Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за январь 2026 г.[1]

В январе 2026 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с декабрём 2025 г. составил 99,3%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 84,1%, «Обрабатывающие производства» – 99,7%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 100,04%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 99,8%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в январе 2026 г. по сравнению с декабрём 2025 г. составил 99,8%, в том числе на продукцию растениеводства – 100,3%, животноводства – 98,5%.

Животноводство. На конец января 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 329,2 тыс. голов (97,7% к соответствующей дате 2025 г.), из них коров – 117,9 тыс. голов (98,6%); свиней – 491,3 тыс. голов (103,8%); овец и коз – 9,1 тыс. голов (130,4%); птицы – 12487,4 тыс. голов (86,9%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе 2026 г. составил 15,0 млрд рублей, или 57,0% (в сопоставимых ценах) к январю 2025 г.

Жилищное строительство. В январе 2026 г. организациями всех форм собственности и населением построено 2,0 тыс. квартир общей площадью 205,0 тыс. кв. метров, это в 3,4 раза меньше, чем в январе 2025 г. Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 140 квартир общей площадью 8,0 тыс. кв. метров, что составило 2,8% к январю 2025 г. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 197,0 тыс. кв. метров (из них 27,8 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 47,8% к январю 2025 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе 2026 г. составил 197,2 млрд рублей, что в товарной массе на 13,0% меньше, чем в январе 2025 г.

В январе 2026 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 104,5 млрд рублей, что на 0,8% больше (в сопоставимых ценах), к январю предыдущего года.

В январе 2026 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 233,2 млрд рублей, что в товарной массе на 8,0% меньше, чем в январе 2025 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в январе 2026 г. по сравнению с декабрём 2025 г. составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары – 102,1%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 101,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в январе 2026 г. составил 100,9%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в январе 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 1,9% и составила 7824,61 рубля в расчете на одного человека в месяц.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Краснодарскому краю в январе 2026 г. составила 27214,96 рубля в расчете на месяц. По сравнению с декабрём 2025 г. его стоимость повысилась на 2,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в январе 2026 г. по сравнению с декабрём 2025 г. составил 90,2%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в декабре 2025 г. составила 99248 рублей. По сравнению с декабрем 2024 г. она увеличилась на 11,2%. Среднемесячная начисленная заработная плата за 2025 г. составила 76115 рублей, увеличившись по сравнению с 2024 г. на 12,0%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за декабрь 2025 г. по сравнению с декабрем 2024 г. увеличилась на 5,4%. За 2025 г. реальная заработная плата увеличилась на 2,9% по сравнению с 2024 г.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за IV квартал 2025 г. составила 2967,6 тыс. человек, из них 2907,3 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 60,3 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).

---

[1] *По данным: https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doclad_0126.pdf*

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

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

Коммерческая недвижимость представлена торгово-офисной и производственно-складской.

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

Интервал исследования составляет 2 месяца. Исследуемый интервал – **январь - февраль 2026 года.**

Рынок жилой недвижимости

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

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

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

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

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

Анализ проводился на основе открытых источников данных о продаже жилой недвижимости за **январь - февраль 2026 г.** из 20 229 предложений по продаже квартир и 2 311 предложений о продаже жилых домов.

Общая структура предложения на следующем рисунке:

Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (90%), а наименьшую – рынка жилых домов (10%).

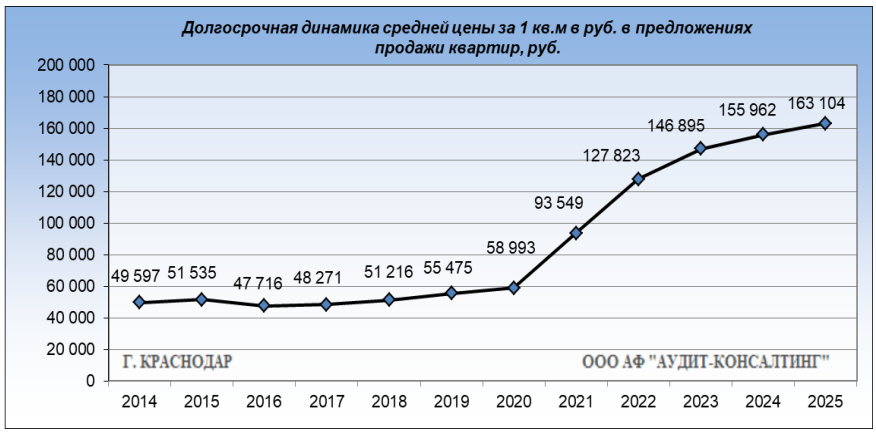
Рынок квартир

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^2 жилой недвижимости представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 м^2 за 2014 г. - 49 597 руб./м^2, за 2025 г. – 163 104 руб./м^2. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений продажи 1 м^2 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:

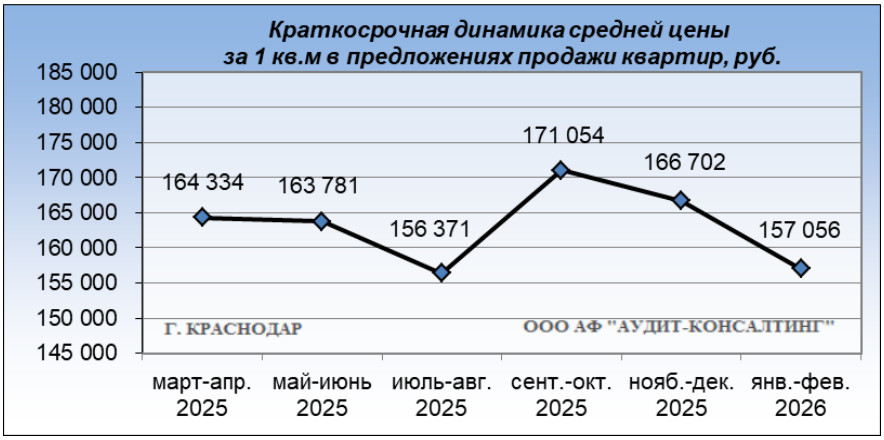
Таблица 1. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи квартир

Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026
Прикубанский	140 516	136 279	142 801	147 561	145 743	140 580
Западный	179 889	186 143	166 121	176 534	183 964	173 686
Центральный	191 140	183 625	154 697	209 162	190 443	177 338
Карасунский	145 792	149 078	161 866	150 959	146 658	136 619
Среднее значение	**164 334**	**163 781**	**156 371**	**171 054**	**166 702**	**157 056**
Минимальное значение	**73 016**	**67 038**	**68 852**	**67 454**	**66 361**	**65 556**
Максимальное значение	**409 182**	**408 719**	**383 107**	**413 985**	**412 384**	**409 822**

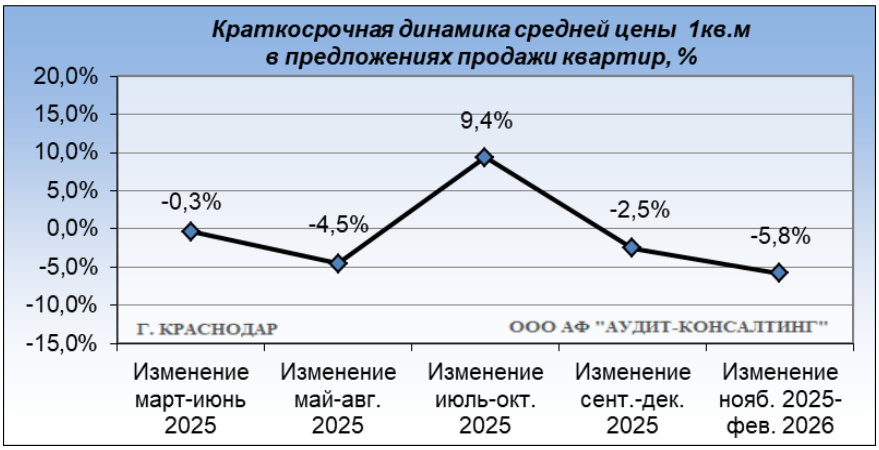
За **январь - февраль 2026 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **157 056** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2025 г. (166 702 руб./кв.м) составляет **- 5,8%**;
- изменение с марта 2025 г. по февраль 2026 г. со 164 334 руб./кв.м до 157 056 руб./кв.м -4,4%;
- минимальная цена 1 м^2 на январь - февраль 2026 г. составила 65 556 руб./ кв.м;
- максимальная – 409 822 руб./кв.м.

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

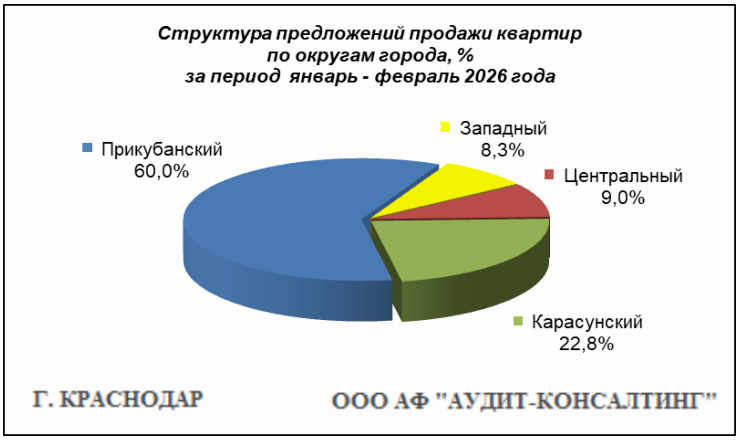


Результаты анализа динамики средней цены в предложениях продажи на рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **январь - февраль 2026 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 60%, находится в Прикубанском округе, а наименьший –8,3% 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 (35,6%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (1,3%).

