

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

Индекс промышленного производства в ноябре 2024 г. по сравнению с ноябрем 2023 г. составил 96,9%, в январе-ноябре 2024 г. – 96,5%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2024 г. по сравнению с ноябрем 2023 г. составил 91,0%, в январе-ноябре 2024 г. – 84,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в ноябре 2024 г. по сравнению с ноябрем 2023 г. составил 96,2%, в январе-ноябре 2024 г. – 94,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в ноябре 2024 г. по сравнению с ноябрем 2023 г. составил 116,0%, в январе-ноябре 2024 г. – 106,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в ноябре 2024 г. по сравнению с ноябрем 2023 г. составил 77,7%, в январе-ноябре 2024 г. – 103,9%.

Растениеводство. В 2024 г., по предварительным данным, в хозяйствах всех категорий края (сельхозорганизации, фермеры, население) намолочено 13462,0 тыс. тонн зерна в весе после доработки, 929,9 тыс. тонн семян подсолнечника, накопано 7332,7 тыс. тонн сахарной свеклы, 369,1 тыс. тонн картофеля, собрано 693,3 тыс. тонн овощей. В 2024 г. зерна намолочено на 3,8% меньше уровня предыдущего года, семян подсолнечника получено меньше на 29,6%, сахарной свеклы – меньше на 23,6%. Сбор картофеля и овощей снизился на 16,1% и 11,5% соответственно.

Животноводство. На конец ноября 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 335,0 тыс. голов (99,4% к соответствующей дате 2023 г.), из них коров - 118,1 тыс. голов (99,6%); свиней - 438,2 тыс. голов (94,9%); овец и коз - 6,4 тыс. голов (98,9%); птицы - 14612,7 тыс. голов (103,6%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-ноябре 2024 г. составил 472,8 млрд рублей, или 116,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-ноябре 2024 г. организациями всех форм собственности и населением построено 75,9 тыс. квартир общей площадью 5899,9 тыс. кв. метров, что составило 97,0% к январю-ноябрю 2023 г. Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию 46,3 тыс. квартир общей площадью 2190,1 тыс. кв. метров, это на 12,1% меньше, чем в январе-ноябре 2023 г. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 3709,8 тыс. кв. метров (из них 659,8 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 103,3% к январю-ноябрю предыдущего года.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-ноябре 2024 г. составил 2720,4 млрд рублей, что в товарной массе на 8,3% больше, чем в январе-ноябре 2023 г.

В январе-ноябре 2024 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 975,9 млрд рублей, что на 3,2% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-ноябрь предыдущего года.

В январе-ноябре 2024 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 3493,8 млрд рублей, что в товарной массе на 11,5% больше, чем в январе-ноябре 2023 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в ноябре 2024 г. по сравнению с октябрём 2024 г. составил 101,2%, в том числе на продовольственные товары – 102,5%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 100,5%.

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

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в ноябре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 4,0% и составила 7188,39 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 ноябре 2024 г. составила 24111,35 рубля в расчете на месяц. По сравнению с октябрём 2024 г. его стоимость повысилась на 1,1%.

В ноябре 2024 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с октябрём 2024 г. составил 101,2%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической

¹ По данным: https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doclad_11_2024.pdf

деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 99,98%, «Обрабатывающие производства» – 101,5%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 99,8%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в ноябре 2024 г. по сравнению с октябрём 2024 г. составил 101,7%, в том числе на продукцию растениеводства – 101,4%, животноводства – 102,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2024 г. по сравнению с октябрём 2024 г. составил 103,0%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2024 г. составила 67795 рублей. По сравнению с октябрём 2023 г. она увеличилась на 17,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за октябрь 2024 г. по сравнению с октябрём 2023 г. увеличилась на 8,5%.

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В ноябре 2024 г. признано безработными 1,9 тыс. безработных (на 23,8% меньше, чем в ноябре 2023 г.), снято с учета 1,7 тыс. безработных (на 31,1% меньше, чем в ноябре 2023 г.). Численность трудоустроенных безработных в ноябре 2024 г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 45,4%, с ноябрём 2023 г. – на 37,0% и составила 1,0 тыс. человек.

На конец ноября 2024 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы (на конец ноября 2023 г. – 0,3%).

В январе-октябре 2024 г. в Краснодарском крае наблюдалось превышение числа умерших над числом родившихся в 1,4 раза.

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

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

Коммерческая недвижимость представлена торгово-офисной и производственно-складской.

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

Интервал исследования составляет 2 месяца. Исследуемый интервал – **ноябрь - декабрь 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 **ноябрь - декабрь 2024 г.** из 34 631 предложений по продаже квартир и 2 763 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 2024 г. – 155 962 руб./м². За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений продажи 1 м² квартир выросла на 106 365 руб. (на 214,5% за 10 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.	январь-февраль 2024	март-апрель 2024	май-июнь 2024	июль-август 2024	сентябрь-октябрь 2024	ноябрь-декабрь 2024
Прикубанский	127 100	133 620	133 677	138 766	142 490	137 149
Западный	163 085	161 329	154 080	160 037	169 960	159 572

Центральный	179 258	175 008	177 108	172 386	173 361	176 627
Карасунский	148 341	149 471	152 368	148 473	148 492	161 336
Среднее значение	154 446	154 857	154 308	154 916	158 576	158 671
Минимальное значение	68 932	73 214	73 201	70 204	69 444	65 491
Максимальное значение	363 924	366 667	388 430	383 333	424 324	390 625

За **ноябрь - декабрь 2024 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **158 671** руб./кв.м,

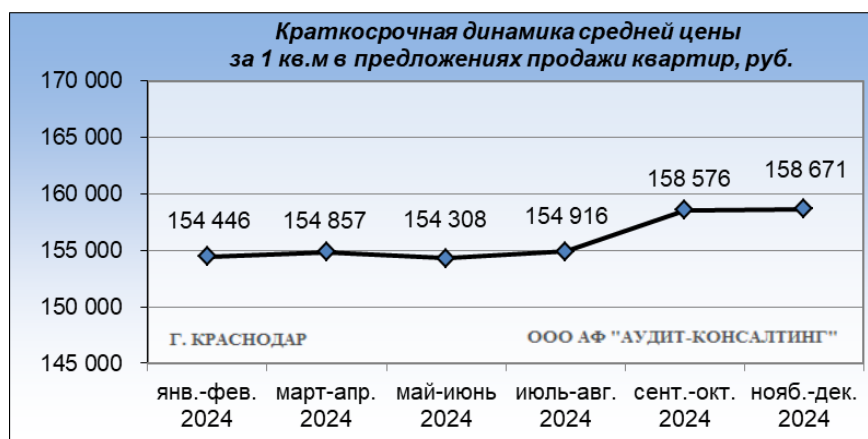
- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2024 г. (158 576 руб./кв.м) составляет **0,1%**;

- изменение с января по декабрь 2024 г. со 154 446 руб./кв.м до 158 671 руб./кв.м 2,7%;

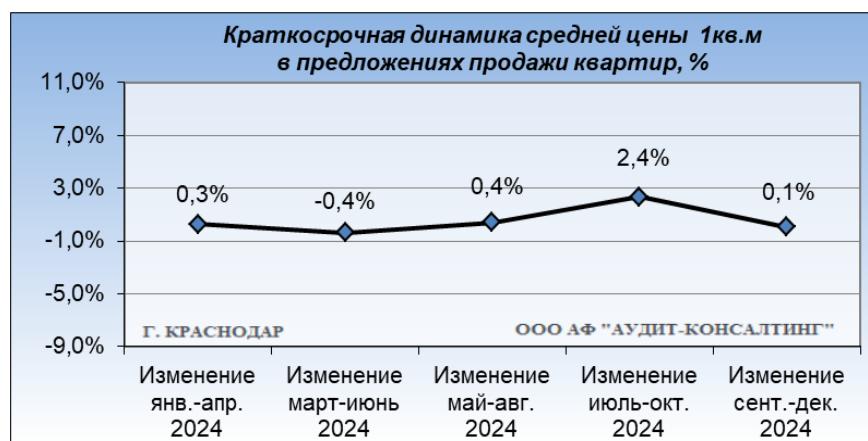
- минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2024 г. составила 65 491 руб./ кв.м;

- максимальная – 390 625 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:



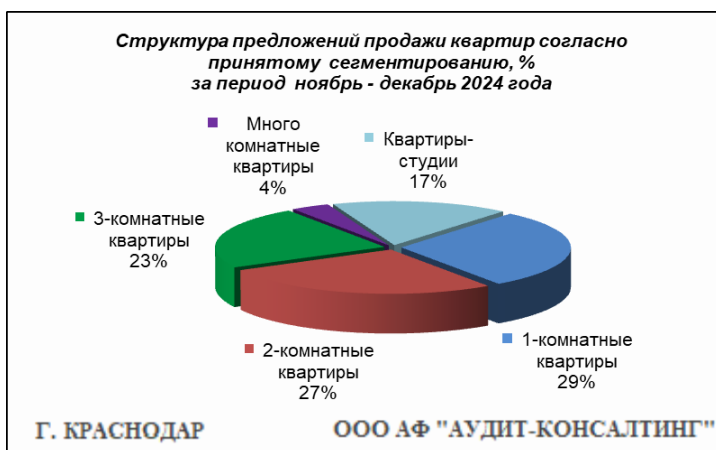
Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **ноябрь - декабрь 2024 года**, выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 49,1%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 6,9% в Западном.

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



Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию, наиболее выставляемыми на продажу являлись 1-комнатные квартиры (29%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (4%).

