

Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за январь-ноябрь 2025 г.¹

Индекс промышленного производства в ноябре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. составил 96,5%, в январе-ноябре 2025 г. – 99,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. составил 83,6%, в январе-ноябре 2025 г. – 87,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в ноябре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. составил 96,8%, в январе-ноябре 2025 г. – 100,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в ноябре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. составил 94,8%, в январе-ноябре 2025 г. – 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в ноябре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. составил 100,3%, в январе-ноябре 2025 г. – 93,6%.

Растениеводство. В 2025 г., по предварительным данным, в хозяйствах всех категорий края (сельхозорганизации, фермеры, население) намолочено 11576,9 тыс. тонн зерна и 756,6 тыс. тонн семян подсолнечника в весе после доработки, накопано 6773,8 тыс. тонн сахарной свеклы, 380,6 тыс. тонн картофеля, собрано 711,1 тыс. тонн овощей. В 2025 г. зерна намолочено на 14,3% меньше уровня предыдущего года, семян подсолнечника получено меньше на 18,8%, сахарной свеклы – меньше на 7,9%. Сбор картофеля и овощей вырос на 3,0% и 1,6% соответственно.

Животноводство. На конец ноября 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 329,7 тыс. голов (98,4% к соответствующей дате 2024 г.), из них коров - 119,1 тыс. голов (100,8%); свиней – 521,7 тыс. голов (119,1%); овец и коз - 7,1 тыс. голов (110,0%); птицы – 12235,3 тыс. голов (83,7%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-ноябре 2025 г. составил 416,6 млрд рублей, или 81,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-ноябре 2025 г. организациями всех форм собственности и населением построено 69,7 тыс. квартир общей площадью 5483,0 тыс. кв. метров, что составило 92,9% к январю-ноябрю 2024 г. Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 41,8 тыс. квартир общей площадью 2012,8 тыс. кв. метров, что составило 91,9 % к январю-ноябрю 2024 г. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 3470,2 тыс. кв. метров (из них 698,3 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 93,5% к январю-ноябрю 2024 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-ноябре 2025 г. составил 2885,3 млрд рублей, что в товарной массе на 3,2% больше, чем в январе-ноябре 2024 г.

В январе-ноябре 2025 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 1109,5 млрд рублей, что на 3,0% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-ноябрь предыдущего года.

В январе-ноябре 2025 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 3558,0 млрд рублей, что в товарной массе на 1,1% больше, чем в январе-ноябре 2024 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в ноябре 2025 г. по сравнению с октябрём 2025 г. составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в ноябре 2025 г. составил 100,2%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в ноябре 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,8% и составила 7621,77 рубля в расчете на одного человека в месяц.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Краснодарскому краю в ноябре 2025 г. составила 26303,74 рубля в расчете на месяц. По сравнению с октябрём 2025 г. его стоимость повысилась на 0,6%.

В ноябре 2025 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с октябрём 2025 г. составил 99,7%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической

¹ По данным: https://23.rosstat.gov.ru/storage//2019/01-14/zLsnTebq/Docl_KK_1125.pdf

деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 100,01%, «Обрабатывающие производства» – 99,7%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 99,4%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в ноябре 2025 г. по сравнению с октябрём 2025 г. составил 100,1%, в том числе на продукцию растениеводства – 99,6%, животноводства – 101,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2025 г. по сравнению с октябрём 2025 г. составил 98,4%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2025 г. составила 76143 рубля. По сравнению с октябрём 2024 г. она увеличилась на 12,0%. Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-октябрь 2025 г. составила 73898 рублей, увеличившись по сравнению с соответствующим периодом 2024 г. на 12,2%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за III квартал 2025 г. составила 2969,3 тыс. человек, из них 2909,8 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 59,5 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 ноябре 2025 г. признано безработными 2,1 тыс. граждан (на 11,0% больше, чем в ноябре 2024 г.), снято с учета 1,9 тыс. безработных (на 7,5% больше, чем в ноябре 2024 г.). Численность трудоустроенных безработных в ноябре 2025 г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 35,3%, с ноябрём 2024 г. – увеличилась на 15,8% и составила 1,2 тыс. человек.

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

Потребность организаций в работниках (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). На конец ноября 2025 г. заявленная организациями потребность в работниках составила 58,7 тыс. человек, что на 28,2% меньше, чем на конец ноября 2024 г. В среднем на одного незанятого, состоящего на учете, приходилось 5,14 вакансии.

На конец ноября 2025 г. нагрузка не занятого населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила 0,19 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 – **ноябрь - декабрь 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 **ноябрь - декабрь 2025 г.** из 23 709 предложений по продаже квартир и 2 474 предложений о продаже жилых домов.

Общая структура предложения на следующем рисунке:



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (91%), а наименьшую – рынка жилых домов (9%).

Рынок квартир

На рынке квартир могут быть выделены следующие сегменты: 1-комнатные, 2-комнатные, 3-комнатные, многокомнатные квартиры и студии.

Рассматривается динамика цен квартир долгосрочная (с интервалом 1 год) и краткосрочная (с интервалом 2 месяца).

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

Долгосрочная динамика средней цены 1 м² жилой недвижимости представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 м² за 2014 г. - 49 597 руб./м², за 2025 г. – 163 104 руб./м². За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений продажи 1 м² квартир выросла на 113 507 руб. (на 228,9% за 11 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.	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025
Прикубанский	135 821	140 516	136 279	142 801	147 561	145 743

Западный	166 595	179 889	186 143	166 121	176 534	183 964
Центральный	177 280	191 140	183 625	154 697	209 162	190 443
Карасунский	145 831	145 792	149 078	161 866	150 959	146 658
Среднее значение	156 382	164 334	163 781	156 371	171 054	166 702
Минимальное значение	66 046	73 016	67 038	68 852	67 454	66 361
Максимальное значение	419 162	409 182	408 719	383 107	413 985	412 384

За **ноябрь - декабрь 2025 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **166 702 руб./кв.м**,

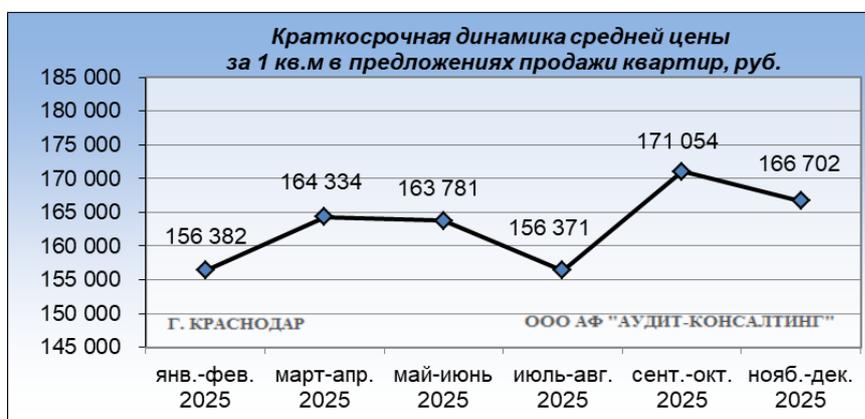
- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2025 г. (171 054 руб./кв.м) составляет - **2,5%**;

- изменение с января по декабрь 2025 г. со 156 382 руб./кв.м до 166 702 руб./кв.м 6,6%;

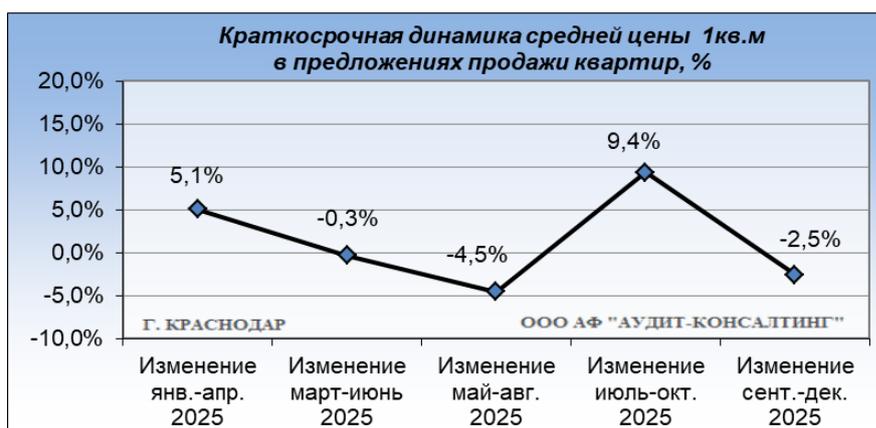
- минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2025 г. составила 66 361 руб./ кв.м;

- максимальная – 412 384 руб./кв.м.