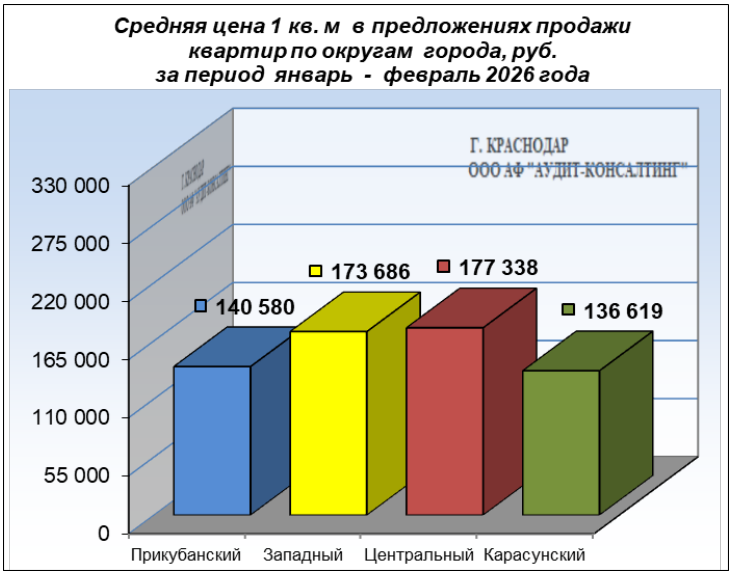
Данные проведенного анализа цен предложений за **январь - февраль 2026 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

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	Много комнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	132 671	128 323	129 289	147 931	164 686	**140 580**
Западный	186 840	163 998	163 694	188 920	164 980	**173 686**
Центральный	206 380	182 678	141 865	146 293	209 475	**177 338**
Карасунский	142 867	136 052	129 116	116 375	158 687	**136 619**

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

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



1-комнатные квартиры

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

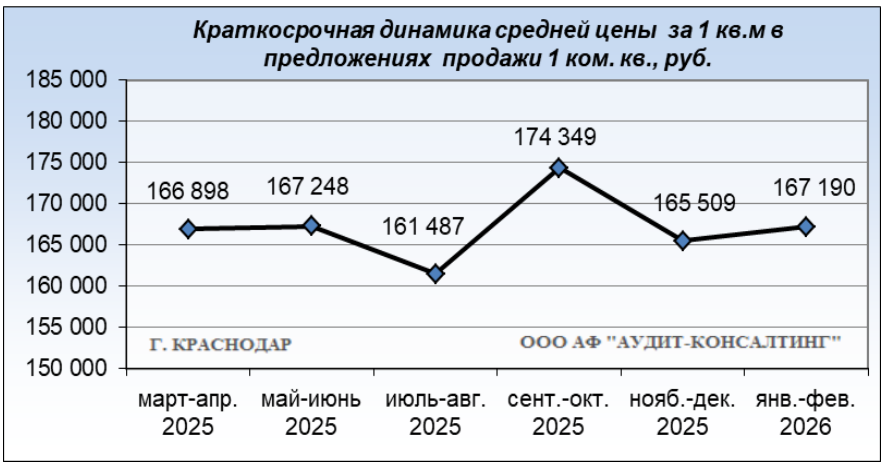
Таблица 3. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи 1-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026
Прикубанский	ср	131 328	131 204	131 724	134 999	135 800	132 671
	мин	73 016	67 105	68 871	67 667	68 359	65 668
	макс	370 933	392 484	383 107	380 690	308 667	323 591
Западный	ср	192 598	191 366	191 318	198 462	188 308	186 840
	мин	89 021	87 308	84 639	87 500	87 500	90 343
	макс	338 428	348 361	347 368	340 000	340 000	349 099
Центральный	ср	189 216	187 411	161 377	208 485	186 448	206 380
	мин	86 000	76 425	71 642	75 758	81 429	73 684
	макс	342 132	375 000	345 652	342 740	342 618	366 947
Карасунский	ср	154 451	159 011	161 531	155 449	151 481	142 867
	мин	75 000	75 000	77 778	70 225	74 324	67 416
	макс	318 358	354 885	355 485	355 485	343 064	289 881
Среднее значение		**166 898**	**167 248**	**161 487**	**174 349**	**165 509**	**167 190**
Минимальное значение		**73 016**	**67 105**	**68 871**	**67 667**	**68 359**	**65 668**
Максимальное значение		**370 933**	**392 484**	**383 107**	**380 690**	**343 064**	**366 947**

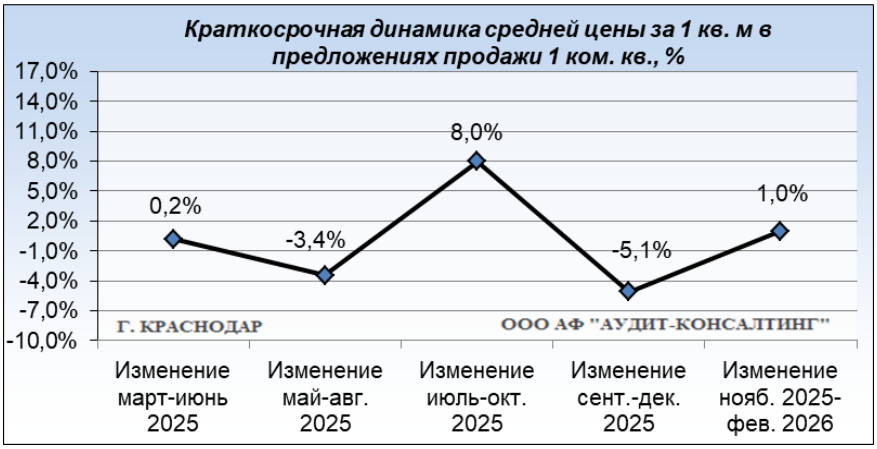
Средняя цена 1 м^2 1-комнатных квартир за **январь - февраль 2026** г. составила **167 190** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2025 г. (165 509 руб./м^2) составляет **1%**;
- изменение с марта 2025 г. по февраль 2026 г. со 166 898 руб./кв.м до 167 190 руб./кв.м 0,2%;
- минимальная цена 1 м^2 на январь - февраль 2026 г. составила 65 668 руб./м^2;
- максимальная – 366 947 руб./м^2.

Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 5 778 430 руб., минимальная – 1 400 000 руб., максимальная – 23 500 000 руб.
Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 38,8 м^2, минимальная – 12 м^2, максимальная – 97,3 м^2.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м^2 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^2 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^2 в предложениях продажи 2-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

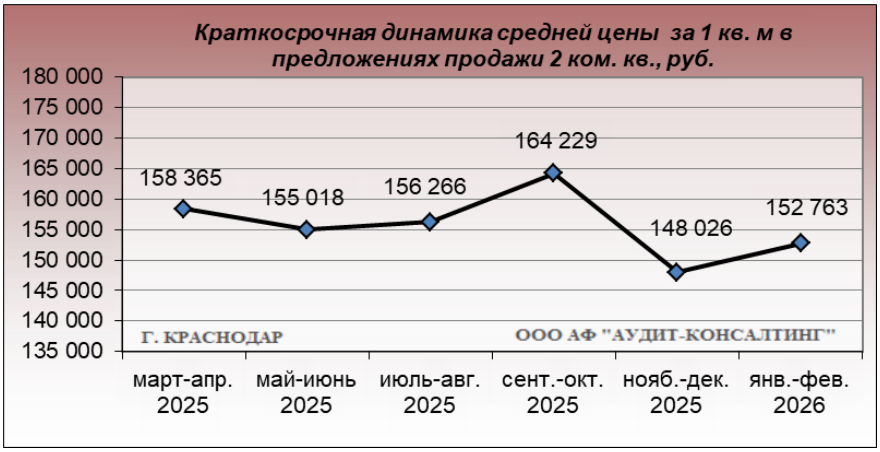
Таблица 4. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи 2-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 2-хкомн. кв. по округам, руб.		март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026
Прикубанский	ср	125 514	125 298	124 199	125 671	122 018	128 323
	мин	73 098	67 038	68 852	67 797	66 361	65 556
	макс	324 266	320 339	304 915	312 479	356 164	305 000
Западный	ср	180 495	175 777	171 739	179 026	171 320	163 998
	мин	95 238	88 274	84 719	86 885	93 333	77 000
	макс	409 182	400 000	359 453	370 000	349 990	360 082
Центральный	ср	186 545	171 831	150 274	188 729	165 967	182 678
	мин	82 099	79 114	68 852	76 563	79 310	76 531
	макс	349 206	338 446	365 497	375 207	339 476	348 000
Карасунский	ср	140 907	147 164	178 853	163 490	132 800	136 052
	мин	75 301	69 191	70 270	70 270	76 566	69 073
	макс	332 256	342 994	368 122	351 181	303 665	298 750
Среднее значение		**158 365**	**155 018**	**156 266**	**164 229**	**148 026**	**152 763**
Минимальное значение		**73 098**	**67 038**	**68 852**	**67 797**	**66 361**	**65 556**
Максимальное значение		**409 182**	**400 000**	**368 122**	**375 207**	**356 164**	**360 082**

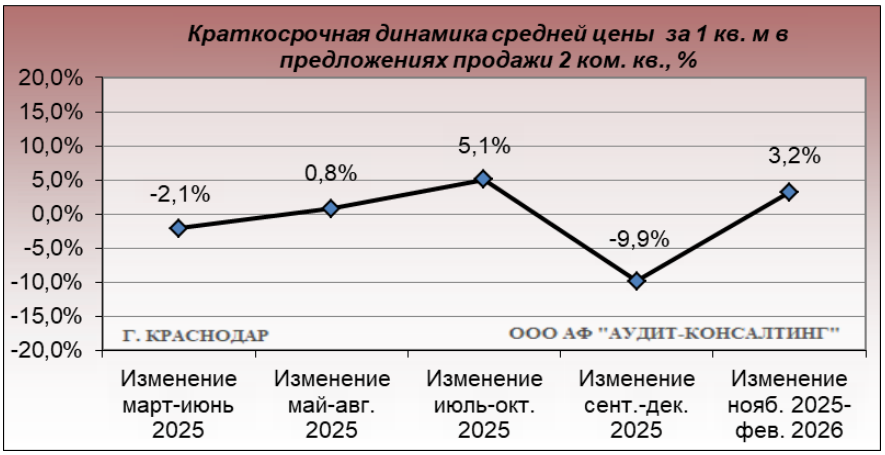
Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **январь - февраль 2026** г. составила **152 763** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2025 г. (148 026 руб./кв.м) составляет **3,2%**;
- изменение с марта 2025 г. по февраль 2026 г. со 158 365 руб./кв.м до 152 763 руб./кв.м -3,5%;
- минимальная цена 1 кв.м на январь - февраль 2026 г. составила 65 556 руб./кв.м ;
- максимальная – 360 082 руб./кв.м

Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 8 315 651 руб., минимальная – 2 300 000 руб., максимальная – 60 751 350 руб.
Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 58,4 кв.м, минимальная – 21 кв.м, максимальная –450 кв.м.

