

## Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за январь 2025 г.<sup>1</sup>

Индекс промышленного производства в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. составил 98,4%, с декабрем 2024 г. – 74,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. составил 97,1%, с декабрем 2024 г. – 71,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. составил 97,1%, с декабрем 2024 г. – 72,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. составил 102,1%, с декабрем 2024 г. – 85,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. составил 102,4%, с декабрем 2024 г. – 76,3%.

Животноводство. На конец января 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 337,1 тыс. голов (98,4% к соответствующей дате 2024 г.), из них коров - 119,5 тыс. голов (100,6%); свиней – 473,1 тыс. голов (103,8%); овец и коз – 7,0 тыс. голов (106,6%); птицы – 14367,8 тыс. голов (104,8%).

За январь 2025 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства от одной коровы надоено 934 килограмма молока (104,0% к январю 2024 г.), яйценоскость кур-несушек составила 25 яиц (на уровне января 2024 г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе 2025 г. составил 30,0 млрд рублей, или 127,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2025 г. организациями всех форм собственности и населением построено 9,5 тыс. квартир общей площадью 703,1 тыс. кв. метров, что составило 136,0% к январю 2024 г.

Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 6,3 тыс. квартир общей площадью 291,1 тыс. кв. метров (увеличение в 8,2 раза к январю 2024 г.).

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 412,1 тыс. кв. метров (из них 87,4 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 85,6% к январю 2024 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе 2025 г. составил 227,9 млрд рублей, что в товарной массе на 1,8% больше, чем в январе 2024 г.

В январе 2025 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 90,2 млрд рублей, что на 0,5% больше (в сопоставимых ценах), к январю предыдущего года.

В январе 2025 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 279,2 млрд рублей, что в товарной массе на 8,7% меньше, чем в январе 2024 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в январе 2025 г. по сравнению с декабрём 2024 г. составил 101,3%, в том числе на продовольственные товары – 101,7%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 101,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в январе 2025 г. составил 101,2%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в январе 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 1,2% и составила 7455,65 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 январе 2025 г. составила 24693,25 рубля в расчете на месяц. По сравнению с декабрём 2024 г. его стоимость повысилась на 1,1%.

В январе 2025 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с декабрём 2024 г. составил 99,9%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 99,1%, «Обрабатывающие производства» – 100,2%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 98,3%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 99,4%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в январе 2025 г. по сравнению с декабрём 2024 г. составил 102,0%, в том числе на продукцию растениеводства – 102,3%, животноводства – 101,3%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в январе 2025 г. по сравнению с декабрём 2024 г. составил 93,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в декабре 2024 г. составила 89300 рублей. По сравнению с декабрем 2023 г. она увеличилась на 17,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за декабрь 2024 г. по сравнению с декабрем 2023 г. увеличилась на 7,1%.

<sup>1</sup> По данным: <https://rosstat.gov.ru/region/doc11103/Main.htm>

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за IV квартал 2024 г. составила 2928,1 тыс. человек, из них 2871,2 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 57,0 тыс. человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В январе 2025 г. признано безработными 1,1 тыс. безработных (на 23,0% меньше, чем в январе 2024 г.), снято с учета 1,2 тыс. безработных (на 43,8% меньше, чем в январе 2024 г.).

Численность трудоустроенных безработных в январе 2025 г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 30,8%, с январем 2024 г. – на 34,9% и составила 0,7 тыс. человек.

На конец января 2025 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы (на конец января 2024 г. – 0,3%).

На конец января 2025 г. нагрузка незанятого населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила 0,15 человека.

По предварительной оценке, численность постоянного населения края на 1 января 2025 г. составила 5841,8 тыс. человек, из которых 3352,4 тыс. человек (57,4%) – горожане и 2489,4 тыс. человек (42,6%) – сельские жители.

В целом по краю в 2024 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза.

За 2024 г. внутрирегиональная миграция выросла по сравнению с 2023 г. на 7,5% или на 3359 человек.

Миграционный прирост населения края по сравнению с 2023 г. уменьшился на 2,9% или на 953 человека.

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

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

Коммерческая недвижимость представлена торгово-офисной и производственно-складской.

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

Интервал исследования составляет 2 месяца. Исследуемый интервал – **январь - февраль 2025 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 **январь - февраль 2025 г.** из 30 877 предложений по продаже квартир и 2 155 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%).

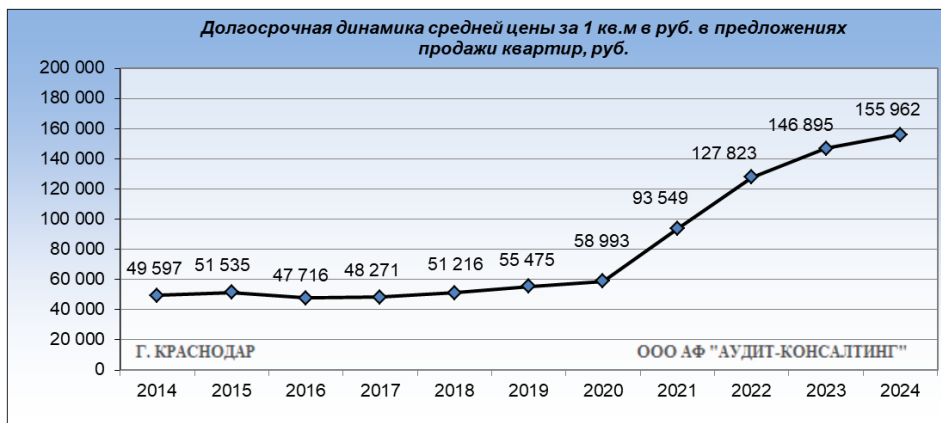
## Рынок квартир

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 м<sup>2</sup> жилой недвижимости представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 м<sup>2</sup> за 2014 г. - 49 597 руб./м<sup>2</sup>, за 2024 г. – 155 962 руб./м<sup>2</sup>. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений продажи 1 м<sup>2</sup> 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.	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январь-фев. 2025
Прикубанский	133 620	133 677	138 766	142 490	137 149	135 821
Западный	161 329	154 080	160 037	169 960	159 572	166 595
Центральный	175 008	177 108	172 386	173 361	176 627	177 280
Карасунский	149 471	152 368	148 473	148 492	161 336	145 831
<b>Среднее значение</b>	<b>154 857</b>	<b>154 308</b>	<b>154 916</b>	<b>158 576</b>	<b>158 671</b>	<b>156 382</b>
<b>Минимальное значение</b>	<b>73 214</b>	<b>73 201</b>	<b>70 204</b>	<b>69 444</b>	<b>65 491</b>	<b>66 046</b>
<b>Максимальное значение</b>	<b>366 667</b>	<b>388 430</b>	<b>383 333</b>	<b>424 324</b>	<b>390 625</b>	<b>419 162</b>

За январь - февраль 2025 года средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **156 382** руб./кв.м,

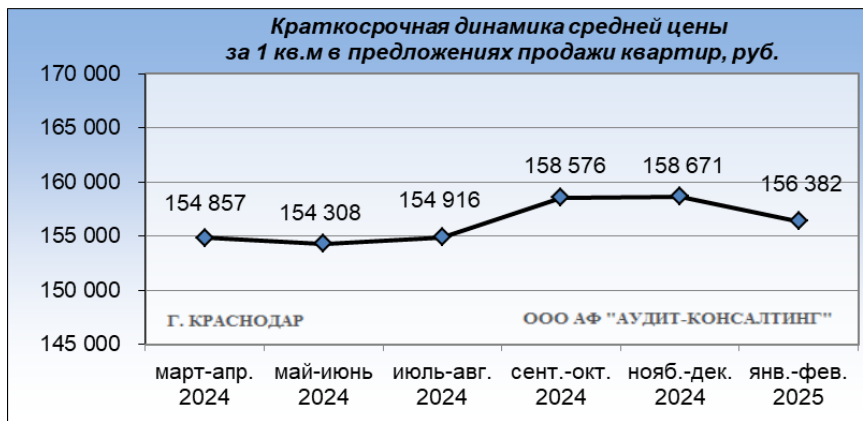
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2024 г. (158 671 руб./кв.м) составляет **-1,4%**;

- изменение с марта 2024 по февраль 2025 г. со 154 857 руб./кв.м до 156 382 руб./кв.м **1%**;

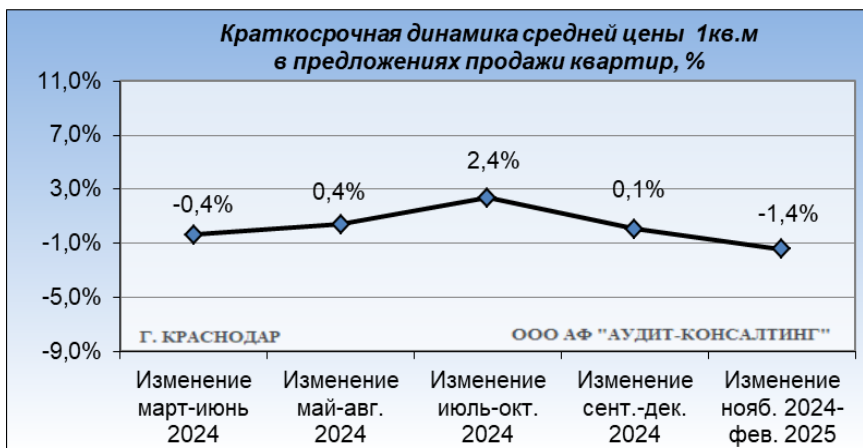
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на январь - февраль 2025 г. составила **66 046** руб./ кв.м;

- максимальная – **419 162** 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 **январь - февраль 2025 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 50,9%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 7,8% 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 1-комнатные квартиры (30%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (3%).