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



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **ноябрь - декабрь 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 53,4%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 8,8% в Западном.

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



Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию, наиболее выставляемыми на продажу являлись 2-комнатные квартиры (33,2%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (4,3%).

Данные проведенного анализа цен предложений за **ноябрь - декабрь 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 ²	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	Многокомнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	135 800	122 018	126 319	175 797	168 779	145 743
Западный	188 308	171 320	174 255	195 096	190 842	183 964
Центральный	186 448	165 967	169 783	217 333	212 682	190 443
Карасунский	151 481	132 800	157 588	131 888	159 533	146 658

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

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



1-комнатные квартиры

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025
Прикубанский	ср	128 121	131 328	131 204	131 724	134 999	135 800
	мин	66 338	73 016	67 105	68 871	67 667	68 359
	макс	319 149	370 933	392 484	383 107	380 690	308 667
Западный	ср	189 369	192 598	191 366	191 318	198 462	188 308
	мин	86 567	89 021	87 308	84 639	87 500	87 500
	макс	333 333	338 428	348 361	347 368	340 000	340 000
Центральный	ср	181 194	189 216	187 411	161 377	208 485	186 448
	мин	75 000	86 000	76 425	71 642	75 758	81 429
	макс	332 558	342 132	375 000	345 652	342 740	342 618
Карасунский	ср	155 639	154 451	159 011	161 531	155 449	151 481
	мин	75 000	75 000	75 000	77 778	70 225	74 324
	макс	314 046	318 358	354 885	355 485	355 485	343 064
Среднее значение		163 581	166 898	167 248	161 487	174 349	165 509
Минимальное значение		66 338	73 016	67 105	68 871	67 667	68 359
Максимальное значение		333 333	370 933	392 484	383 107	380 690	343 064

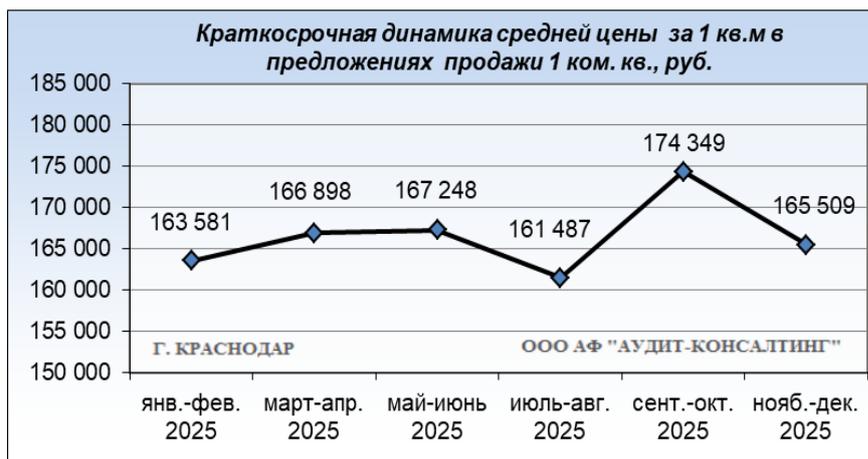
Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за **ноябрь - декабрь 2025 г.** составила **165 509 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2025 г. (174 349 руб./м²) составляет **5,1%**;
- изменение с января по декабрь 2025 г. со 163 581 руб./кв.м до 165 509 руб./кв.м 1,2%;
- минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2025 г. составила 68 359 руб./м²;
- максимальная – 343 064 руб./м².

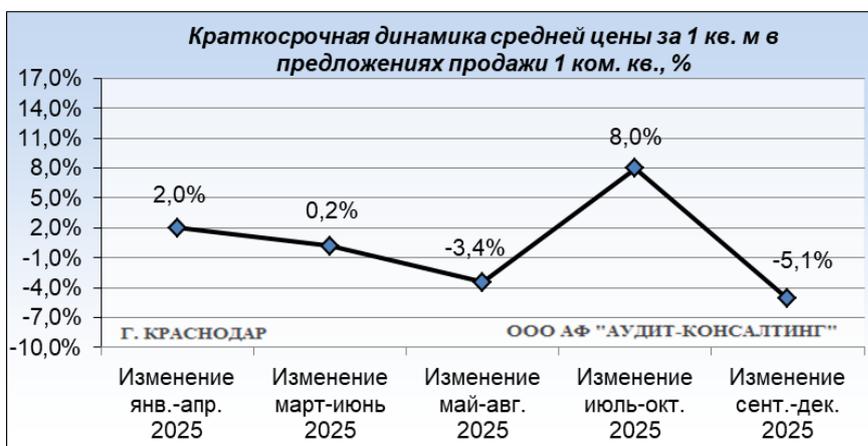
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 6 014 290 руб., минимальная – 1 400 000 руб., максимальная – 69 632 145 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 39,2 м², минимальная – 11 м², максимальная – 203 м².

Краткосрочная динамика средней цены 1 м² предложений продажи 1-комнатных квартир на рынке квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



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



2-комнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи 2-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 4. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи 2-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 2-хкомн. кв. по округам, руб.		янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025
Прикубанский	ср	122 888	125 514	125 298	124 199	125 671	122 018
	мин	66 079	73 098	67 038	68 852	67 797	66 361
	макс	304 915	324 266	320 339	304 915	312 479	356 164
Западный	ср	181 930	180 495	175 777	171 739	179 026	171 320
	мин	79 198	95 238	88 274	84 719	86 885	93 333
	макс	419 162	409 182	400 000	359 453	370 000	349 990
Центральный	ср	168 551	186 545	171 831	150 274	188 729	165 967
	мин	79 545	82 099	79 114	68 852	76 563	79 310
	макс	352 353	349 206	338 446	365 497	375 207	339 476
Карасунский	ср	134 094	140 907	147 164	178 853	163 490	132 800
	мин	70 100	75 301	69 191	70 270	70 270	76 566
	макс	273 929	332 256	342 994	368 122	351 181	303 665
Среднее значение		151 866	158 365	155 018	156 266	164 229	148 026

Минимальное значение	66 079	73 098	67 038	68 852	67 797	66 361
Максимальное значение	419 162	409 182	400 000	368 122	375 207	356 164

Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **ноябрь - декабрь 2025** г. составила **148 026** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2025 г. (164 229 руб./кв.м) составляет - **9,9%**;

- изменение с января по декабрь 2025 г. со 151 866 руб./кв.м до 148 026 руб./кв.м -2,5%;

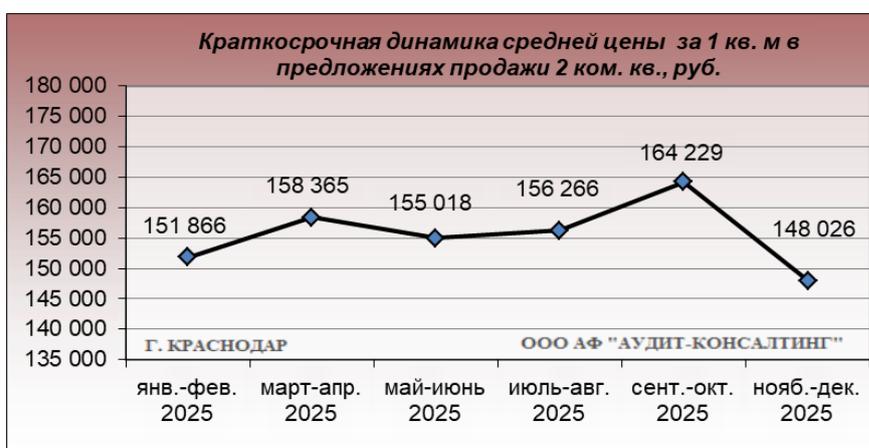
- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь - декабрь 2025 г. составила 66 361 руб./кв.м ;