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



Результаты анализа динамики средней цены 1 м^2 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^2 в предложениях продажи 3-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

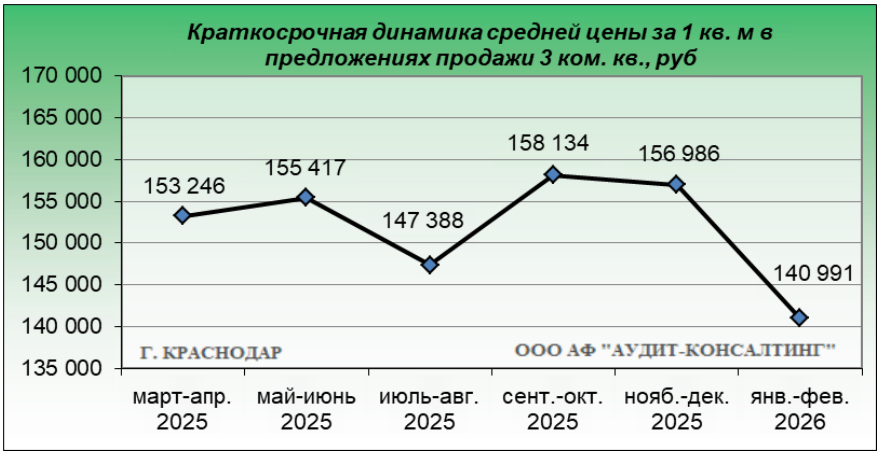
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026
Прикубанский	ср	127 294	125 787	129 803	127 027	126 319	129 289
	мин	73 034	68 441	69 051	67 454	66 667	66 327
	макс	382 813	339 744	291 791	305 144	319 735	310 510
Западный	ср	171 348	176 771	159 520	175 499	174 255	163 694
	мин	87 479	94 215	86 165	83 000	89 985	87 324
	макс	312 796	368 633	367 816	390 295	375 000	327 273
Центральный	ср	167 203	160 682	143 207	183 412	169 783	141 865
	мин	85 840	77 008	73 016	77 121	77 121	75 949
	макс	286 523	336 364	349 428	310 185	310 185	270 270
Карасунский	ср	147 139	158 429	157 022	146 598	157 588	129 116
	мин	74 000	70 225	72 500	71 013	72 402	72 000
	макс	293 705	328 141	336 115	326 885	316 836	285 231
Среднее значение		**153 246**	**155 417**	**147 388**	**158 134**	**156 986**	**140 991**

Минимальное значение	**73 034**	**68 441**	**69 051**	**67 454**	**66 667**	**66 327**
Максимальное значение	**382 813**	**368 633**	**367 816**	**390 295**	**375 000**	**327 273**

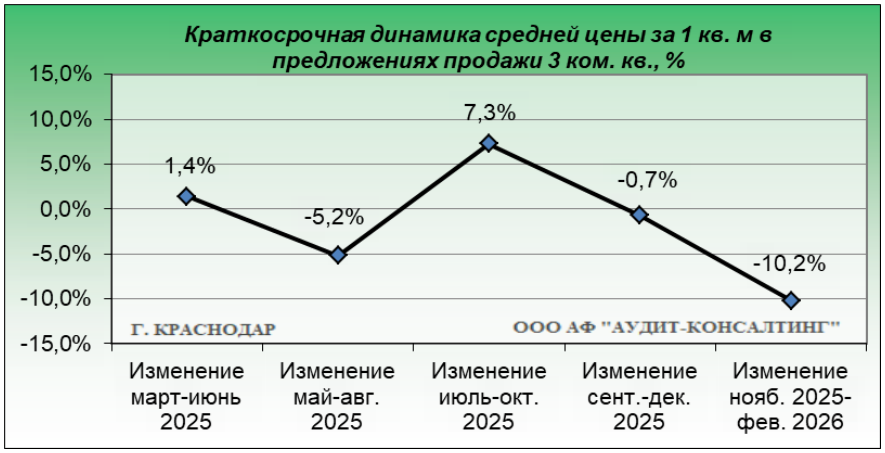
Средняя цена 1 м^2 3-комнатных квартир за **январь - февраль 2026 г.** составила **140 991** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2025 г. (156 986 руб./м^2) составляет **- 10,2%**;
- изменение с марта 2025 г. по февраль 2026 г. с 153 246 руб./кв.м до 140 991 руб./кв.м -8,0%;
- минимальная цена 1 м^2 на январь - февраль 2026 г. составила 66 327 руб./м^2;
- максимальная – 327 273 руб./м^2.

Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 11 310 320 руб., минимальная – 3 400 000 руб., максимальная – 72 000 000 руб.
Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 79,2 м^2, минимальная – 32 м^2, максимальная – 203 м^2.

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



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



Многокомнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м^2 в предложениях продажи многокомнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

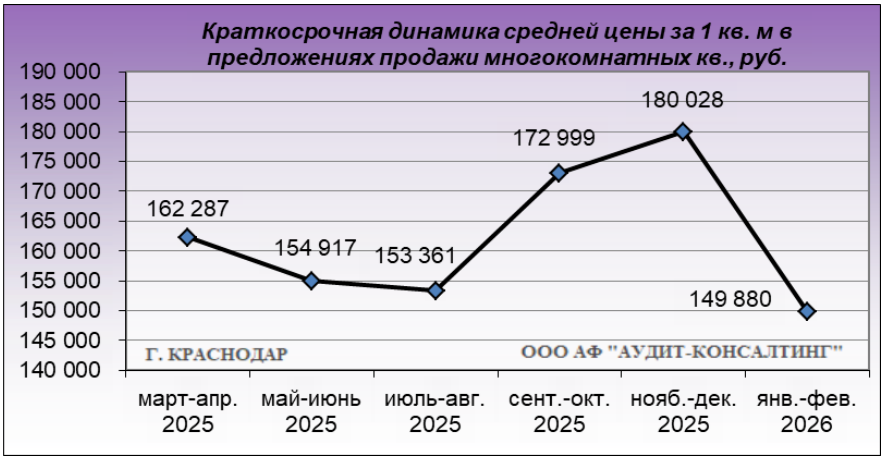
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн. кв. по округам, руб.		март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026
Прикубанский	ср	160 161	142 209	166 664	177 140	175 797	147 931
	мин	75 301	70 211	74 206	73 750	77 657	77 765
	макс	365 854	408 719	300 016	413 985	412 384	409 822
Западный	ср	193 988	204 041	155 433	173 359	195 096	188 920
	мин	109 626	103 000	85 621	100 000	100 000	98 361
	макс	316 667	385 621	278 983	276 316	327 434	334 783
Центральный	ср	174 158	167 654	152 949	210 435	217 333	146 293
	мин	113 208	95 238	80 624	87 013	102 028	86 922
	макс	264 982	299 557	313 557	279 188	279 188	252 809
Карасунский	ср	120 839	105 767	138 399	131 062	131 888	116 375
	мин	81 694	77 609	78 313	74 067	78 031	78 031
	макс	201 088	186 611	186 611	192 982	166 012	186 611
Среднее значение		**162 287**	**154 917**	**153 361**	**172 999**	**180 028**	**149 880**
Минимальное значение		**75 301**	**70 211**	**74 206**	**73 750**	**77 657**	**77 765**
Максимальное значение		**365 854**	**408 719**	**313 557**	**413 985**	**412 384**	**409 822**

Средняя цена 1 м^2 многокомнатных квартир за **январь - февраль 2026 г.** составила **149 880** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2025 г. (180 028 руб./м^2) составляет **- 16,7%**;
- изменение с марта 2025 г. по февраль 2026 г. со 162 287 руб./кв.м до 149 880 руб./кв.м -7,6%;
- минимальная цена 1 м^2 на январь - февраль 2026 г. составила 77 765 руб./м^2;
- максимальная – 409 822 руб./м^2.

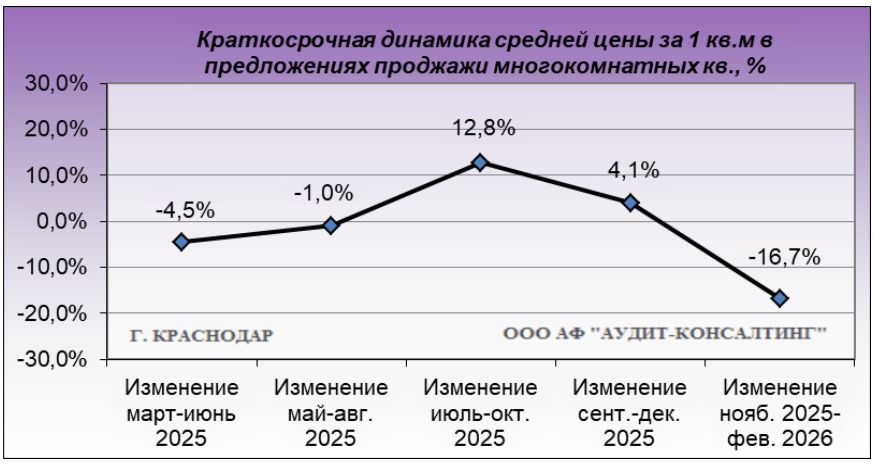
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 21 840 243 руб., минимальная – 4 000 000 руб., максимальная – 160 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 120,8 м^2, минимальная – 54 м^2, максимальная – 440 м^2.

