

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

Индекс промышленного производства в сентябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. составил 98,3%, в январе-сентябре 2025 г. – 99,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. составил 82,8%, в январе-сентябре 2025 г. – 88,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. составил 98,5%, в январе-сентябре 2025 г. – 99,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в сентябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. составил 103,0%, в январе-сентябре 2025 г. – 105,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в сентябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. составил 93,2%, в январе-сентябре 2025 г. – 93,2%.

**Растениеводство.** На 1 октября 2025 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, убраны зерновые колосовые культуры на 90,5% посевной площади, что составило 2247,8 тыс. га (95,9% к соответствующей дате 2024 г.), в том числе пшеницы – 1617,8 тыс. га (102,1%). Масличные культуры убраны на площади 605,2 тыс. га (85,4% к соответствующей дате 2024 г.), овощи открытого грунта – на 50,3 тыс. га (106,2%), картофель – на 25,4 тыс. га (94,2%).

**Животноводство.** На конец сентября 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 325,8 тыс. голов (96,8% к соответствующей дате 2024 г.), из них коров – 118,0 тыс. голов (101,0%); свиней – 526,6 тыс. голов (121,9%); овец и коз – 7,3 тыс. голов (109,5%).

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2025 г. составил 327,1 млрд рублей, или 79,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

**Жилищное строительство.** В январе-сентябре 2025 г. организациями всех форм собственности и населением построено 56,9 тыс. квартир общей площадью 4600,9 тыс. кв. метров, что составило 89,7% к январю-сентябрю 2024 г. Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 33,0 тыс. квартир общей площадью 1610,0 тыс. кв. метров, что составило 87,0% к январю-сентябрю 2024 г. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 2990,9 тыс. кв. метров (из них 601,7 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 91,2% к январю-сентябрю 2024 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-сентябре 2025 г. составил 2415,9 млрд рублей, что в товарной массе на 1,6% больше, чем в январе-сентябре 2024 г.

В январе-сентябре 2025 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 919,4 млрд рублей, что на 3,4% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-сентябрь предыдущего года.

В январе-сентябре 2025 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 2866,2 млрд рублей, что в товарной массе на 0,9% меньше, чем в январе-сентябре 2024 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в сентябре 2025 г. по сравнению с августом 2025 г. составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,02%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 100,03%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в сентябре 2025 г. составил 100,1%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в сентябре 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,7% и составила 7494,93 рубля в расчете на одного человека в месяц.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Краснодарскому краю в сентябре 2025 г. составила 26008,06 рубля в расчете на месяц. По сравнению с августом 2025 г. его стоимость повысилась на 0,1%.

По данным выборочного статистического наблюдения в III квартале 2025 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья составили соответственно 99,8% и 104,6%. На первичном рынке стоимость квартир среднего качества (типовых) повысилась на 1,3%, при этом цены на квартиры улучшенного качества снизились на 1,9%, элитные – на 0,4%. На вторичном рынке повышение цен зарегистрировано на квартиры среднего качества (типовые) на 5,6%, улучшенного качества – на 3,8%.

В сентябре 2025 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с августом 2025 г. составил 100,5%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 100,02%, «Обрабатывающие производства» – 100,4%,

<sup>1</sup> По данным: [https://23.rosstat.gov.ru/storage//2019/01-14/zLsnTebq/Docl\\_051125.pdf](https://23.rosstat.gov.ru/storage//2019/01-14/zLsnTebq/Docl_051125.pdf)

«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 101,5%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в сентябре 2025 г. по сравнению с августом 2025 г. составил 99,9%, в том числе на продукцию растениеводства – 99,6%, животноводства – 100,5%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в сентябре 2025 г. по сравнению с августом 2025 г. составил 102,3%.

**Заработка**. Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в августе 2025 г. составила 73453 рубля. По сравнению с августом 2024 г. она увеличилась на 10,7%. Среднемесячная начисленная заработка за январь-август 2025 г. составила 73459 рублей, увеличившись по сравнению с соответствующим периодом 2024 г. на 12,5%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за II квартал 2025 г. составила 2948,0 тыс. человек, из них 2888,3 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 59,7 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 сентябре 2025 г. признано безработными 2,0 тыс. граждан (на 22,5% больше, чем в сентябре 2024 г.), снято с учета 2,1 тыс. безработных (на 3,3% меньше, чем в сентябре 2024 г.). Численность трудоустроенных безработных в сентябре 2025 г. увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 32,0%, с сентябрем 2024 г. – уменьшилась на 1,0% и составила 1,4 тыс. человек.

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

Потребность организаций в работниках (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). На конец сентября 2025 г. заявленная организациями потребность в работниках составила 65,3 тыс. человек, что на 27,6% меньше, чем на конец сентября 2024 г. В среднем на одного незанятого, состоящего на учете, приходилось 5,66 вакансии.

На конец сентября 2025 г. нагрузка не занятого населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила 0,18 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 – сентябрь - октябрь 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 **сентябрь - октябрь 2025 г.** из 34 473 предложений по продаже квартир и 2 629 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

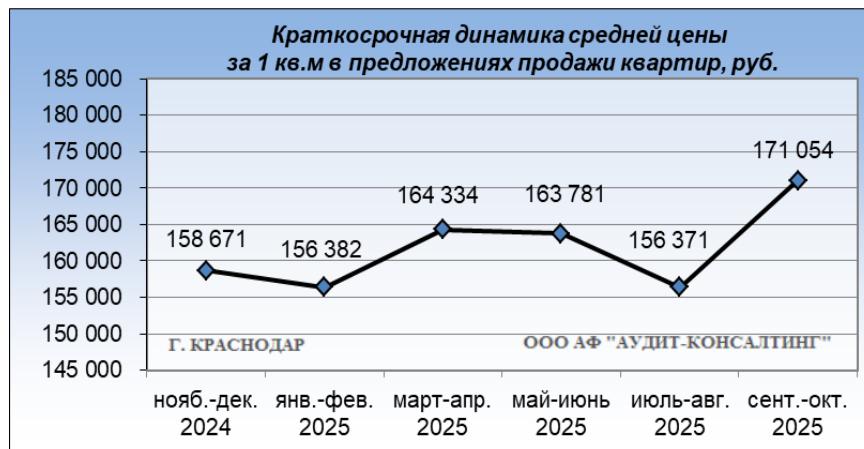
Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025
Прикубанский	137 149	135 821	140 516	136 279	142 801	147 561
Западный	159 572	166 595	179 889	186 143	166 121	176 534
Центральный	176 627	177 280	191 140	183 625	154 697	209 162
Карасунский	161 336	145 831	145 792	149 078	161 866	150 959
<b>Среднее значение</b>	<b>158 671</b>	<b>156 382</b>	<b>164 334</b>	<b>163 781</b>	<b>156 371</b>	<b>171 054</b>

Минимальное значение	65 491	66 046	73 016	67 038	68 852	67 454
Максимальное значение	390 625	419 162	409 182	408 719	383 107	413 985

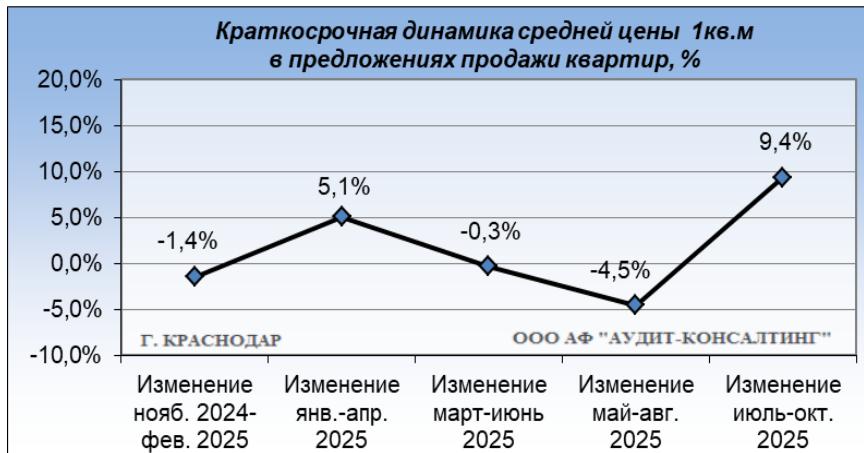
За сентябрь - октябрь 2025 года средняя цена предложений продажи квартир по округам составила 171 054 руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2025 г. (156 371 руб./кв.м) составляет 9,4%;
- изменение с ноября 2024 по октябрь 2025 г. со 158 671 руб./кв.м до 171 054 руб./кв.м 7,8%;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на сентябрь - октябрь 2025 г. составила 67 454 руб./кв.м;
- максимальная – 413 985 руб./кв.м.