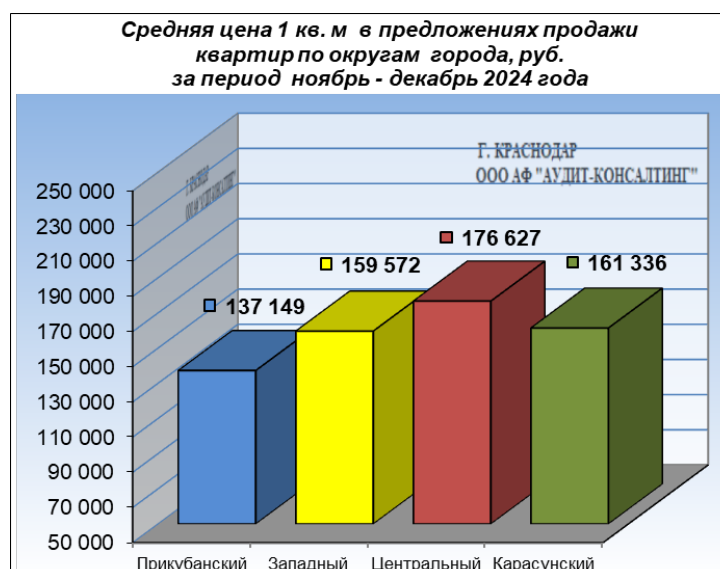
Данные проведенного анализа цен предложений за **ноябрь - декабрь 2024 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

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	127 178	119 750	118 779	169 270	150 768	137 149
Западный	174 738	164 544	159 401	156 364	142 814	159 572
Центральный	183 725	170 825	159 695	169 870	199 017	176 627
Карасунский	172 648	165 339	150 674	131 923	186 094	161 336

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

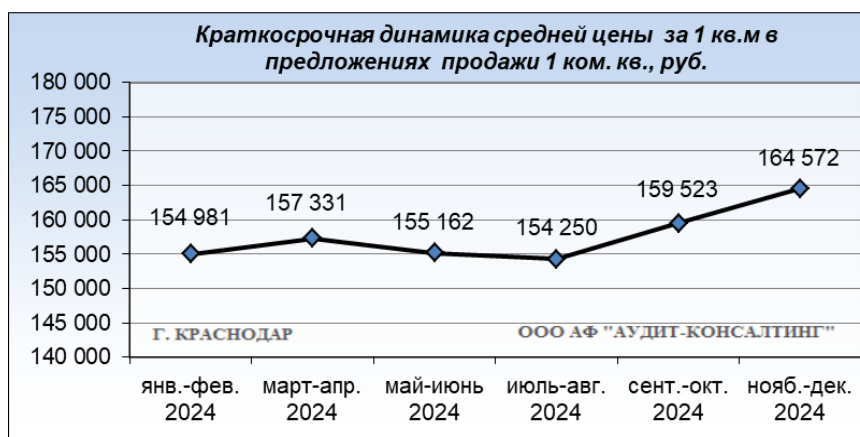
Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи 1-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 3. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи 1-комнатных квартир

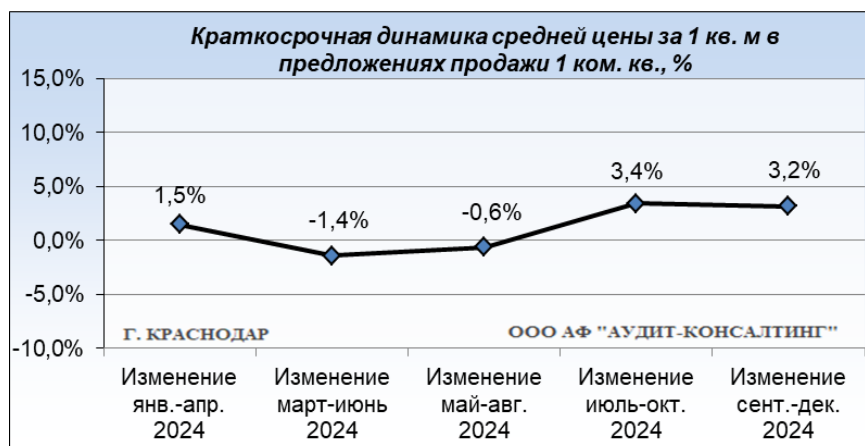
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024
Прикубанский	ср	113 067	118 092	119 802	124 314	129 439	127 178
	мин	68 950	73 318	73 554	70 308	69 502	65 491
	макс	321 429	258 007	263 158	308 511	283 019	252 378
Западный	ср	172 873	172 907	161 213	171 117	177 529	174 738
	мин	77 273	83 333	79 898	97 714	97 714	86 250
	макс	358 000	357 143	375 000	352 273	355 319	326 316
Центральный	ср	184 554	179 060	183 515	176 622	180 928	183 725
	мин	73 171	79 179	76 316	82 895	82 461	88 333
	макс	352 273	361 538	375 000	355 076	357 143	358 949
Карасунский	ср	149 428	159 265	156 117	144 948	150 197	172 648
	мин	72 460	78 049	78 000	76 190	75 000	77 114
	макс	336 060	335 229	349 746	324 675	319 444	347 219
Среднее значение		154 981	157 331	155 162	154 250	159 523	164 572
Минимальное значение		68 950	73 318	73 554	70 308	69 502	65 491
Максимальное значение		358 000	361 538	375 000	355 076	357 143	358 949

Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за **ноябрь - декабрь 2024** г. составила **164 572** руб.;
 - изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2024 г. (159 523 руб./м²) составляет **3,2%**;
 - изменение с января по декабрь 2024 г. со 154 981 руб./кв.м до 164 572 руб./кв.м 6,2%;
 - минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2024 г. составила 65 491 руб./м²;
 - максимальная – 358 949 руб./м².
 Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 6 310 679 руб., минимальная – 1 720 000 руб., максимальная – 23 990 000 руб.
 Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 40,4 м², минимальная – 18 м², максимальная – 153 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.		янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024
Прикубанский	ср	113 926	115 107	118 355	123 972	125 046	119 750
	мин	68 932	73 214	73 201	71 569	69 444	66 079
	макс	281 792	278 136	272 950	325 152	325 147	324 428
Западный	ср	167 814	163 694	158 633	166 245	168 950	164 544
	мин	74 074	79 046	79 464	90 000	87 963	89 423
	макс	363 924	342 667	362 319	378 788	424 324	390 625
Центральный	ср	173 297	166 572	165 869	164 050	164 535	170 825
	мин	75 000	75 630	79 819	84 842	80 128	78 125
	макс	344 828	308 333	388 430	354 839	311 475	350 746
Карасунский	ср	144 885	147 346	144 600	140 342	145 937	165 339
	мин	69 291	74 026	75 000	75 000	71 542	75 000
	макс	328 294	324 031	316 175	315 651	349 638	347 116

Среднее значение	149 980	148 180	146 864	148 652	151 117	155 114
Минимальное значение	68 932	73 214	73 201	71 569	69 444	66 079
Максимальное значение	363 924	342 667	388 430	378 788	424 324	390 625

Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **ноябрь - декабрь 2024** г. составила **155 114** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2024 г. (151 117 руб./кв.м) составляет **2,6%**;

- изменение с января по декабрь 2024 г. со 149 980 руб./кв.м до 155 114 руб./кв.м 3,4%;

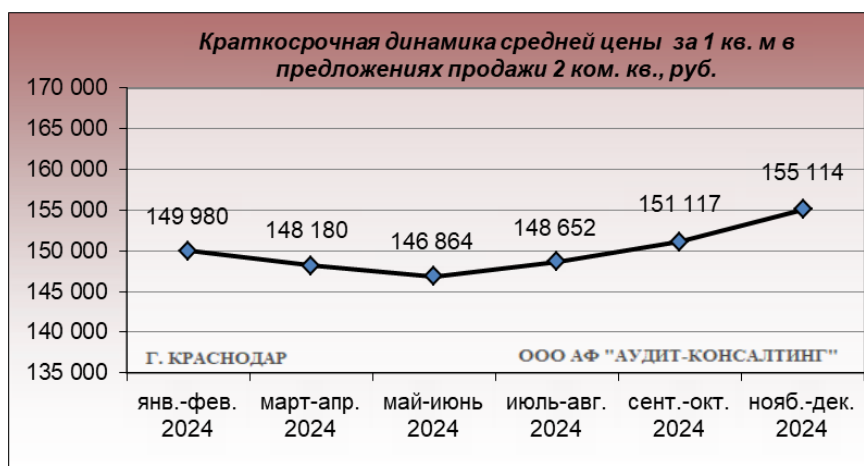
- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь - декабрь 2024 г. составила 66 079 руб./кв.м ;

- максимальная – 390 625 руб./кв.м.