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



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



Квартиры-студии

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

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

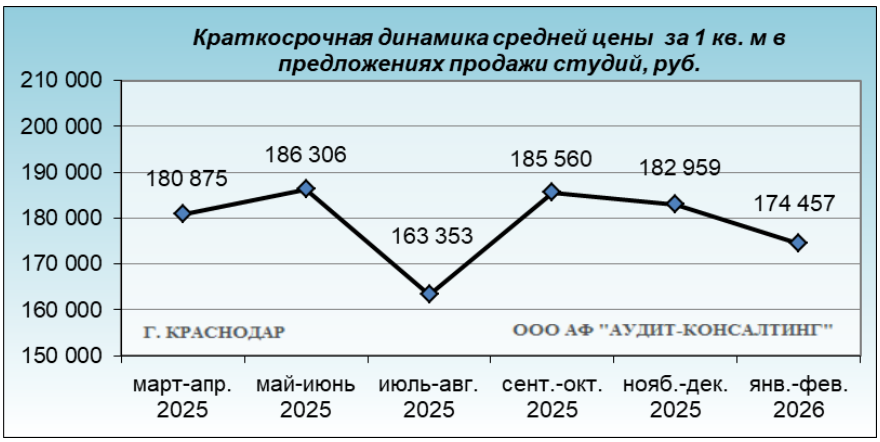
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026
Прикубанский	ср	158 283	156 896	161 616	172 969	168 779	164 686
	мин	79 470	72 464	77 922	72 727	69 767	70 111
	макс	321 970	303 571	284 974	345 745	345 522	299 625
Западный	ср	161 015	182 762	152 594	156 324	190 842	164 980
	мин	121 212	121 890	98 718	115 600	122 500	98 404
	макс	239 787	250 000	226 766	215 909	252 918	226 316
Центральный	ср	238 577	230 549	165 678	254 750	212 682	209 475
	мин	96 454	85 000	81 231	113 793	111 111	126 829
	макс	328 741	329 245	342 423	343 925	313 127	302 174
Карасунский	ср	165 625	175 019	173 525	158 195	159 533	158 687
	мин	81 461	81 506	84 818	78 571	81 579	77 273
	макс	270 700	285 500	265 100	246 700	230 769	269 474
Среднее значение		**180 875**	**186 306**	**163 353**	**185 560**	**182 959**	**174 457**
Минимальное значение		**79 470**	**72 464**	**77 922**	**72 727**	**69 767**	**70 111**
Максимальное значение		**328 741**	**329 245**	**342 423**	**345 745**	**345 522**	**302 174**

Средняя цена 1 м^2 квартир-студий за **январь - февраль 2026 г.** составила **174 457** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2025 г. (182 959 руб./м^2) составляет **- 4,6%**;
- изменение с марта 2025 г. по февраль 2026 г. со 180 875 руб./кв.м до 174 457 руб./кв.м -3,5%;
- минимальная цена 1 м^2 на январь - февраль 2026 г. составила 70 111 руб./м^2;
- максимальная – 302 174 руб.

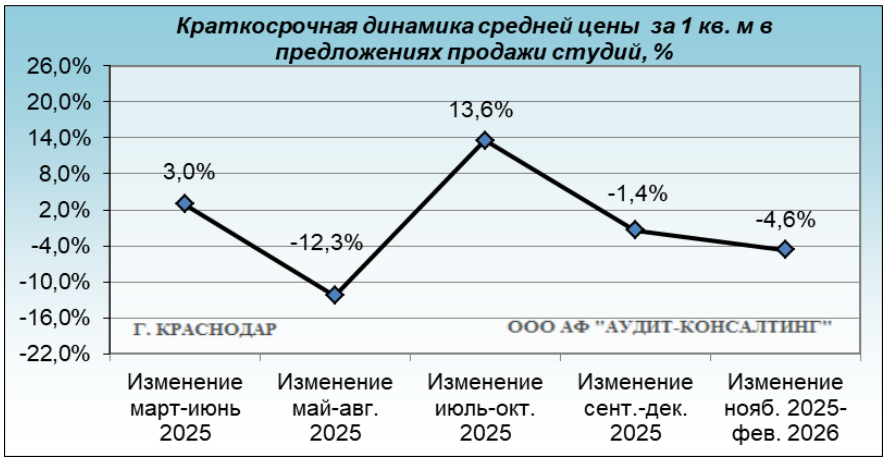
Средняя цена единой квартиры-студии составила 4 298 512 руб., минимальная – 1 250 000 руб., максимальная – 15 700 000 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 26 м^2, минимальная – 10 м^2, максимальная – 75,6 м^2.

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



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

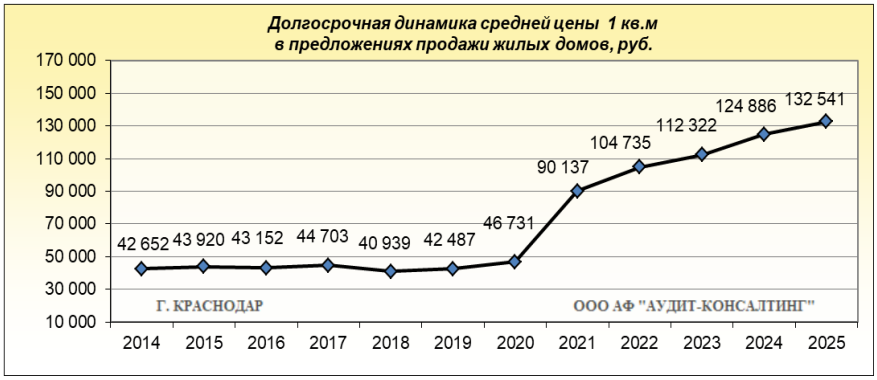


Жилые дома

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 м^2 на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м^2 до 132 541 руб./м^2, на 89 889 руб./м^2 (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 м^2 в предложениях продажи жилых домов, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

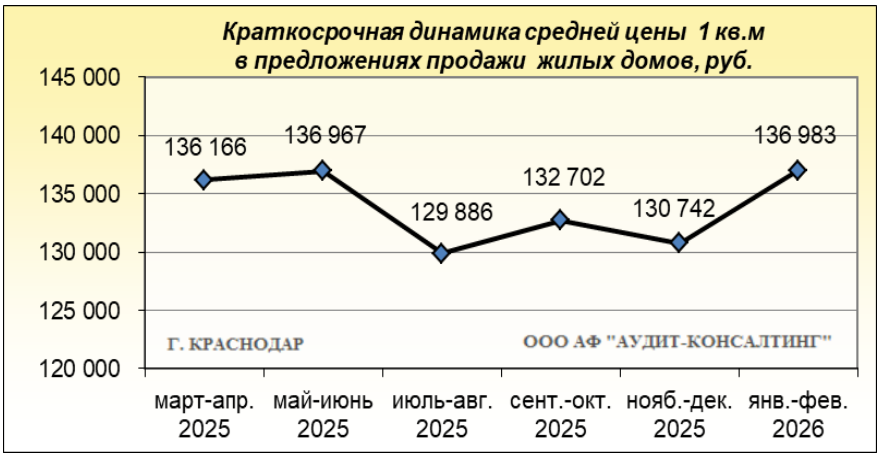
Таблица 8. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи на рынке жилых домов

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026
Прикубанский	ср	116 546	117 928	114 925	113 487	115 441	120 914
	мин	49 048	42 182	42 069	42 646	42 617	47 365
	макс	311 688	354 911	376 923	342 501	384 021	384 021
Западный	ср	179 055	186 593	173 283	177 004	178 395	176 130
	мин	99 303	87 500	82 000	70 659	81 250	82 759
	макс	325 000	380 000	366 667	369 906	381 215	347 826
Центральный	ср	133 594	129 393	126 138	125 411	120 085	127 450
	мин	59 701	69 524	60 150	52 000	51 248	59 234
	макс	360 870	291 545	291 545	366 667	366 667	363 248
Карасунский	ср	115 468	113 956	105 197	114 907	109 046	123 439
	мин	47 368	47 393	41 071	42 833	41 071	53 093
	макс	268 022	311 927	279 018	302 326	297 483	297 483
Среднее значение		**136 166**	**136 967**	**129 886**	**132 702**	**130 742**	**136 983**
Минимальное значение		**47 368**	**42 182**	**41 071**	**42 646**	**41 071**	**47 365**
Максимальное значение		**360 870**	**380 000**	**376 923**	**369 906**	**384 021**	**384 021**

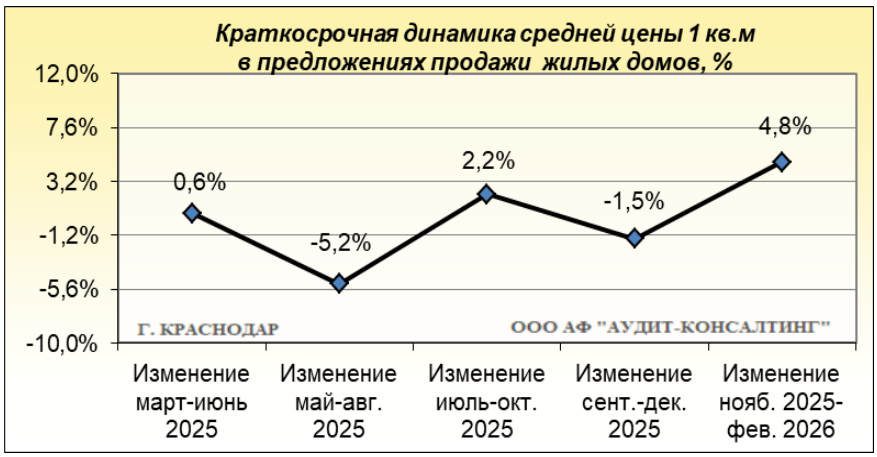
Средняя цена 1 м^2 жилых домов за **январь - февраль 2026 г.** составила **136 983** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2025 г. (130 742 руб./м^2) составляет **4,8%**;
- изменение с марта 2025 г. по февраль 2026 г. со 136 166 руб./кв.м до 136 983 руб./кв.м 0,6%;
- минимальная цена 1 м^2 на январь - февраль 2026 г. составила 47 365 руб./м^2;
- максимальная – 384 021 руб./м^2.

Средняя цена единого жилого дома составила 21 208 688 руб., минимальная – 2 200 000 руб., максимальная – 399 999 000 руб.
Средняя площадь жилого дома составила 155,9 м^2, минимальная –24 м^2, максимальная – 1500 м^2.