- максимальная – 356 164 руб./кв.м

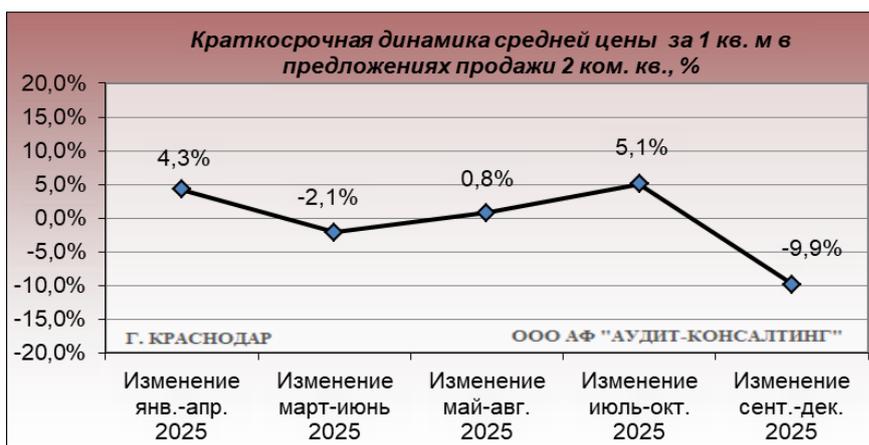
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 8 120 445 руб., минимальная – 2 200 000 руб., максимальная – 42 265 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 59,3 кв.м, минимальная – 25 кв.м, максимальная – 228,4 кв.м.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м² предложений продажи 2-комнатных квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи 2-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



3-комнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи 3-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 5. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи 3-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025
-----------------------------------------------------------------------------	----------------	----------------	---------------	----------------	-----------------	-----------------

Прикубанский	ср	124 470	127 294	125 787	129 803	127 027	126 319
	мин	66 046	73 034	68 441	69 051	67 454	66 667
	макс	372 960	382 813	339 744	291 791	305 144	319 735
Западный	ср	162 623	171 348	176 771	159 520	175 499	174 255
	мин	77 011	87 479	94 215	86 165	83 000	89 985
	макс	334 528	312 796	368 633	367 816	390 295	375 000
Центральный	ср	158 746	167 203	160 682	143 207	183 412	169 783
	мин	76 923	85 840	77 008	73 016	77 121	77 121
	макс	357 895	286 523	336 364	349 428	310 185	310 185
Карасунский	ср	134 479	147 139	158 429	157 022	146 598	157 588
	мин	74 184	74 000	70 225	72 500	71 013	72 402
	макс	284 483	293 705	328 141	336 115	326 885	316 836
Среднее значение		145 079	153 246	155 417	147 388	158 134	156 986
Минимальное значение		66 046	73 034	68 441	69 051	67 454	66 667
Максимальное значение		372 960	382 813	368 633	367 816	390 295	375 000

Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за **ноябрь - декабрь 2025 г.** составила **156 986** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2025 г. (158 134 руб./м²) составляет - **0,7%**;

- изменение с января по декабрь 2025 г. с 145 079 руб./кв.м до 156 986 руб./кв.м 8,2%;

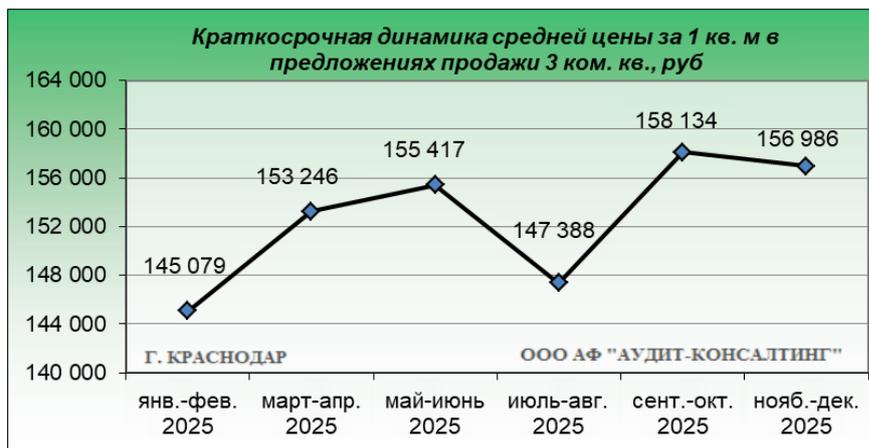
- минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2025 г. составила 66 667 руб./м²;

- максимальная – 375 000 руб./м².

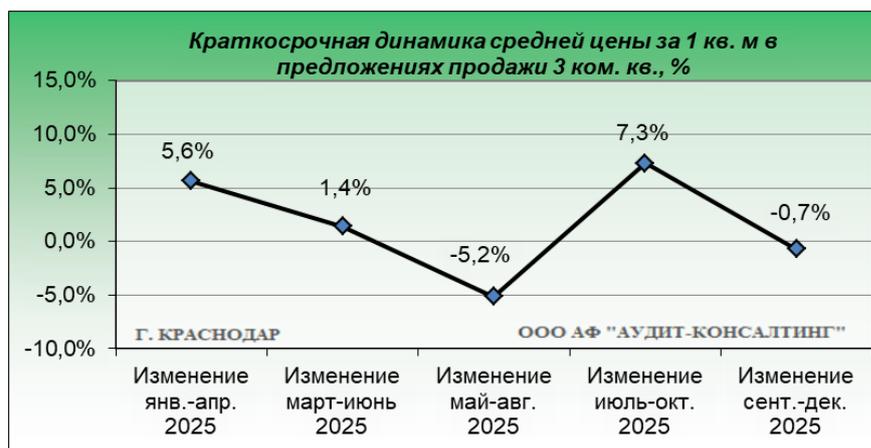
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 11 938 497 руб., минимальная – 3 300 000 руб., максимальная – 65 000 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 79,9 м², минимальная – 37,2 м², максимальная – 245,3 м².

Краткосрочная динамика средней цены 1 м² предложений продажи 3-комнатных квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи 3-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Многокомнатные квартиры

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

Таблица 6. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи многокомнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн. кв. по округам, руб.		янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025
Прикубанский	ср	147 063	160 161	142 209	166 664	177 140	175 797
	мин	76 836	75 301	70 211	74 206	73 750	77 657
	макс	335 420	365 854	408 719	300 016	413 985	412 384
Западный	ср	160 396	193 988	204 041	155 433	173 359	195 096
	мин	92 593	109 626	103 000	85 621	100 000	100 000
	макс	316 667	316 667	385 621	278 983	276 316	327 434
Центральный	ср	181 996	174 158	167 654	152 949	210 435	217 333
	мин	99 892	113 208	95 238	80 624	87 013	102 028
	макс	309 598	264 982	299 557	313 557	279 188	279 188
Карасунский	ср	123 257	120 839	105 767	138 399	131 062	131 888
	мин	78 273	81 694	77 609	78 313	74 067	78 031
	макс	186 611	201 088	186 611	186 611	192 982	166 012
Среднее значение		153 178	162 287	154 917	153 361	172 999	180 028
Минимальное значение		76 836	75 301	70 211	74 206	73 750	77 657
Максимальное значение		335 420	365 854	408 719	313 557	413 985	412 384

Средняя цена 1 м² многокомнатных квартир за **ноябрь - декабрь 2025 г.** составила **180 028 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2025 г. (172 999 руб./м²) составляет **4,1%**;

- изменение с января по декабрь 2025 г. со 153 178 руб./кв.м до 180 028 руб./кв.м 17,5%;

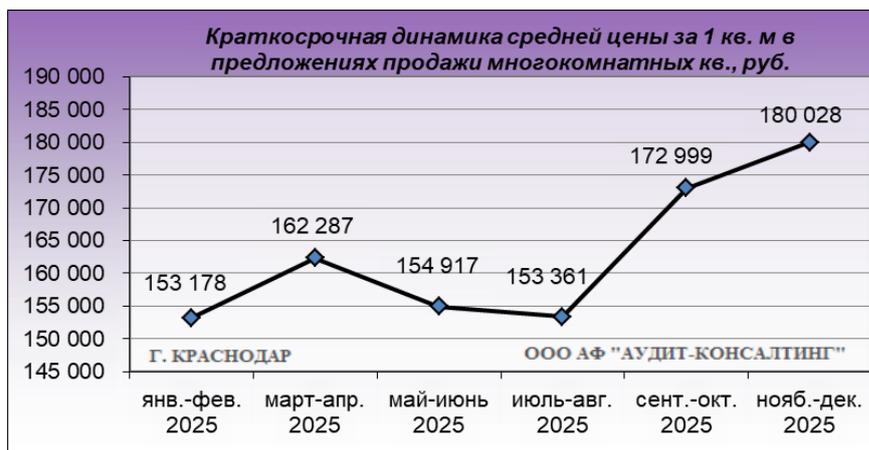
- минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2025 г. составила 77 657 руб./м²;

- максимальная – 412 384 руб./м².