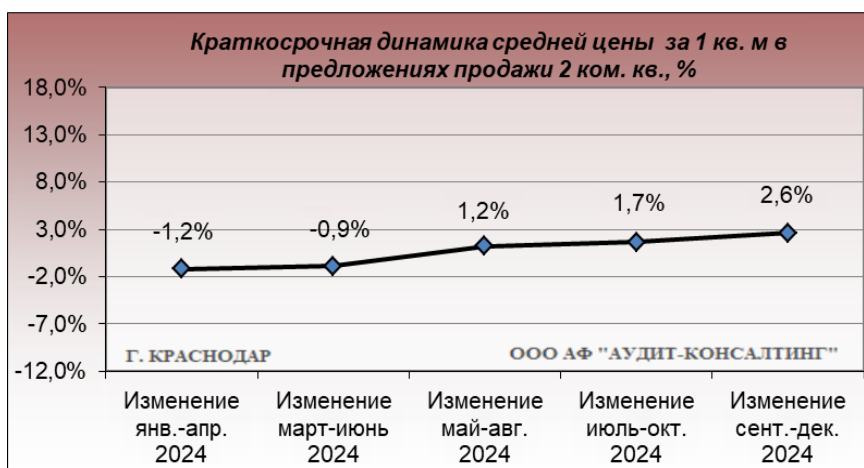
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 8 937 568 руб., минимальная – 2 300 000 руб., максимальная – 55 218 900 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 60,1 кв.м, минимальная – 23,1 кв.м, максимальная – 167,3 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.		янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024
Прикубанский	ср	120 815	129 174	122 827	125 013	125 593	118 779
	мин	69 002	73 299	73 333	71 849	69 697	66 316
	макс	358 491	310 345	280 469	310 078	324 946	335 443
Западный	ср	165 701	167 932	164 199	163 969	175 314	159 401
	мин	70 055	85 542	79 167	88 608	93 750	84 127
	макс	346 535	361 111	367 760	326 460	406 250	362 117
Центральный	ср	158 173	154 089	159 607	158 392	161 484	159 695
	мин	69 444	76 121	77 121	77 121	86 129	76 395
	макс	310 263	354 167	360 106	351 064	314 173	338 624
Карасунский	ср	151 853	153 317	156 223	156 090	139 934	150 674
	мин	69 333	73 229	78 226	73 333	73 272	72 301
	макс	319 137	313 760	310 318	308 403	313 735	313 735
Среднее значение		149 136	151 128	150 714	150 866	150 581	147 137
Минимальное значение		69 002	73 229	73 333	71 849	69 697	66 316
Максимальное значение		358 491	361 111	367 760	351 064	406 250	362 117

Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за **ноябрь - декабрь 2024 г.** составила **147 137** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2024 г. (150 581 руб./м²) составляет - **2,3%**;

- изменение с января по декабрь 2024 г. с 149 136 руб./кв.м до 147 137 руб./кв.м -1,3%;

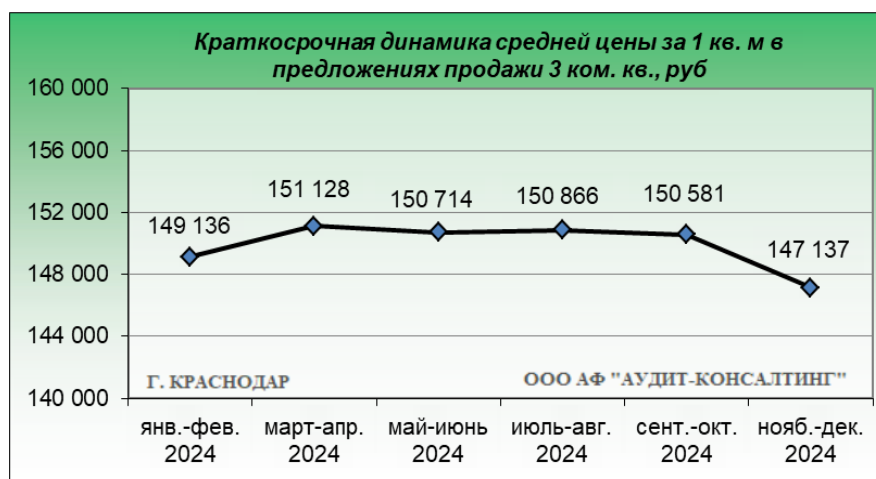
- минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2024 г. составила 66 316 руб./м²;

- максимальная – 362 117 руб./м².

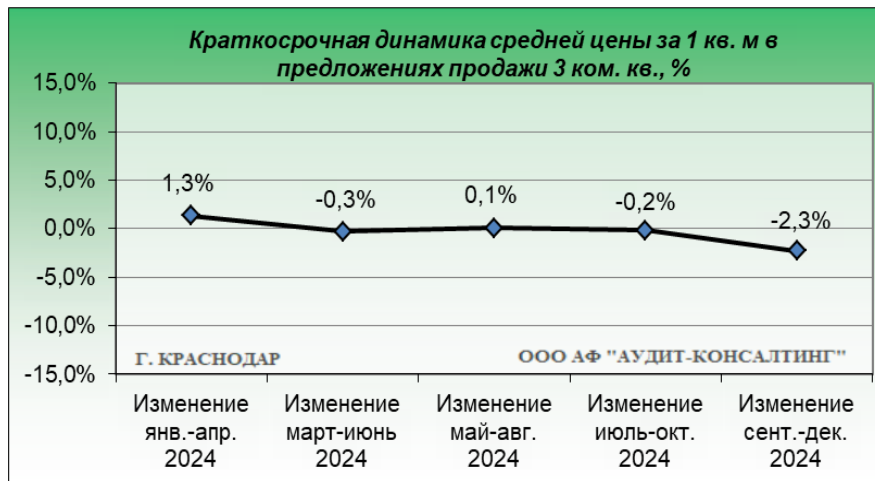
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 11 297 756 руб., минимальная – 3 300 000 руб., максимальная – 88 000 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 81,2 м², минимальная – 30 м², максимальная – 464 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.		янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024
Прикубанский	ср	151 810	167 410	164 624	171 756	172 103	169 270
	мин	69 268	77 320	80 000	80 000	77 626	84 444
	макс	315 922	315 922	310 734	337 945	366 667	349 970
Западный	ср	180 169	166 568	154 442	162 573	184 864	156 364
	мин	80 344	95 050	88 185	88 182	95 000	85 813
	макс	346 021	366 667	366 667	383 333	354 497	301 410
Центральный	ср	161 775	163 370	173 189	164 911	163 702	169 870
	мин	85 616	93 103	89 844	89 844	91 027	95 000
	макс	320 783	317 073	353 357	285 000	230 011	309 598
Карасунский	ср	126 451	123 819	134 112	135 687	134 609	131 923
	мин	78 182	77 686	81 522	75 862	79 268	78 378
	макс	215 000	225 000	198 613	208 333	175 538	175 732
Среднее значение		155 051	155 292	156 592	158 732	163 819	156 857
Минимальное значение		69 268	77 320	80 000	75 862	77 626	78 378
Максимальное значение		346 021	366 667	366 667	383 333	366 667	349 970

Средняя цена 1 м² многокомнатных квартир за ноябрь - декабрь 2024 г. составила **156 857** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2024 г. (163 819 руб./м²) составляет - **4,3%**;

- изменение с января по декабрь 2024 г. со 155 051 руб./кв.м до 156 857 руб./кв.м 1,2%;

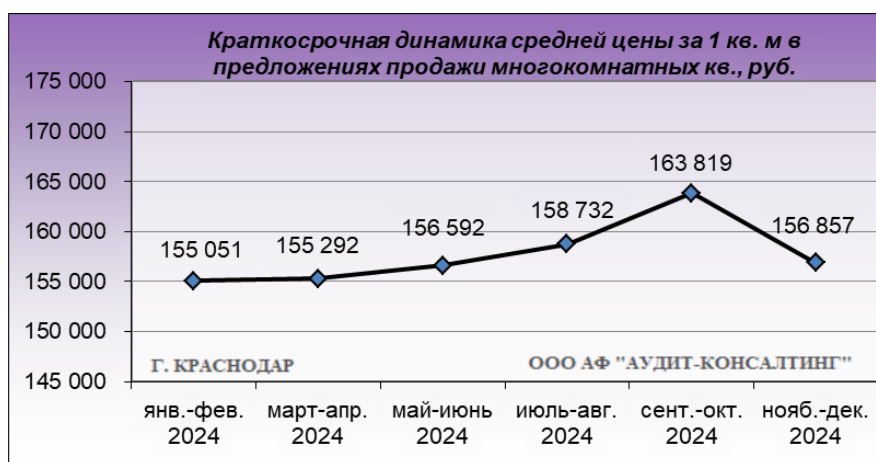
- минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2024 г. составила 78 378 руб./м²;

- максимальная – 349 970 руб./м².

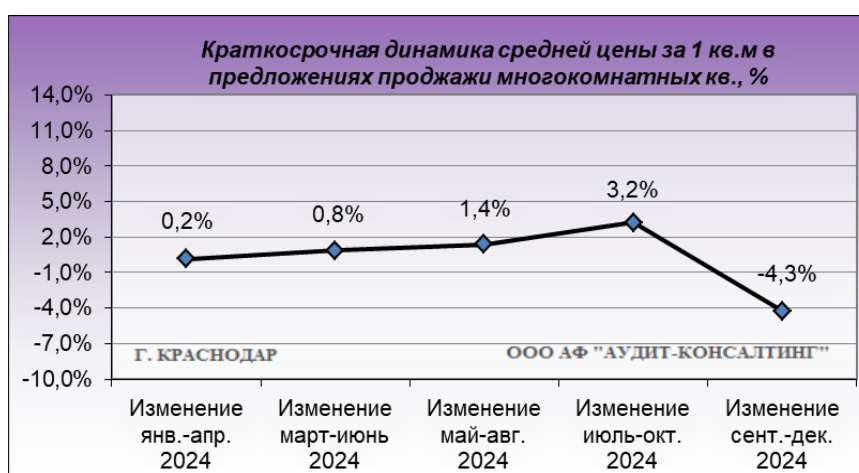
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 20 580 331 руб., минимальная – 3 000 000 руб., максимальная – 130 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 125,8 м², минимальная – 32 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:

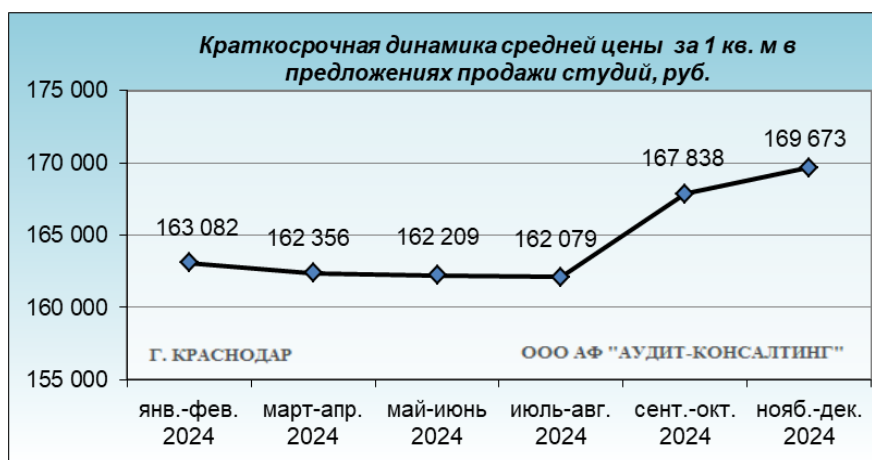
Таблица 7. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи квартир-студий