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^2 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 51%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (10%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на январь - февраль 2026 года** показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 65 556 руб./кв. м до 409 822 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 157 056 руб./кв. м;
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 47 365 руб./кв. м до 384 021 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 136 983 руб./кв. м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

Рынок продажи

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

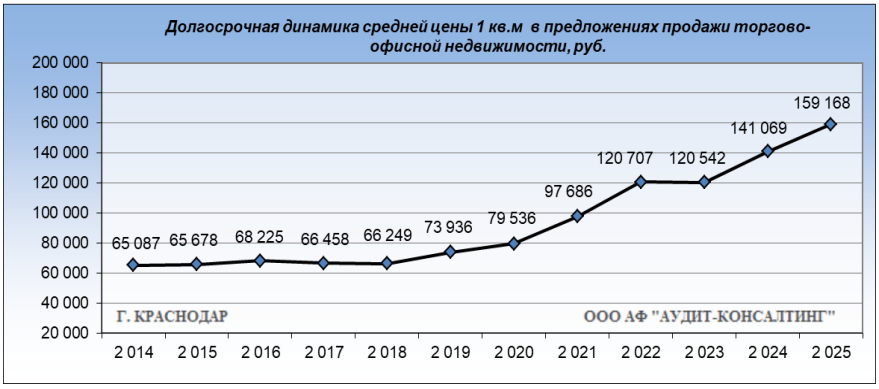
Структура предложений продажи в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке ниже.

Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (88%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (12%).

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 2025 г. – 159 168 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 94 081 руб. (на 145 % за 11 лет).

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

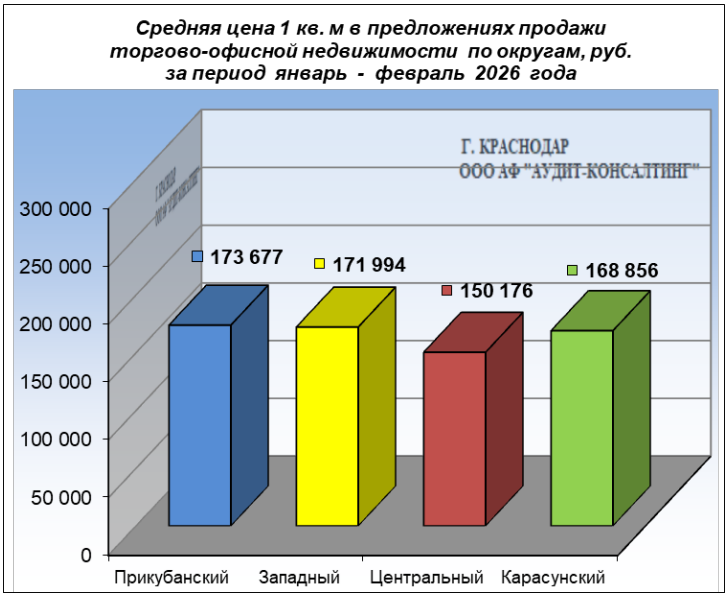
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026
Прикубанский	ср	159 574	163 630	172 076	169 645	164 451	173 677
	мин	28 736	28 045	29 959	36 398	29 491	30 217
	макс	442 708	450 000	383 562	400 000	400 000	410 000
Западный	ср	168 442	173 647	160 118	182 832	157 464	171 994
	мин	44 000	40 000	54 348	64 000	45 000	64 087
	макс	398 649	400 000	356 664	417 722	356 664	377 834
Центральный	ср	166 334	145 226	179 220	157 131	163 250	150 176
	мин	35 043	42 373	47 170	65 000	38 000	59 364
	макс	400 000	337 143	412 797	297 984	407 143	280 000
Карасунский	ср	131 800	138 094	142 415	163 359	153 408	168 856
	мин	28 786	33 333	43 750	52 105	34 175	50 505
	макс	300 000	367 412	345 000	333 333	375 000	375 000
Среднее значение		**156 537**	**155 149**	**163 457**	**168 242**	**159 643**	**166 176**
Минимальное значение		**28 736**	**28 045**	**29 959**	**36 398**	**29 491**	**30 217**
Максимальное значение		**442 708**	**450 000**	**412 797**	**417 722**	**407 143**	**410 000**

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

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



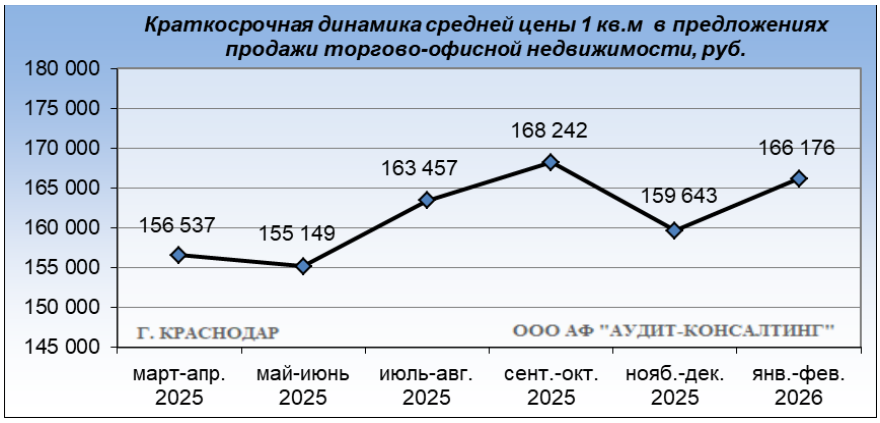
За **январь - февраль 2026 г.** средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **166 176** руб./кв. м,

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2025 г. (159 643 руб./м^2) составляет **4,1%**;
- изменение с марта 2025 по февраль 2026 г. со 156 537 руб./кв.м до 166 176 руб./кв.м 6,2%;
- минимальная цена 1 м^2 на январь - февраль 2026 г. составила 30 217 руб./м^2;
- максимальная – 410 000 руб./м^2.

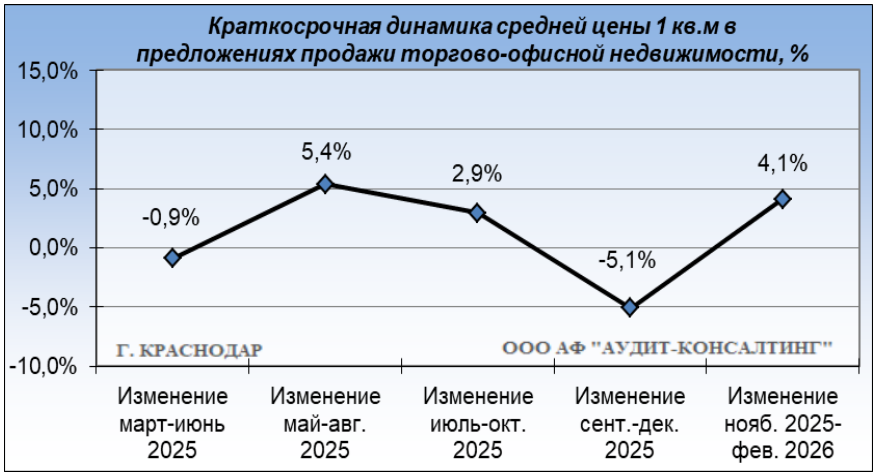
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 36 311 566 руб., минимальная – 240 000 руб., максимальная – 2 000 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 249,7 кв.м, минимальная – 3,9 кв.м, максимальная – 10 000 кв.м.

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

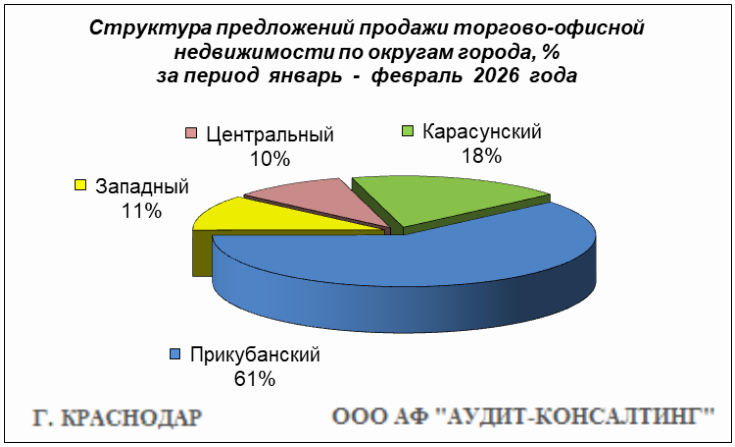


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на **январь - февраль 2026** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости.

Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

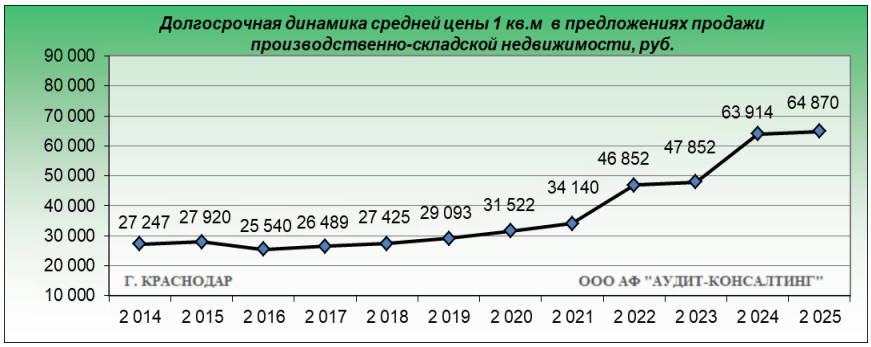


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 61%, а наименьший в Центральном округе - 10%.

Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 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:

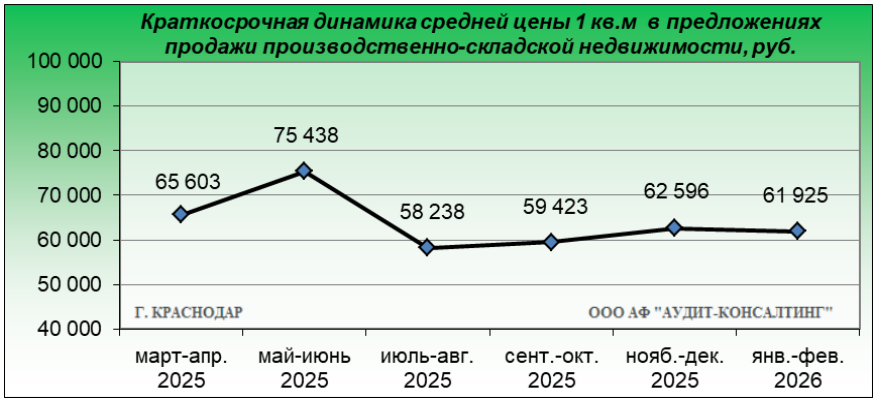
Таблица 10. Краткосрочная динамика цен предложений продажи производственно-складской недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи производственно-складской недвижимости, руб.	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026
Среднее значение	65 603	75 438	58 238	59 423	62 596	61 925
Минимальное значение	9 259	14 063	14 950	14 388	11 500	20 000
Максимальное значение	260 000	210 000	163 636	160 920	212 500	222 414

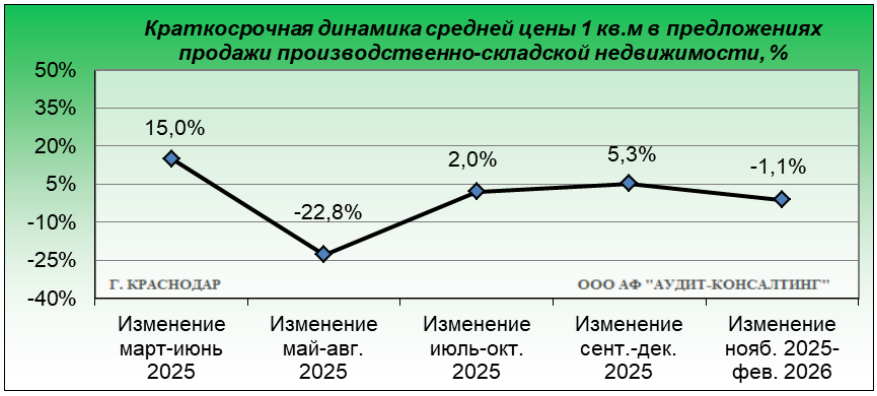
За **январь - февраль 2026 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **61 925** руб./кв.м;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2025 г. (62 596 руб./м^2,) составляет **-1,1%**;
- изменение с марта 2025 по февраль 2026 г. с 65 603 руб./кв.м до 61 925 руб./кв.м -5,6%;
- минимальная цена 1 кв.м на январь - февраль 2026 г. составила 20 000 руб./кв.м;
- максимальная – 222 414 руб./кв.м.

Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 74 577 077 руб., минимальная – 120 000 руб., максимальная – 1 872 000 000 руб.
Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 155,8 кв.м, минимальная – 1,8 кв.м, максимальная – 23 400 кв.м.

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



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



Основные выводы относительно рынка продажи коммерческой недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на январь - февраль 2026 года** показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 30 217 руб./кв.м до 410 000 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 166 176 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 20 000 руб./кв.м до 222 414 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 61 925 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост средней цены предложения продажи на рынке продаж торгово-офисной недвижимости и снижение 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 – 76% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 24%.

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:

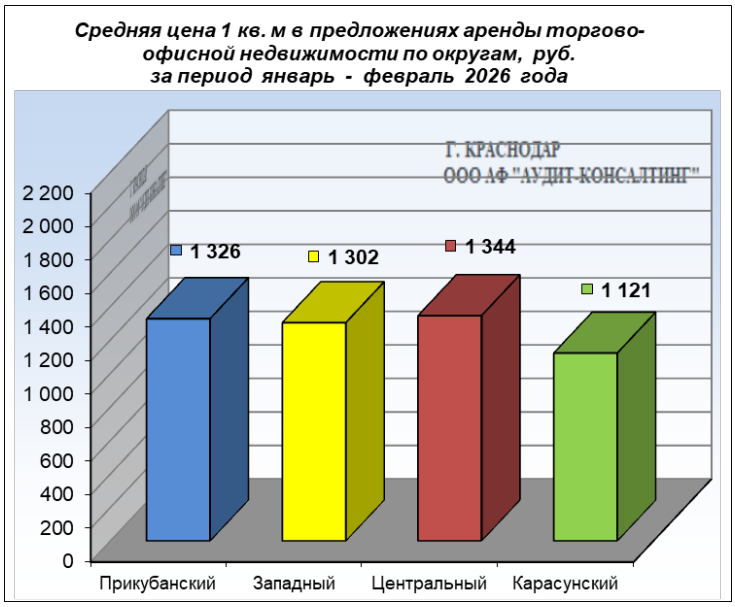
Таблица 11. Краткосрочная динамика цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026
Прикубанский	ср	1 307	1 258	1 258	1 258	1 238	1 326
	мин	370	417	374	389	400	490
	макс	5 455	5 500	5 500	5 000	5 000	5 450
Западный	ср	1 345	1 307	1 293	1 294	1 257	1 302

	мин	536	486	500	500	400	690
	макс	4 412	4 000	3 500	5 263	4 038	4 861
Центральный	ср	1 310	1 322	1 366	1 352	1 379	1 344
	мин	540	488	466	500	350	636
	макс	3 700	3 750	3 700	5 000	3 750	4 200
Карасунский	ср	1 177	1 105	981	1 065	1 069	1 121
	мин	390	371	379	390	390	500
	макс	4 667	4 333	3 000	3 004	3 000	2 500
Среднее значение		**1 285**	**1 248**	**1 224**	**1 242**	**1 236**	**1 273**
Минимальное значение		**370**	**371**	**374**	**389**	**350**	**490**
Максимальное значение		**5 455**	**5 500**	**5 500**	**5 263**	**5 000**	**5 450**

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.



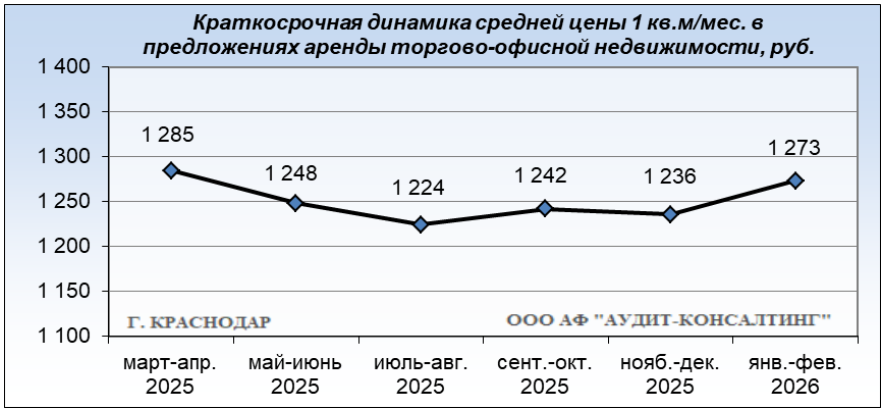
За **январь - февраль 2026 г.** средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 273** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2025 г. (1 236 руб./м^2/мес.) составляет **3%;**
- изменение с марта 2025 по февраль 2026 г. с 1 256 руб./кв.м/мес. до 1 273 руб./кв.м/мес. -0,9%;
- минимальная цена 1 кв.м на январь - февраль 2026 г. составила 490 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 5 450 руб./кв.м/мес.

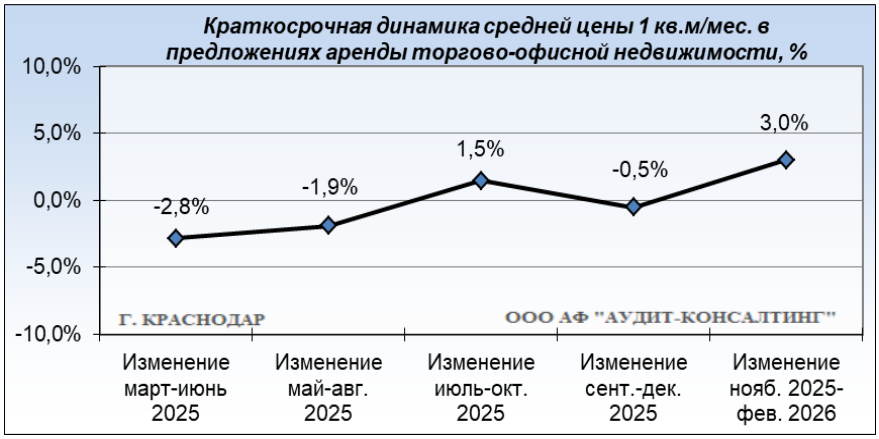
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 364 905 руб./мес., минимальная – 4 290 руб./мес., максимальная – 28 964 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 296,2 кв.м, минимальная – 5 кв.м, максимальная – 14 482 кв.м.

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

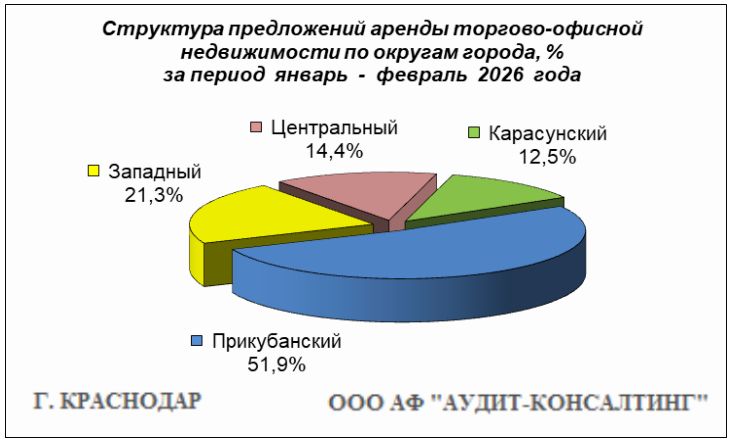


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке аренды торгово-офисной недвижимости на **январь - февраль 2026** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости.

Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

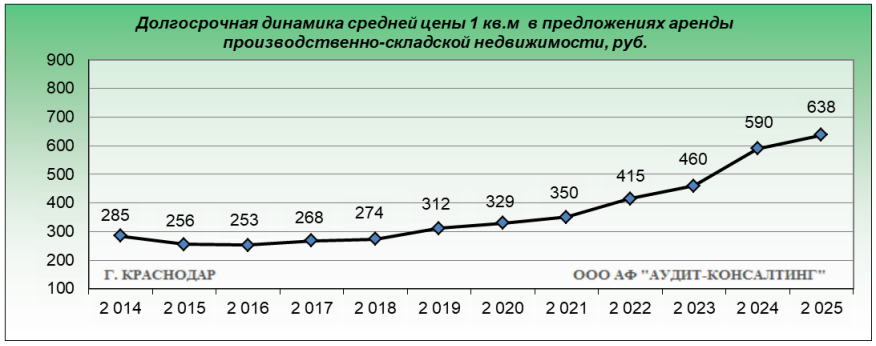


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 51,9%, а наименьший в Карасунском округе –12,5%.

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:

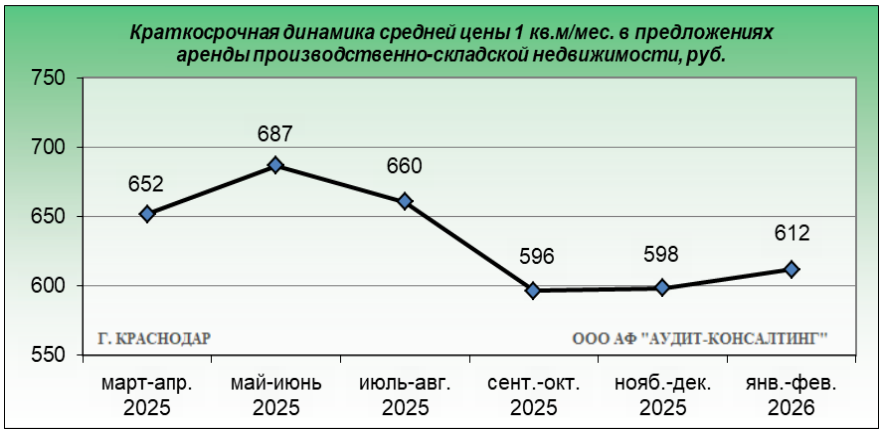
Таблица 12. Краткосрочная динамика цен предложений аренды производственно-складской недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026
Среднее значение	652	687	660	596	598	612
Минимальное значение	150	200	217	196	150	196
Максимальное значение	2 190	2 250	2 000	2 188	1 892	2 100

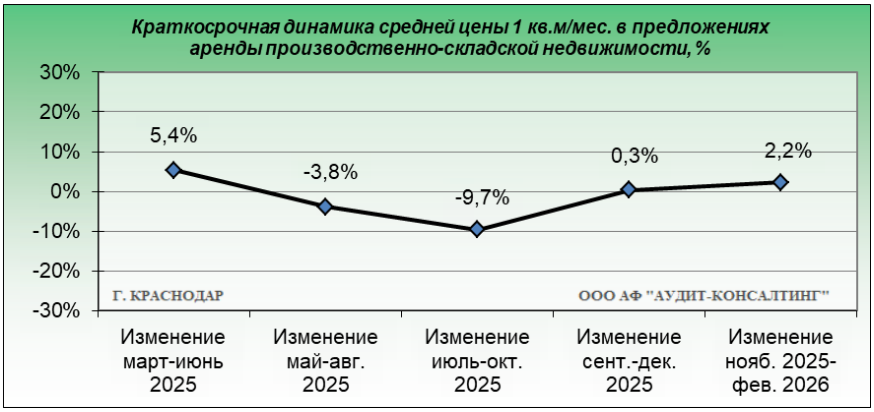
За **январь - февраль 2026 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **612** руб./кв.м/мес.;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2025 г. (598 руб./м^2/мес.) составляет **2,2%;**
- изменение с марта 2025 по февраль 2026 г. с 652 руб./кв.м/мес. до 612 руб./кв.м/мес. -6,1%;
- минимальная цена 1 кв.м на январь - февраль 2026 г. составила 196 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 2 100 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 756 789 руб./мес., минимальная – 910 руб./мес., максимальная – 35 000 000 руб./мес.
Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 157,3 кв.м, минимальная – 1,1 кв.м, максимальная – 50 000 кв.м.

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



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



Основные выводы относительно рынка аренды коммерческой недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на январь - февраль 2026 г.** показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок найма (без учета скидки на торг) в диапазоне от 30 217 руб./кв.м до 410 000 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 166 176 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется (без учета скидки на торг) в диапазоне от 196 руб./кв.м. в месяц до 2 100 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 612 руб./кв.м в месяц.

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

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 1201 предложений продажи земельных участков под ИЖС и 139 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:

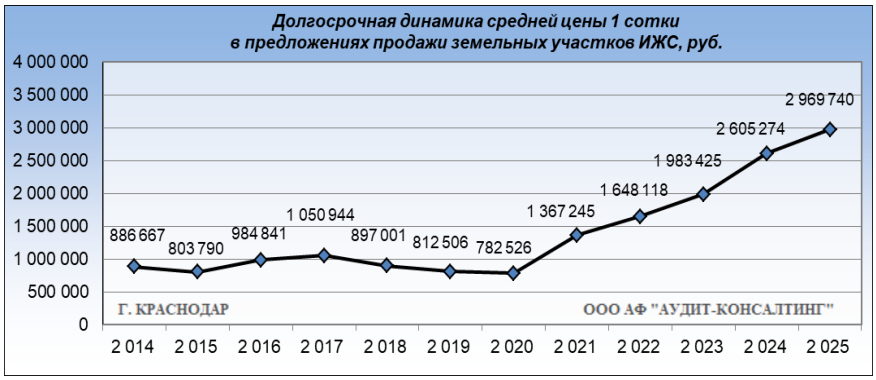
Анализ показывает, что наибольшую долю рынка земельных участков представляют объекты рынка под ИЖС (90%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (10%).

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.

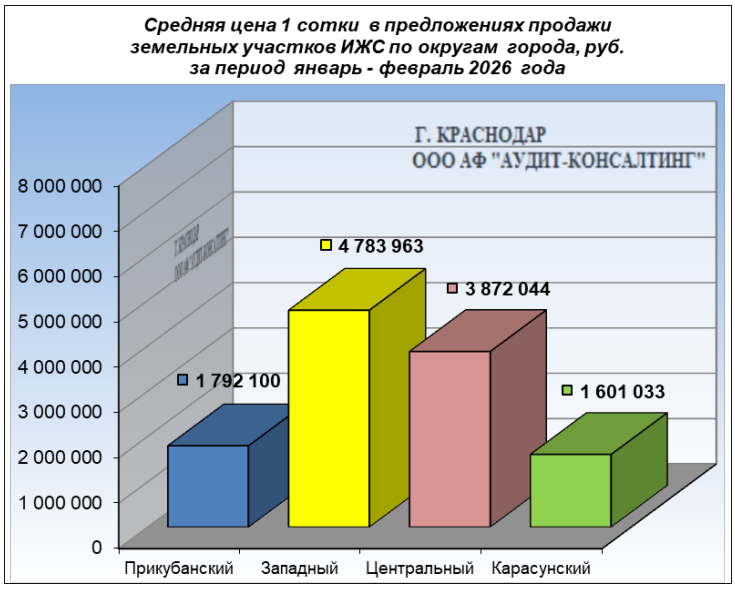
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026
Прикубанский	ср	1 719 145	1 721 192	1 774 740	1 757 319	1 692 687	1 792 100
	мин	295 000	383 333	465 000	383 333	375 000	266 667
	макс	6 625 000	6 923 077	6 750 000	6 818 182	5 555 556	7 352 941
Западный	ср	4 908 529	5 089 328	4 865 050	4 682 270	4 593 741	4 783 963
	мин	2 135 593	2 050 000	1 290 000	1 983 333	1 857 143	1 857 143
	макс	9 090 909	9 578 947	9 569 892	9 285 714	8 666 667	8 974 359
Центральный	ср	3 761 050	3 634 430	3 767 933	3 736 623	3 797 851	3 872 044
	мин	1 233 333	1 216 216	1 360 000	1 360 000	1 320 000	1 320 000
	макс	10 000 000	10 000 000	10 500 000	9 473 684	8 409 091	9 000 000
Карасунский	ср	1 568 740	1 862 997	1 609 437	1 890 484	1 511 515	1 601 033
	мин	390 000	625 000	458 824	439 024	423 529	399 998
	макс	4 722 227	4 639 175	4 301 075	5 000 000	4 255 319	5 000 000
Среднее значение		**2 989 366**	**3 076 987**	**3 004 290**	**3 016 674**	**2 898 948**	**3 012 285**
Минимальное значение		**295 000**	**383 333**	**458 824**	**383 333**	**375 000**	**266 667**
Максимальное значение		**10 000 000**	**10 000 000**	**10 500 000**	**9 473 684**	**8 666 667**	**9 000 000**

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

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



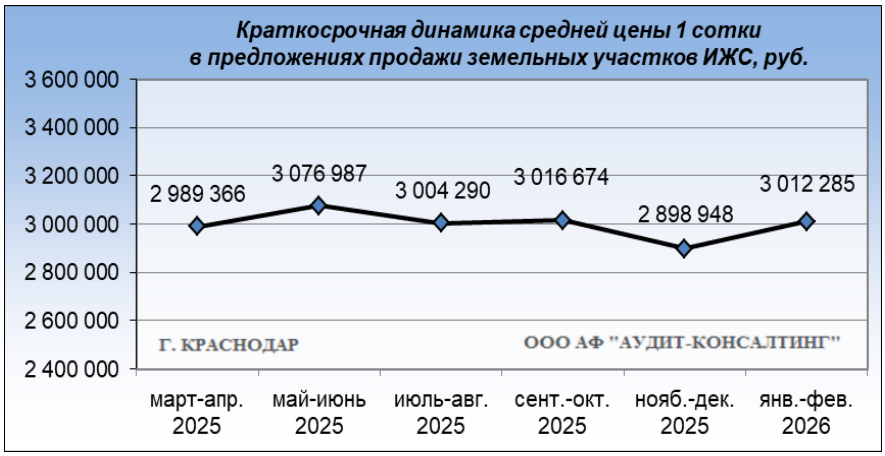
За **январь - февраль 2026** г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **3 012 285** руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2025 г. (2 898 948 руб./сот.) составляет **3,9%**;
- изменение с марта 2025 по февраль 2026 г. с 2 989 366 руб./сот до 3 012 285 руб./сот. 0,8%;
- минимальная цена 1 сотки на январь - февраль 2026 г. составила 266 667 руб./сот.;
- максимальная – 9 000 000 руб./сот.