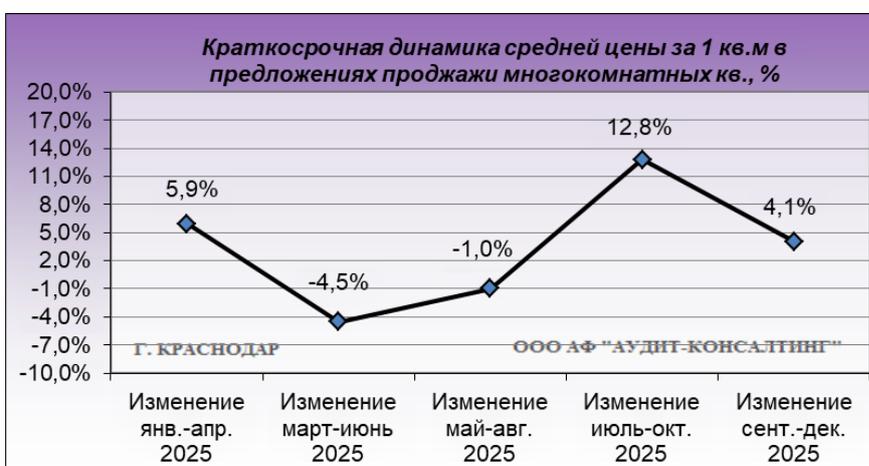
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 22 343 728 руб., минимальная – 4 000 000 руб., максимальная – 180 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 123,6 м², минимальная – 54 м², максимальная – 470 м².

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



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



Квартиры-студии

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

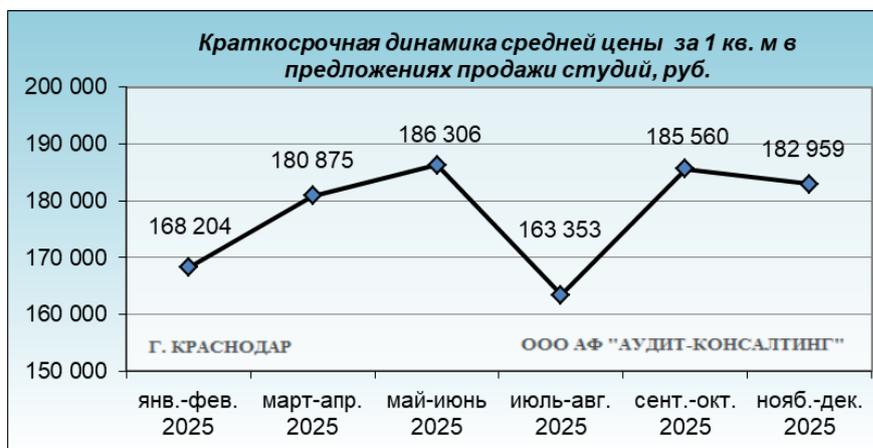
Таблица 7. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи квартир-студий

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025
Прикубанский	ср	156 562	158 283	156 896	161 616	172 969	168 779
	мин	70 062	79 470	72 464	77 922	72 727	69 767
	макс	277 778	321 970	303 571	284 974	345 745	345 522
Западный	ср	138 656	161 015	182 762	152 594	156 324	190 842
	мин	99 602	121 212	121 890	98 718	115 600	122 500
	макс	190 096	239 787	250 000	226 766	215 909	252 918
Центральный	ср	195 912	238 577	230 549	165 678	254 750	212 682
	мин	96 154	96 454	85 000	81 231	113 793	111 111
	макс	312 069	328 741	329 245	342 423	343 925	313 127
Карасунский	ср	181 686	165 625	175 019	173 525	158 195	159 533
	мин	80 000	81 461	81 506	84 818	78 571	81 579
	макс	265 244	270 700	285 500	265 100	246 700	230 769
Среднее значение		168 204	180 875	186 306	163 353	185 560	182 959

Минимальное значение	70 062	79 470	72 464	77 922	72 727	69 767
Максимальное значение	312 069	328 741	329 245	342 423	345 745	345 522

Средняя цена 1 м² квартир-студий за **ноябрь - декабрь 2025 г.** составила **182 959 руб.**;
 - изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2025 г. (185 560 руб./м²) составляет - **1,4%**;
 - изменение с января по декабрь 2025 г. со 168 204 руб./кв.м до 182 959 руб./кв.м 8,8%;
 - минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2025 г. составила 69 767 руб./м²;
 - максимальная – 345 522 руб.
 Средняя цена единой квартиры-студии составила 4 545 227 руб., минимальная – 1 200 000 руб., максимальная – 24 500 000 руб.
 Средняя площадь квартиры-студии составила 26,9м², минимальная – 10 м², максимальная – 106 м².

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



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



Жилые дома

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

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



За исследуемый интервал времени с 2014 г. по 2025 г. средняя цена предложений продажи 1 м² на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м² до 132 541 руб./м², на 89 889 руб./м² (на 210,7% за 11 лет).

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

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025
Прикубанский	ср	113 469	116 546	117 928	114 925	113 487	115 441
	мин	45 217	49 048	42 182	42 069	42 646	42 617
	макс	340 000	311 688	354 911	376 923	342 501	384 021
Западный	ср	160 952	179 055	186 593	173 283	177 004	178 395
	мин	64 783	99 303	87 500	82 000	70 659	81 250
	макс	347 826	325 000	380 000	366 667	369 906	381 215
Центральный	ср	127 504	133 594	129 393	126 138	125 411	120 085
	мин	55 102	59 701	69 524	60 150	52 000	51 248
	макс	322 222	360 870	291 545	291 545	366 667	366 667
Карасунский	ср	113 200	115 468	113 956	105 197	114 907	109 046
	мин	45 000	47 368	47 393	41 071	42 833	41 071
	макс	250 000	268 022	311 927	279 018	302 326	297 483
Среднее значение		128 781	136 166	136 967	129 886	132 702	130 742
Минимальное значение		45 000	47 368	42 182	41 071	42 646	41 071
Максимальное значение		347 826	360 870	380 000	376 923	369 906	384 021

Средняя цена 1 м² жилых домов за **ноябрь - декабрь 2025 г.** составила **130 742 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2025 г. (132 702 руб./м²) составляет - **1,5%**;

- изменение с января по декабрь 2025 г. со 128 781 руб./кв.м до 130 742 руб./кв.м 1,5%;

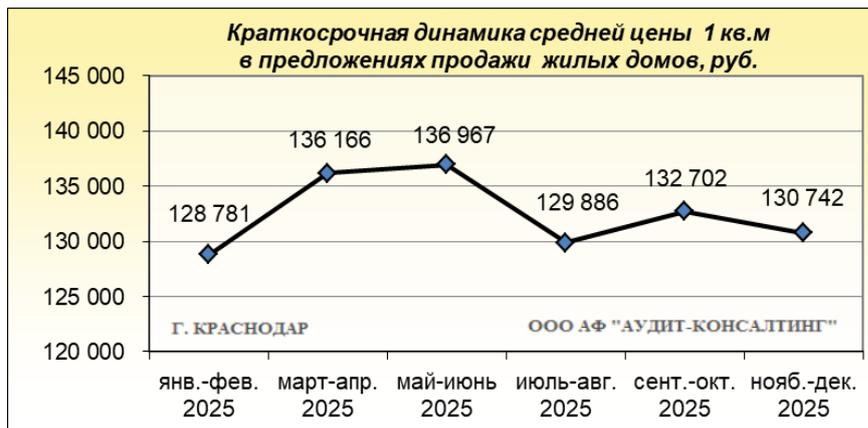
- минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2025 г. составила 41 071 руб./м²;

- максимальная – 384 021 руб./м².