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024
Прикубанский	ср	135 882	138 319	142 776	148 777	160 270	150 768
	мин	69 094	73 248	73 206	70 204	72 031	71 129
	макс	335 709	279 905	297 331	297 331	297 331	267 266
Западный	ср	128 868	135 543	131 912	136 283	143 141	142 814
	мин	90 024	90 210	100 000	103 390	104 127	104 127
	макс	200 772	235 714	206 667	193 370	193 548	202 703
Центральный	ср	218 489	211 950	203 360	197 954	196 156	199 017
	мин	87 117	88 889	96 479	95 833	98 214	98 566
	макс	304 348	300 000	311 111	270 833	262 821	305 164
Карасунский	ср	169 088	163 611	170 786	165 300	171 784	186 094
	мин	80 519	79 422	88 803	88 803	80 986	75 610
	макс	255 000	285 000	279 974	242 857	246 700	262 701
Среднее значение		163 082	162 356	162 209	162 079	167 838	169 673

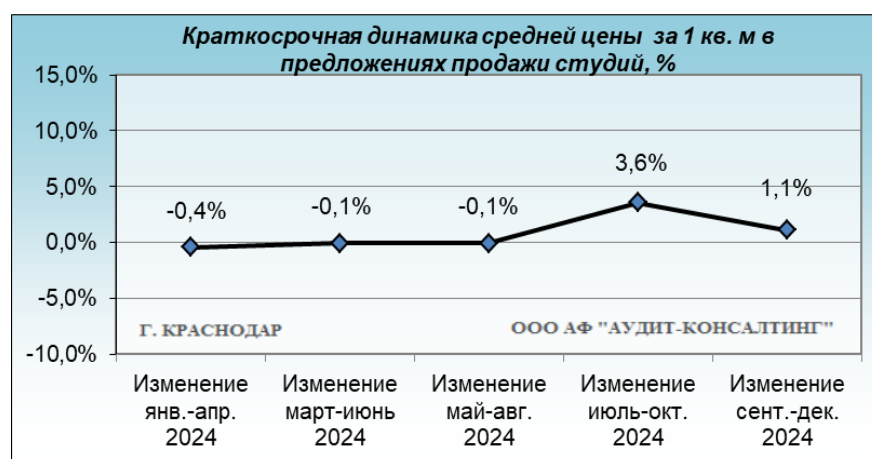
Минимальное значение	69 094	73 248	73 206	70 204	72 031	71 129
Максимальное значение	335 709	300 000	311 111	297 331	297 331	305 164

Средняя цена 1 м² квартир-студий за **ноябрь - декабрь 2024 г.** составила **169 673 руб.**;
 - изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2024 г. (167 838 руб./м²) составляет **1,1%**;
 - изменение с января по декабрь 2024 г. со 163 082 руб./кв.м до 169 673 руб./кв.м 4%;
 - минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2024 г. составила 71 129 руб./м²;
 - максимальная – 305 164 руб.
 Средняя цена единой квартиры-студии составила 4 483 714 руб., минимальная – 1 300 000 руб., максимальная – 10 999 999 руб.
 Средняя площадь квартиры-студии составила 27,5 м², минимальная – 17 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:

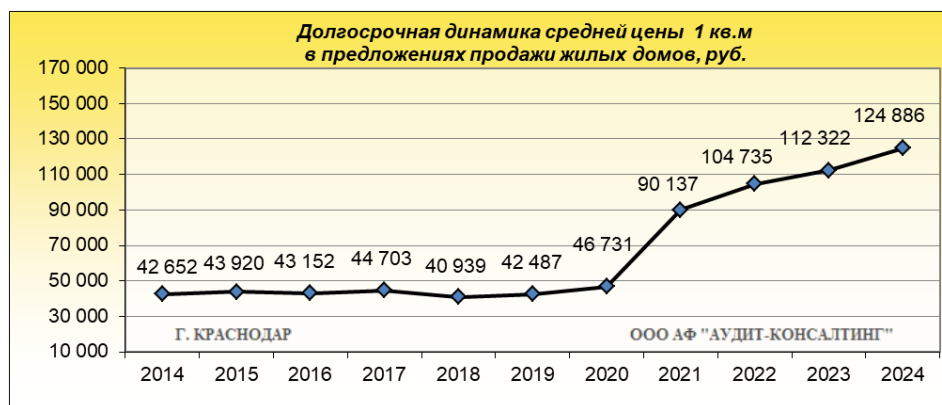


Жилые дома

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 2024 г. средняя цена предложений продажи 1 м² на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м² до 124 886 руб./м², на 82 234 руб./м² (на 192,8% за 10 лет).

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

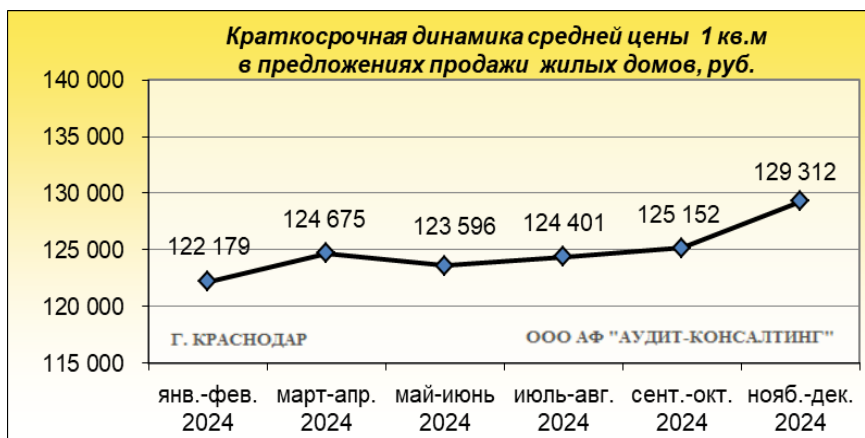
Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи жилых домов, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

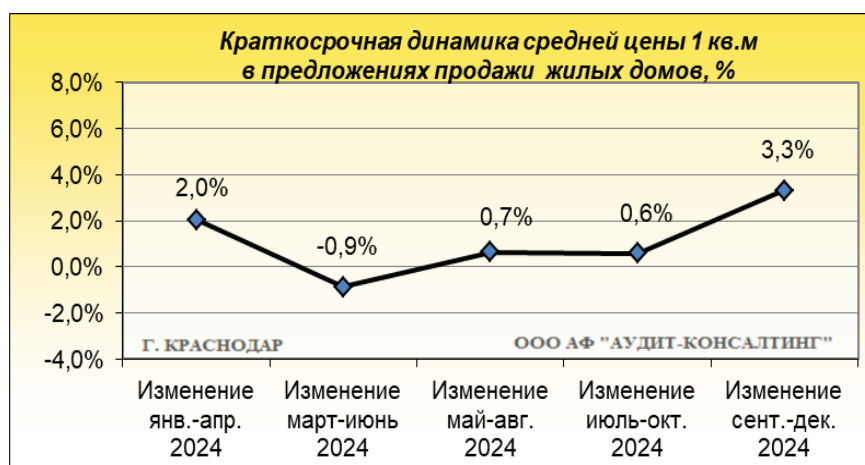
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024
Прикубанский	ср	102 136	102 674	103 413	101 907	110 008	108 632
	мин	44 059	51 183	51 111	45 822	41 304	43 333
	макс	326 087	330 709	363 333	361 963	316 667	354 327
Западный	ср	152 285	158 163	158 101	162 245	154 450	162 137
	мин	61 997	69 048	66 826	69 048	53 571	84 524
	макс	315 789	350 000	368 301	380 000	333 333	329 545
Центральный	ср	123 262	126 710	125 463	122 477	120 035	132 707
	мин	44 000	56 000	57 129	50 500	49 474	52 432
	макс	292 647	298 656	337 349	303 490	285 714	356 371
Карасунский	ср	111 033	111 153	107 406	110 977	116 116	113 772
	мин	44 444	51 828	53 385	49 975	44 444	42 083
	макс	291 176	287 234	239 234	310 000	263 000	261 780
Среднее значение		122 179	124 675	123 596	124 401	125 152	129 312
Минимальное значение		44 000	51 183	51 111	45 822	41 304	42 083
Максимальное значение		326 087	350 000	368 301	380 000	333 333	356 371

Средняя цена 1 м² жилых домов за **ноябрь - декабрь 2024 г.** составила **129 312 руб.**;
 - изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2024 г. (125 152 руб./м²) составляет **3,3%**;
 - изменение с января по декабрь 2024 г. со 122 179 руб./кв.м до 129 312 руб./кв.м **5,8%**;
 - минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2024 г. составила **42 083 руб./м²**;
 - максимальная – **356 371 руб./м²**.
 Средняя цена единого жилого дома составила **18 292 312 руб.**, минимальная – **2 000 000 руб.**,
 максимальная – **450 000 000 руб.**
 Средняя площадь жилого дома составила **150,1 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 54%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (8%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на ноябрь - декабрь 2024 года показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 65 491 руб./кв. м до 390 625 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 158 671 руб./кв. м;
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 42 083 руб./кв. м до 356 371 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 129 312 руб./кв. м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

Рынок продажи

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

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



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

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 2024 г. – 141 069 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 75 982 руб. (на 117 % за 10 лет).

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте коммерческой недвижимости.

