

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

В мае 2026 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с апрелем 2026 г. составил 100,9%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 131,3%, «Обрабатывающие производства» – 100,4%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 98,3%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в мае 2026 г. по сравнению с апрелем 2026 г. составил 97,9%, в том числе на продукцию растениеводства – 98,1, животноводства – 97,6%.

Растениеводство. К 1 июня 2026 г. в сельскохозяйственных организациях посеяно яровых культур с учетом пересева погибших озимых 1091,9 тыс. га (94,7% к соответствующему периоду предыдущего года).

Животноводство. На конец мая 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 314,1 тыс. голов (97,2% к соответствующей дате 2025 г.), из них коров – 112,8 тыс. голов (95,2%); свиней – 487,8 тыс. голов (96,3%); овец и коз – 9,3 тыс. голов (116,8% к соответствующей дате 2025 г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-мае 2026 г. составил 133,7 млрд рублей, или 83,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-мае 2026 г. организациями всех форм собственности и населением построено 19,6 тыс. квартир общей площадью 1472,0 тыс. кв. метров, что составило 52,9% к январю-маю 2025 г. Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 12,3 тыс. квартир общей площадью 593,1 тыс. кв. метров, что составило 63,2% к январю-маю 2025 г. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 878,8 тыс. кв. метров (из них 176,2 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 47,6% к январю-маю 2025 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-мае 2026 г. составил 1102,6 млрд рублей, что в товарной массе на 11,5% больше, чем в январе-мае 2025 г.

В январе-мае 2026 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 501,6 млрд рублей, что на 1,1% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-май предыдущего года.

В январе-мае 2026 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 1623,8 млрд рублей, что в товарной массе на 9,5% больше, чем в январе-мае 2025 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в мае 2026 г. по сравнению с апрелем 2026 г. составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 99,0%, непродовольственные товары – 99,8%, услуги – 101,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в мае 2026 г. составил 100,5%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в мае 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,1% и составила 8173,01 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 мае 2026 г. составила 27925,65 рубля в расчете на месяц. По сравнению с апрелем 2026 г. его стоимость повысилась на 0,1%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в мае 2026 г. по сравнению с апрелем 2026 г. составил 96,7%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2026 г. составила 85171 рубль. По сравнению с апрелем 2025 г. она увеличилась на 9,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за апрель 2026 г. по сравнению с апрелем 2025 г. увеличилась на 4,5%.

Численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства). В апреле 2026 г. в организациях работали 1063,2 тыс. человек штатных работников. На условиях

¹ По данным: https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doc1_0526.pdf

совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 40,0 тыс. человек.

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края, без учета ФТ Сириус). В мае 2026 г. признано безработными 2,0 тыс. граждан (на 21,2% больше, чем в мае 2025 г.), снято с учета 2,4 тыс. безработных (на 39,7% больше, чем в мае 2025 г.). Численность трудоустроенных безработных в мае 2026 г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 10,0%, с маем 2025 г. – на 8,7% и составила 0,9 тыс. человек.

На конец мая 2026 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы (на конец мая 2025 г. – 0,2%).

На конец мая 2026 г. нагрузка не занятого населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила 0,15 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 – **май - июнь 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.

Дифференциация по классам качества (эконом, комфорт, бизнес, элитный) достаточно затруднена. Реально присутствуют классы эконом и комфорта, а также единичные предложения бизнес-класса, однако многие застройщики позиционируют свой продукт в более «высоких» сегментах (бизнес и элитный). Тем не менее, на наш взгляд, уровень цен, сложившийся на рынке в настоящее время, практически полностью исключает бизнес и тем более элитный, т. к. себестоимость такого строительства будет как минимум равна рыночной цене, а возможно и выше, что исключает прибыль предпринимателя как таковую.

Анализ проводился на основе открытых источников данных о продаже жилой недвижимости за **май – июнь 2026 г.** из 14 132 предложений по продаже квартир и 1 806 предложений о продаже жилых домов.