Краткосрочная динамика (интервал 2 месяца) средней цены в предложениях продажи на рынке квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



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



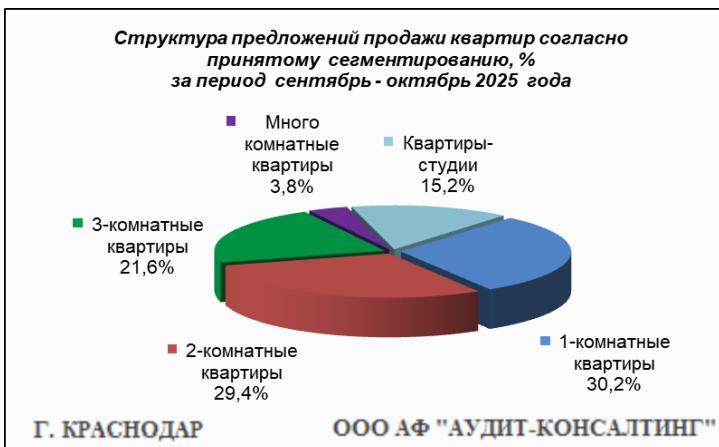
Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на сентябрь - октябрь 2025 года, выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 48,3%, находится в Центральном округе, а наименьший – 7,4% 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 (30,2%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (3,8%).

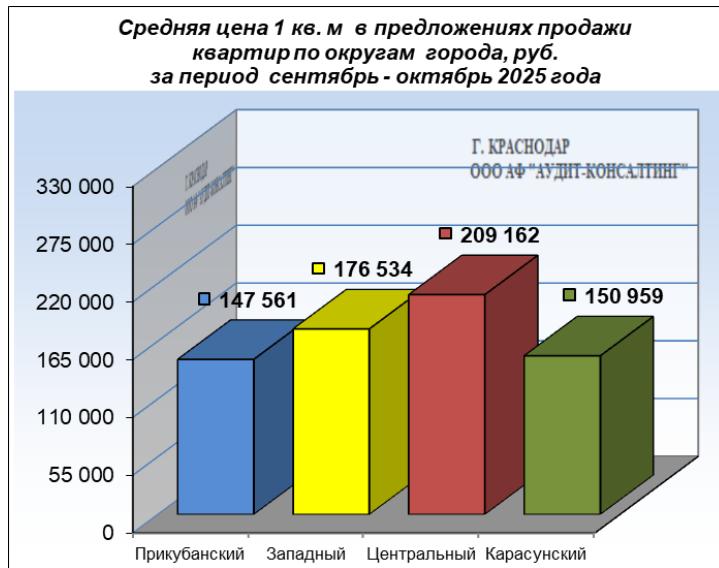
Данные проведенного анализа цен предложений за **сентябрь - октябрь 2025 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

**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	Много комнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	134 999	125 671	127 027	177 140	172 969	<b>147 561</b>
Западный	198 462	179 026	175 499	173 359	156 324	<b>176 534</b>
Центральный	208 485	188 729	183 412	210 435	254 750	<b>209 162</b>
Карабинский	155 449	163 490	146 598	131 062	158 195	<b>150 959</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**

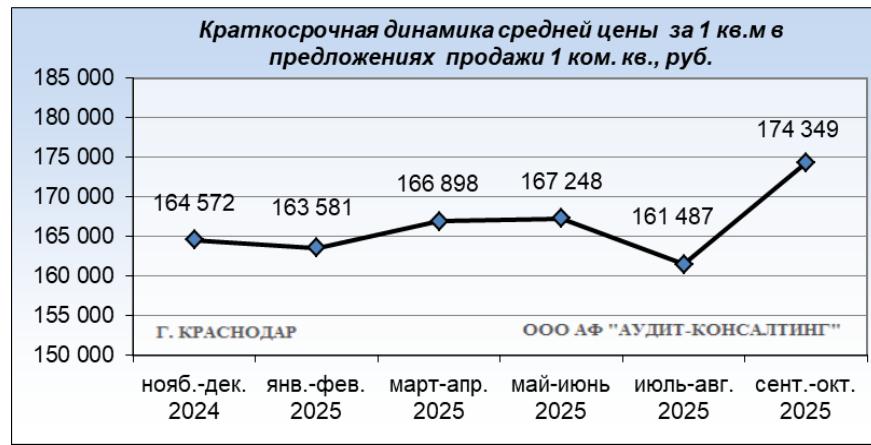
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025
Прикубанский	ср	127 178	128 121	131 328	131 204	131 724	134 999
	мин	65 491	66 338	73 016	67 105	68 871	67 667
	макс	252 378	319 149	370 933	392 484	383 107	380 690
Западный	ср	174 738	189 369	192 598	191 366	191 318	198 462
	мин	86 250	86 567	89 021	87 308	84 639	87 500
	макс	326 316	333 333	338 428	348 361	347 368	340 000
Центральный	ср	183 725	181 194	189 216	187 411	161 377	208 485
	мин	88 333	75 000	86 000	76 425	71 642	75 758
	макс	358 949	332 558	342 132	375 000	345 652	342 740
Карасунский	ср	172 648	155 639	154 451	159 011	161 531	155 449
	мин	77 114	75 000	75 000	75 000	77 778	70 225
	макс	347 219	314 046	318 358	354 885	355 485	355 485
<b>Среднее значение</b>		<b>164 572</b>	<b>163 581</b>	<b>166 898</b>	<b>167 248</b>	<b>161 487</b>	<b>174 349</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>65 491</b>	<b>66 338</b>	<b>73 016</b>	<b>67 105</b>	<b>68 871</b>	<b>67 667</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>358 949</b>	<b>333 333</b>	<b>370 933</b>	<b>392 484</b>	<b>383 107</b>	<b>380 690</b>

- Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 1-комнатных квартир за сентябрь - октябрь 2025 г. составила 174 349 руб.;  
 - изменение к предыдущему интервалу июль - август 2025 г. (161 487 руб./м<sup>2</sup>) составляет 8,0%;  
 - изменение с ноября 2024 по октябрь 2025 г. со 164 572 руб./кв.м до 174 349 руб./кв.м 5,9%;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на сентябрь - октябрь 2025 г. составила 67 667 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 380 690 руб./м<sup>2</sup>.

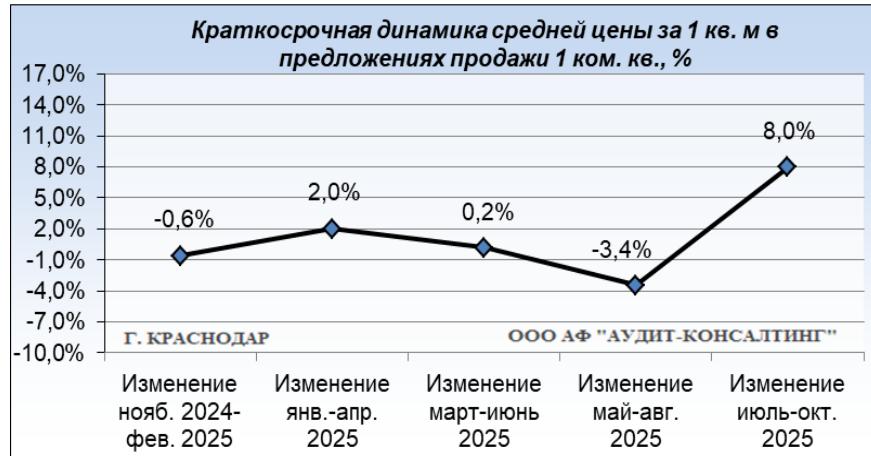
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 6 349 816 руб., минимальная – 1 400 000 руб., максимальная – 69 632 145 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 39,9 м<sup>2</sup>, минимальная – 13.7 м<sup>2</sup>, максимальная – 203 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-хкомн. кв. по округам, руб.		нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025
Прикубанский	ср	119 750	122 888	125 514	125 298	124 199	125 671
	мин	66 079	66 079	73 098	67 038	68 852	67 797
	макс	324 428	304 915	324 266	320 339	304 915	312 479
Западный	ср	164 544	181 930	180 495	175 777	171 739	179 026
	мин	89 423	79 198	95 238	88 274	84 719	86 885
	макс	390 625	419 162	409 182	400 000	359 453	370 000
Центральный	ср	170 825	168 551	186 545	171 831	150 274	188 729
	мин	78 125	79 545	82 099	79 114	68 852	76 563
	макс	350 746	352 353	349 206	338 446	365 497	375 207
Карасунский	ср	165 339	134 094	140 907	147 164	178 853	163 490
	мин	75 000	70 100	75 301	69 191	70 270	70 270
	макс	347 116	273 929	332 256	342 994	368 122	351 181
<b>Среднее значение</b>		<b>155 114</b>	<b>151 866</b>	<b>158 365</b>	<b>155 018</b>	<b>156 266</b>	<b>164 229</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>66 079</b>	<b>66 079</b>	<b>73 098</b>	<b>67 038</b>	<b>68 852</b>	<b>67 797</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>390 625</b>	<b>419 162</b>	<b>409 182</b>	<b>400 000</b>	<b>368 122</b>	<b>375 207</b>

Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **сентябрь - октябрь 2025 г.** составила **164 229 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2025 г. (156 266 руб./кв.м) составляет **5,1%**;
- изменение с ноября 2024 по октябрь 2025 г. со 155 114 руб./кв.м до 164 229 руб./кв.м **5,9%**;
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь - октябрь 2025 г. составила 67 797 руб./кв.м ;
- максимальная – 375 207 руб./кв.м