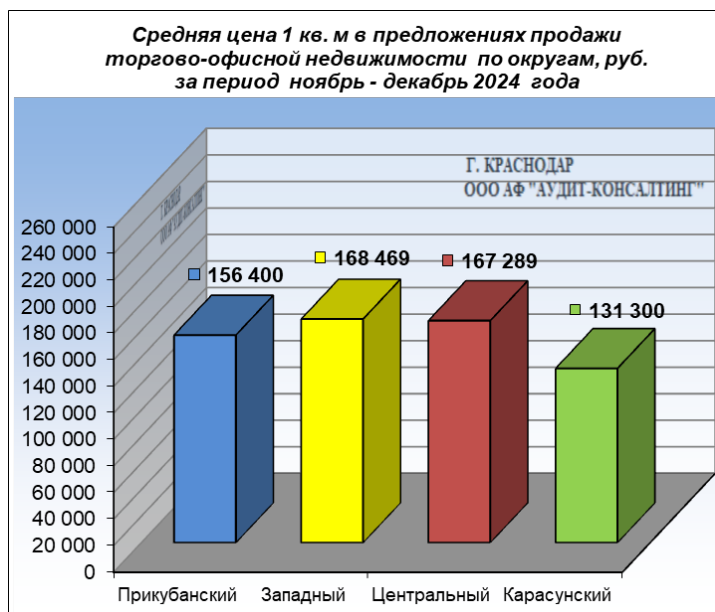
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024
Прикубанский	ср	131 099	127 743	136 751	144 770	155 808	156 400
	мин	24 823	14 000	15 432	24 356	27 458	30 000
	макс	378 378	400 000	400 000	400 000	406 897	400 000
Западный	ср	147 616	143 472	145 957	144 848	151 035	168 469
	мин	35 095	36 174	45 000	45 000	48 333	51 471
	макс	382 514	400 000	413 636	336 879	336 879	378 378
Центральный	ср	130 248	128 886	143 336	148 789	157 029	167 289
	мин	34 031	32 167	27 273	40 476	39 864	41 096
	макс	357 581	381 426	369 231	384 615	400 000	473 242
Карасунский	ср	126 399	119 540	117 522	131 886	129 466	131 300
	мин	19 380	18 421	16 000	35 294	35 000	40 248
	макс	310 000	305 164	290 948	394 737	303 571	342 929
Среднее значение		133 841	129 910	135 891	142 573	148 335	155 864
Минимальное значение		19 380	14 000	15 432	24 356	27 458	30 000
Максимальное значение		382 514	400 000	413 636	400 000	406 897	473 242

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

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

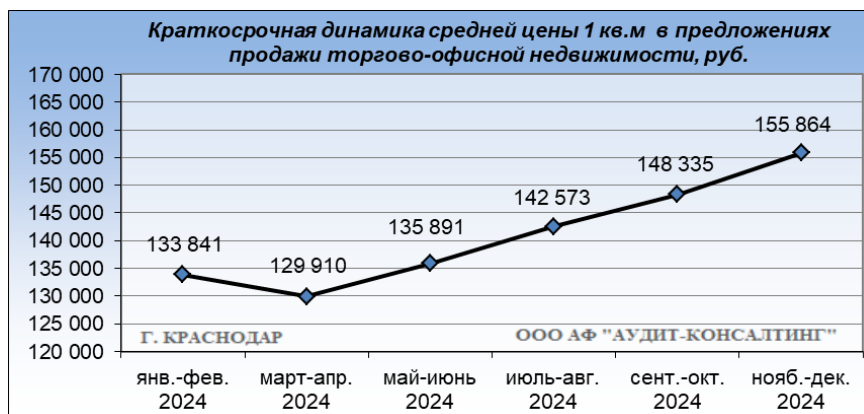


За **ноябрь - декабрь 2024 г.** средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **155 864 руб./кв. м**,

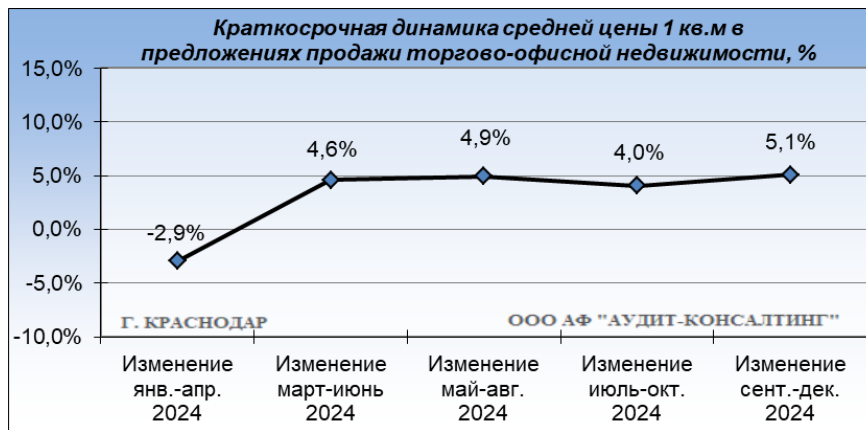
- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2024 г. (148 335 руб./м²) составляет **5,1%**;
- изменение с января по декабрь 2024 г. со 133 841 руб./кв.м до 155 864 руб./кв.м 16,5%;
- минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2024 г. составила 30 000 руб./м²;
- максимальная – 473 242 руб./м².

Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 31 579 447 руб., минимальная – 250 000 руб., максимальная – 1 300 000 000 руб.
Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 236,1 кв.м, минимальная – 3,4 кв.м, максимальная – 10 000 кв.м.

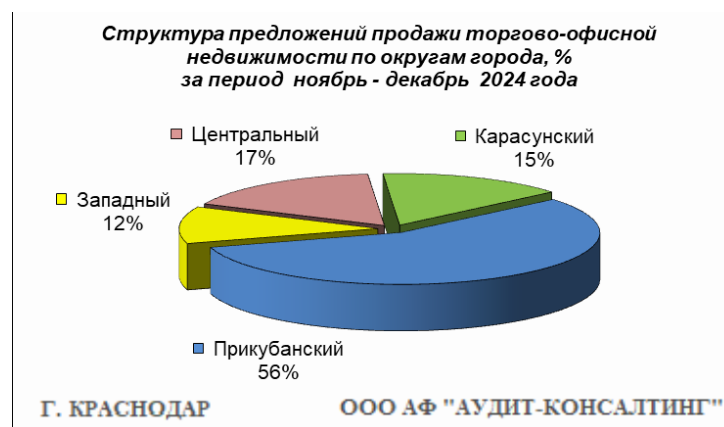
Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 **ноябрь - декабрь 2024** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости. Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

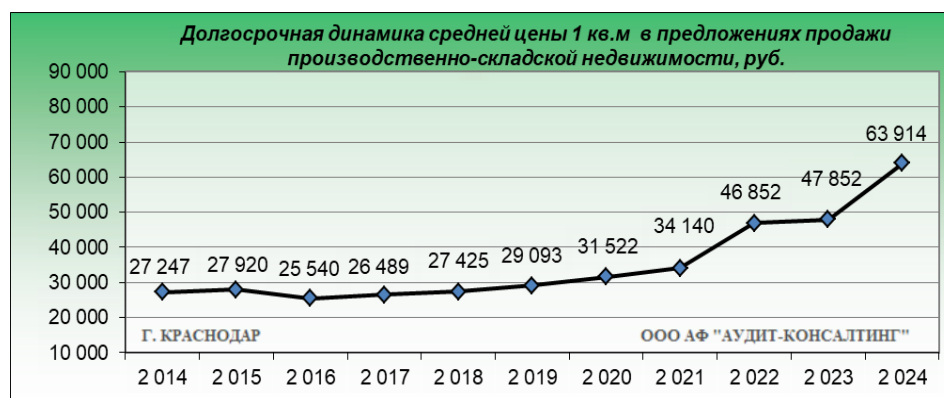


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 56%, а наименьший в Западном округе - 12%.

Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 кв.м за 2014 г. – 27 247 руб./кв. м, за 2024 г. – 63 914 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 36 667 руб. (на 135 % за 10 лет).

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи производственно-складской недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте коммерческой недвижимости.

Данные анализа средней цены предложений продажи производственно-складской недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 10. Краткосрочная динамика цен предложений продажи производственно-складской недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи производственно-складской недвижимости, руб.	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024
Среднее значение	57 814	64 115	77 183	58 922	59 136	66 314
Минимальное значение	14 000	14 000	41 860	18 321	12 121	15 420
Максимальное значение	159 091	164 349	138 889	144 737	168 138	160 920

За **ноябрь - декабрь 2024 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **66 314 руб./кв.м**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2024 г. (59 136 руб./м²), составляет **12,1%**;

- изменение с января по декабрь 2024 г. с 57 814 руб./кв.м до 66 314 руб./кв.м 14,7%;

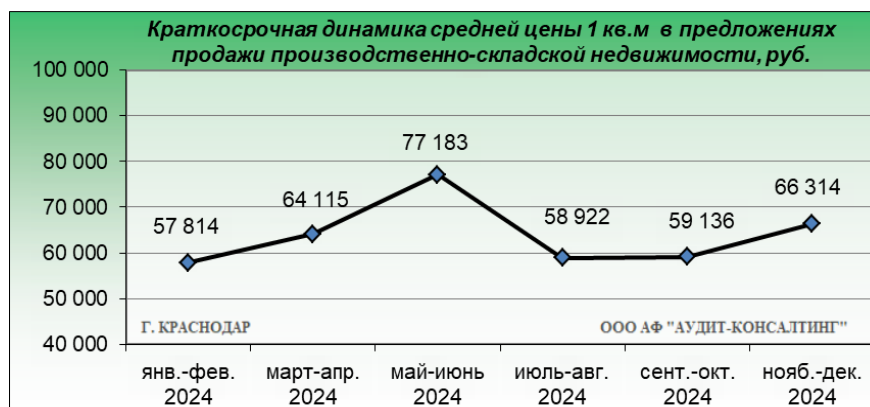
- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь - декабрь 2024 г. составила 15 420 руб./кв.м;

- максимальная – 160 920 руб./кв.м.