Общая структура предложения на следующем рисунке:



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (89%), а наименьшую – рынка жилых домов (11%).

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:

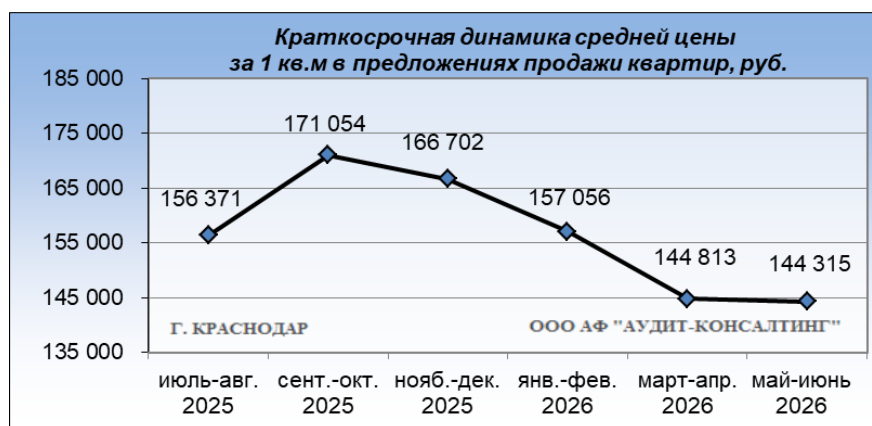
Таблица 1. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи квартир

Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026
Прикубанский	142 801	147 561	145 743	140 580	126 531	125 865
Западный	166 121	176 534	183 964	173 686	170 517	164 131
Центральный	154 697	209 162	190 443	177 338	159 204	162 518
Карасунский	161 866	150 959	146 658	136 619	123 001	124 746
Среднее значение	156 371	171 054	166 702	157 056	144 813	144 315
Минимальное значение	68 852	67 454	66 361	65 556	59 000	60 000
Максимальное значение	383 107	413 985	412 384	409 822	380 952	364 146

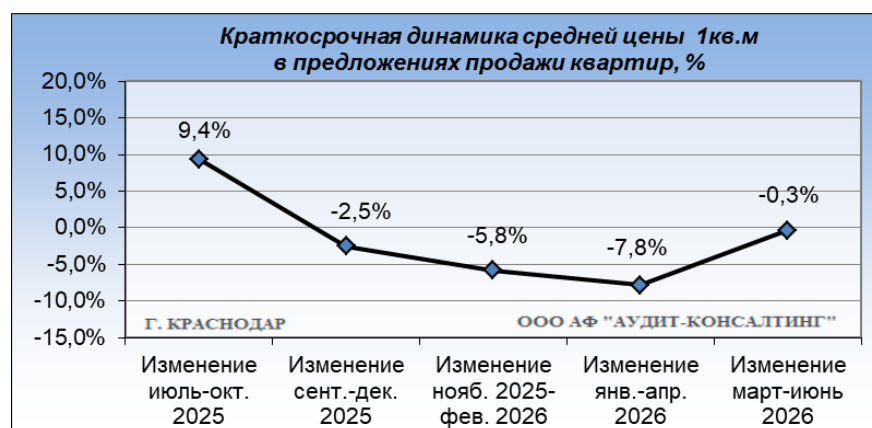
За май - июнь 2026 года средняя цена предложений продажи квартир по округам составила 144 315 руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2026 г. (144 813 руб./кв.м) составляет -0,3%;
- изменение с июля 2025 г. по июнь 2026г. со 156 371 руб./кв.м до 144 315 руб./кв.м -7,7%;
- минимальная цена 1 м² на май - июнь 2026 г. составила 60 000 руб./ кв.м;
- максимальная – 364 146 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:

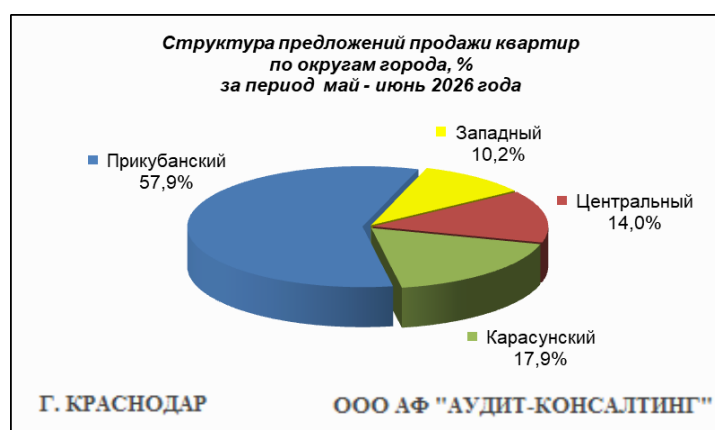


Результаты анализа динамики средней цены в предложениях продажи на рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **май - июнь 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 57,9%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 10,2% 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 (43,1%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (1,8%).

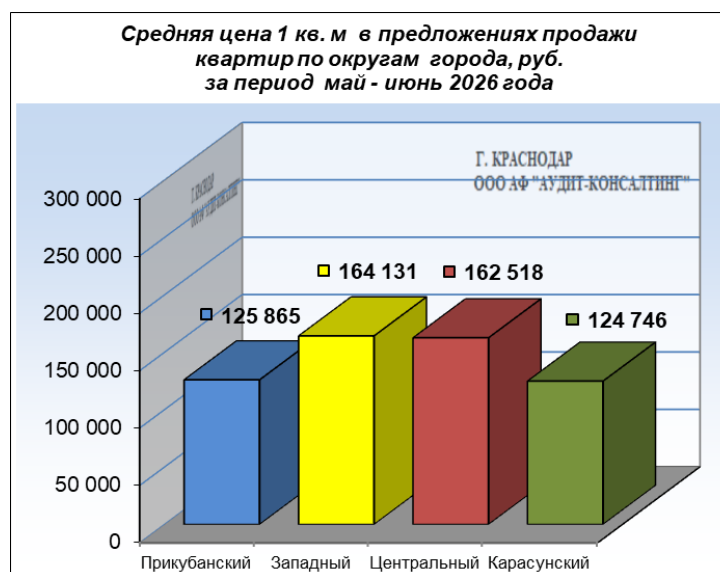
Данные проведенного анализа цен предложений за **май - июнь 2026 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

Таблица 2 – Ценовая ситуация на рынке квартир

Средняя цена 1 кв.м в предложениях о продаже квартир по округам, руб./м2	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	Многокомнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	128 953	119 288	122 241	114 903	143 939	125 865
Западный	176 407	160 598	158 554	172 719	152 376	164 131
Центральный	173 285	150 232	146 220	146 705	196 146	162 518
Карасунский	132 788	119 821	116 350	108 857	145 912	124 746

Таблица свидетельствует о том, что на рынке квартир 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.



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.		июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026
Прикубанский	ср	131 724	134 999	135 800	132 671	126 621	128 953
	мин	68 871	67 667	68 359	65 668	60 976	60 526
	макс	383 107	380 690	308 667	323 591	300 000	296 451
Западный	ср	191 318	198 462	188 308	186 840	172 442	176 407
	мин	84 639	87 500	87 500	90 343	87 500	79 268
	макс	347 368	340 000	340 000	349 099	335 616	334 190
Центральный	ср	161 377	208 485	186 448	206 380	166 390	173 285
	мин	71 642	75 758	81 429	73 684	74 037	78 689
	макс	345 652	342 740	342 618	366 947	349 500	364 146
Карасунский	ср	161 531	155 449	151 481	142 867	130 587	132 788
	мин	77 778	70 225	74 324	67 416	71 795	71 038
	макс	355 485	355 485	343 064	289 881	268 919	282 974
Среднее значение		161 487	174 349	165 509	167 190	149 010	152 858
Минимальное значение		68 871	67 667	68 359	65 668	60 976	60 526
Максимальное значение		383 107	380 690	343 064	366 947	349 500	364 146