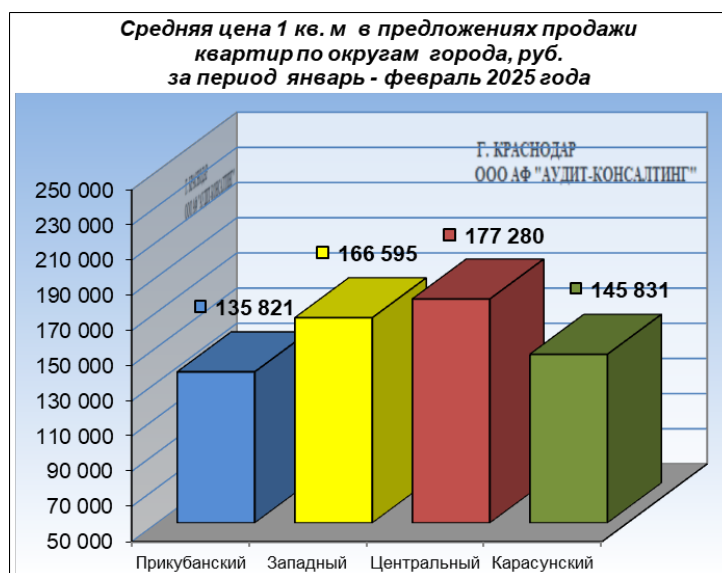
Данные проведенного анализа цен предложений за **январь - февраль 2025 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

**Таблица 2. Ценовая ситуация на рынке квартир**

Средняя цена 1 кв.м в предложениях о продаже квартир по округам, руб./м <sup>2</sup>	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	Многокомнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	128 121	122 888	124 470	147 063	156 562	<b>135 821</b>
Западный	189 369	181 930	162 623	160 396	138 656	<b>166 595</b>
Центральный	181 194	168 551	158 746	181 996	195 912	<b>177 280</b>
Карасунский	155 639	134 094	134 479	123 257	181 686	<b>145 831</b>

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 м<sup>2</sup> 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.		март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025
Прикубанский	ср	118 092	119 802	124 314	129 439	127 178	128 121

	мин	73 318	73 554	70 308	69 502	65 491	66 338
	макс	258 007	263 158	308 511	283 019	252 378	319 149
Западный	ср	172 907	161 213	171 117	177 529	174 738	189 369
	мин	83 333	79 898	97 714	97 714	86 250	86 567
	макс	357 143	375 000	352 273	355 319	326 316	333 333
Центральный	ср	179 060	183 515	176 622	180 928	183 725	181 194
	мин	79 179	76 316	82 895	82 461	88 333	75 000
	макс	361 538	375 000	355 076	357 143	358 949	332 558
Карасунский	ср	159 265	156 117	144 948	150 197	172 648	155 639
	мин	78 049	78 000	76 190	75 000	77 114	75 000
	макс	335 229	349 746	324 675	319 444	347 219	314 046
<b>Среднее значение</b>		<b>157 331</b>	<b>155 162</b>	<b>154 250</b>	<b>159 523</b>	<b>164 572</b>	<b>163 581</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>73 318</b>	<b>73 554</b>	<b>70 308</b>	<b>69 502</b>	<b>65 491</b>	<b>66 338</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>361 538</b>	<b>375 000</b>	<b>355 076</b>	<b>357 143</b>	<b>358 949</b>	<b>333 333</b>

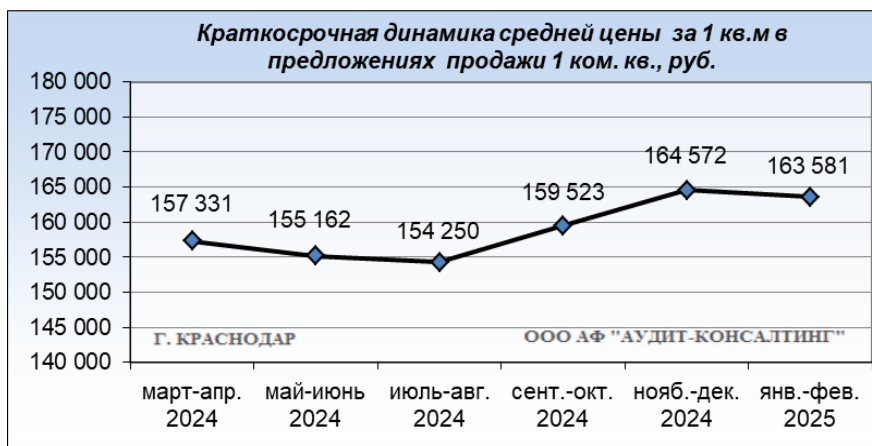
Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 1-комнатных квартир за январь - февраль 2025 г. составила **163 581** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2024 г. (164 572 руб./м<sup>2</sup>) составляет **-0,6%**;
- изменение с марта 2024 по февраль 2025 г. со 157 331 руб./кв.м до 163 581 руб./кв.м **4%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на январь - февраль 2025 г. составила **66 338** руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – **333 333** руб./м<sup>2</sup>.

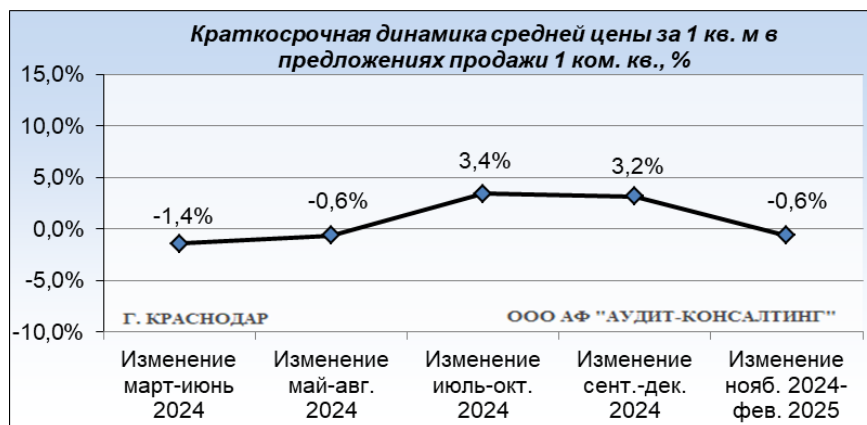
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила **6 152 307** руб., минимальная – **1 600 000** руб., максимальная – **27 840 000** руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила **40,4** м<sup>2</sup>, минимальная – **14,8** м<sup>2</sup>, максимальная – **153** м<sup>2</sup>.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 1-комнатных квартир на рынке квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 1-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



## 2-комнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> 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**

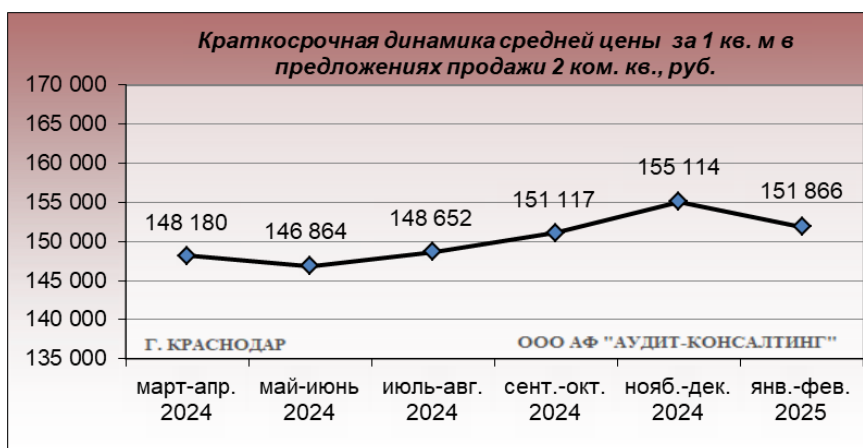
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 2-комн. кв. по округам, руб.		март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025
Прикубанский	ср	115 107	118 355	123 972	125 046	119 750	122 888
	мин	73 214	73 201	71 569	69 444	66 079	66 079
	макс	278 136	272 950	325 152	325 147	324 428	304 915
Западный	ср	163 694	158 633	166 245	168 950	164 544	181 930
	мин	79 046	79 464	90 000	87 963	89 423	79 198
	макс	342 667	362 319	378 788	424 324	390 625	419 162
Центральный	ср	166 572	165 869	164 050	164 535	170 825	168 551
	мин	75 630	79 819	84 842	80 128	78 125	79 545
	макс	308 333	388 430	354 839	311 475	350 746	352 353
Карасунский	ср	147 346	144 600	140 342	145 937	165 339	134 094
	мин	74 026	75 000	75 000	71 542	75 000	70 100
	макс	324 031	316 175	315 651	349 638	347 116	273 929
<b>Среднее значение</b>		<b>148 180</b>	<b>146 864</b>	<b>148 652</b>	<b>151 117</b>	<b>155 114</b>	<b>151 866</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>73 214</b>	<b>73 201</b>	<b>71 569</b>	<b>69 444</b>	<b>66 079</b>	<b>66 079</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>342 667</b>	<b>388 430</b>	<b>378 788</b>	<b>424 324</b>	<b>390 625</b>	<b>419 162</b>

- Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **январь - февраль 2025 г.** составила **151 866 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2024 г. (155 114 руб./кв.м) составляет **-2,1%**;
- изменение с марта 2024 по февраль 2025 г. со 148 180 руб./кв.м до 151 866 руб./кв.м **2,5%**;
- минимальная цена 1 кв.м на январь - февраль 2025 г. составила **66 079 руб./кв.м** ;
- максимальная – **419 162 руб./кв.м.**

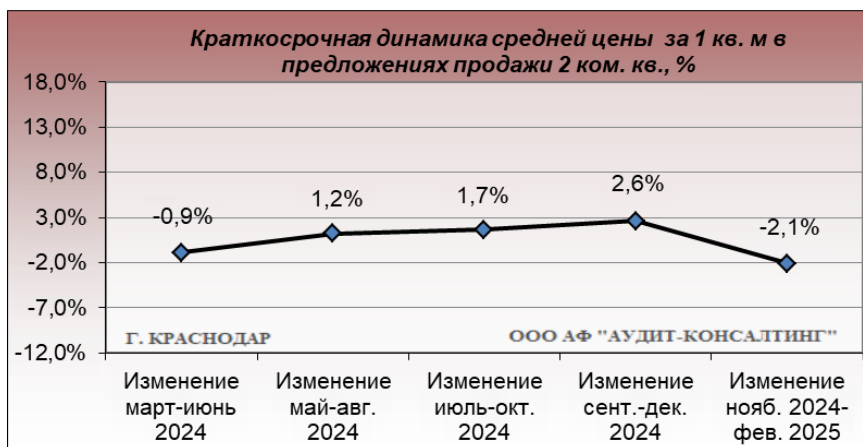
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила **8 476 313 руб.**, минимальная – **1 980 000 руб.**, максимальная – **42 000 000 руб.**