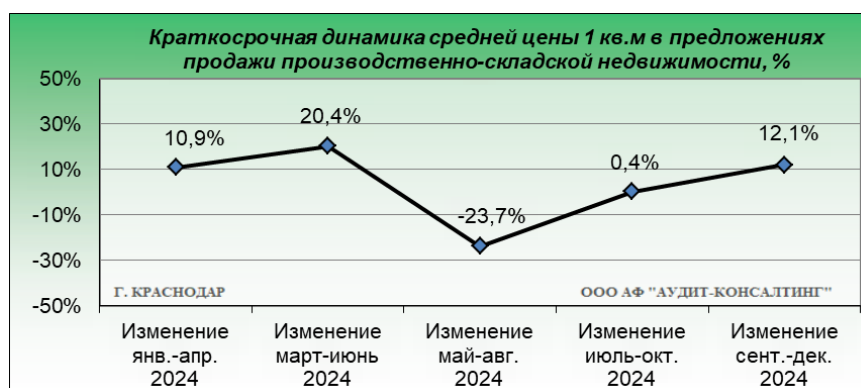
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 42 295 090 руб., минимальная – 114 950 руб., максимальная – 2 600 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 619,9 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 ноябрь - декабрь 2024 года показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 30 000 руб./кв.м до 473 242 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 155 864 руб./кв.м;

- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 15 420 руб./кв.м до 160 920 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 66 314 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост и средней цены предложения продажи на рынке продаж торгово-офисной недвижимости, и 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 – 88% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 12%.

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 2024 г. – 1 184 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 380 руб. (на 47% за 10 лет).

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений найма в данном сегменте коммерческой недвижимости.

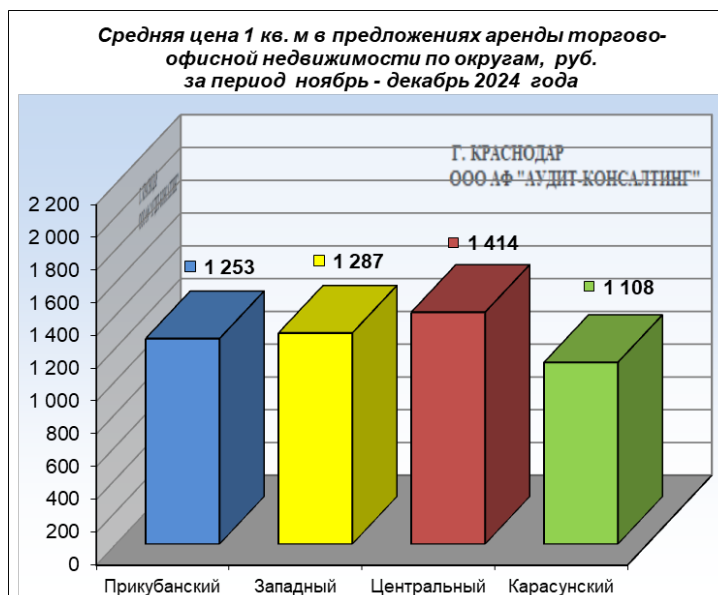
Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024
Прикубанский	ср	1 120	1 068	1 184	1 206	1 194	1 253
	мин	274	267	267	294	250	343
	макс	3 889	4 286	3 846	3 750	4 375	7 200
Западный	ср	1 155	1 287	1 276	1 258	1 275	1 287
	мин	333	400	500	500	500	500
	макс	3 429	4 464	4 054	3 000	3 500	4 000
Центральный	ср	1 110	1 046	1 245	1 322	1 256	1 414
	мин	286	300	250	333	443	417
	макс	3 500	4 688	4 355	5 366	4 667	7 000
Карасунский	ср	1 064	976	1 083	1 109	1 106	1 108
	мин	250	243	230	294	250	333
	макс	3 500	3 750	3 056	3 125	3 800	3 800
Среднее значение		1 113	1 094	1 197	1 224	1 208	1 265
Минимальное значение		250	243	230	294	250	333
Максимальное значение		3 889	4 688	4 355	5 366	4 667	7 200

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.



За **ноябрь - декабрь 2024 г.** средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 265 руб./кв.м**,

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2024 г. (1 208 руб./м²/мес.) составляет **4,8%**;

- изменение с января по декабрь 2024 г. с 1 113 руб./кв.м/мес. до 1 265 руб./кв.м/мес. 13,7%;

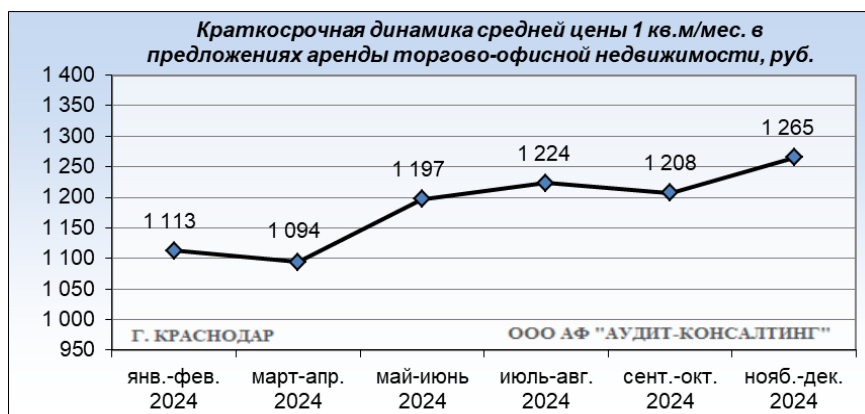
- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь - декабрь 2024 г. составила 333 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 7 200 руб./кв.м/мес.

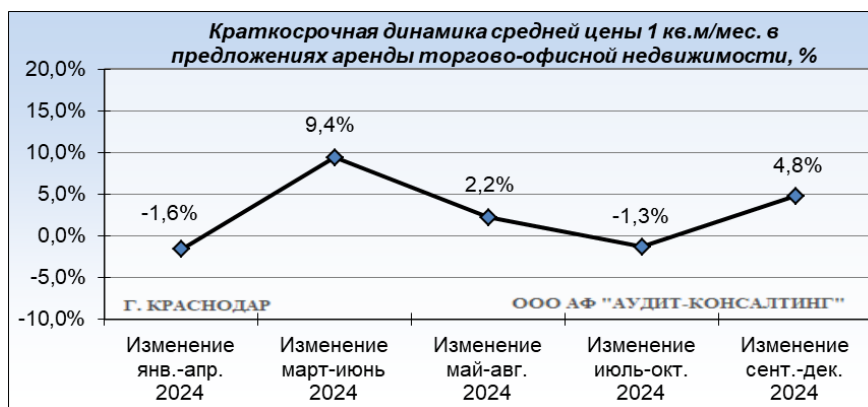
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 282 971 руб./мес., минимальная – 4000 руб./мес., максимальная – 13 500 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 234,8 кв.м, минимальная – 2 кв.м, максимальная – 11 000 кв.м.

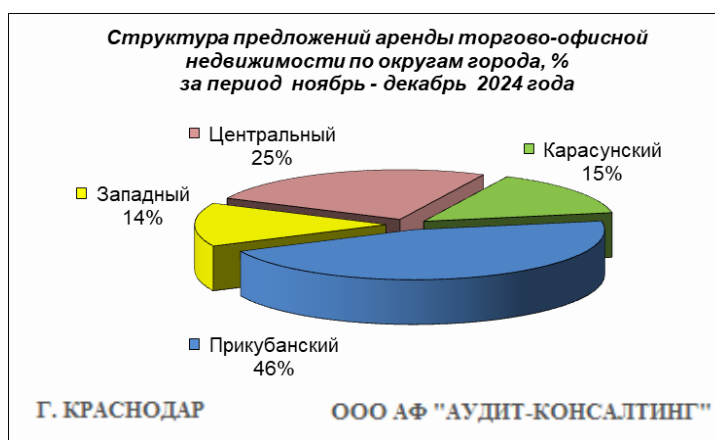
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке аренды торгово-офисной недвижимости на **ноябрь - декабрь 2024** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости. Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

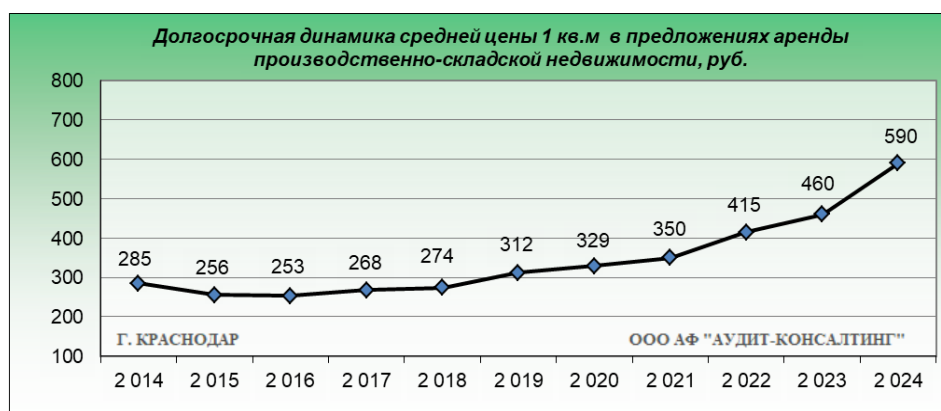


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 46%, а наименьший в Западном округе – 14%.