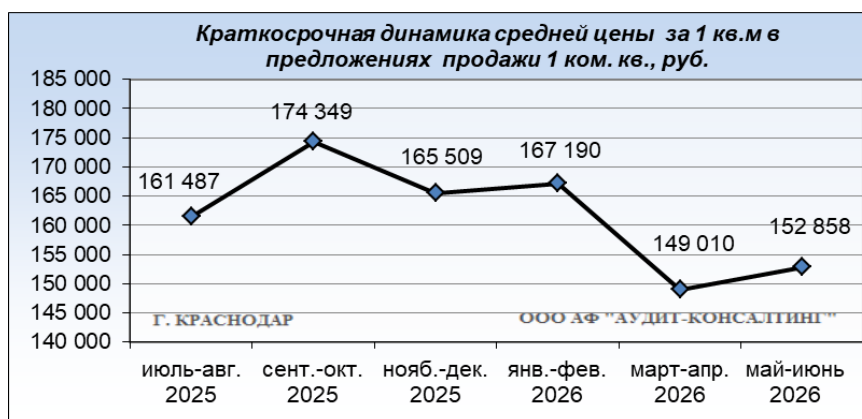
Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за **май - июнь 2026** г. составила **152 858** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2026 г. (149 010 руб./м²) составляет **2,6%**;
- изменение с июля 2025 г. по июнь 2026г. со 161 487 руб./кв.м до 152 858 руб./кв.м -5,3%;
- минимальная цена 1 м² на май - июнь 2026 г. составила 60 526 руб./м²;
- максимальная – 364 146 руб./м².

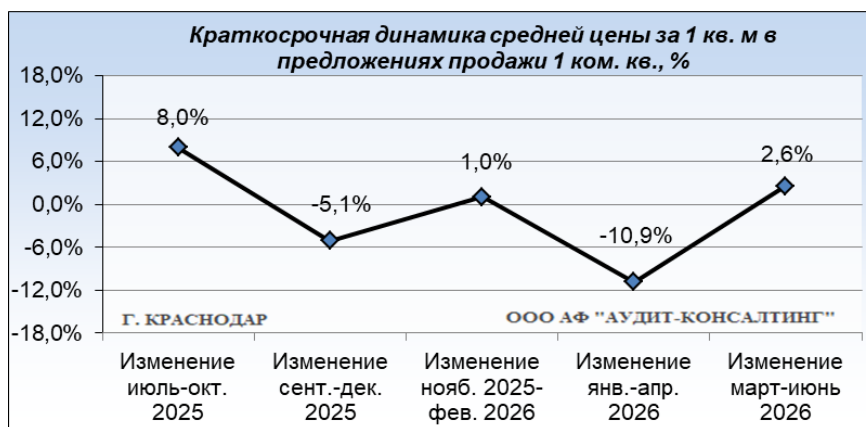
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 5 419 477 руб., минимальная – 1 300 000 руб., максимальная – 18 900 000 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 38,7 м², минимальная – 12 м², максимальная – 97,7 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.		июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026
Прикубанский	ср	124 199	125 671	122 018	128 323	117 708	119 288
	мин	68 852	67 797	66 361	65 556	59 226	60 000
	макс	304 915	312 479	356 164	305 000	313 934	313 029
Западный	ср	171 739	179 026	171 320	163 998	160 565	160 598
	мин	84 719	86 885	93 333	77 000	77 250	83 705
	макс	359 453	370 000	349 990	360 082	313 333	341 642
Центральный	ср	150 274	188 729	165 967	182 678	141 119	150 232
	мин	68 852	76 563	79 310	76 531	71 231	71 429
	макс	365 497	375 207	339 476	348 000	370 968	312 346
Карасунский	ср	178 853	163 490	132 800	136 052	119 234	119 821
	мин	70 270	70 270	76 566	69 073	65 147	70 000
	макс	368 122	351 181	303 665	298 750	244 660	236 508
Среднее значение		156 266	164 229	148 026	152 763	134 656	137 485
Минимальное значение		68 852	67 797	66 361	65 556	59 226	60 000
Максимальное значение		368 122	375 207	356 164	360 082	370 968	341 642