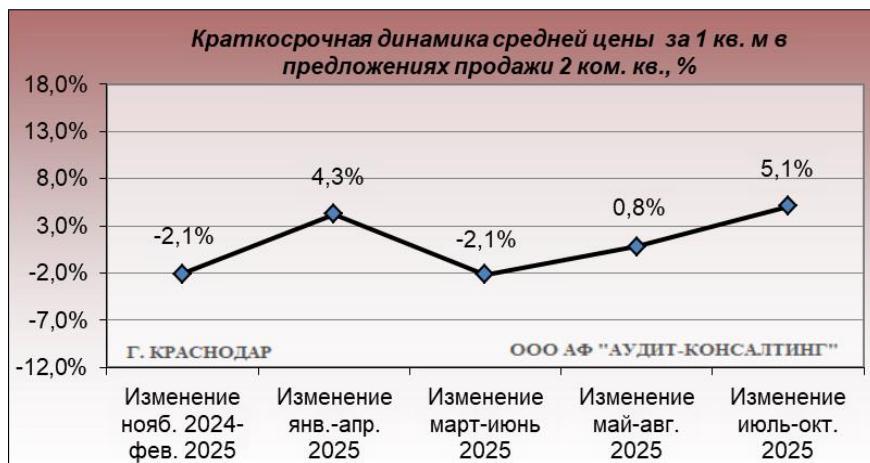
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 9 222 057 руб., минимальная – 2 150 000 руб., максимальная – 64 987 810 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 59,8 кв.м, минимальная – 28 кв.м, максимальная – 228,4 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.		нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025
Прикубанский	ср	118 779	124 470	127 294	125 787	129 803	127 027
	мин	66 316	66 046	73 034	68 441	69 051	67 454
	макс	335 443	372 960	382 813	339 744	291 791	305 144
Западный	ср	159 401	162 623	171 348	176 771	159 520	175 499
	мин	84 127	77 011	87 479	94 215	86 165	83 000
	макс	362 117	334 528	312 796	368 633	367 816	390 295

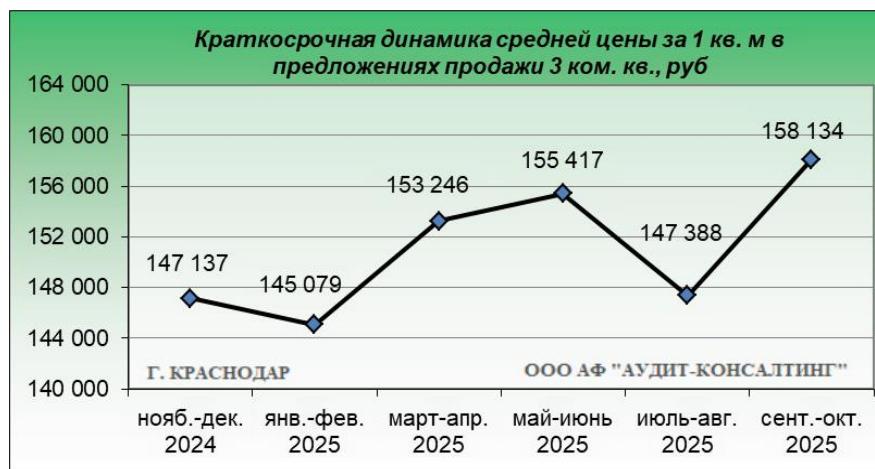
Центральный	ср	159 695	158 746	167 203	160 682	143 207	183 412
	мин	76 395	76 923	85 840	77 008	73 016	77 121
	макс	338 624	357 895	286 523	336 364	349 428	310 185
Карасунский	ср	150 674	134 479	147 139	158 429	157 022	146 598
	мин	72 301	74 184	74 000	70 225	72 500	71 013
	макс	313 735	284 483	293 705	328 141	336 115	326 885
<b>Среднее значение</b>		<b>147 137</b>	<b>145 079</b>	<b>153 246</b>	<b>155 417</b>	<b>147 388</b>	<b>158 134</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>66 316</b>	<b>66 046</b>	<b>73 034</b>	<b>68 441</b>	<b>69 051</b>	<b>67 454</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>362 117</b>	<b>372 960</b>	<b>382 813</b>	<b>368 633</b>	<b>367 816</b>	<b>390 295</b>

- Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 3-комнатных квартир за сентябрь - октябрь 2025 г. составила 158 134 руб.;  
 - изменение к предыдущему интервалу июль - август 2025 г. (147 388 руб./м<sup>2</sup>) составляет 7,3%;  
 - изменение с ноября 2024 по октябрь 2025 г. с 147 137 руб./кв.м до 158 134 руб./кв.м 7,5%;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на сентябрь - октябрь 2025 г. составила 67 454 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 390 295 руб./м<sup>2</sup>.

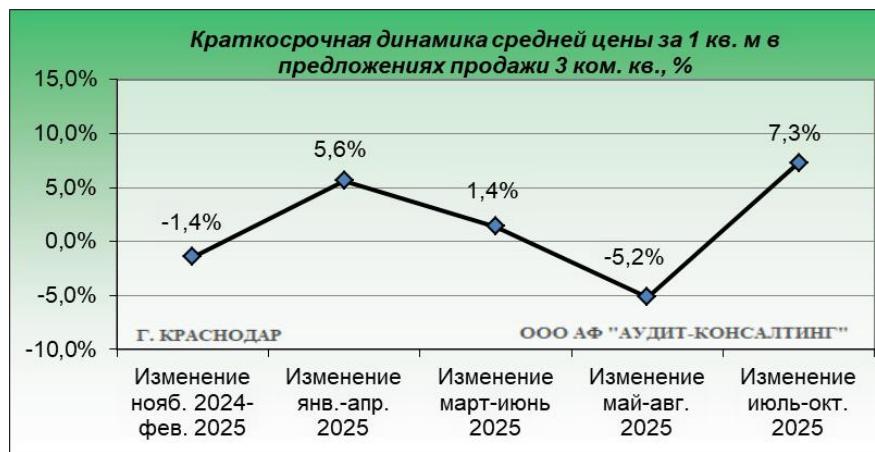
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 11 774 533 руб., минимальная – 3 600 000 руб., максимальная – 65 000 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 80,3 м<sup>2</sup>, минимальная – 37,2 м<sup>2</sup>, максимальная – 256 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

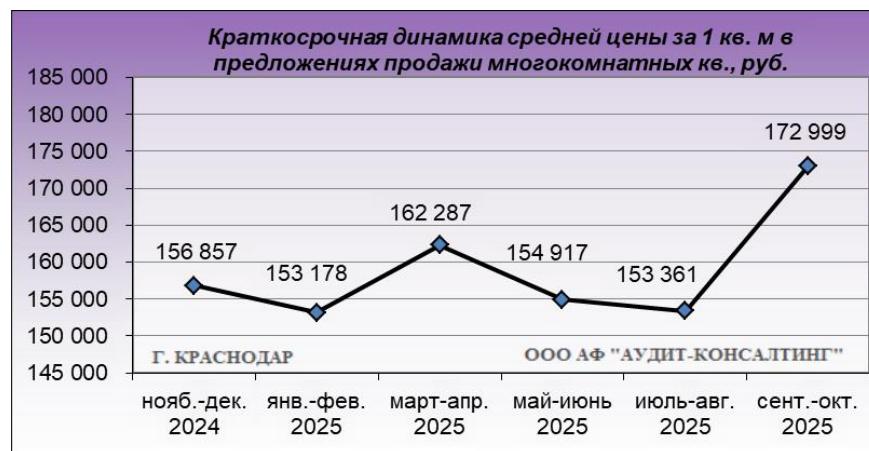
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн. кв. по округам, руб.		нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025
Прикубанский	ср	169 270	147 063	160 161	142 209	166 664	177 140
	мин	84 444	76 836	75 301	70 211	74 206	73 750
	макс	349 970	335 420	365 854	408 719	300 016	413 985
Западный	ср	156 364	160 396	193 988	204 041	155 433	173 359
	мин	85 813	92 593	109 626	103 000	85 621	100 000
	макс	301 410	316 667	316 667	385 621	278 983	276 316
Центральный	ср	169 870	181 996	174 158	167 654	152 949	210 435
	мин	95 000	99 892	113 208	95 238	80 624	87 013
	макс	309 598	309 598	264 982	299 557	313 557	279 188
Карасунский	ср	131 923	123 257	120 839	105 767	138 399	131 062
	мин	78 378	78 273	81 694	77 609	78 313	74 067
	макс	175 732	186 611	201 088	186 611	186 611	192 982
<b>Среднее значение</b>		<b>156 857</b>	<b>153 178</b>	<b>162 287</b>	<b>154 917</b>	<b>153 361</b>	<b>172 999</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>78 378</b>	<b>76 836</b>	<b>75 301</b>	<b>70 211</b>	<b>74 206</b>	<b>73 750</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>349 970</b>	<b>335 420</b>	<b>365 854</b>	<b>408 719</b>	<b>313 557</b>	<b>413 985</b>

- Средняя цена 1 м<sup>2</sup> многокомнатных квартир за **сентябрь - октябрь 2025 г.** составила **172 999** руб.;  
 - изменение к предыдущему интервалу июль - август 2025 г. (153 361 руб./м<sup>2</sup>) составляет **12,8%**;  
 - изменение с ноября 2024 по октябрь 2025 г. со 156 857 руб./кв.м до 172 999 руб./кв.м 10,3%;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на сентябрь - октябрь 2025 г. составила 73 750 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 413 985 руб./м<sup>2</sup>.