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила **59,6 кв.м**, минимальная – **20 кв.м**, максимальная – **153 кв.м.**

Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 2-комнатных квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 2-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



### 3-комнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> 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.		март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январь-фев. 2025
Прикубанский	ср	129 174	122 827	125 013	125 593	118 779	124 470
	мин	73 299	73 333	71 849	69 697	66 316	66 046
	макс	310 345	280 469	310 078	324 946	335 443	372 960
Западный	ср	167 932	164 199	163 969	175 314	159 401	162 623
	мин	85 542	79 167	88 608	93 750	84 127	77 011
	макс	361 111	367 760	326 460	406 250	362 117	334 528
Центральный	ср	154 089	159 607	158 392	161 484	159 695	158 746
	мин	76 121	77 121	77 121	86 129	76 395	76 923
	макс	354 167	360 106	351 064	314 173	338 624	357 895
Карасунский	ср	153 317	156 223	156 090	139 934	150 674	134 479
	мин	73 229	78 226	73 333	73 272	72 301	74 184
	макс	313 760	310 318	308 403	313 735	313 735	284 483
<b>Среднее значение</b>		<b>151 128</b>	<b>150 714</b>	<b>150 866</b>	<b>150 581</b>	<b>147 137</b>	<b>145 079</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>73 229</b>	<b>73 333</b>	<b>71 849</b>	<b>69 697</b>	<b>66 316</b>	<b>66 046</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>361 111</b>	<b>367 760</b>	<b>351 064</b>	<b>406 250</b>	<b>362 117</b>	<b>372 960</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 3-комнатных квартир за январь - февраль 2025 г. составила **145 079** руб.;

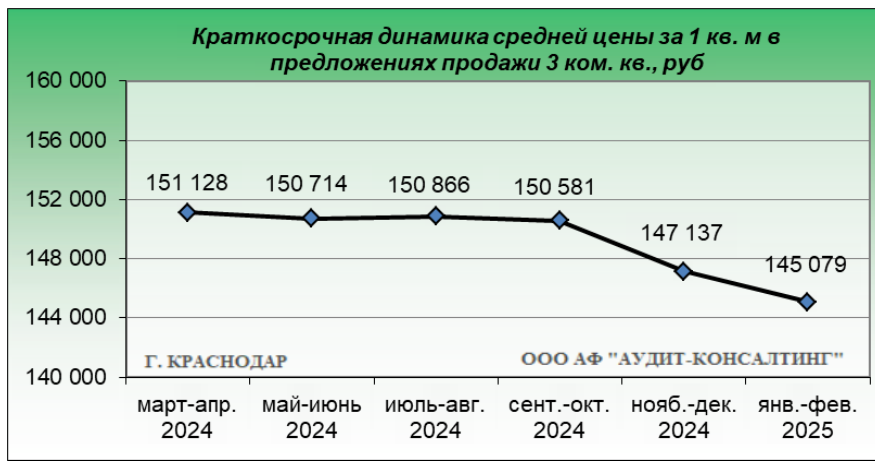
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2024 г. (147 137 руб./м<sup>2</sup>) составляет **-1,4%**;
- изменение с марта 2024 по февраль 2025 г. с 151 128 руб./кв.м до 145 079 руб./кв.м **-4%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на январь - февраль 2025 г. составила 66 046 руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – 372 960 руб./м<sup>2</sup>.

Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 11 379 713 руб., минимальная – 3 300 000 руб., максимальная – 65 000 000 руб.

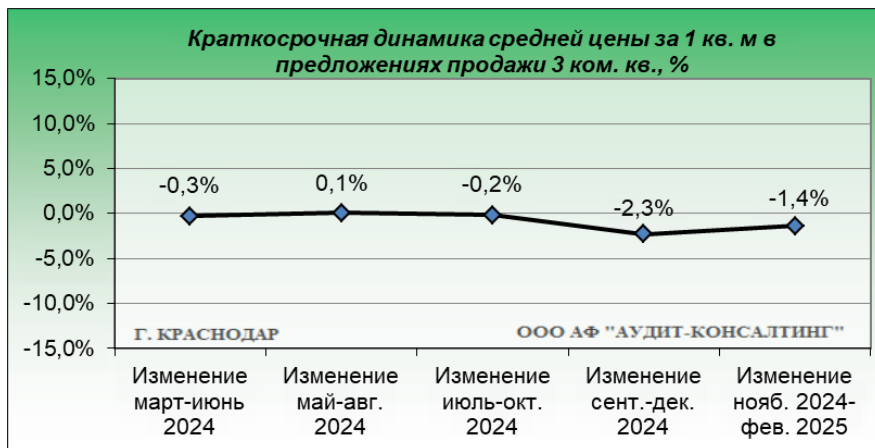
Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 81,6 м<sup>2</sup>, минимальная – 30 м<sup>2</sup>, максимальная – 350 м<sup>2</sup>.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 3-комнатных квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:





Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 3-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



### Многокомнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> 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.		март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025
Прикубанский	ср	167 410	164 624	171 756	172 103	169 270	147 063
	мин	77 320	80 000	80 000	77 626	84 444	76 836
	макс	315 922	310 734	337 945	366 667	349 970	335 420
Западный	ср	166 568	154 442	162 573	184 864	156 364	160 396
	мин	95 050	88 185	88 182	95 000	85 813	92 593
	макс	366 667	366 667	383 333	354 497	301 410	316 667
Центральный	ср	163 370	173 189	164 911	163 702	169 870	181 996
	мин	93 103	89 844	89 844	91 027	95 000	99 892
	макс	317 073	353 357	285 000	230 011	309 598	309 598
Карасунский	ср	123 819	134 112	135 687	134 609	131 923	123 257
	мин	77 686	81 522	75 862	79 268	78 378	78 273
	макс	225 000	198 613	208 333	175 538	175 732	186 611
<b>Среднее значение</b>		<b>155 292</b>	<b>156 592</b>	<b>158 732</b>	<b>163 819</b>	<b>156 857</b>	<b>153 178</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>77 320</b>	<b>80 000</b>	<b>75 862</b>	<b>77 626</b>	<b>78 378</b>	<b>76 836</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>366 667</b>	<b>366 667</b>	<b>383 333</b>	<b>366 667</b>	<b>349 970</b>	<b>335 420</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> многокомнатных квартир за январь - февраль 2025 г. составила **153 178** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2024 г. (156 857 руб./м<sup>2</sup>) составляет **-2,3%**;
- изменение с марта 2024 по февраль 2025 г. со 155 292 руб./кв.м до 153 178 руб./кв.м **-1,4%**;

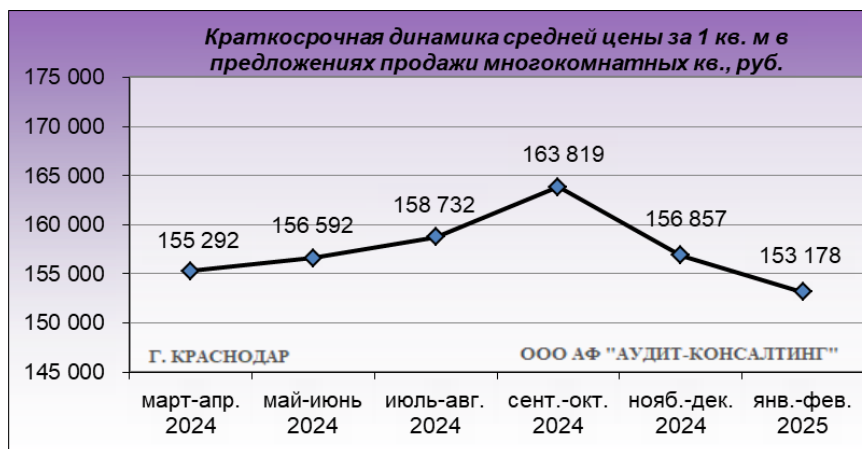
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на январь - февраль 2025 г. составила 76 836 руб./м<sup>2</sup>;

- максимальная – 335 420 руб./м<sup>2</sup>.

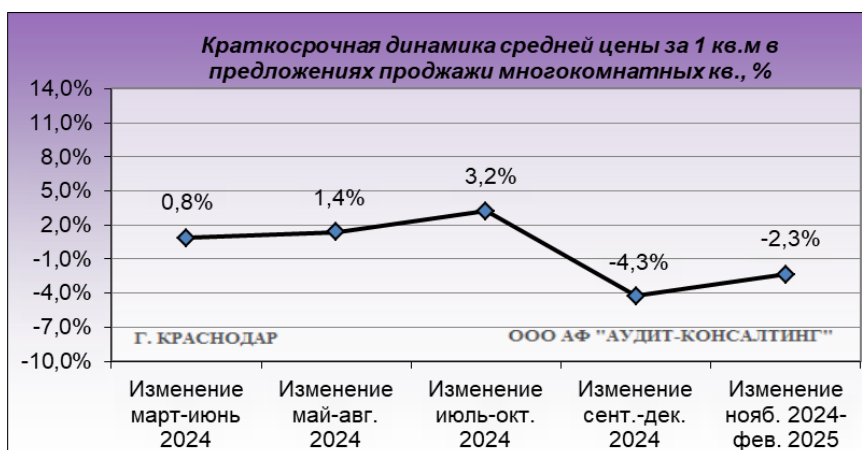
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 18 442 322 руб., минимальная – 4 200 000 руб., максимальная – 100 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 118,1 м<sup>2</sup>, минимальная – 42,5 м<sup>2</sup>, максимальная – 323 м<sup>2</sup>.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи многокомнатных квартир, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи многокомнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



### Квартиры-студии

Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи квартир-студий, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