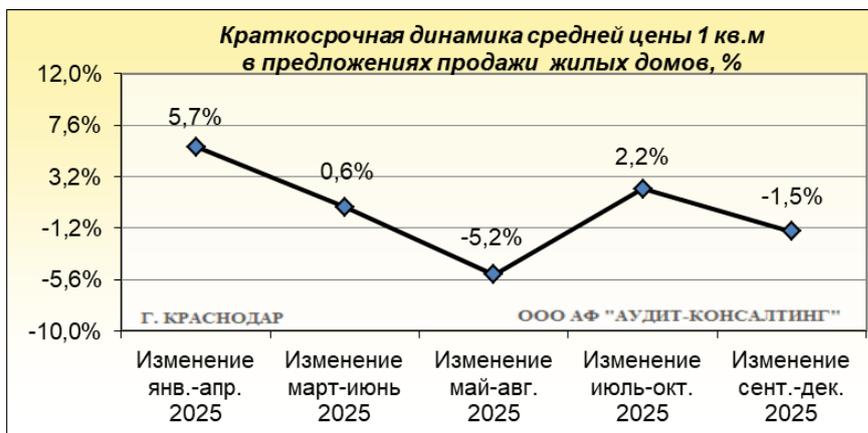
Средняя цена единого жилого дома составила 19 018 261 руб., минимальная – 2 000 000 руб., максимальная – 550 000 000 руб.

Средняя площадь жилого дома составила 151 м², минимальная – 20 м², максимальная – 1500 м².

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на рынке жилых домов, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



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



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

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



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

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на ноябрь - декабрь 2025 года показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 66 361 руб./кв. м до 412 384 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 166 702 руб./кв. м;

- цена предложений жилых домов в диапазоне от 41 071 руб./кв. м до 384 021 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 130 742 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.

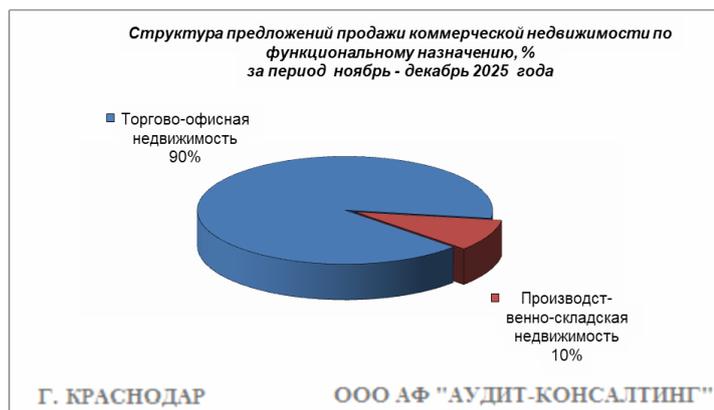
Западный округ включает в себя районы города: Юбилейный, Фестивальный, Славянский и другие.

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.

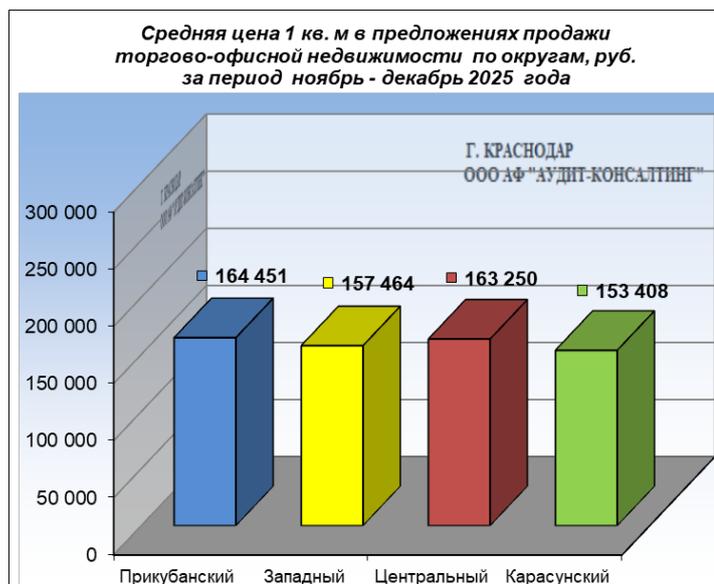


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (90%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (10%).

Торгово-офисная недвижимость

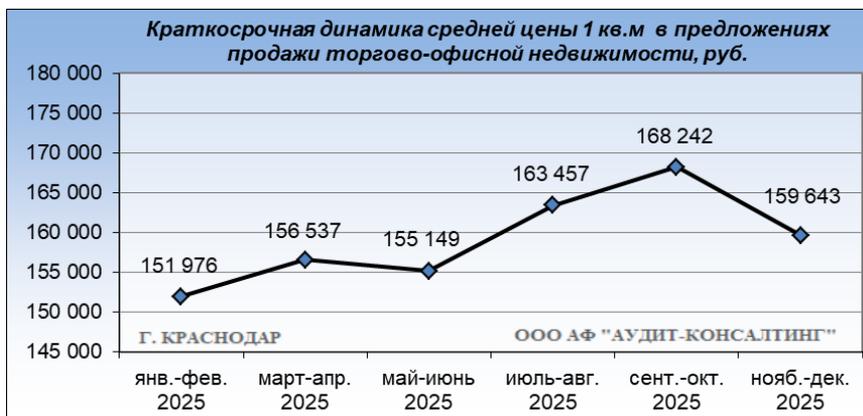
Анализ динамики цен подразделен на две составляющие: долгосрочная (с интервалом 1 год) и краткосрочная (с интервалом 2 месяца).

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



За **ноябрь - декабрь 2025 г.** средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **159 643** руб./кв. м,
 - изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2025 г. (168 242 руб./м²) составляет - **5,1%**;
 - изменение с января по декабрь 2025 г. со 151 976 руб./кв.м до 159 643 руб./кв.м 5,0%;
 - минимальная цена 1 м² на ноябрь - декабрь 2025 г. составила 29 491 руб./м²;
 - максимальная – 407 143 руб./м².
 Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 36 886 003 руб., минимальная – 220 000 руб., максимальная – 2 990 000 000 руб.
 Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 253,3 кв.м, минимальная – 3,9 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 **ноябрь - декабрь 2025** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости. Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

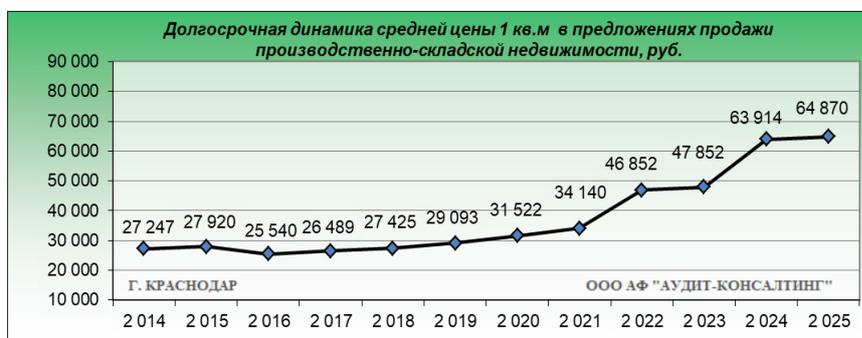


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 54%, а наименьший в Западном округе - 11%.

Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 кв.м за 2014 г. – 27 247 руб./кв. м, за 2025 г. – 64 870 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 37 623 руб. (на 138 % за 11 лет).

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

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи производственно-складской недвижимости, руб.	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025
Среднее значение	67 918	65 603	75 438	58 238	59 423	62 596
Минимальное значение	18 077	9 259	14 063	14 950	14 388	11 500
Максимальное значение	210 000	260 000	210 000	163 636	160 920	212 500

За **ноябрь - декабрь 2025 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **62 596 руб./кв.м**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2025 г. (59 423 руб./м²), составляет **5,3%**;

- изменение с января по декабрь 2025 г. с 67 918 руб./кв.м до 62 596 руб./кв.м -7,8%;

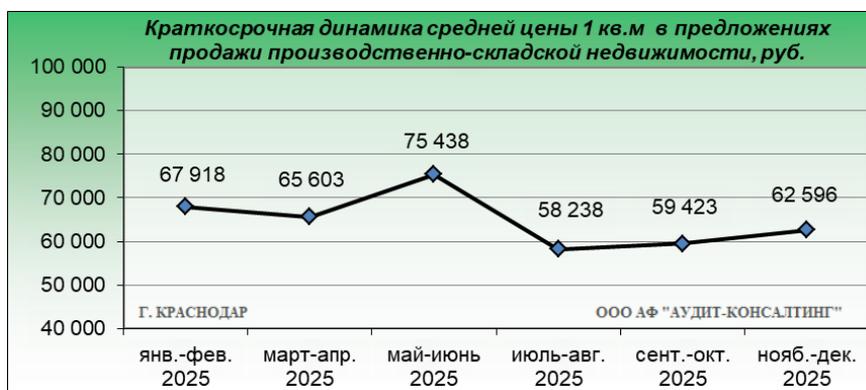
- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь - декабрь 2025 г. составила 11 500 руб./кв.м;

- максимальная – 212 500 руб./кв.м.