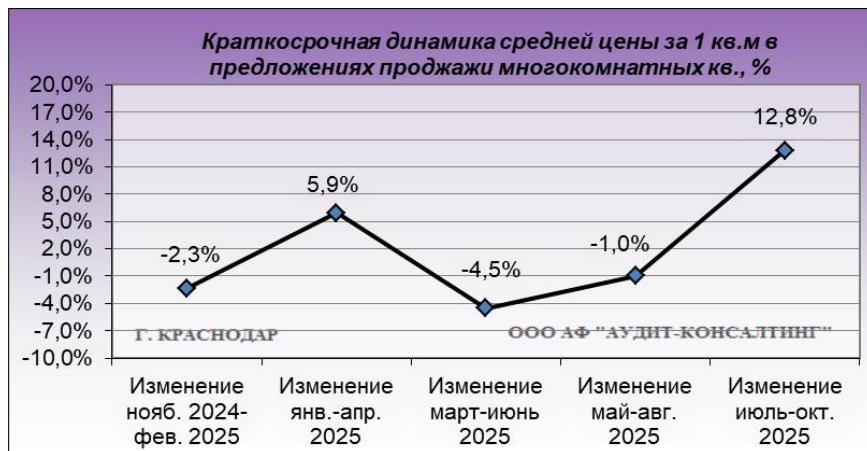
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 21 290 902 руб., минимальная – 4 900 000 руб., максимальная – 150 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 120,9 м<sup>2</sup>, минимальная – 54 м<sup>2</sup>, максимальная – 470 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.		нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025
Прикубанский	ср	150 768	156 562	158 283	156 896	161 616	172 969
	мин	71 129	70 062	79 470	72 464	77 922	72 727
	макс	267 266	277 778	321 970	303 571	284 974	345 745
Западный	ср	142 814	138 656	161 015	182 762	152 594	156 324
	мин	104 127	99 602	121 212	121 890	98 718	115 600
	макс	202 703	190 096	239 787	250 000	226 766	215 909
Центральный	ср	199 017	195 912	238 577	230 549	165 678	254 750
	мин	98 566	96 154	96 454	85 000	81 231	113 793
	макс	305 164	312 069	328 741	329 245	342 423	343 925
Карасунский	ср	186 094	181 686	165 625	175 019	173 525	158 195
	мин	75 610	80 000	81 461	81 506	84 818	78 571
	макс	262 701	265 244	270 700	285 500	265 100	246 700
<b>Среднее значение</b>		<b>169 673</b>	<b>168 204</b>	<b>180 875</b>	<b>186 306</b>	<b>163 353</b>	<b>185 560</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>71 129</b>	<b>70 062</b>	<b>79 470</b>	<b>72 464</b>	<b>77 922</b>	<b>72 727</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>305 164</b>	<b>312 069</b>	<b>328 741</b>	<b>329 245</b>	<b>342 423</b>	<b>345 745</b>

- Средняя цена 1 м<sup>2</sup> квартир-студий за **сентябрь - октябрь 2025 г.** составила **185 560** руб.;  
 - изменение к предыдущему интервалу июль - август 2025 г. (163 353 руб./м<sup>2</sup>) составляет **13,6%**;  
 - изменение с ноября 2024 по октябрь 2025 г. со 169 673 руб./кв.м до 185 560 руб./кв.м 9,4%;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на сентябрь - октябрь 2025 г. составила 72 727 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 345 745 руб.

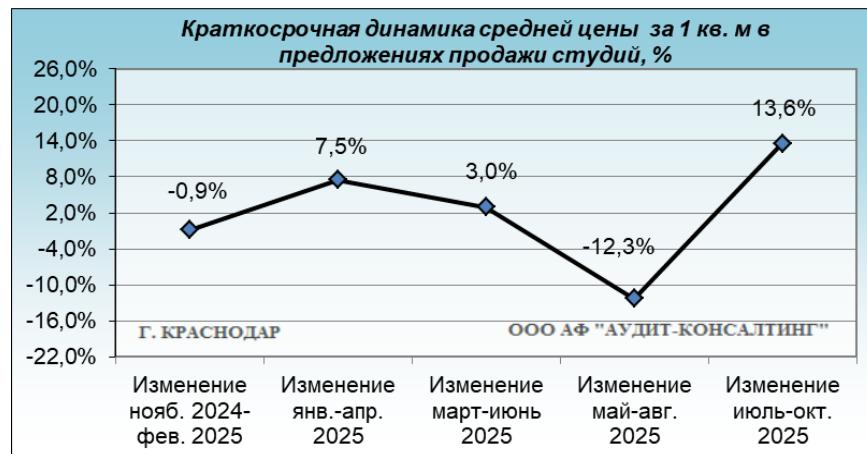
Средняя цена единой квартиры-студии составила 4 586 630 руб., минимальная – 1 100 000 руб., максимальная – 24 500 000 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 26,4 м<sup>2</sup>, минимальная – 11,5 м<sup>2</sup>, максимальная – 90,4 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:

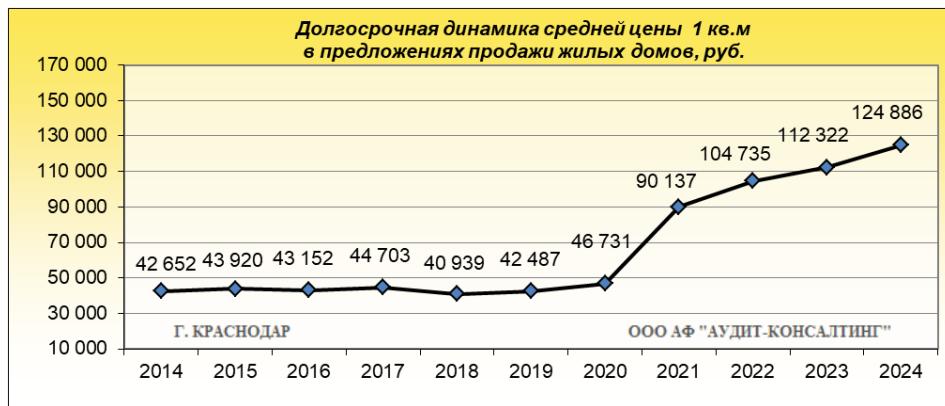


## Жилые дома

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.		нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025
Прикубанский	ср	108 632	113 469	116 546	117 928	114 925	113 487
	мин	43 333	45 217	49 048	42 182	42 069	42 646
	макс	354 327	340 000	311 688	354 911	376 923	342 501
Западный	ср	162 137	160 952	179 055	186 593	173 283	177 004
	мин	84 524	64 783	99 303	87 500	82 000	70 659
	макс	329 545	347 826	325 000	380 000	366 667	369 906
Центральный	ср	132 707	127 504	133 594	129 393	126 138	125 411
	мин	52 432	55 102	59 701	69 524	60 150	52 000
	макс	356 371	322 222	360 870	291 545	291 545	366 667
Карасунский	ср	113 772	113 200	115 468	113 956	105 197	114 907
	мин	42 083	45 000	47 368	47 393	41 071	42 833
	макс	261 780	250 000	268 022	311 927	279 018	302 326
<b>Среднее значение</b>		<b>129 312</b>	<b>128 781</b>	<b>136 166</b>	<b>136 967</b>	<b>129 886</b>	<b>132 702</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>42 083</b>	<b>45 000</b>	<b>47 368</b>	<b>42 182</b>	<b>41 071</b>	<b>42 646</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>356 371</b>	<b>347 826</b>	<b>360 870</b>	<b>380 000</b>	<b>376 923</b>	<b>369 906</b>

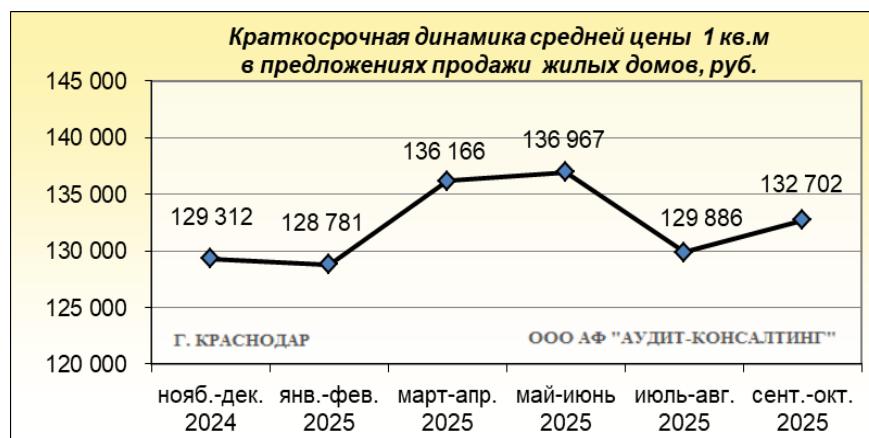
Средняя цена 1 м<sup>2</sup> жилых домов за сентябрь - октябрь 2025 г. составила 132 702 руб.;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2025 г. (129 886 руб./м<sup>2</sup>) составляет **2,2%**;
  - изменение с ноября 2024 по октябрь 2025 г. со 129 312 руб./кв.м до 132 702 руб./кв.м **2,6%**;
  - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на сентябрь - октябрь 2025 г. составила 42 646 руб./м<sup>2</sup>;
  - максимальная – 369 906 руб./м<sup>2</sup>.