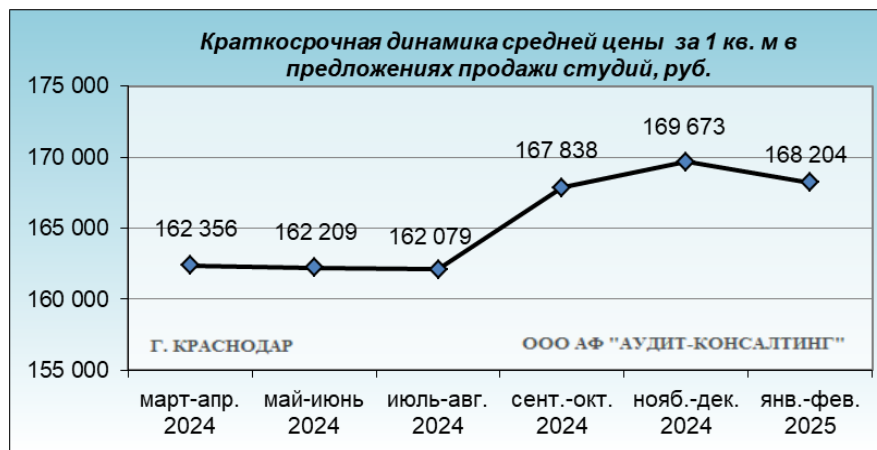
Таблица 7. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи квартир-студий

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январь-фев. 2025
Прикубанский	ср	138 319	142 776	148 777	160 270	150 768	156 562
	мин	73 248	73 206	70 204	72 031	71 129	70 062
	макс	279 905	297 331	297 331	297 331	267 266	277 778
Западный	ср	135 543	131 912	136 283	143 141	142 814	138 656
	мин	90 210	100 000	103 390	104 127	104 127	99 602
	макс	235 714	206 667	193 370	193 548	202 703	190 096
Центральный	ср	211 950	203 360	197 954	196 156	199 017	195 912
	мин	88 889	96 479	95 833	98 214	98 566	96 154
	макс	300 000	311 111	270 833	262 821	305 164	312 069
Карасунский	ср	163 611	170 786	165 300	171 784	186 094	181 686
	мин	79 422	88 803	88 803	80 986	75 610	80 000

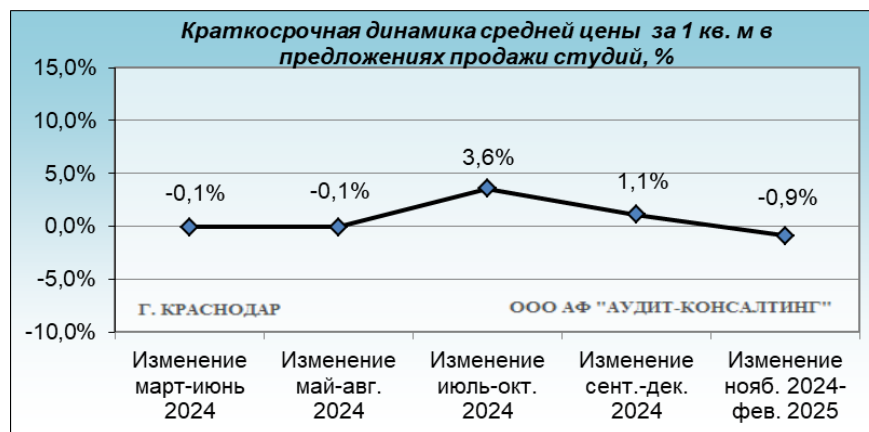
	макс	285 000	279 974	242 857	246 700	262 701	265 244
<b>Среднее значение</b>		<b>162 356</b>	<b>162 209</b>	<b>162 079</b>	<b>167 838</b>	<b>169 673</b>	<b>168 204</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>73 248</b>	<b>73 206</b>	<b>70 204</b>	<b>72 031</b>	<b>71 129</b>	<b>70 062</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>300 000</b>	<b>311 111</b>	<b>297 331</b>	<b>297 331</b>	<b>305 164</b>	<b>312 069</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> квартир-студий за **январь - февраль 2025 г.** составила **168 204 руб.**;  
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2024 г. (169 673 руб./м<sup>2</sup>) составляет **-0,9%**;  
- изменение с марта 2024 по февраль 2025 г. со 163 082 руб./кв.м до 168 204 руб./кв.м 3,6%;  
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на январь - февраль 2025 г. составила 70 062 руб./м<sup>2</sup>;  
- максимальная – 312 069 руб.  
Средняя цена единой квартиры-студии составила 4 451 212 руб., минимальная – 1 570 000 руб., максимальная – 38 677 500 руб.  
Средняя площадь квартиры-студии составила 27,1 м<sup>2</sup>, минимальная – 12 м<sup>2</sup>, максимальная – 55 м<sup>2</sup>.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи квартир-студий, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Результат анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи квартир-студий, выраженной в процентах, в графическом виде представлен на следующем рисунке:

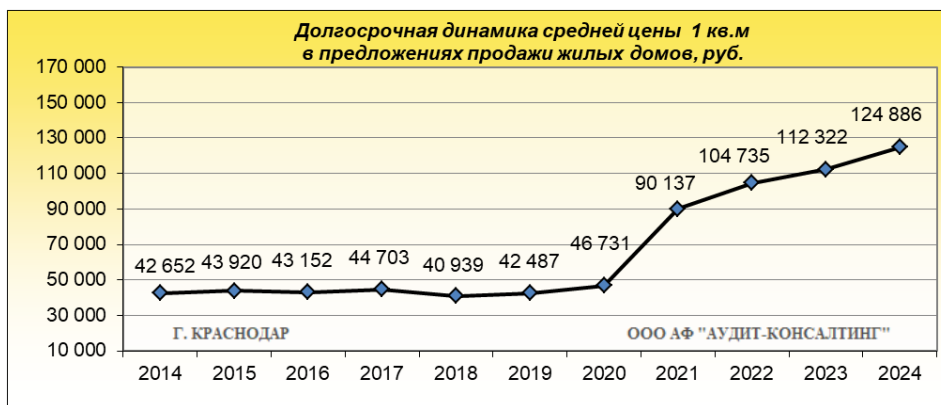


### Жилые дома

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 м<sup>2</sup> на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м<sup>2</sup> до 124 886 руб./м<sup>2</sup>, на 82 234 руб./м<sup>2</sup> (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 м<sup>2</sup> 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**

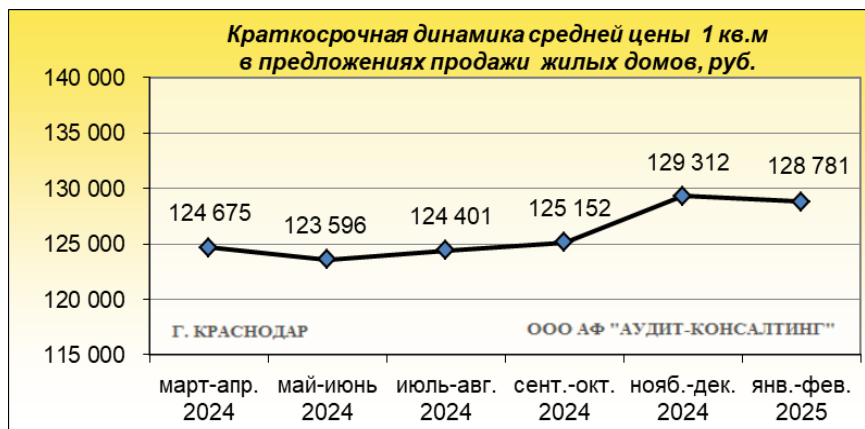
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025
Прикубанский	ср	102 674	103 413	101 907	110 008	108 632	113 469
	мин	51 183	51 111	45 822	41 304	43 333	45 217
	макс	330 709	363 333	361 963	316 667	354 327	340 000
Западный	ср	158 163	158 101	162 245	154 450	162 137	160 952
	мин	69 048	66 826	69 048	53 571	84 524	64 783
	макс	350 000	368 301	380 000	333 333	329 545	347 826
Центральный	ср	126 710	125 463	122 477	120 035	132 707	127 504
	мин	56 000	57 129	50 500	49 474	52 432	55 102
	макс	298 656	337 349	303 490	285 714	356 371	322 222
Карасунский	ср	111 153	107 406	110 977	116 116	113 772	113 200
	мин	51 828	53 385	49 975	44 444	42 083	45 000
	макс	287 234	239 234	310 000	263 000	261 780	250 000
<b>Среднее значение</b>		<b>124 675</b>	<b>123 596</b>	<b>124 401</b>	<b>125 152</b>	<b>129 312</b>	<b>128 781</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>51 183</b>	<b>51 111</b>	<b>45 822</b>	<b>41 304</b>	<b>42 083</b>	<b>45 000</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>350 000</b>	<b>368 301</b>	<b>380 000</b>	<b>333 333</b>	<b>356 371</b>	<b>347 826</b>

- Средняя цена 1 м<sup>2</sup> жилых домов за **январь - февраль 2025 г.** составила **128 781 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2024 г. (129 312 руб./м<sup>2</sup>) составляет **-0,4%**;
  - изменение с марта 2024 по февраль 2025 г. со 124 675 руб./кв.м до 128 781 руб./кв.м **3,3%**;
  - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на январь - февраль 2025 г. составила 45 000 руб./м<sup>2</sup>;
  - максимальная – 347 826 руб./м<sup>2</sup>.

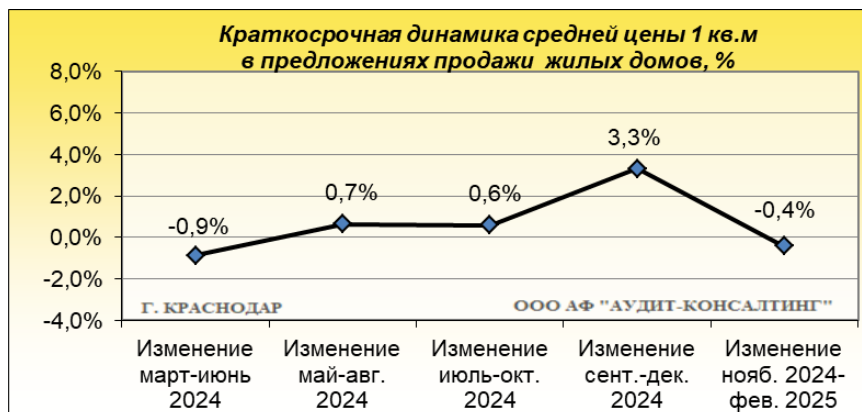
Средняя цена единого жилого дома составила 19 428 878 руб., минимальная – 1 980 000 руб., максимальная – 450 000 000 руб.