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 2024 г. – 590 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 305 руб. (на 107% за 10 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.	янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024
Среднее значение	557	600	648	572	594	570
Минимальное значение	120	150	350	150	143	150
Максимальное значение	1 933	1 667	1 250	1 471	1 632	1 461

За **ноябрь - декабрь 2024 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **570 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2024 г. (594 руб./м²/мес.) составляет - **4,0%**;

- изменение с января по декабрь 2024 г. с 557 руб./кв.м/мес. до 570 руб./кв.м/мес. 2,4%;

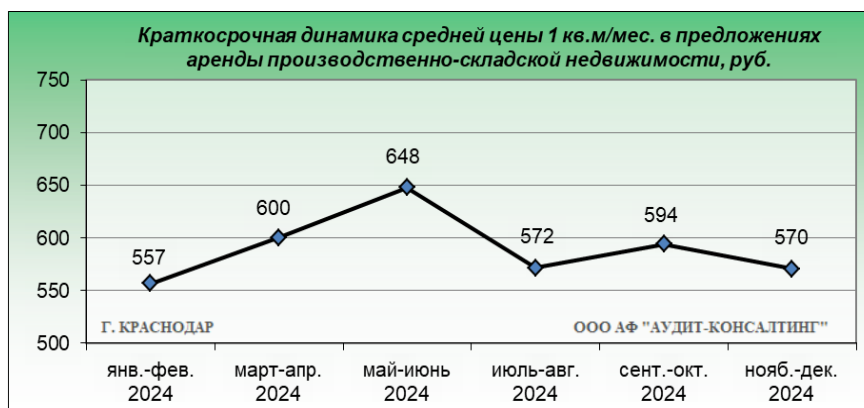
- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь - декабрь 2024 г. составила 150 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 1 461 руб./кв.м/мес.

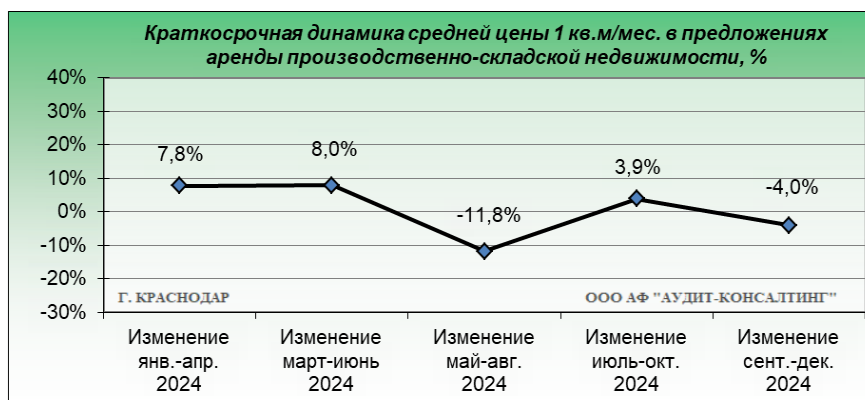
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 601 946 руб./мес., минимальная – 1350 руб./мес., максимальная – 9 500 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 922,5 кв.м, минимальная – 1,5 кв.м, максимальная – 10 500 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 ноябрь - декабрь 2024 г. показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок найма (без учета скидки на торг) в диапазоне от 333 руб./кв.м в месяц до 7 200 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1 265 руб./кв.м в месяц;

- производственно-складская недвижимость выставляется (без учета скидки на торг) диапазоне от 150 руб./кв.м. в месяц до 1 461 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 570 руб./кв.м в месяц.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ рынка земельных участков проводился среди 1178 предложений продажи земельных участков под ИЖС и 115 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:



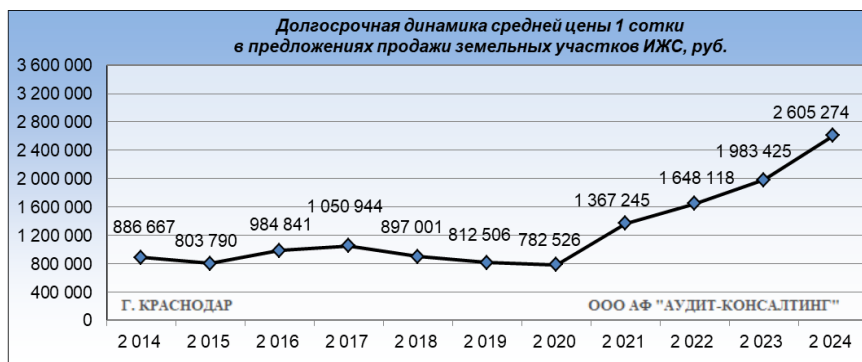
Анализ показывает, что наибольшую долю рынка земельных участков представляют объекты рынка под ИЖС (91%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (9%).

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 2024 г. – 2 605 274 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельных участков под ИЖС выросла на 1 718 607 руб. (на 193,8% за 10 лет).

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

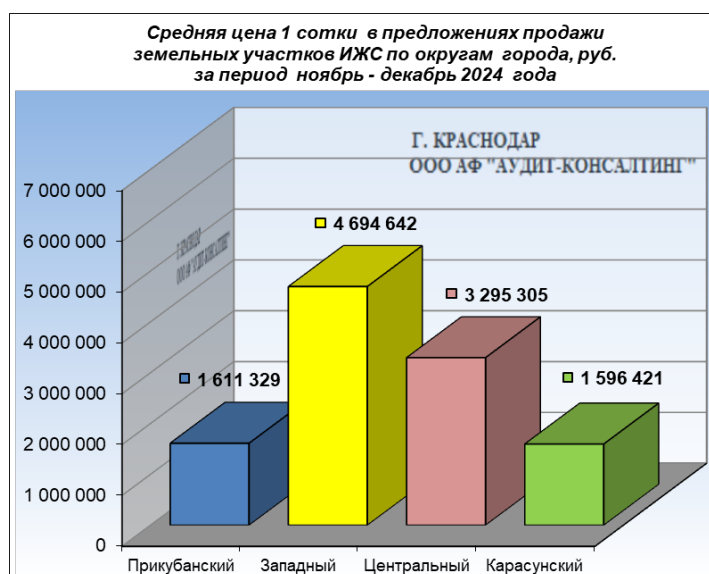
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024
Прикубанский	ср	1 437 077	1 564 351	1 565 109	1 515 677	1 598 260	1 611 329
	мин	188 333	196 667	200 000	223 881	278 000	295 000
	макс	4 571 429	6 943 548	5 875 000	4 651 163	5 357 143	5 000 000
Западный	ср	3 782 682	4 145 173	4 236 964	4 445 865	4 618 432	4 694 642
	мин	980 000	1 761 364	1 150 000	2 045 455	2 045 455	1 909 091
	макс	6 250 000	7 882 353	8 250 000	8 478 261	8 250 000	8 600 000
Центральный	ср	2 710 818	2 972 915	2 850 016	2 867 125	3 106 098	3 295 305
	мин	777 778	1 150 000	1 000 000	1 162 500	787 500	1 043 478
	макс	5 837 209	5 412 500	5 555 556	6 666 667	7 468 750	8 271 605
Карасунский	ср	1 343 913	1 514 765	1 550 536	1 623 873	1 879 222	1 596 421
	мин	191 429	200 000	300 000	325 000	448 980	434 783
	макс	4 700 000	5 000 000	4 729 730	4 722 227	4 722 227	4 722 227
Среднее значение		2 318 623	2 549 301	2 550 656	2 613 135	2 800 503	2 799 424
Минимальное значение		188 333	196 667	200 000	223 881	278 000	295 000
Максимальное значение		6 250 000	7 882 353	8 250 000	8 478 261	8 250 000	8 600 000

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 **ноябрь - декабрь 2024** г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **2 799 424** руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2024 г. (2 800 503 руб./сот.) составляет **0%**;

- изменение с января по декабрь 2024 г. с 2 318 623 руб./сот до 2 799 424 руб./сот. 20,7%;

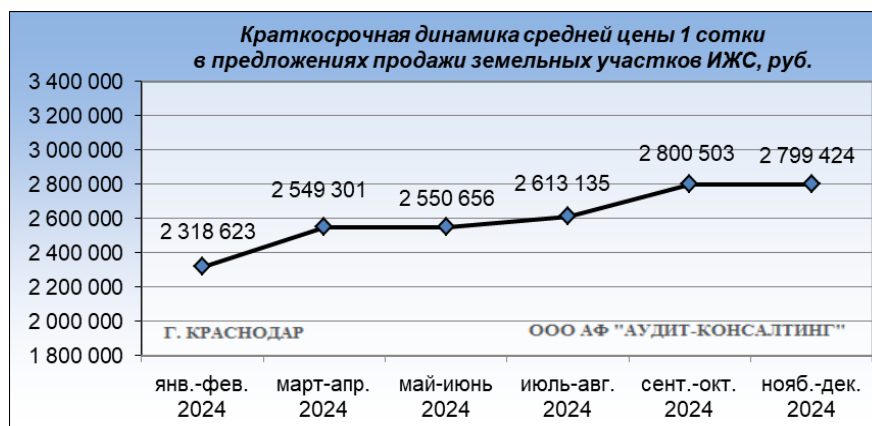
- минимальная цена 1 сотки на ноябрь - декабрь 2024 г. составила 295 000 руб./сот.;

- максимальная – 8 600 000 руб./сот.