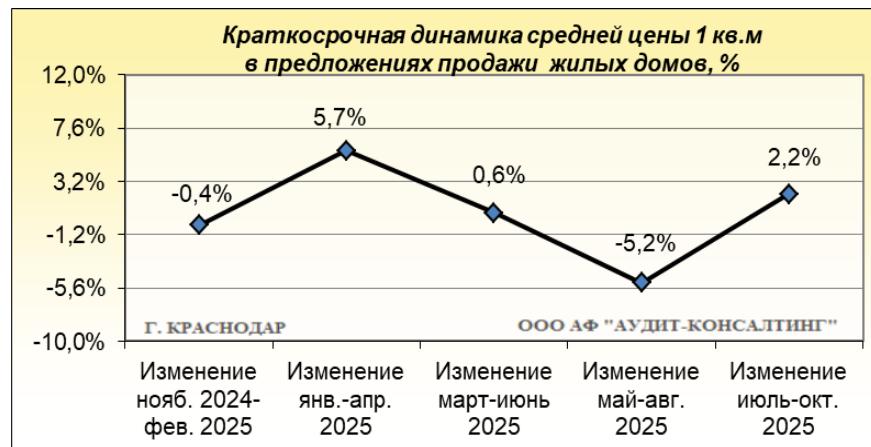
Средняя цена единого жилого дома составила 20 770 001 руб., минимальная – 2 400 000 руб., максимальная – 550 000 000 руб.

Средняя площадь жилого дома составила 153,9 м<sup>2</sup>, минимальная – 24 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 53%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (9%).

## **Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости**

Проведенный анализ рынка по состоянию на сентябрь - октябрь 2025 года показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 67 454 руб./кв. м до 413 985 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 171 054 руб./кв. м;
  - цена предложений жилых домов в диапазоне от 42 646 руб./кв. м до 369 906 руб./кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 132 702 руб./кв. м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост 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, Российской, 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 объекты 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:

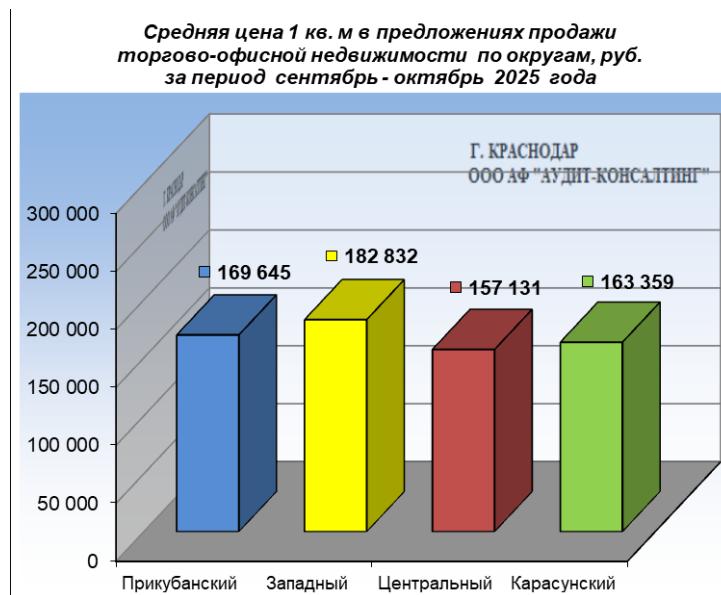
Таблица 9. Краткосрочная динамика цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025
Прикубанский	ср	156 400	153 142	159 574	163 630	172 076	169 645
	мин	30 000	24 000	28 736	28 045	29 959	36 398
	макс	400 000	485 714	442 708	450 000	383 562	400 000
Западный	ср	168 469	170 972	168 442	173 647	160 118	182 832

	мин	51 471	43 000	44 000	40 000	54 348	64 000
	макс	378 378	395 570	398 649	400 000	356 664	417 722
Центральный	ср	167 289	147 738	166 334	145 226	179 220	157 131
	мин	41 096	31 250	35 043	42 373	47 170	65 000
	макс	473 242	394 737	400 000	337 143	412 797	297 984
Карасунский	ср	131 300	136 052	131 800	138 094	142 415	163 359
	мин	40 248	28 000	28 786	33 333	43 750	52 105
	макс	342 929	500 000	300 000	367 412	345 000	333 333
<b>Среднее значение</b>		<b>155 864</b>	<b>151 976</b>	<b>156 537</b>	<b>155 149</b>	<b>163 457</b>	<b>168 242</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>30 000</b>	<b>24 000</b>	<b>28 736</b>	<b>28 045</b>	<b>29 959</b>	<b>36 398</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>473 242</b>	<b>500 000</b>	<b>442 708</b>	<b>450 000</b>	<b>412 797</b>	<b>417 722</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 Центральном.

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



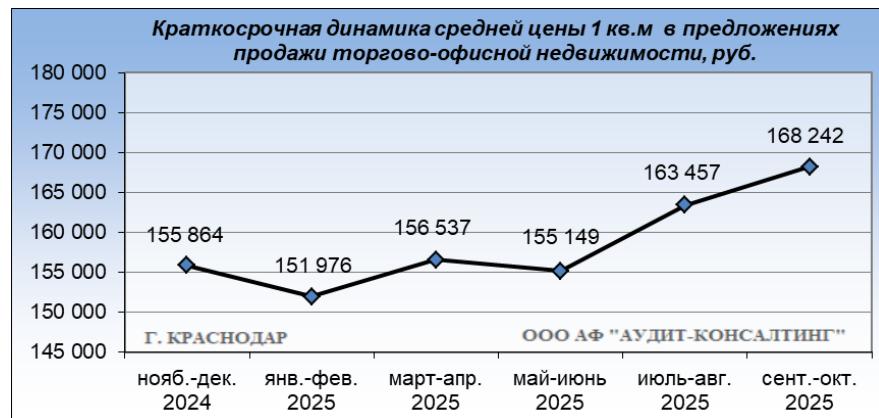
За сентябрь - октябрь 2025 г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **168 242** руб./кв. м,

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2025 г. (163 457 руб./м<sup>2</sup>) составляет **2,9%**;
- изменение с ноября 2024 по октябрь 2025 г. со 155 864 руб./кв.м до 168 242 руб./кв.м **7,9%**;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на сентябрь - октябрь 2025 г. составила 36 398 руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – 417 722 руб./м<sup>2</sup>.

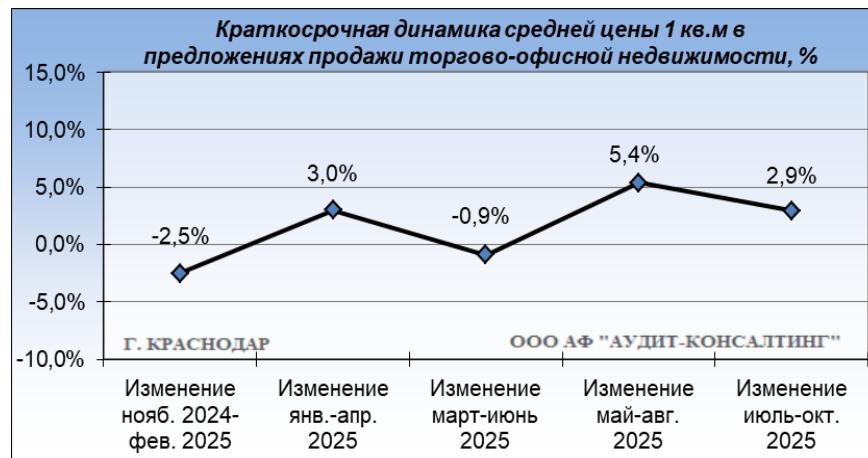
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 37 504 260 руб., минимальная – 250 000 руб., максимальная – 3 000 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 242,7 кв.м, минимальная – 3,7 кв.м, максимальная – 20 000 кв.м.

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

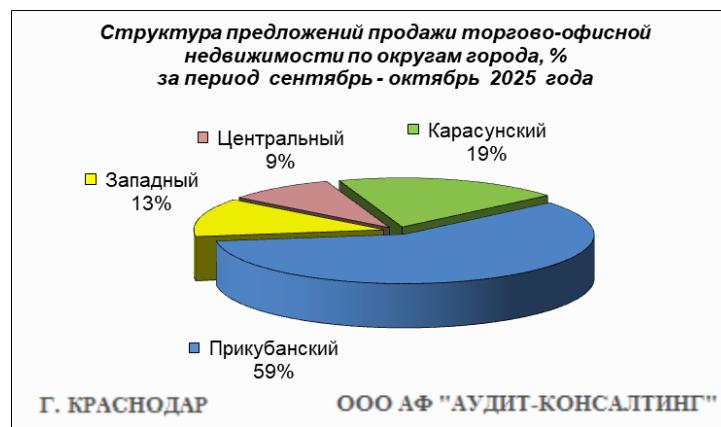


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на сентябрь - октябрь 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 – 59%, а наименьший в Центральном округе - 9%.