Средняя площадь жилого дома составила 153,9 м<sup>2</sup>, минимальная – 26 м<sup>2</sup>, максимальная – 1500 м<sup>2</sup>.

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 м<sup>2</sup> предложений продажи жилых домов, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке жилых домов был выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения, согласно принятому районированию г. Краснодар, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 59%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (9%).

### Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на январь - февраль 2025 года показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 66 046 руб./кв. м до 419 162 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 156 382 руб./кв. м;

- цена предложений жилых домов в диапазоне от 45 000 руб./кв. м до 347 826 руб./кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 128 781 руб./кв. м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение и средней цены предложения на рынке квартир, и 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 (93%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (7%).

## 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.

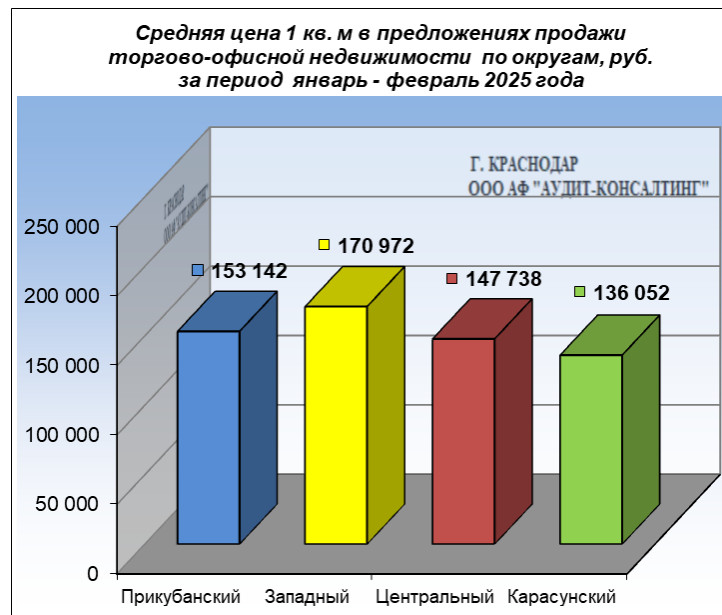
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025
Прикубанский	ср	127 743	136 751	144 770	155 808	156 400	153 142
	мин	14 000	15 432	24 356	27 458	30 000	24 000
	макс	400 000	400 000	400 000	406 897	400 000	485 714
Западный	ср	143 472	145 957	144 848	151 035	168 469	170 972
	мин	36 174	45 000	45 000	48 333	51 471	43 000
	макс	400 000	413 636	336 879	336 879	378 378	395 570
Центральный	ср	128 886	143 336	148 789	157 029	167 289	147 738
	мин	32 167	27 273	40 476	39 864	41 096	31 250
	макс	381 426	369 231	384 615	400 000	473 242	394 737
Карасунский	ср	119 540	117 522	131 886	129 466	131 300	136 052
	мин	18 421	16 000	35 294	35 000	40 248	28 000
	макс	305 164	290 948	394 737	303 571	342 929	500 000
<b>Среднее значение</b>		<b>129 910</b>	<b>135 891</b>	<b>142 573</b>	<b>148 335</b>	<b>155 864</b>	<b>151 976</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>14 000</b>	<b>15 432</b>	<b>24 356</b>	<b>27 458</b>	<b>30 000</b>	<b>24 000</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>400 000</b>	<b>413 636</b>	<b>400 000</b>	<b>406 897</b>	<b>473 242</b>	<b>500 000</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>382 514</b>	<b>400 000</b>	<b>413 636</b>	<b>400 000</b>	<b>406 897</b>	<b>473 242</b>

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.



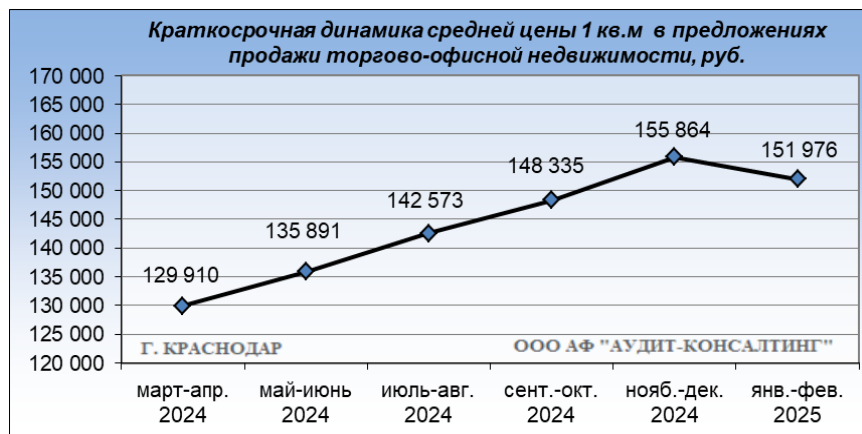
За январь - февраль 2025 г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **151 976** руб./кв. м,

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2024 г. (155 864 руб./м<sup>2</sup>) составляет **-2,5%**;
- изменение с марта 2024 по февраль 2025 г. со 129 910 руб./кв.м до 151 976 руб./кв.м **17%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на январь - февраль 2025 г. составила **24 000** руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – **500 000** руб./м<sup>2</sup>.

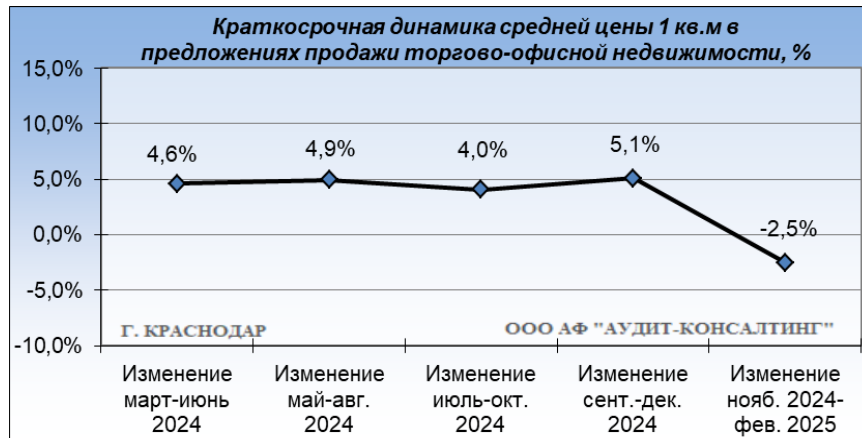
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **32 977 284** руб., минимальная – **120 000** руб., максимальная – **1 400 000 000** руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **256,5** кв.м, минимальная – **3,4** кв.м, максимальная – **18 000** кв.м.

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

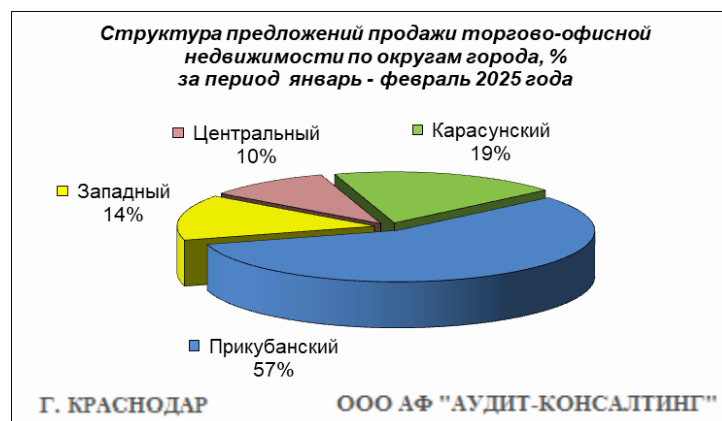


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на **январь - февраль 2025** 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 - 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 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.	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январь-фев. 2025
Среднее значение	64 115	77 183	58 922	59 136	66 314	67 918
Минимальное значение	14 000	41 860	18 321	12 121	15 420	18 077
Максимальное значение	164 349	138 889	144 737	168 138	160 920	210 000

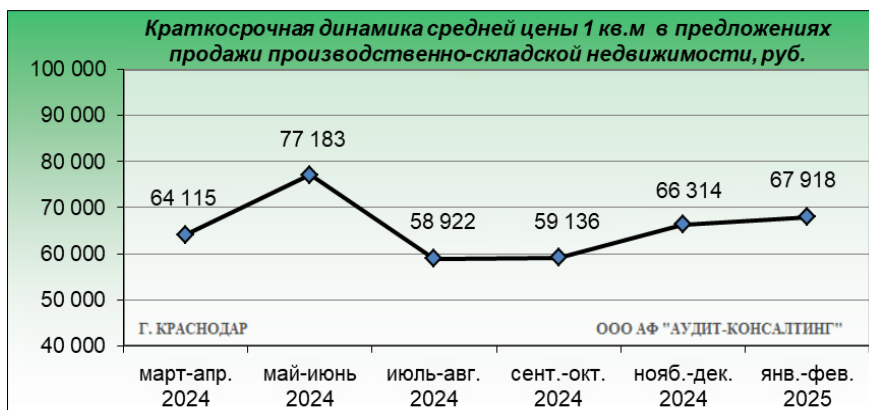
За январь - февраль 2025 г. средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **67 918 руб./кв.м**;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2024 г. (66 314 руб./м<sup>2</sup>,) составляет **2,4%**;
- изменение с марта 2024 по февраль 2025 г. с 64 115 руб./кв.м до 67 918 руб./кв.м **5,9%**;
- минимальная цена 1 кв.м на январь - февраль 2025 г. составила 18 077 руб./кв.м;
- максимальная – 210 000 руб./кв.м.