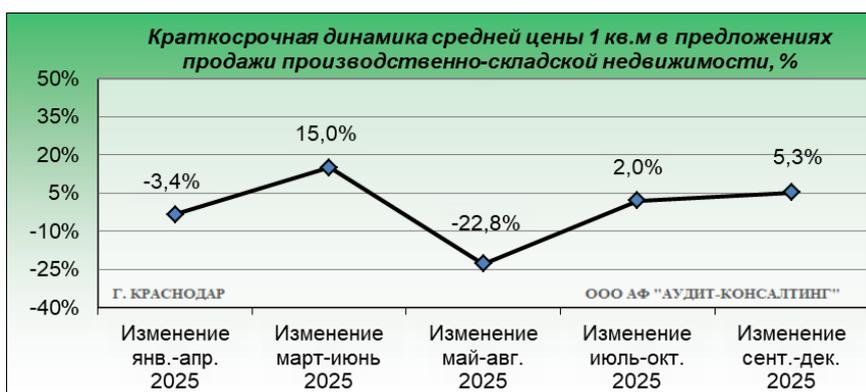
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 76 897 595 руб., минимальная – 89 000 руб., максимальная – 1 872 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 306,5 кв.м, минимальная – 1,7 кв.м, максимальная – 54 000 кв.м.

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи производственно-складской недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи производственно-складской недвижимости, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на рисунке ниже.



Основные выводы относительно рынка продажи коммерческой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на ноябрь - декабрь 2025 года показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 29 491 руб./кв.м до 407 143 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 159 643 руб./кв.м;

- (без учета скидки на торг) в диапазоне от 11 500 руб./кв.м до 212 500 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 62 596 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 – 84% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 16%.

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 2025 г. – 1 249 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 445 руб. (на 55% за 11 лет).

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

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025
Прикубанский	ср	1 249	1 307	1 258	1 258	1 258	1 238
	мин	350	370	417	374	389	400
	макс	5 000	5 455	5 500	5 500	5 000	5 000
Западный	ср	1 315	1 345	1 307	1 293	1 294	1 257
	мин	500	536	486	500	500	400
	макс	5 000	4 412	4 000	3 500	5 263	4 038
Центральный	ср	1 301	1 310	1 322	1 366	1 352	1 379
	мин	400	540	488	466	500	350
	макс	5 000	3 700	3 750	3 700	5 000	3 750
Карасунский	ср	1 161	1 177	1 105	981	1 065	1 069
	мин	370	390	371	379	390	390
	макс	3 056	4 667	4 333	3 000	3 004	3 000
Среднее значение		1 256	1 285	1 248	1 224	1 242	1 236
Минимальное значение		350	370	371	374	389	350
Максимальное значение		5 000	5 455	5 500	5 500	5 263	5 000

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

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



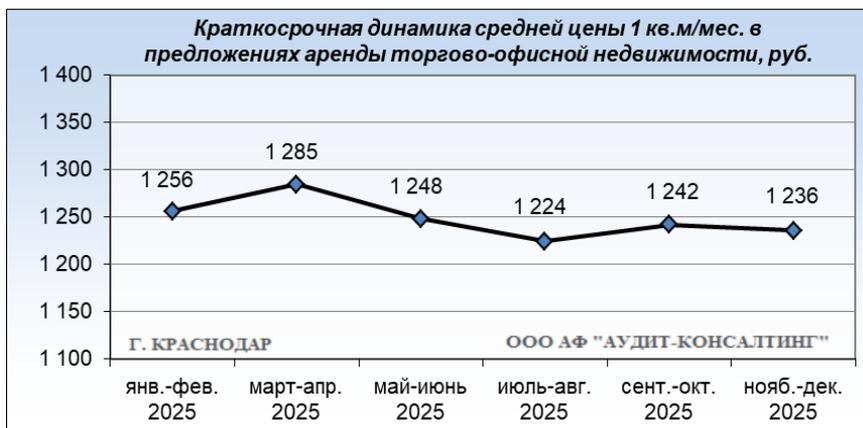
За **ноябрь - декабрь 2025 г.** средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 236 руб./кв.м**,

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2025 г. (1 242 руб./м²/мес.) составляет - **0,5%**;
- изменение с января по декабрь 2025 г. с 1 256 руб./кв.м/мес. до 1 236 руб./кв.м/мес. -1,7%;
- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь - декабрь 2025 г. составила 350 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 5 000 руб./кв.м/мес.

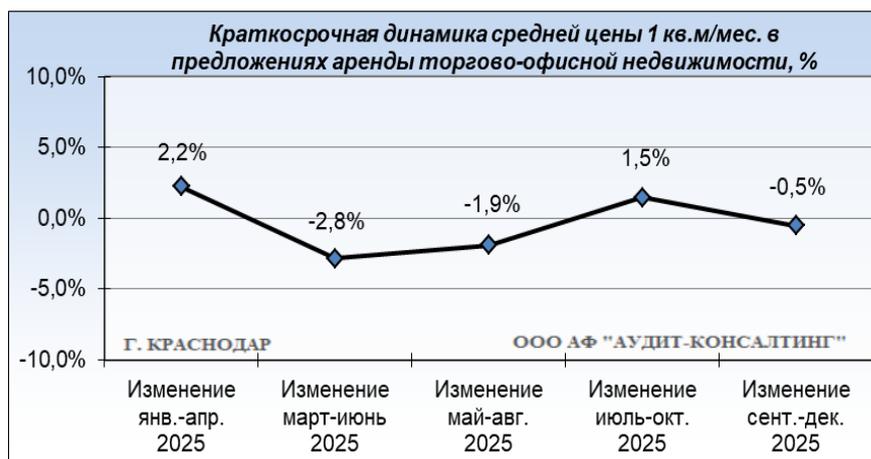
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 299 611 руб./мес., минимальная – 3 000 руб./мес., максимальная – 14 607 072 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 250,1 кв.м, минимальная – 4,5 кв.м, максимальная – 13 000 кв.м.

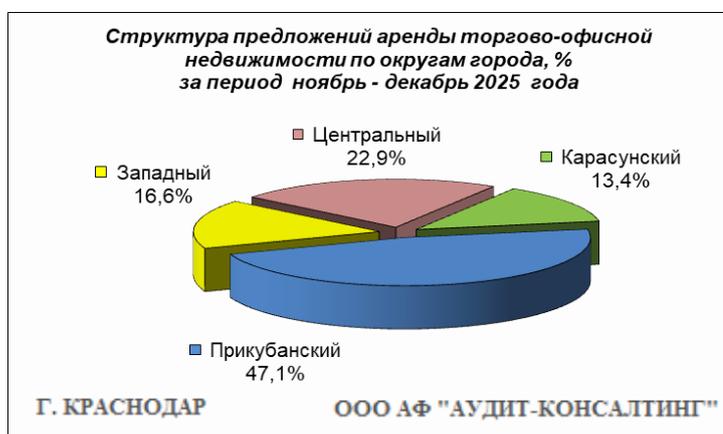
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке аренды торгово-офисной недвижимости на **ноябрь - декабрь 2025** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости. Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

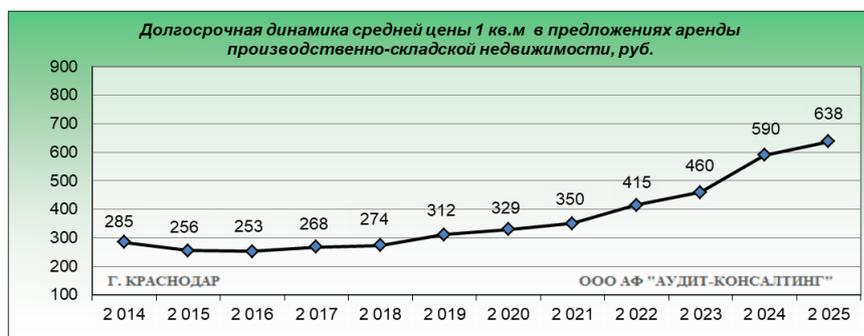


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 47,1%, а наименьший в Карасунском округе – 13,4%.

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 2025 г. – 638 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 353 руб. (на 124% за 11 лет).