## 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.	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025
Среднее значение	66 314	67 918	65 603	75 438	58 238	59 423
Минимальное значение	15 420	18 077	9 259	14 063	14 950	14 388
Максимальное значение	160 920	210 000	260 000	210 000	163 636	160 920

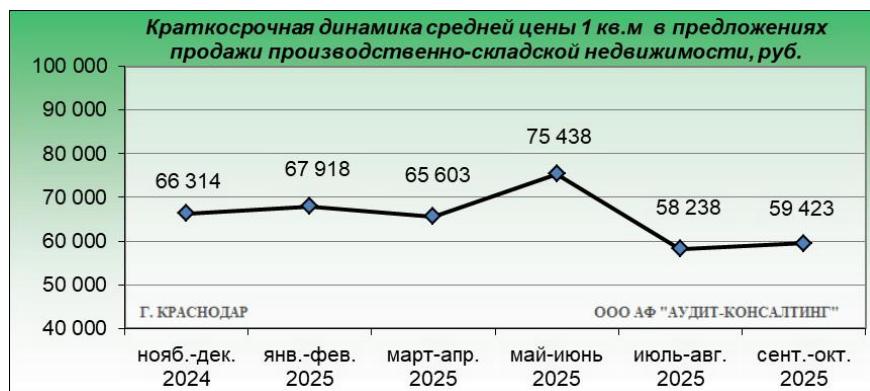
За сентябрь - октябрь 2025 г. средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **59 423** руб./кв.м;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2025 г. (58 238 руб./м<sup>2</sup>), составляет **2,0%**;
  - изменение с ноября 2024 по октябрь 2025 г. с 66 314 руб./кв.м до 59 423 руб./кв.м -10,4%;
  - минимальная цена 1 кв.м на сентябрь - октябрь 2025 г. составила 14 388 руб./кв.м;
  - максимальная – 160 920 руб./кв.м.

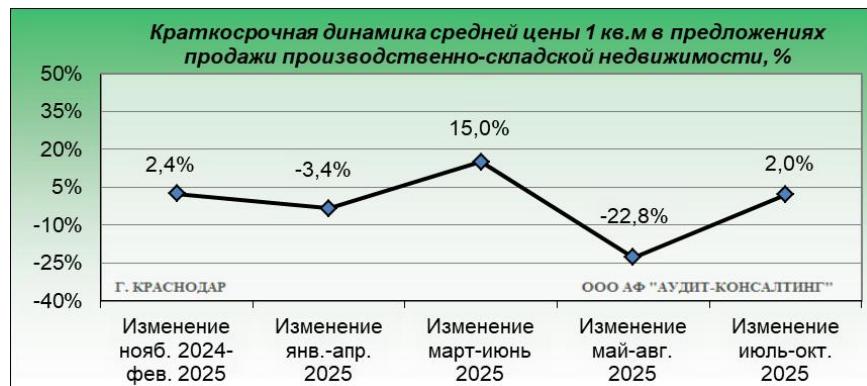
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 45 940 379 руб., минимальная – 128 700 руб., максимальная – 1 590 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 751.7 кв.м. минимальная – 2 кв.м, максимальная – 16 916 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 июль - август 2025 года показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 36 398 руб./кв.м до 417 722 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 168 242 руб./кв.м;
  - производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 196 руб./кв.м. в месяц до 2 188 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 596 руб./кв.м в месяц.

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 – 81% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 19%.

## **Торгово-офисная недвижимость**

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

Долгосрочная динамика представлена на следующих рисунках.



Средний показатель аренды 1 кв.м за 2014 г. – 804 руб./кв.м/мес., за 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.

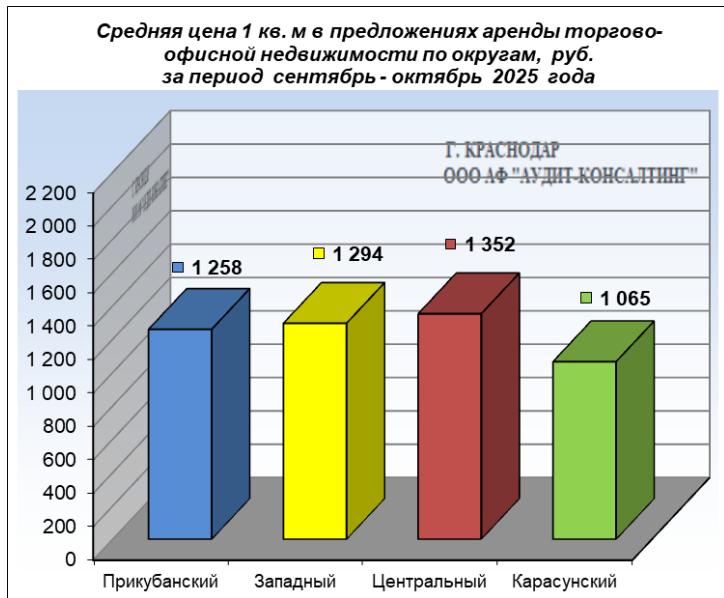
Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025
Прикубанский	ср	1 253	1 249	1 307	1 258	1 258	1 258
	мин	343	350	370	417	374	389
	макс	7 200	5 000	5 455	5 500	5 500	5 000
Западный	ср	1 287	1 315	1 345	1 307	1 293	1 294
	мин	500	500	536	486	500	500
	макс	4 000	5 000	4 412	4 000	3 500	5 263
Центральный	ср	1 414	1 301	1 310	1 322	1 366	1 352
	мин	417	400	540	488	466	500
	макс	7 000	5 000	3 700	3 750	3 700	5 000
Карасунский	ср	1 108	1 161	1 177	1 105	981	1 065
	мин	333	370	390	371	379	390
	макс	3 800	3 056	4 667	4 333	3 000	3 004
<b>Среднее значение</b>		<b>1 265</b>	<b>1 256</b>	<b>1 285</b>	<b>1 248</b>	<b>1 224</b>	<b>1 242</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>333</b>	<b>350</b>	<b>370</b>	<b>371</b>	<b>374</b>	<b>389</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>7 200</b>	<b>5 000</b>	<b>5 455</b>	<b>5 500</b>	<b>5 500</b>	<b>5 263</b>

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.



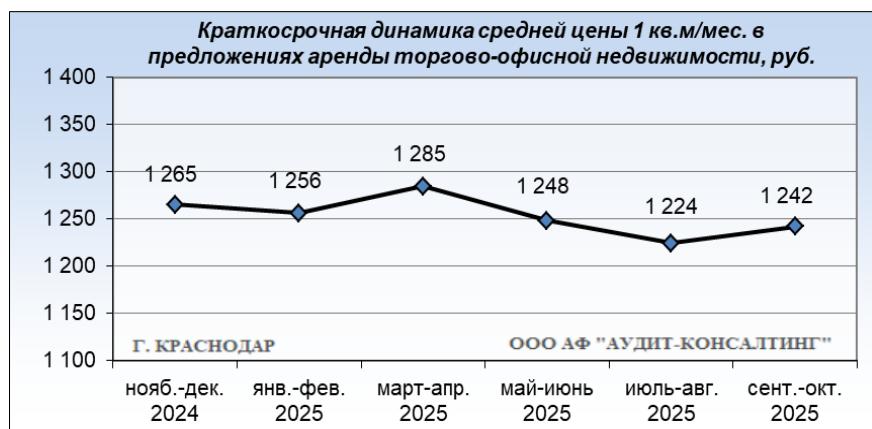
За сентябрь - октябрь 2025 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила 1 242 руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2025 г. (1 224 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет 1,5%;
- изменение с ноября 2024 по октябрь 2025 г. с 1 265 руб./кв.м/мес. до 1 242 руб./кв.м/мес. -1,8%;
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь - октябрь 2025 г. составила 389 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 5 263 руб./кв.м/мес.

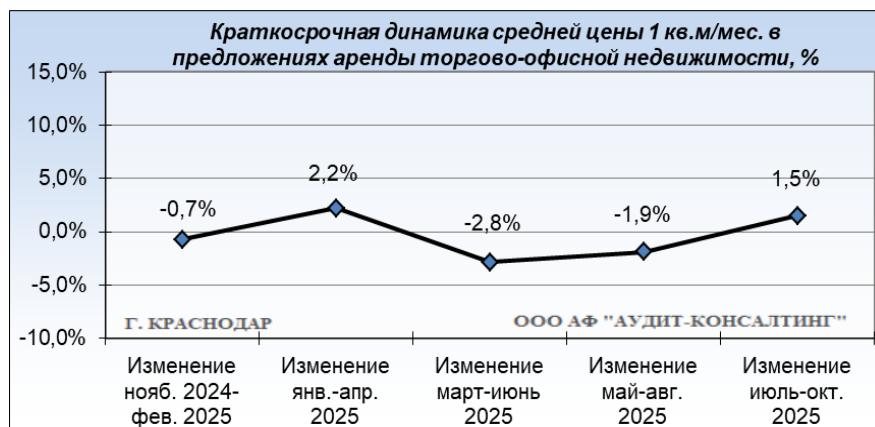
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 332 426 руб./мес., минимальная – 3 000 руб./мес., максимальная – 41 800 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 279,6 кв.м, минимальная – 1 кв.м, максимальная – 38 000 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 сентябрь - октябрь 2025 года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости.

Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

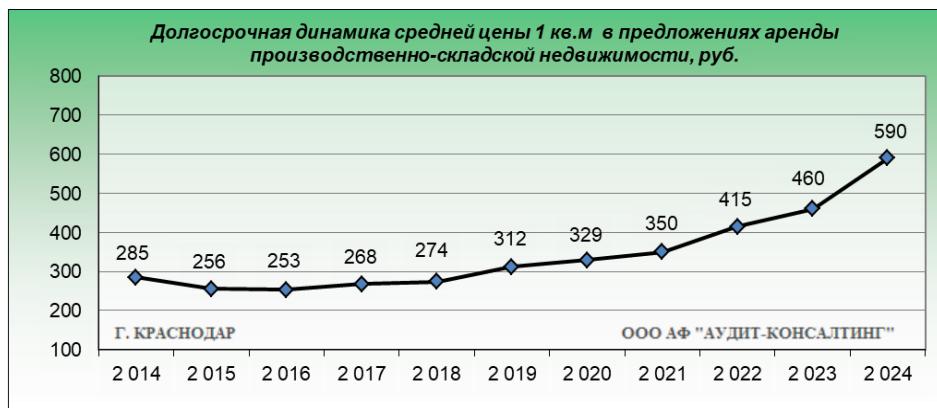


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 49,3%, а наименьший в Центральном округе – 15,1%.

## **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.	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025
Среднее значение	570	631	652	687	660	596
Минимальное значение	150	143	150	200	217	196
Максимальное значение	1 461	1 500	2 190	2 250	2 000	2 188

За сентябрь - октябрь 2025 г. средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила 596 руб./кв.м/мес.;

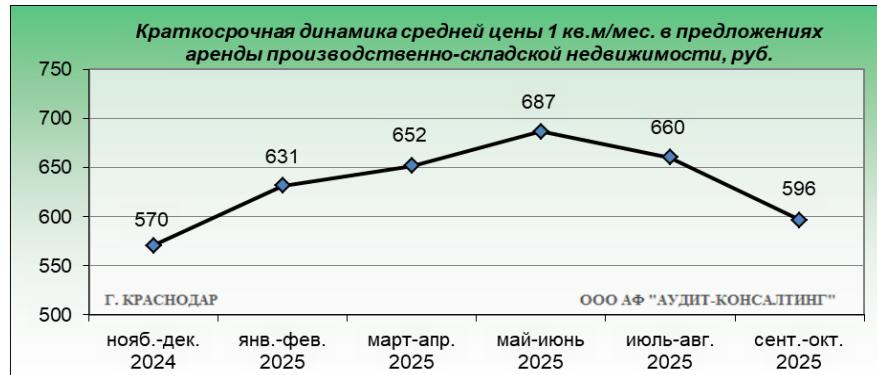
- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2025 г. (660 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет **-9,7%**;

- изменение с ноября 2024 по октябрь 2025 г. с 570 руб./кв.м/мес. до 596 руб./кв.м/мес. 4,6%;
- минимальная цена 1 кв.м на сентябрь - октябрь 2025 г. составила 196 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 2 188 руб./кв.м/мес.

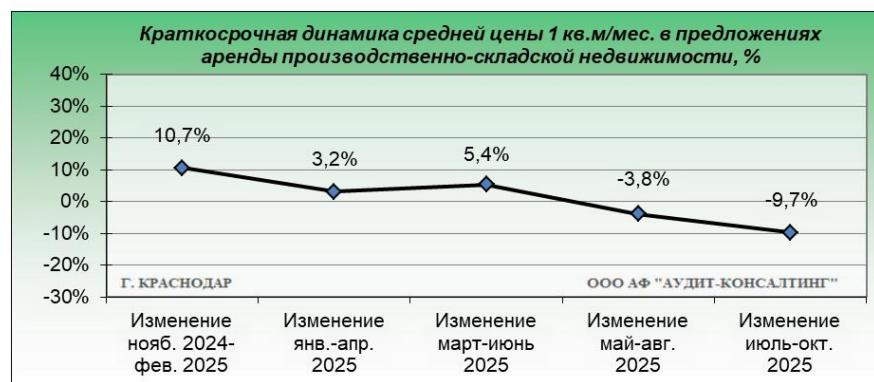
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 989 775 руб./мес., минимальная – 788 руб./мес., максимальная – 38 500 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 437,7 кв.м, минимальная – 1 кв.м, максимальная – 35 000 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 июль - август 2025 г. показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок найма (без учета скидки на торг) в диапазоне от 374 руб./кв.м в месяц до 5 500 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1 224 руб./кв.м в месяц;
- производственно-складская недвижимость выставляется (без учета скидки на торг) в диапазоне от 217 руб./кв.м. в месяц до 2 000 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 660 руб./кв.м в месяц.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост средней цены предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости и снижение средней 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 1110 предложений продажи земельных участков под ИЖС и 121 предложения 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.

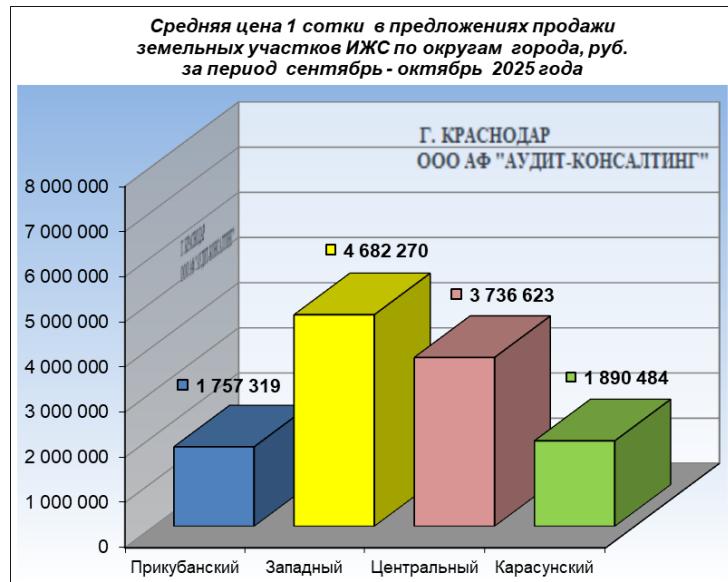
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

**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.		нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025
Прикубанский	ср	1 611 329	1 728 465	1 719 145	1 721 192	1 774 740	1 757 319
	мин	295 000	295 000	295 000	383 333	465 000	383 333
	макс	5 000 000	6 875 000	6 625 000	6 923 077	6 750 000	6 818 182
Западный	ср	4 694 642	4 737 834	4 908 529	5 089 328	4 865 050	4 682 270
	мин	1 909 091	1 959 459	2 135 593	2 050 000	1 290 000	1 983 333
	макс	8 600 000	9 285 714	9 090 909	9 578 947	9 569 892	9 285 714
Центральный	ср	3 295 305	3 288 823	3 761 050	3 634 430	3 767 933	3 736 623
	мин	1 043 478	1 054 054	1 233 333	1 216 216	1 360 000	1 360 000
	макс	8 271 605	9 134 615	10 000 000	10 000 000	10 500 000	9 473 684
Карасунский	ср	1 596 421	1 573 585	1 568 740	1 862 997	1 609 437	1 890 484
	мин	434 783	361 667	390 000	625 000	458 824	439 024
	макс	4 722 227	4 722 227	4 722 227	4 639 175	4 301 075	5 000 000
<b>Среднее значение</b>		<b>2 799 424</b>	<b>2 832 177</b>	<b>2 989 366</b>	<b>3 076 987</b>	<b>3 004 290</b>	<b>3 016 674</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>295 000</b>	<b>295 000</b>	<b>295 000</b>	<b>383 333</b>	<b>458 824</b>	<b>383 333</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>8 600 000</b>	<b>9 285 714</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 500 000</b>	<b>9 473 684</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.



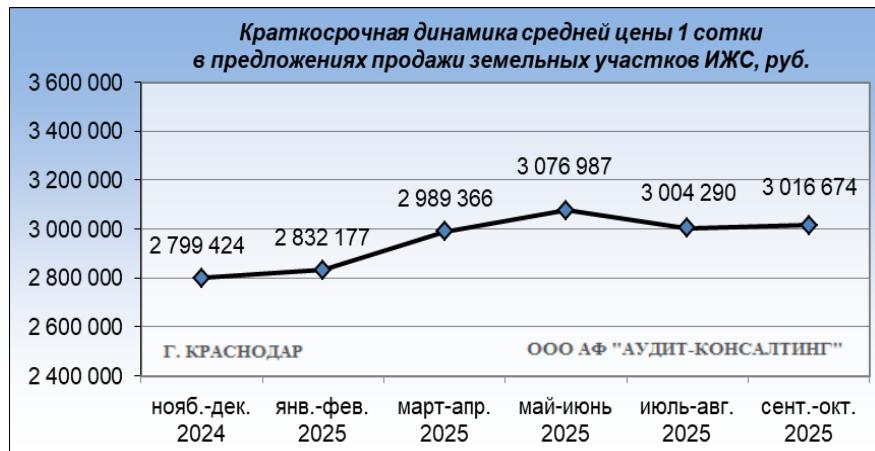
За сентябрь - октябрь 2025 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила 3 016 674 руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2025 г. (3 004 290 руб./сот.) составляет 0,4%;
- изменение с ноября 2024 по октябрь 2025 г. с 2 799 424 руб./сот до 3 016 674 руб./сот. 7,8%;
- минимальная цена 1 сотки на сентябрь - октябрь 2025 г. составила 383 333 руб./сот.;
- максимальная – 9 473 684 руб./сот.