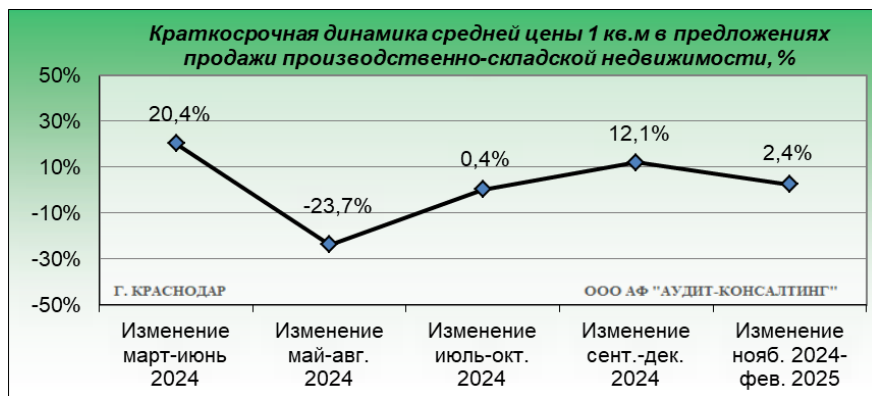
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 74 175 648 руб., минимальная – 132 193 руб., максимальная – 1 300 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 215,8 кв.м, минимальная – 2,2 кв.м, максимальная – 20 000 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 январь - февраль 2025 года показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 24 000 руб./кв.м до 500 000 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 151 976 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 18 077 руб./кв.м до 210 000 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 67 918 руб./кв.м.

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

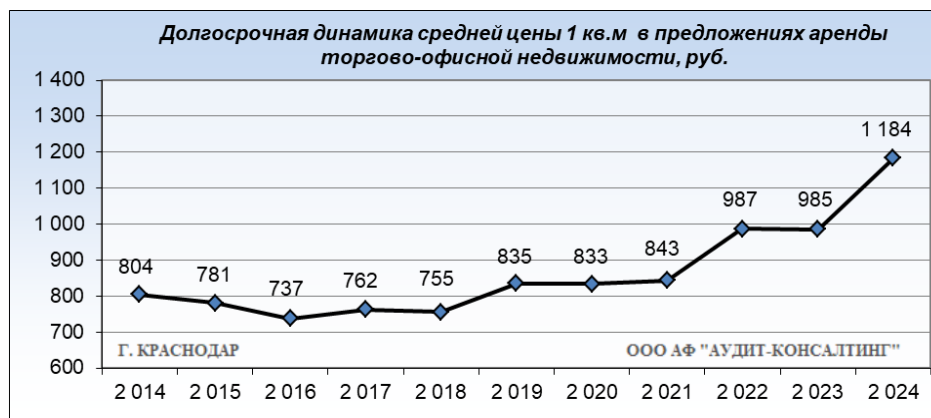
Структура предложений аренды в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке ниже.



Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наём являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 83% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 17%.

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.

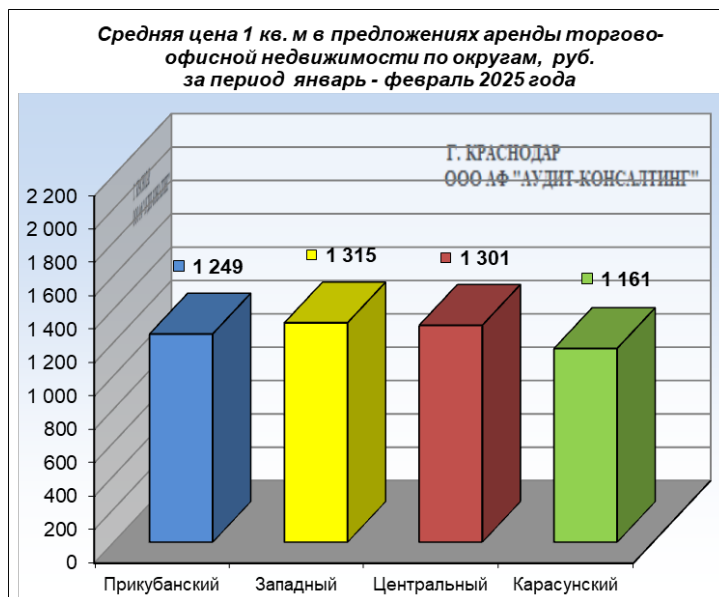
Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

**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.		март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025
Прикубанский	ср	1 068	1 184	1 206	1 194	1 253	1 249
	мин	267	267	294	250	343	350
	макс	4 286	3 846	3 750	4 375	7 200	5 000
Западный	ср	1 287	1 276	1 258	1 275	1 287	1 315
	мин	400	500	500	500	500	500
	макс	4 464	4 054	3 000	3 500	4 000	5 000
Центральный	ср	1 046	1 245	1 322	1 256	1 414	1 301
	мин	300	250	333	443	417	400
	макс	4 688	4 355	5 366	4 667	7 000	5 000
Карасунский	ср	976	1 083	1 109	1 106	1 108	1 161
	мин	243	230	294	250	333	370
	макс	3 750	3 056	3 125	3 800	3 800	3 056
<b>Среднее значение</b>		<b>1 094</b>	<b>1 197</b>	<b>1 224</b>	<b>1 208</b>	<b>1 265</b>	<b>1 256</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>243</b>	<b>230</b>	<b>294</b>	<b>250</b>	<b>333</b>	<b>350</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>4 688</b>	<b>4 355</b>	<b>5 366</b>	<b>4 667</b>	<b>7 200</b>	<b>5 000</b>

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.



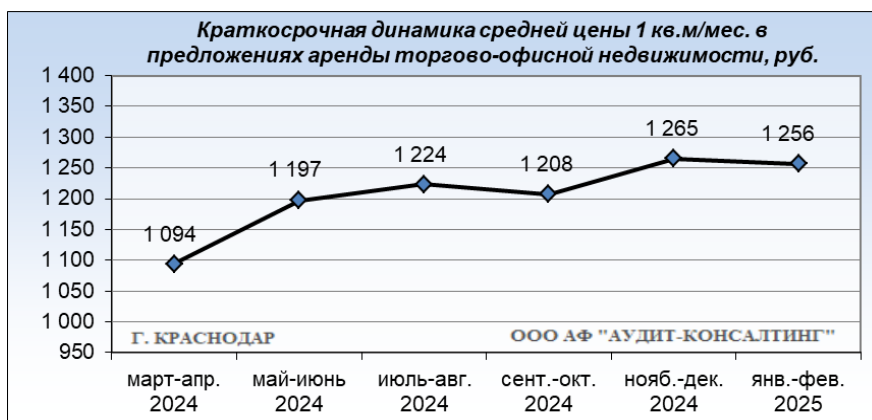
За январь - февраль 2025 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 256** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2024 г. (1 265 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет **-0,7%**;
- изменение с марта 2024 по февраль 2025 г. с 1 094 руб./кв.м/мес. до 1 256 руб./кв.м/мес. **14,8%**;
- минимальная цена 1 кв.м на январь - февраль 2025 г. составила 350 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 5 000 руб./кв.м/мес.

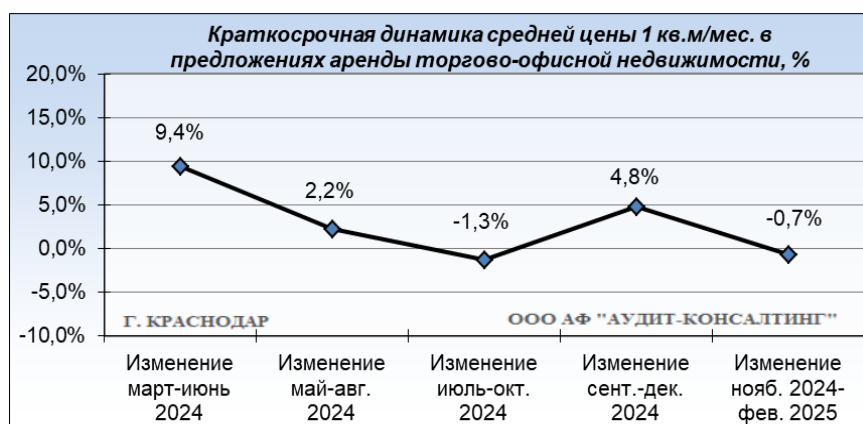
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 270 962 руб./мес., минимальная – 2700 руб./мес., максимальная – 12 000 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 230,5 кв.м, минимальная – 3 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:

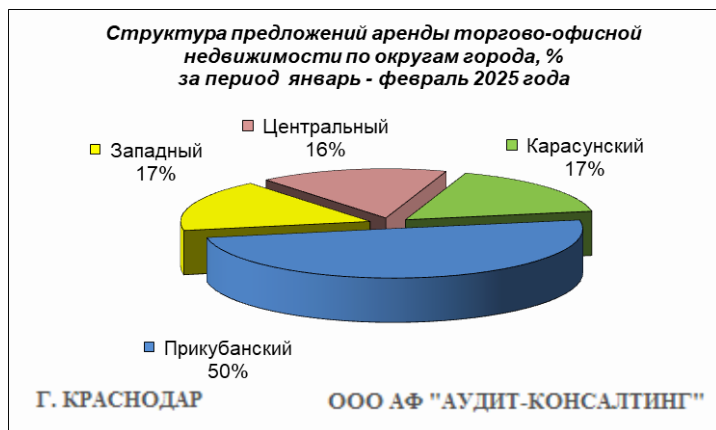


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке аренды торгово-офисной недвижимости на **январь - февраль 2025** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости.

Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

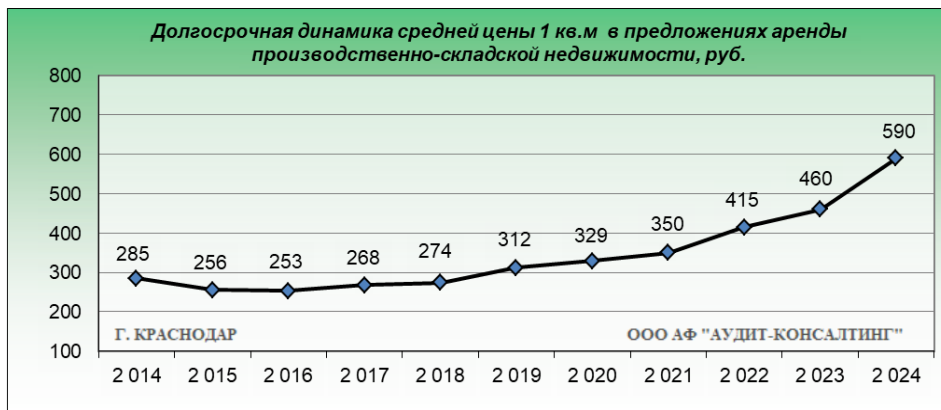


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 50%, а наименьший в Центральном округе – 16%.

### Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости аренды 1 кв.м/мес. за 2014 г. – 285 руб./кв.м/мес., за 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.	март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025
Среднее значение	600	648	572	594	570	631
Минимальное значение	150	350	150	143	150	143
Максимальное значение	1 667	1 250	1 471	1 632	1 461	1 500

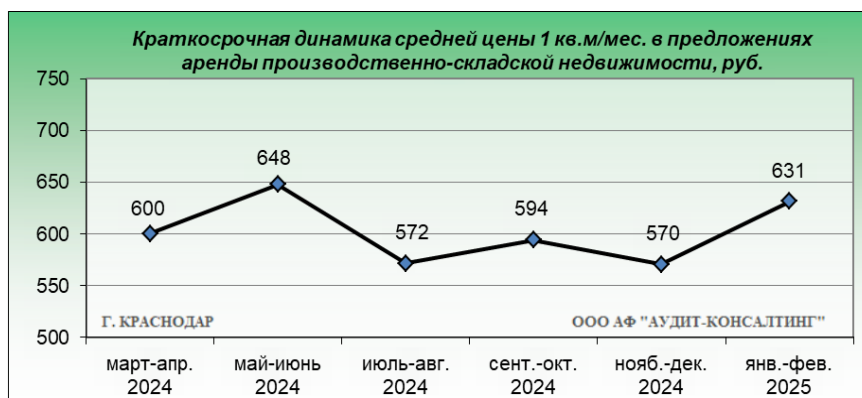
За январь - февраль 2025 г. средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **631 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2024 г. (570 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет **10,7%**;
- изменение с марта 2024 по февраль 2025 г. с 600 руб./кв.м/мес. до 631 руб./кв.м/мес. 5,2%;
- минимальная цена 1 кв.м на январь - февраль 2025 г. составила 143 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 1 500 руб./кв.м/мес.

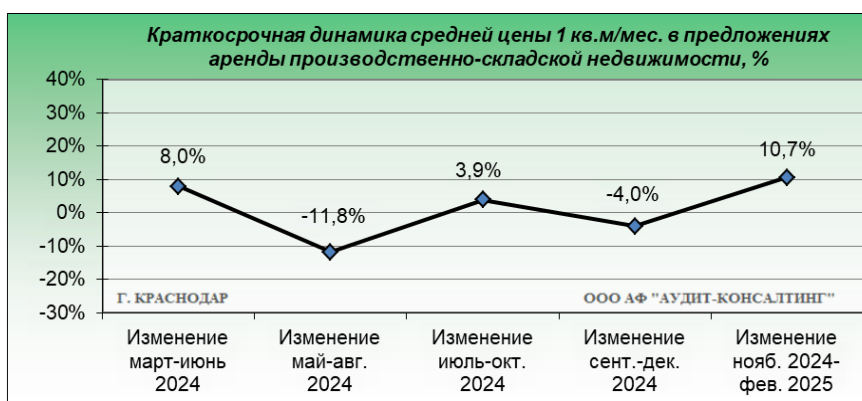
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 791 574 руб./мес., минимальная – 2000 руб./мес., максимальная – 40 000 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 188,4 кв.м, минимальная – 1,5 кв.м, максимальная – 50 000 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 январь - февраль 2025 г. показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок найма (без учета скидки на торг) в диапазоне от 350 руб./кв.м в месяц до 5 000 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1 256 руб./кв.м в месяц;

- производственно-складская недвижимость выставляется (без учета скидки на торг) в диапазоне от 143 руб./кв.м. в месяц до 1 500 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 631 руб./кв.м в месяц.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение средней цены предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости и рост 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 1172 предложений продажи земельных участков под ИЖС и 131 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 (90%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (10%).

### 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).

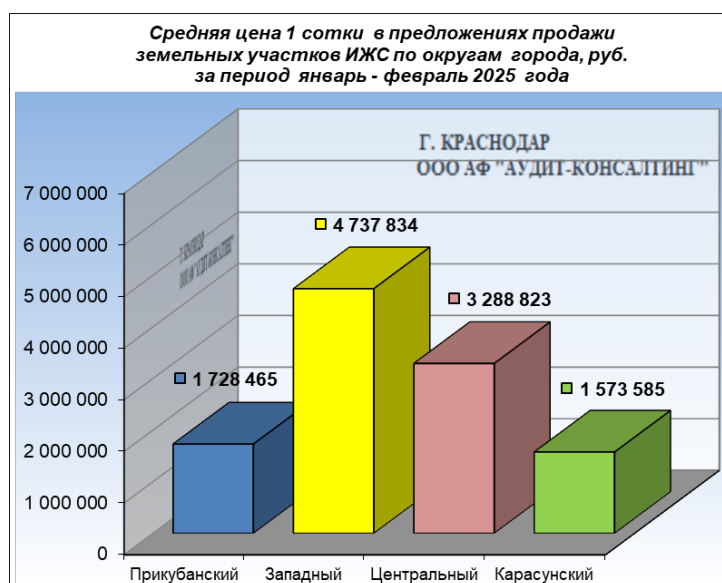
Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи объектов рынка были рассмотрены доступные объявления в открытых источниках информации о продаже земельных участков под ИЖС.

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.		март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январь-фев. 2025
Прикубанский	ср	1 565 109	1 515 677	1 598 260	1 611 329	1 611 329	1 728 465
	мин	200 000	223 881	278 000	295 000	295 000	295 000
	макс	5 875 000	4 651 163	5 357 143	5 000 000	5 000 000	6 875 000
Западный	ср	4 236 964	4 445 865	4 618 432	4 694 642	4 694 642	4 737 834
	мин	1 150 000	2 045 455	2 045 455	1 909 091	1 909 091	1 959 459
	макс	8 250 000	8 478 261	8 250 000	8 600 000	8 600 000	9 285 714
Центральный	ср	2 850 016	2 867 125	3 106 098	3 295 305	3 295 305	3 288 823
	мин	1 000 000	1 162 500	787 500	1 043 478	1 043 478	1 054 054
	макс	5 555 556	6 666 667	7 468 750	8 271 605	8 271 605	9 134 615
Карасунский	ср	1 550 536	1 623 873	1 879 222	1 596 421	1 596 421	1 573 585
	мин	300 000	325 000	448 980	434 783	434 783	361 667
	макс	4 729 730	4 722 227	4 722 227	4 722 227	4 722 227	4 722 227
<b>Среднее значение</b>		<b>2 550 656</b>	<b>2 613 135</b>	<b>2 800 503</b>	<b>2 799 424</b>	<b>2 799 424</b>	<b>2 832 177</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>200 000</b>	<b>223 881</b>	<b>278 000</b>	<b>295 000</b>	<b>295 000</b>	<b>295 000</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>8 250 000</b>	<b>8 478 261</b>	<b>8 250 000</b>	<b>8 600 000</b>	<b>8 600 000</b>	<b>9 285 714</b>

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 январь - февраль 2025 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **2 832 177 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2024 г. (2 799 424 руб./сот.) составляет **1,2%**;

- изменение с марта 2024 по февраль 2025 г. с 2 550 656 руб./сот до 2 832 177 руб./сот. **11%**;

- минимальная цена 1 сотки на январь - февраль 2025 г. составила 295 000 руб./сот.;

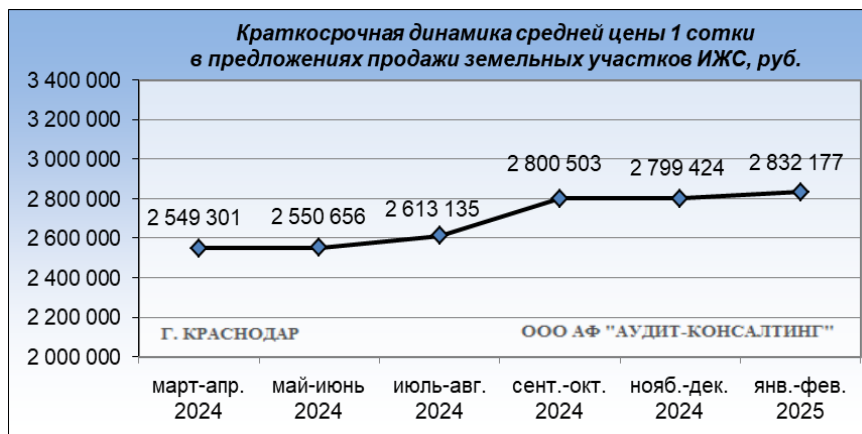
- максимальная – 9 285 714 руб./сот.

Средняя цена единого земельного участка составила 20 657 977 руб., минимальная – 1 250 000 руб., максимальная – 500 000 000 руб.

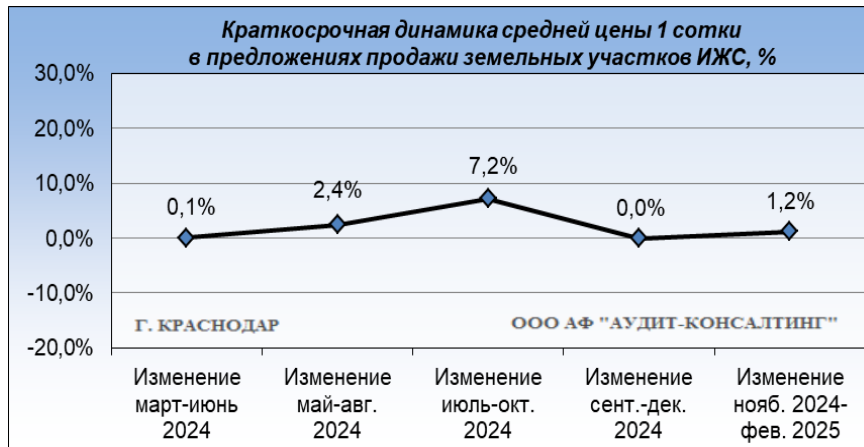
Средняя площадь единого земельного участка составила 10,6 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 290 сот.

