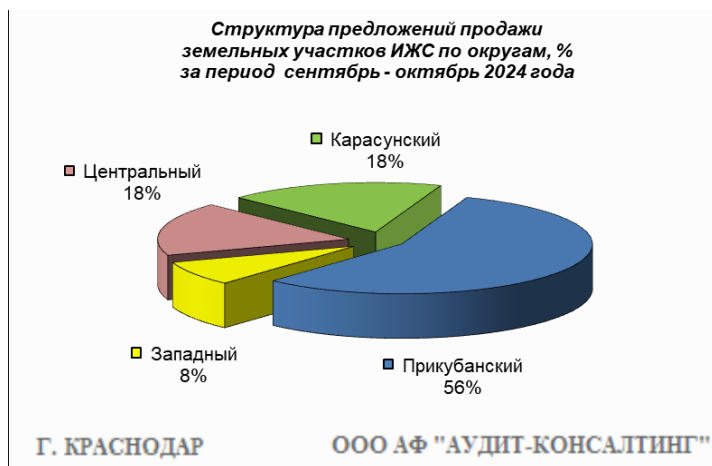


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **сентябрь - октябрь 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 56%, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 8% в Западном

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:

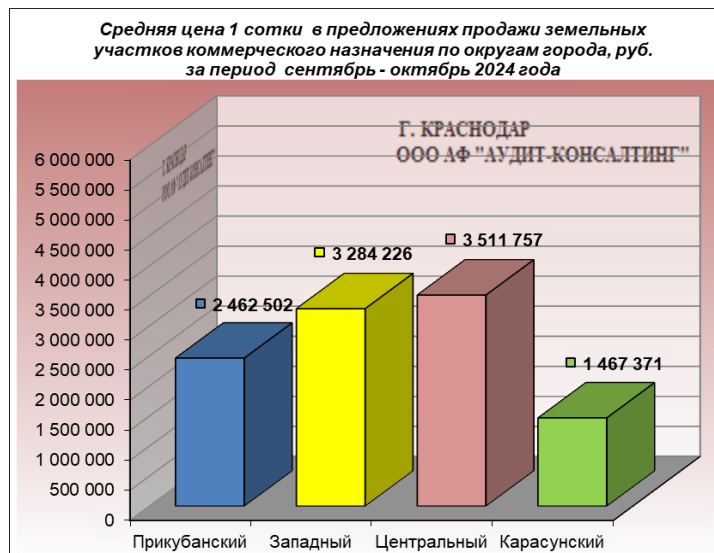
Таблица 14.

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.		нояб.-дек. 2023	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024
Прикубанский	ср	1 852 260	1 778 809	1 728 394	1 683 708	1 794 095	2 462 502
	мин	355 552	400 000	457 917	457 917	400 000	639 344
	макс	3 785 714	3 785 714	4 142 857	4 142 857	4 500 000	5 072 464
Западный	ср	2 128 288	2 238 685	2 171 771	3 001 594	3 323 161	3 284 226
	мин	1 340 909	650 000	600 000	1 361 502	2 000 000	2 678 571
	макс	3 615 385	3 333 333	3 980 583	4 032 258	4 000 000	4 000 000
Центральный	ср	3 125 105	3 188 164	3 594 675	3 054 651	3 234 887	3 511 757
	мин	1 282 051	1 666 667	2 142 857	1 153 846	2 214 286	2 142 857
	макс	3 819 672	4 000 000	5 397 590	4 000 000	4 303 797	4 929 577
Карасунский	ср	1 129 793	1 080 532	1 337 615	1 389 600	1 383 637	1 467 371
	мин	148 649	175 000	250 000	200 000	348 101	348 101
	макс	3 111 111	3 111 111	3 500 000	3 500 000	2 846 715	3 396 226
Среднее значение		2 058 862	2 071 548	2 208 114	2 282 388	2 433 945	2 681 464
Минимальное значение		148 649	175 000	250 000	200 000	348 101	348 101
Максимальное значение		3 819 672	4 000 000	5 397 590	4 142 857	4 500 000	5 072 464

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 сентябрь - октябрь 2024 г. средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 681 464 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2024 г. (2 433 945 руб./сот.) составляет **10,2%**;
- изменение с ноября 2023 по октябрь 2024 г. с 2 058 862 руб./сот. до 2 681 464 руб./сот. **30,2%**;
- минимальная цена 1 сотки на сентябрь - октябрь 2024 г. составила 348 101 руб./сот.;
- максимальная – 5 072 464 руб./сот.

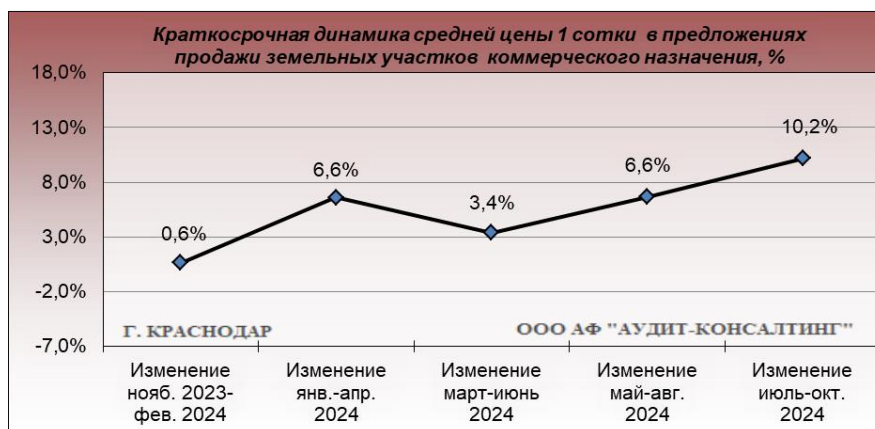
Средняя цена единого земельного участка составила 73 784 390 руб., минимальная – 650 000 руб., максимальная – 900 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 52,3 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 1000 сот.

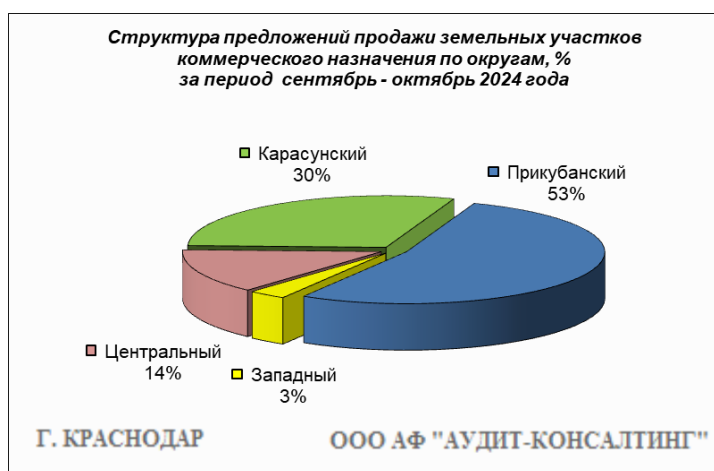
Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на рынке земельных участков коммерческого назначения, выраженной в руб., в графическом виде представлена на рисунке ниже.



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 **сентябрь - октябрь 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 53 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 3% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка по состоянию на сентябрь - октябрь 2024 г. показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 278 000 руб./сот. до 8 250 000 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 2 800 503 руб./сот.;
- средняя цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 348 101 руб./сот. до 5 072 464 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 681 464 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.

ООО АФ "Аудит-Консалтинг"

г. Москва, ул. Новодмитровская, 2. к. 7, оф. 18