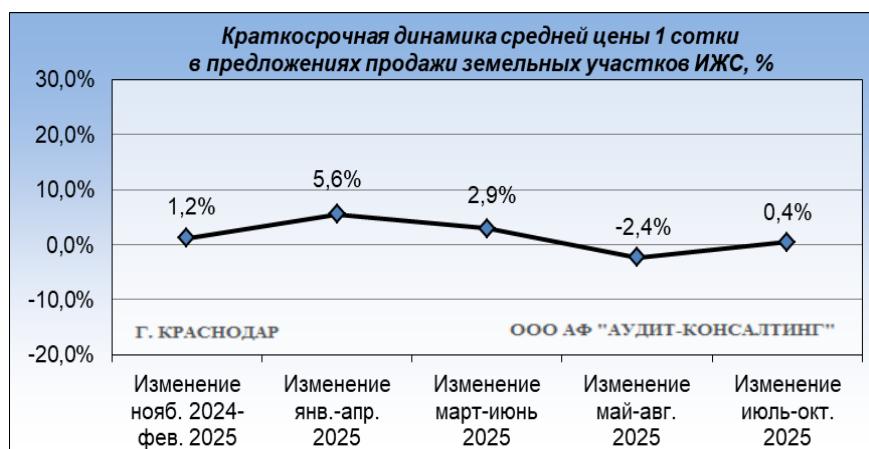
Средняя цена единого земельного участка составила 22 768 392 руб., минимальная – 1 500 000 руб., максимальная – 1 100 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 10,2 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 415 сот.

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

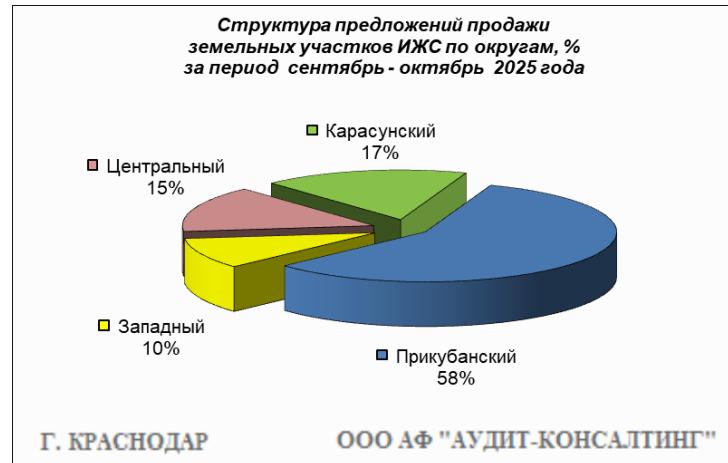


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на сентябрь - октябрь 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 58%, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 10% 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.**

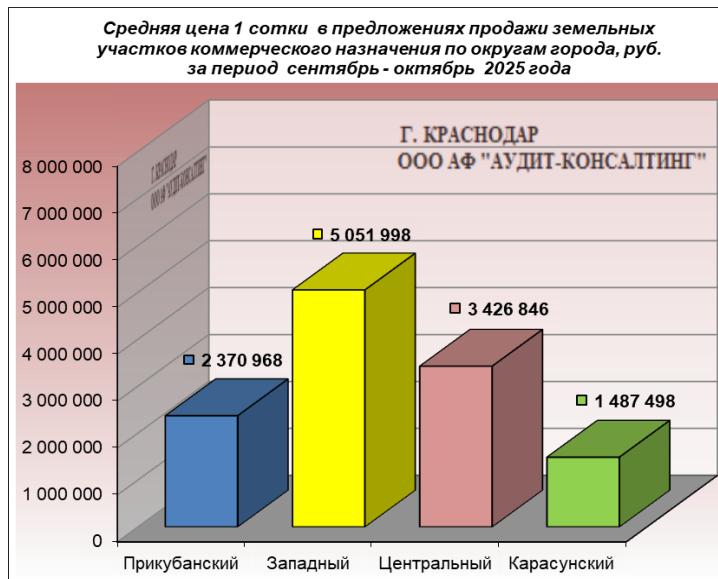
**Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения**

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025
Прикубанский	ср	2 595 273	2 360 237	2 386 622	2 398 353	2 361 352
	мин	629 032	629 032	606 557	750 000	774 194

	макс	5 500 000	5 072 464	5 000 000	5 000 000	4 500 000	5 000 000
Западный	ср	3 585 581	4 261 670	4 265 919	4 730 355	4 806 487	5 051 998
	мин	2 678 571	3 333 333	2 121 212	3 636 364	4 000 000	2 166 667
	макс	4 324 324	5 450 000	5 454 545	6 324 111	6 324 111	6 666 667
Центральный	ср	4 075 937	3 727 580	3 736 510	3 699 224	3 226 914	3 426 846
	мин	3 112 033	3 090 909	3 090 909	2 941 176	1 894 737	2 255 639
	макс	5 000 000	4 792 500	5 000 000	4 507 042	4 250 000	4 250 000
Карасунский	ср	1 629 844	1 380 669	1 341 932	1 513 143	1 251 590	1 487 498
	мин	434 783	348 101	500 000	500 000	350 000	700 000
	макс	3 600 000	3 600 000	3 000 000	3 333 333	3 300 000	3 000 000
<b>Среднее значение</b>		<b>2 971 659</b>	<b>2 932 539</b>	<b>2 932 746</b>	<b>3 085 269</b>	<b>2 911 586</b>	<b>3 084 328</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>434 783</b>	<b>348 101</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>350 000</b>	<b>700 000</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>5 500 000</b>	<b>5 450 000</b>	<b>5 454 545</b>	<b>6 324 111</b>	<b>6 324 111</b>	<b>6 666 667</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 сентябрь - октябрь 2025 г. средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **3 084 328** руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу июль - август 2025 г. (2 911 586 руб./сот.) составляет **5,9%**

- изменение с ноября 2024 по октябрь 2025 г. с 2 971 659 руб./сот. до 3 084 328 руб./сот. **3,8%**;

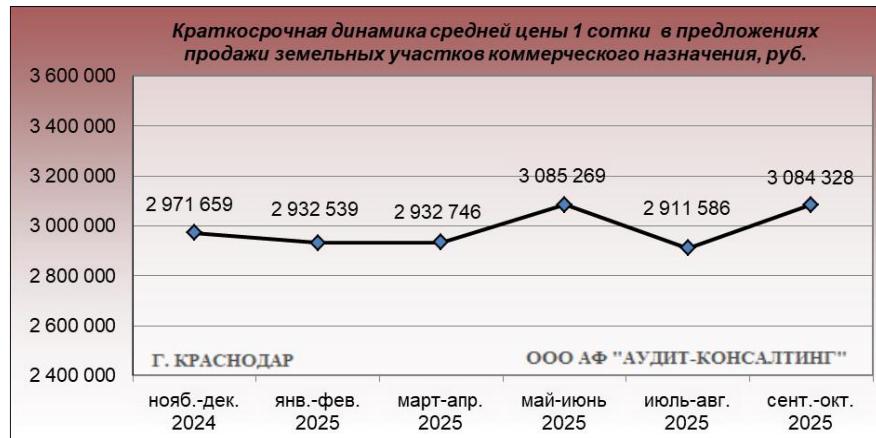
- минимальная цена 1 сотки на сентябрь - октябрь 2025 г. составила 700 000 руб./сот.;

- максимальная – 6 666 667 руб./сот.

Средняя цена единого земельного участка составила 128 068 448 руб., минимальная – 1 000 000 руб., максимальная – 2 100 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 68,5 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 1200 сот.

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

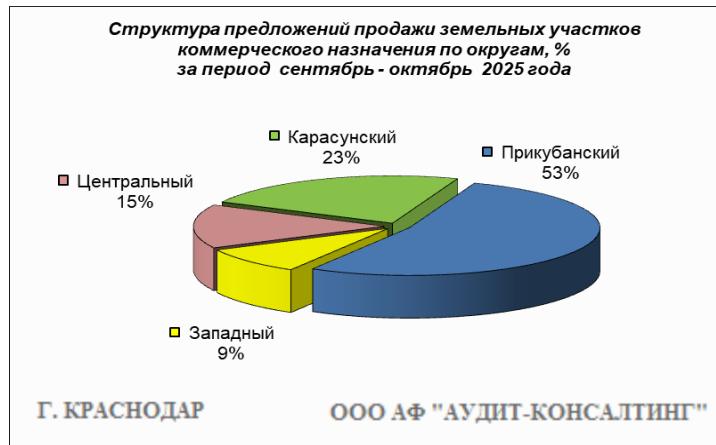


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи на рынке земельных участков коммерческого назначения, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков коммерческого назначения на сентябрь - октябрь 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 53 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 9% в Западном округе.

## **Основные выводы относительно рынка недвижимости**

Проведенный анализ рынка по состоянию на сентябрь - октябрь 2025 г. показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 383 333 руб./сот. до 9 473 684 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 3 016 674 руб./сот.;
  - средняя цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 700 000 руб./сот. до 6 666 667 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 3 084 328 руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

## **ООО АФ "Аудит-Консалтинг"**

г. Москва, ул. Новодмитровская, 2. к. 7, оф. 18  
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](mailto:AKO-MK@nsaudit.ru)

[www.nsaudit.ru](http://www.nsaudit.ru)