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



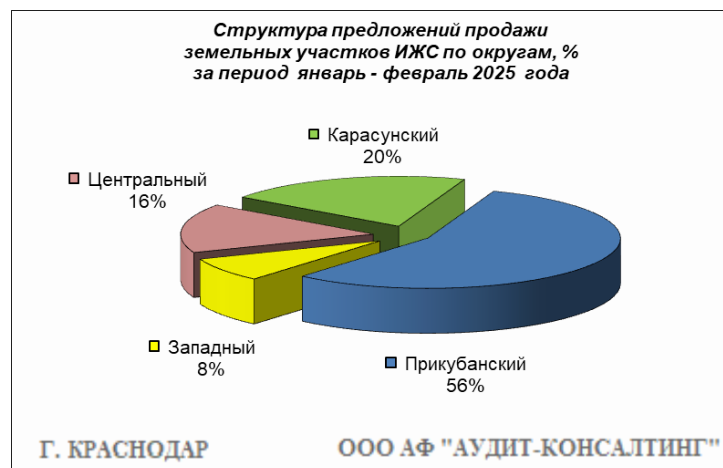


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **январь - февраль 2025 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 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.

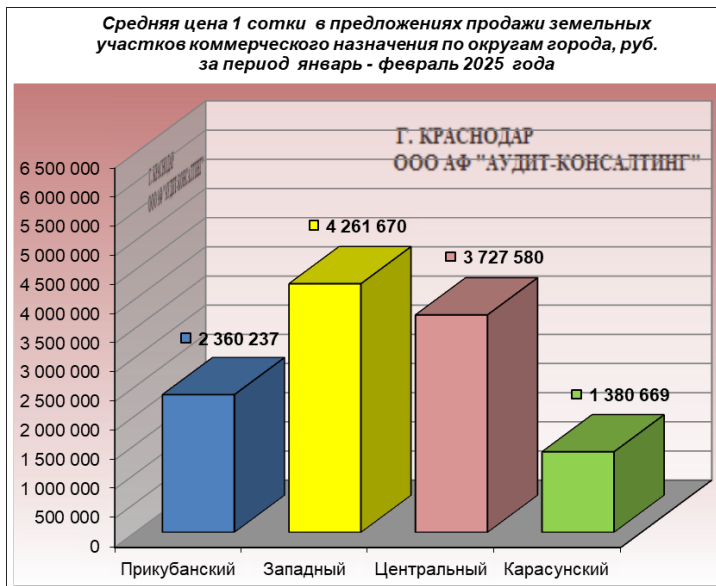
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков коммерческого назначения, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

**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.		март-апр. 2024	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025
Прикубанский	ср	1 728 394	1 683 708	1 794 095	2 462 502	2 595 273	2 360 237
	мин	457 917	457 917	400 000	639 344	629 032	629 032
	макс	4 142 857	4 142 857	4 500 000	5 072 464	5 500 000	5 072 464
Западный	ср	2 171 771	3 001 594	3 323 161	3 284 226	3 585 581	4 261 670
	мин	600 000	1 361 502	2 000 000	2 678 571	2 678 571	3 333 333
	макс	3 980 583	4 032 258	4 000 000	4 000 000	4 324 324	5 450 000
Центральный	ср	3 594 675	3 054 651	3 234 887	3 511 757	4 075 937	3 727 580
	мин	2 142 857	1 153 846	2 214 286	2 142 857	3 112 033	3 090 909
	макс	5 397 590	4 000 000	4 303 797	4 929 577	5 000 000	4 792 500
Карасунский	ср	1 337 615	1 389 600	1 383 637	1 467 371	1 629 844	1 380 669
	мин	250 000	200 000	348 101	348 101	434 783	348 101
	макс	3 500 000	3 500 000	2 846 715	3 396 226	3 600 000	3 600 000
<b>Среднее значение</b>		<b>2 208 114</b>	<b>2 282 388</b>	<b>2 433 945</b>	<b>2 681 464</b>	<b>2 971 659</b>	<b>2 932 539</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>250 000</b>	<b>200 000</b>	<b>348 101</b>	<b>348 101</b>	<b>434 783</b>	<b>348 101</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>5 397 590</b>	<b>4 142 857</b>	<b>4 500 000</b>	<b>5 072 464</b>	<b>5 500 000</b>	<b>5 450 000</b>

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.



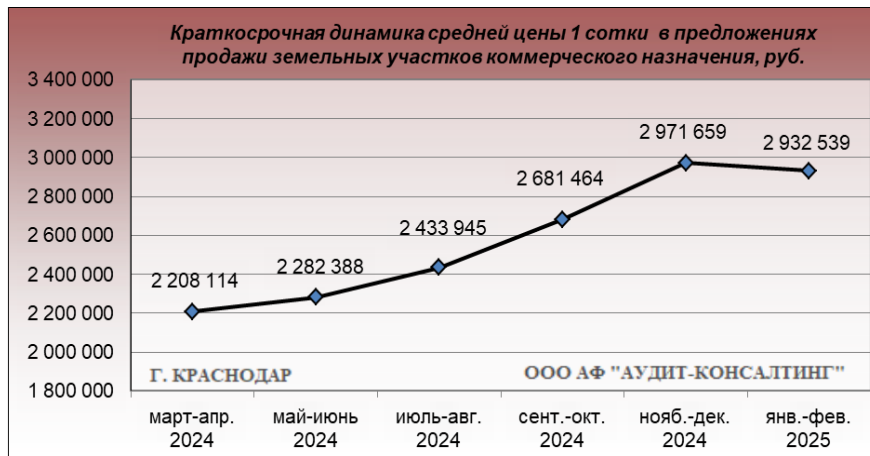
За январь - февраль 2025 г. средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 932 539 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2024 г. (2 971 659 руб./сот.) составляет **-1,3%**;
- изменение с марта 2024 по февраль 2025 г. с 2 071 548 руб./сот. до 2 932 539 руб./сот. **32,8%**;
- минимальная цена 1 сотки на январь - февраль 2025 г. составила 348 101 руб./сот.;
- максимальная – 5 450 000 руб./сот.

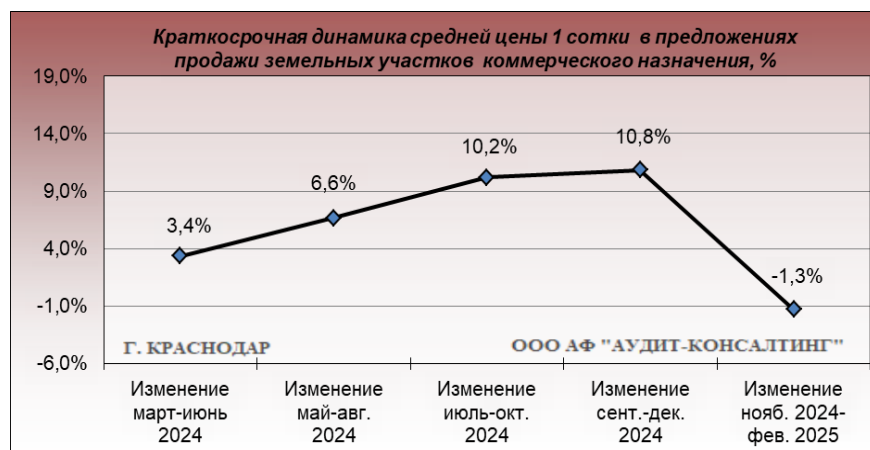
Средняя цена единого земельного участка составила 79 410 138 руб., минимальная – 650 000 руб., максимальная – 900 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 59,8 сот., минимальная – 0,4 сот., максимальная – 800 сот.

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

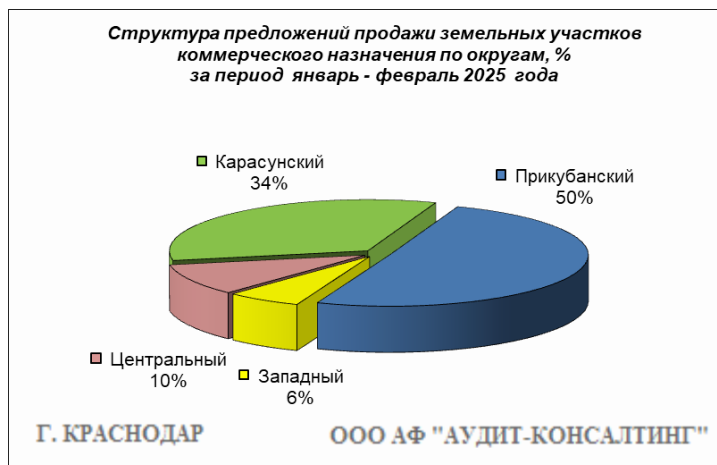


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи на рынке земельных участков коммерческого назначения, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков коммерческого назначения на **январь - февраль 2025 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 50 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 6% в Западном округе.

### Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка по состоянию на январь - февраль 2025 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 9 285 714 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 2 832 177 руб./сот.;

- средняя цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 348 101 руб./сот. до 5 450 000 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 932 539 руб./сот.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост средней цены предложения продажи земельных участков под ИЖС и снижение 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

Исполнительный Директор Чистяков Дмитрий Олегович

8(906) 054-77-44

Отдел Аудита и Бухгалтерского учета

Тел: 8 (800) 770-75-95

Отдел Жилой недвижимости

Тел: +7 (925)830-63-31, 8 (800) 770-75-95

Отдел Коммерческой недвижимости, Оценка бизнеса

Тел: +7 (925)830-63-31, 8 (800) 770-75-95

E-mail: AKO-MK@nsaudit.ru