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

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

Таблица 12. Краткосрочная динамика цен предложений аренды производственно-складской недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025
Среднее значение	631	652	687	660	596	598
Минимальное значение	143	150	200	217	196	150
Максимальное значение	1 500	2 190	2 250	2 000	2 188	1 892

За **ноябрь - декабрь 2025 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **598 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2025 г. (596 руб./м²/мес.) составляет **0,3%**;

- изменение с января по декабрь 2025 г. с 631 руб./кв.м/мес. до 598 руб./кв.м/мес. -5,2%;

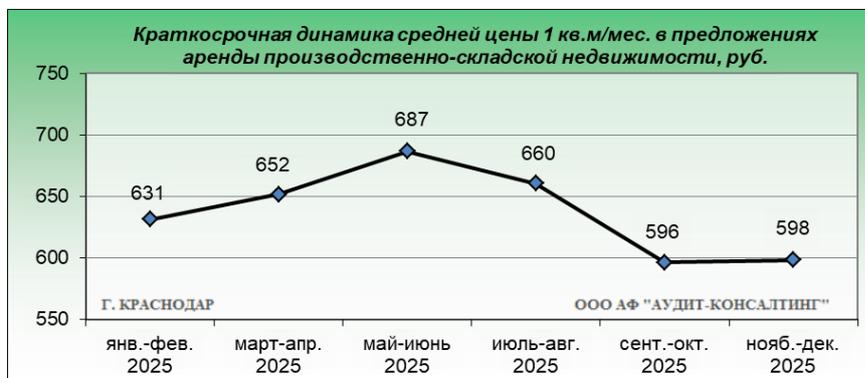
- минимальная цена 1 кв.м на ноябрь - декабрь 2025 г. составила 150 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 1 892 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 663 441 руб./мес., минимальная – 1050 руб./мес., максимальная – 17 740 800 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 026,1 кв.м, минимальная – 1,5 кв.м, максимальная – 20 000 кв.м.

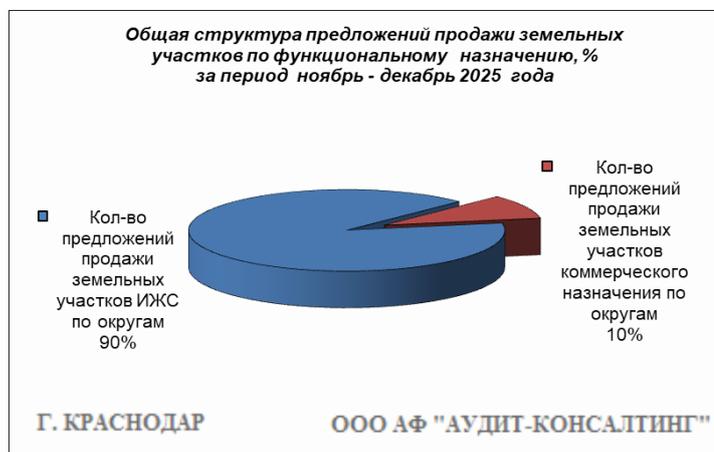
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды производственно-складской недвижимости, выраженная в руб., в графическом виде представлена ниже.



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

Анализ рынка земельных участков проводился среди 1153 предложений продажи земельных участков под ИЖС и 123 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 2025 г. – 2 969 740 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельных участков под ИЖС выросла на 2 083 073 руб. (на 234,9% за 11 лет).

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

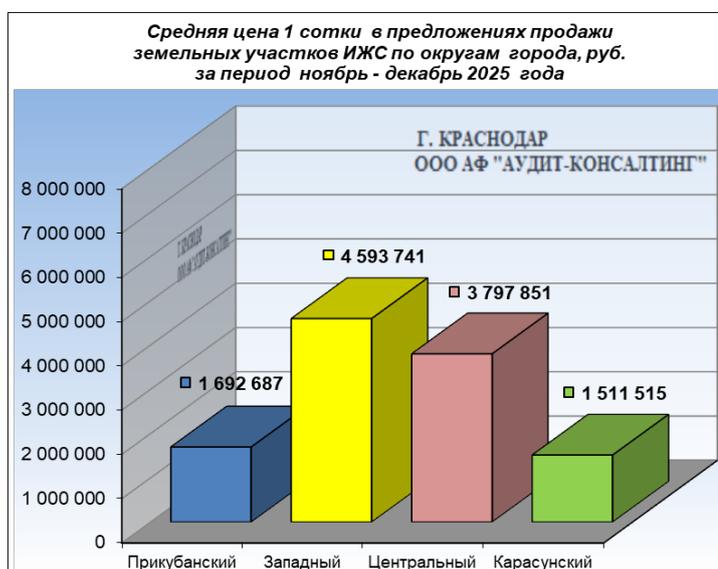
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.		янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025
Прикубанский	ср	1 728 465	1 719 145	1 721 192	1 774 740	1 757 319	1 692 687
	мин	295 000	295 000	383 333	465 000	383 333	375 000
	макс	6 875 000	6 625 000	6 923 077	6 750 000	6 818 182	5 555 556
Западный	ср	4 737 834	4 908 529	5 089 328	4 865 050	4 682 270	4 593 741
	мин	1 959 459	2 135 593	2 050 000	1 290 000	1 983 333	1 857 143
	макс	9 285 714	9 090 909	9 578 947	9 569 892	9 285 714	8 666 667
Центральный	ср	3 288 823	3 761 050	3 634 430	3 767 933	3 736 623	3 797 851
	мин	1 054 054	1 233 333	1 216 216	1 360 000	1 360 000	1 320 000
	макс	9 134 615	10 000 000	10 000 000	10 500 000	9 473 684	8 409 091
Карасунский	ср	1 573 585	1 568 740	1 862 997	1 609 437	1 890 484	1 511 515
	мин	361 667	390 000	625 000	458 824	439 024	423 529
	макс	4 722 227	4 722 227	4 639 175	4 301 075	5 000 000	4 255 319
Среднее значение		2 832 177	2 989 366	3 076 987	3 004 290	3 016 674	2 898 948
Минимальное значение		295 000	295 000	383 333	458 824	383 333	375 000
Максимальное значение		9 285 714	10 000 000	10 000 000	10 500 000	9 473 684	8 666 667

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

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



За **ноябрь - декабрь 2025 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **2 898 948 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь - октябрь 2025 г. (3 016 674 руб./сот.) составляет - **3,9%**;

- изменение с января по декабрь 2025 г. с 2 832 177 руб./сот до 2 898 948 руб./сот. **2,4%**;

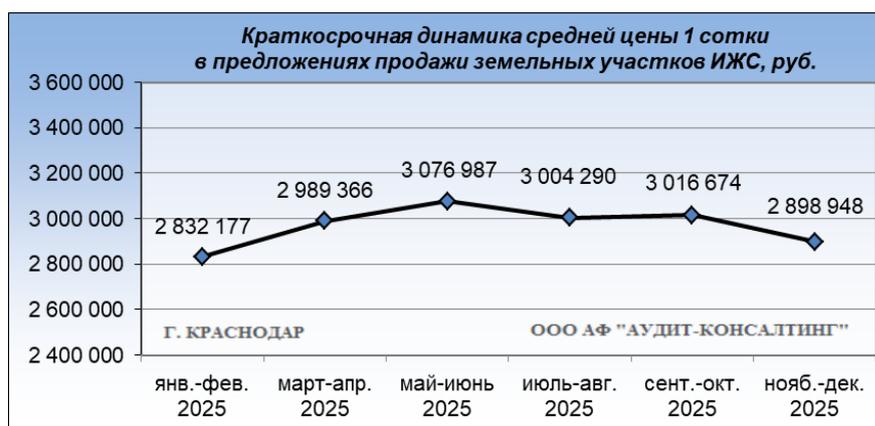
- минимальная цена 1 сотки на ноябрь - декабрь 2025 г. составила 375 000 руб./сот.;

- максимальная – 8 666 667 руб./сот.