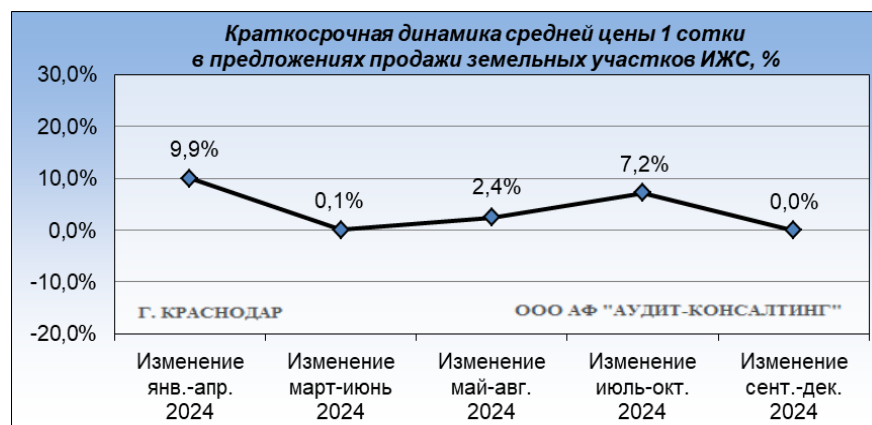
Средняя цена единого земельного участка составила 17 868 234 руб., минимальная – 1 400 000 руб., максимальная – 340 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 8,9 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 100 сот.

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

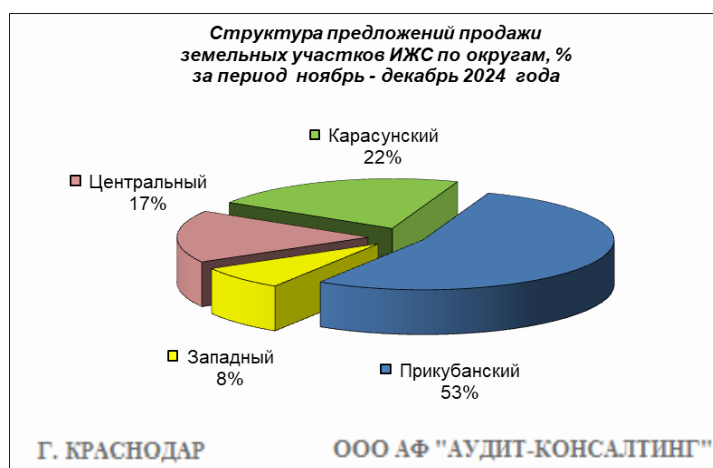


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **ноябрь - декабрь 2024 г.** выполнен с точки зрения местонахождения объекта.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения о продаже земельных участков под ИЖС, а именно 53%, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 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 2024 г. – 2 441 520 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельного участка выросла на 1 475 939 руб. (на 152,9% за 10 лет).

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

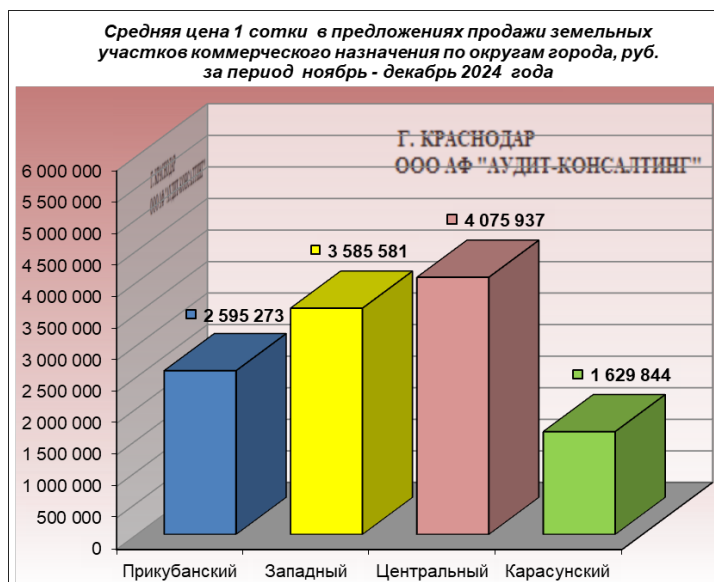
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков коммерческого назначения, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		янв.-фев. 2024	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024
Прикубанский	ср	1 778 809	1 728 394	1 683 708	1 794 095	2 462 502	2 595 273
	мин	400 000	457 917	457 917	400 000	639 344	629 032
	макс	3 785 714	4 142 857	4 142 857	4 500 000	5 072 464	5 500 000
Западный	ср	2 238 685	2 171 771	3 001 594	3 323 161	3 284 226	3 585 581
	мин	650 000	600 000	1 361 502	2 000 000	2 678 571	2 678 571
	макс	3 333 333	3 980 583	4 032 258	4 000 000	4 000 000	4 324 324
Центральный	ср	3 188 164	3 594 675	3 054 651	3 234 887	3 511 757	4 075 937
	мин	1 666 667	2 142 857	1 153 846	2 214 286	2 142 857	3 112 033
	макс	4 000 000	5 397 590	4 000 000	4 303 797	4 929 577	5 000 000
Карасунский	ср	1 080 532	1 337 615	1 389 600	1 383 637	1 467 371	1 629 844
	мин	175 000	250 000	200 000	348 101	348 101	434 783
	макс	3 111 111	3 500 000	3 500 000	2 846 715	3 396 226	3 600 000
Среднее значение		2 071 548	2 208 114	2 282 388	2 433 945	2 681 464	2 971 659
Минимальное значение		175 000	250 000	200 000	348 101	348 101	434 783
Максимальное значение		4 000 000	5 397 590	4 142 857	4 500 000	5 072 464	5 500 000

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

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



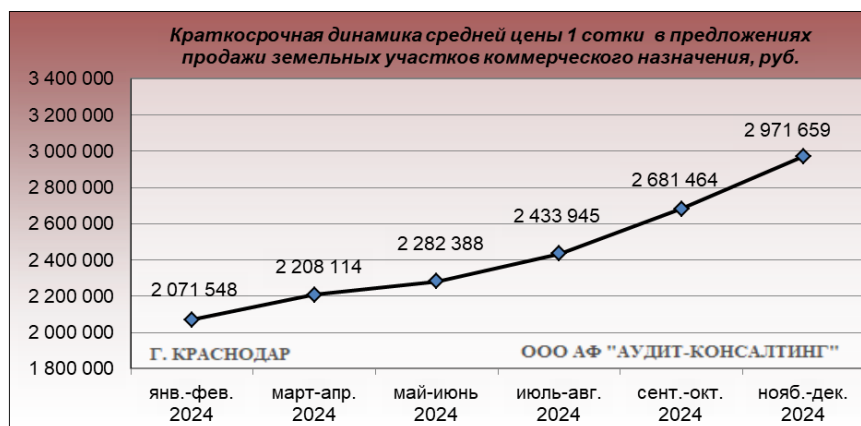
За **ноябрь - декабрь 2024 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 971 659 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2024 г. (2 681 464 руб./сот.) составляет **10,8%**;
- изменение с января по декабрь 2024 г. с 2 071 548 руб./сот. до 2 971 659 руб./сот. 43,5%;
- минимальная цена 1 сотки на ноябрь - декабрь 2024 г. составила 434 783 руб./сот.;
- максимальная – 5 500 000 руб./сот.

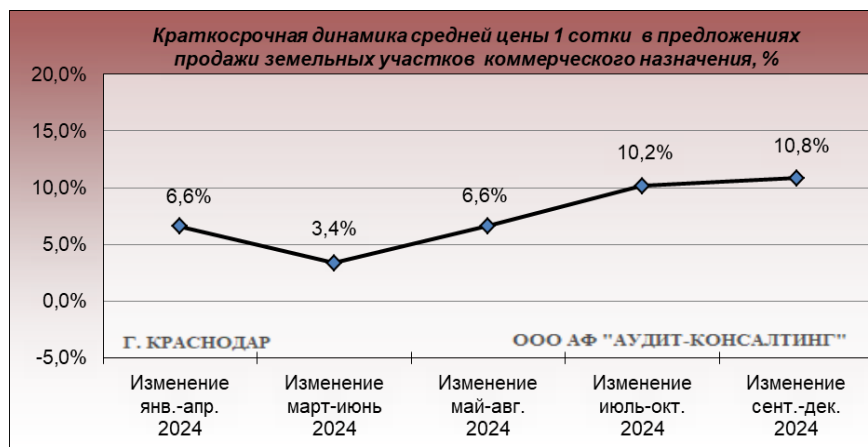
Средняя цена единого земельного участка составила 41 006 308 руб., минимальная – 650 000 руб., максимальная – 355 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 20,1 сот., минимальная – 0,4 сот., максимальная – 100 сот.

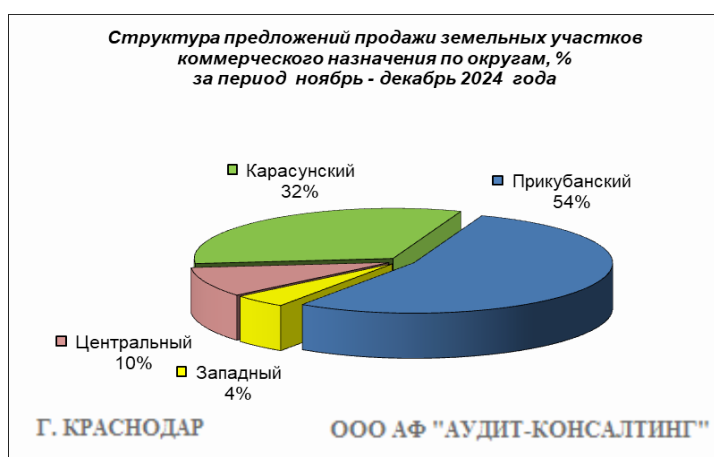
Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на рынке земельных участков коммерческого назначения, выраженной в руб., в графическом виде представлена на рисунке ниже.



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 **ноябрь - декабрь 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 54 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 4% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка **по состоянию на ноябрь - декабрь 2024 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 295 000 руб./сот. до 8 600 000 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 2 799 424 руб./сот.;
- средняя цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 434 783 руб./сот. до 5 500 000 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 971 659 руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

ООО АФ "Аудит-Консалтинг"

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