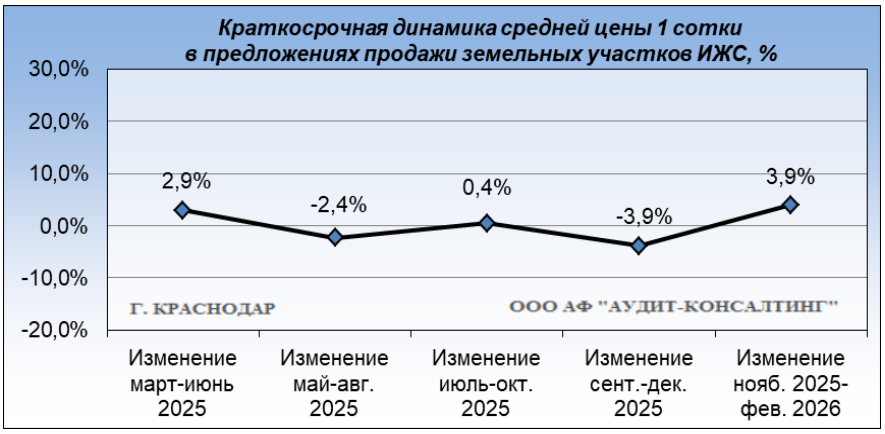
Средняя цена единого земельного участка составила 20 386 130 руб., минимальная – 1 350 000 руб., максимальная – 320 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 9,9 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 200 сот.

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

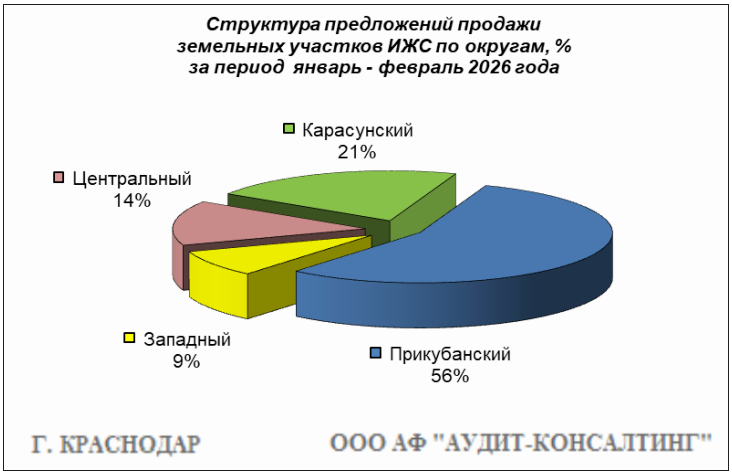


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **январь - февраль 2026 2025 г.** выполнен с точки зрения местонахождения объекта.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения о продаже земельных участков под ИЖС, а именно 56%, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 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.

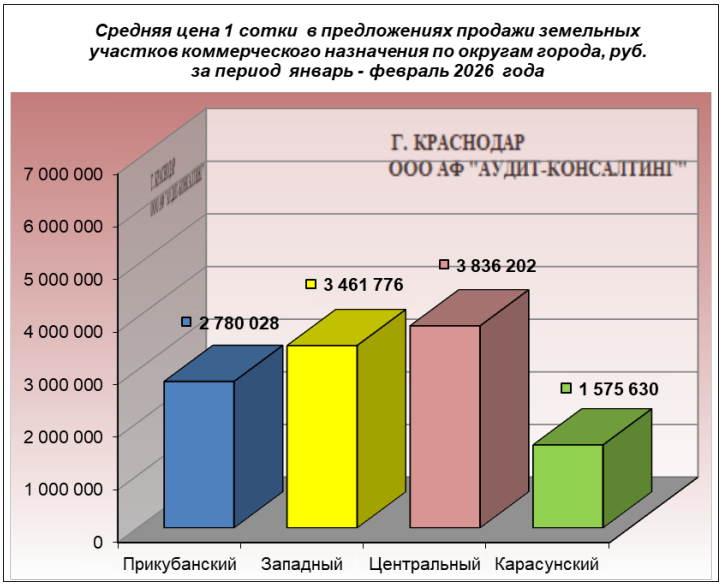
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков коммерческого назначения, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		март-апр. 2025	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026
Прикубанский	ср	2 386 622	2 398 353	2 361 352	2 370 968	2 597 113	2 780 028
	мин	606 557	750 000	774 194	774 194	400 000	400 000
	макс	5 000 000	5 000 000	4 500 000	5 000 000	5 800 000	6 136 364
Западный	ср	4 265 919	4 730 355	4 806 487	5 051 998	3 862 602	3 461 776
	мин	2 121 212	3 636 364	4 000 000	2 166 667	1 351 351	1 277 641
	макс	5 454 545	6 324 111	6 324 111	6 666 667	5 849 057	6 410 256
Центральный	ср	3 736 510	3 699 224	3 226 914	3 426 846	3 389 436	3 836 202
	мин	3 090 909	2 941 176	1 894 737	2 255 639	2 388 060	1 894 737
	макс	5 000 000	4 507 042	4 250 000	4 250 000	4 760 563	5 997 472
Карасунский	ср	1 341 932	1 513 143	1 251 590	1 487 498	1 803 456	1 575 630
	мин	500 000	500 000	350 000	700 000	600 000	500 000
	макс	3 000 000	3 333 333	3 300 000	3 000 000	4 583 333	4 500 000
Среднее значение		**2 932 746**	**3 085 269**	**2 911 586**	**3 084 328**	**2 913 152**	**2 913 409**
Минимальное значение		**500 000**	**500 000**	**350 000**	**700 000**	**400 000**	**400 000**
Максимальное значение		**5 454 545**	**6 324 111**	**6 324 111**	**6 666 667**	**5 849 057**	**6 410 256**

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

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



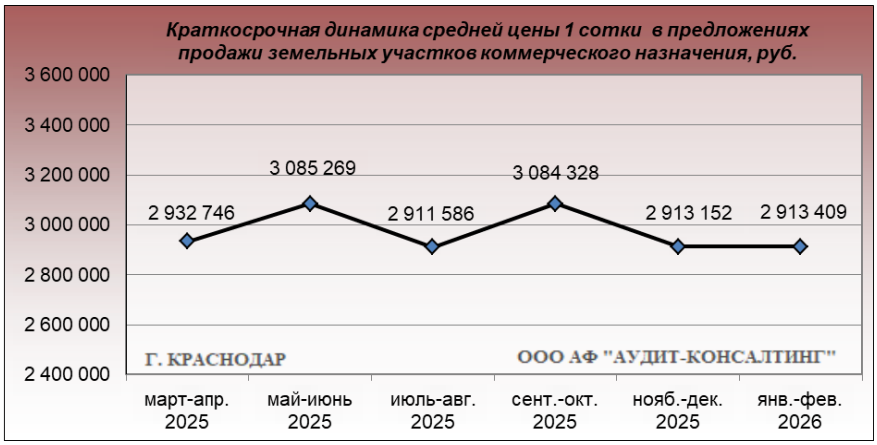
За **январь - февраль 2026 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 913 409** руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь - декабрь 2025 г. (2 913 152 руб./сот.) составляет **0%**
- изменение с марта 2025 по февраль 2026 г. с 2 932 746 руб./сот. до 2 913 409 руб./сот. -0,7%;
- минимальная цена 1 сотки на январь - февраль 2026 г. составила 400 000 руб./сот.;
- максимальная – 6 410 256 руб./сот.

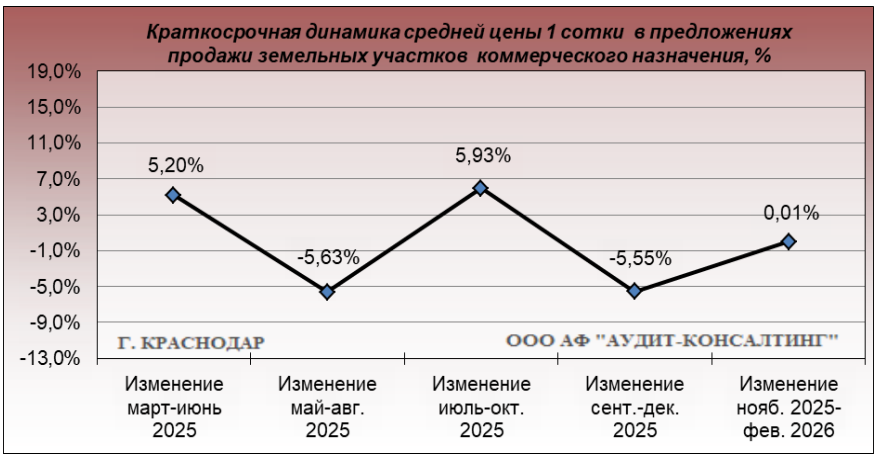
Средняя цена единого земельного участка составила 117 588 778 руб., минимальная – 800 000 руб., максимальная – 1 200 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 76 сот., минимальная – 0,6 сот., максимальная – 1170 сот.

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



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков коммерческого назначения на **январь - февраль 2026 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 59 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 4% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на январь - февраль 2026 г**. показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 266 667 руб./сот. до 9 000 000 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 3 012 285 руб./сот.;
- средняя цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 400 000 руб./сот. до 6 410 256 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 913 409 руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.