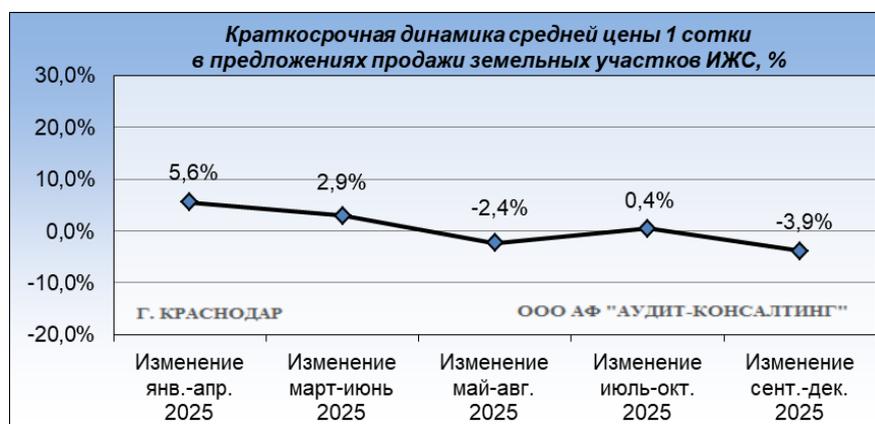
Средняя цена единого земельного участка составила 21 327 461 руб., минимальная – 1 500 000 руб., максимальная – 1 080 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 10,2 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 750 сот.

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

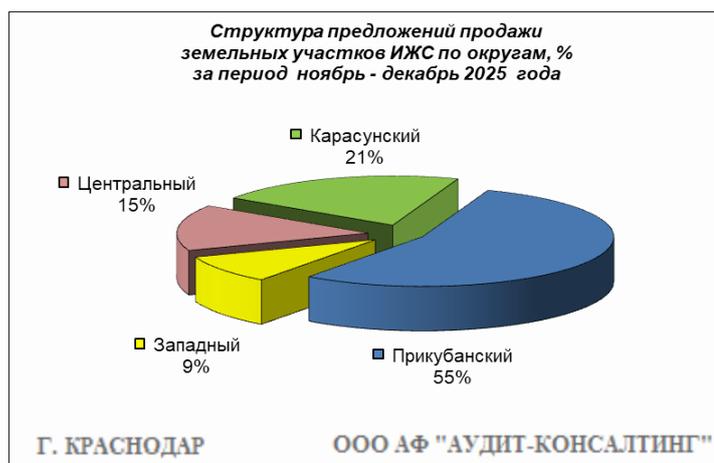


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **ноябрь - декабрь 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 55%, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 9% 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 2025 г. – 2 976 603 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельного участка выросла на 2 011 022 руб. (на 208,3% за 11 лет).

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

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

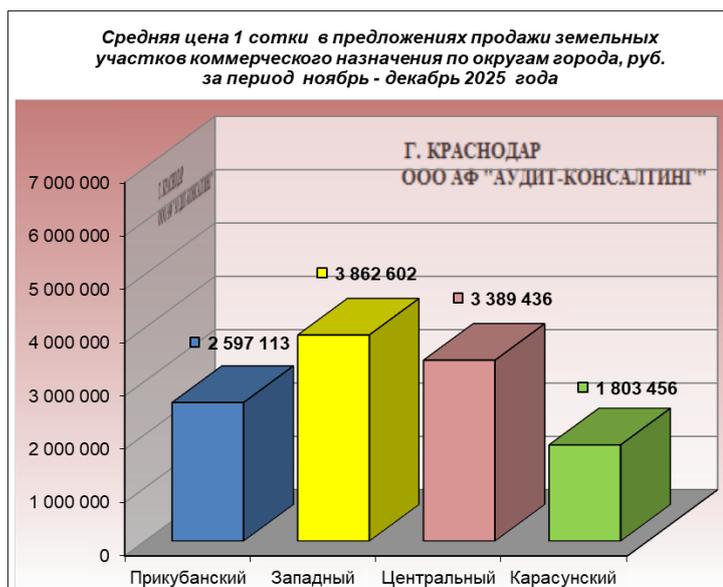
Таблица 14.

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

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.		янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025
Прикубанский	ср	2 360 237	2 386 622	2 398 353	2 361 352	2 370 968	2 597 113
	мин	629 032	606 557	750 000	774 194	774 194	400 000
	макс	5 072 464	5 000 000	5 000 000	4 500 000	5 000 000	5 800 000
Западный	ср	4 261 670	4 265 919	4 730 355	4 806 487	5 051 998	3 862 602
	мин	3 333 333	2 121 212	3 636 364	4 000 000	2 166 667	1 351 351
	макс	5 450 000	5 454 545	6 324 111	6 324 111	6 666 667	5 849 057
Центральный	ср	3 727 580	3 736 510	3 699 224	3 226 914	3 426 846	3 389 436
	мин	3 090 909	3 090 909	2 941 176	1 894 737	2 255 639	2 388 060
	макс	4 792 500	5 000 000	4 507 042	4 250 000	4 250 000	4 760 563
Карасунский	ср	1 380 669	1 341 932	1 513 143	1 251 590	1 487 498	1 803 456
	мин	348 101	500 000	500 000	350 000	700 000	600 000
	макс	3 600 000	3 000 000	3 333 333	3 300 000	3 000 000	4 583 333
Среднее значение		2 932 539	2 932 746	3 085 269	2 911 586	3 084 328	2 913 152
Минимальное значение		348 101	500 000	500 000	350 000	700 000	400 000
Максимальное значение		5 450 000	5 454 545	6 324 111	6 324 111	6 666 667	5 849 057

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

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



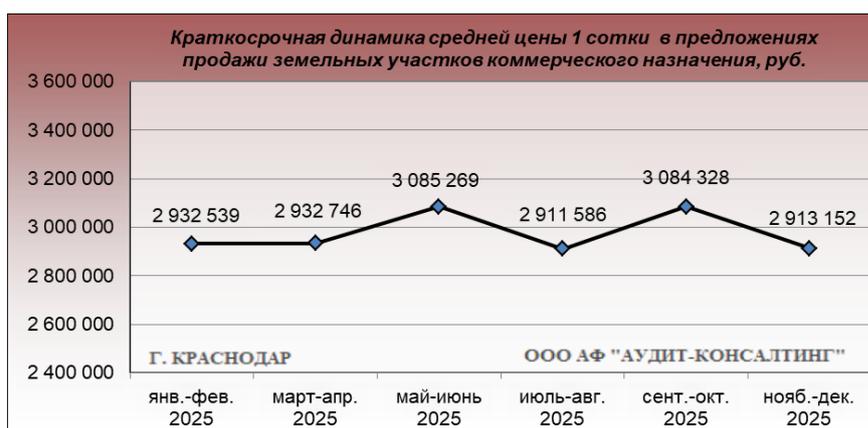
За **ноябрь - декабрь 2025 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 913 152 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу сентябрь – октябрь 2025 г. (3 084 328 руб./сот.) составляет **-5,55%**
- изменение с января по декабрь 2025 г. с 2 932 539 руб./сот. до 2 913 152 руб./сот. **-0,7%**;
- минимальная цена 1 сотки на ноябрь - декабрь 2025 г. составила 400 000 руб./сот.;
- максимальная – 5 849 057 руб./сот.

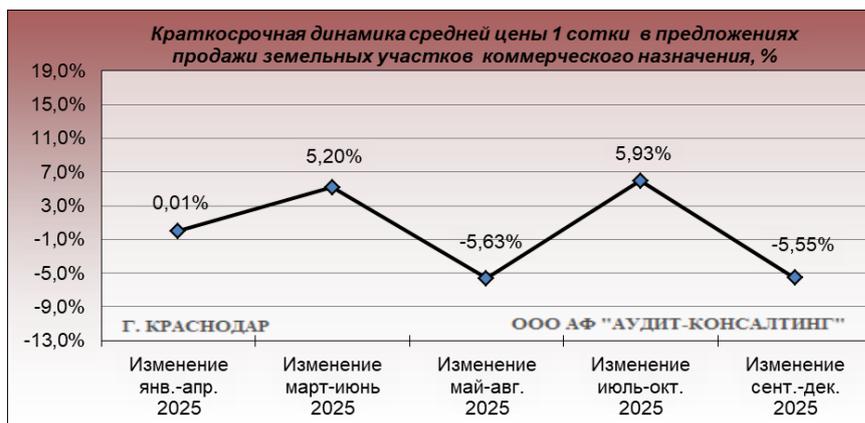
Средняя цена единого земельного участка составила 109 861 803 руб., минимальная – 2 100 000 руб., максимальная – 900 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 62 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 1150 сот.

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



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков коммерческого назначения на **ноябрь - декабрь 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 58 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 3% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на **ноябрь - декабрь 2025 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 375 000 руб./сот. до 8 666 667 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 2 898 948 руб./сот.;

- средняя цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 400 000 руб./сот. до 5 849 057 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 913 152 руб./сот.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение 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.