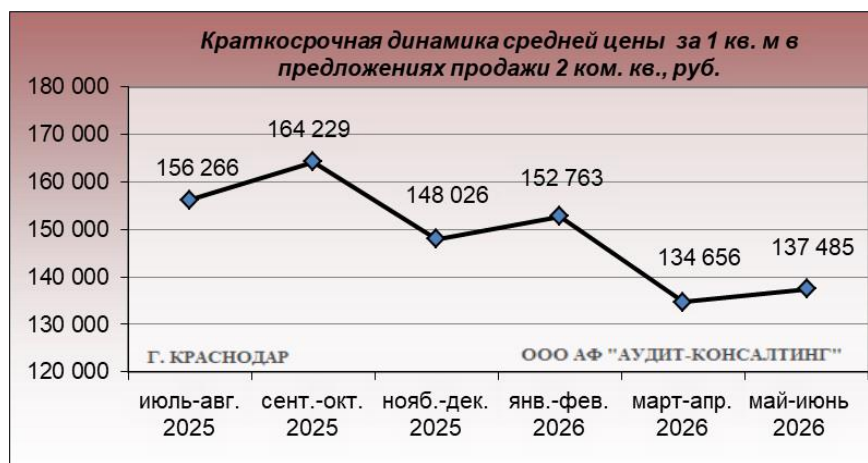
Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **май - июнь 2026 г.** составила **137 485 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2026 г. (134 656 руб./кв.м) составляет **2,1%**;
- изменение с июля 2025 г. по июнь 2026г. со 156 266 руб./кв.м до 137 485 руб./кв.м -12,0%;
- минимальная цена 1 кв.м на май - июнь 2026 г. составила 60 000 руб./кв.м ;
- максимальная – 341 642 руб./кв.м

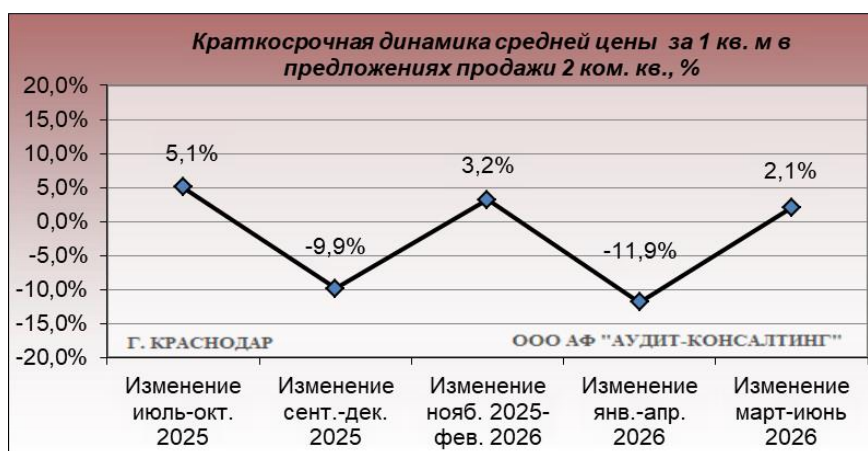
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 7 630 239 руб., минимальная – 1 700 000 руб., максимальная – 35 000 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 57,7 кв.м, минимальная – 22,9 кв.м, максимальная –140 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:

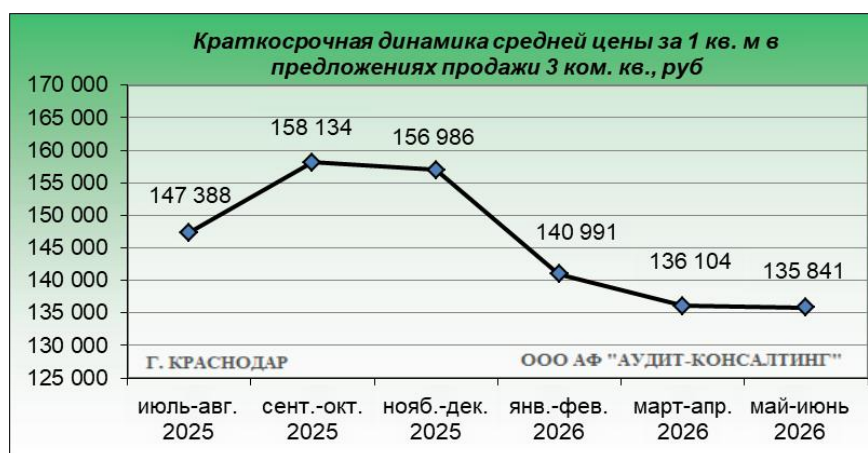
Таблица 5. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи 3-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026
Прикубанский	ср	129 803	127 027	126 319	129 289	121 370	122 241
	мин	69 051	67 454	66 667	66 327	59 000	65 137
	макс	291 791	305 144	319 735	310 510	250 000	312 762
Западный	ср	159 520	175 499	174 255	163 694	168 372	158 554
	мин	86 165	83 000	89 985	87 324	84 227	85 161
	макс	367 816	390 295	375 000	327 273	380 952	322 981
Центральный	ср	143 207	183 412	169 783	141 865	138 576	146 220
	мин	73 016	77 121	77 121	75 949	73 077	76 563
	макс	349 428	310 185	310 185	270 270	292 621	333 333
Карасунский	ср	157 022	146 598	157 588	129 116	116 097	116 350
	мин	72 500	71 013	72 402	72 000	67 851	74 286
	макс	336 115	326 885	316 836	285 231	220 000	227 538

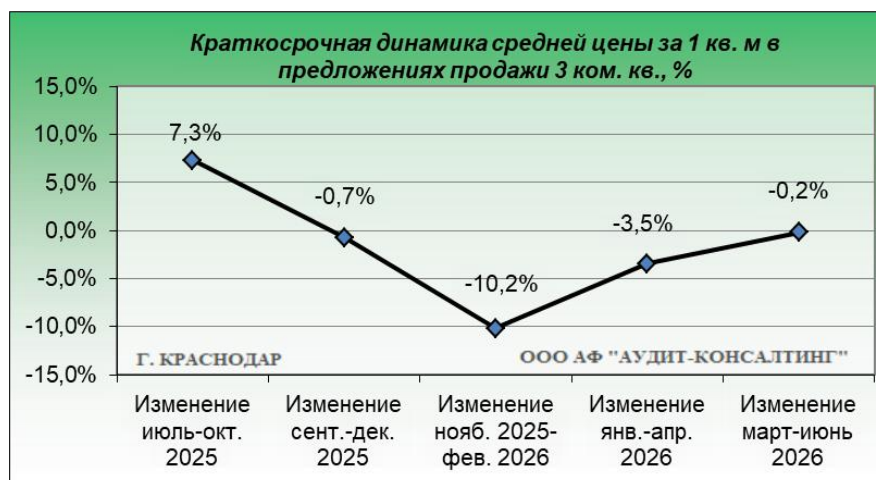
	с						
Среднее значение	147 388	158 134	156 986	140 991	136 104	135 841	
Минимальное значение	69 051	67 454	66 667	66 327	59 000	65 137	
Максимальное значение	367 816	390 295	375 000	327 273	380 952	333 333	

Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за **май - июнь 2026 г.** составила **135 841 руб.**;
 - изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2026 г. (136 104 руб./м²) составляет **-0,2%**;
 - изменение с июля 2025 г. по июнь 2026г. с 147 388 руб./кв.м до 135 841 руб./кв.м -7,8%;
 - минимальная цена 1 м² на май - июнь 2026 г. составила 65 137 руб./м²;
 - максимальная – 333 333 руб./м².
 Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 11 137 007 руб., минимальная – 3 200 000 руб., максимальная – 63 150 000 руб.
 Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 80,1 м², минимальная – 41 м², максимальная – 224 м².

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



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



Многокомнатные квартиры

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

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

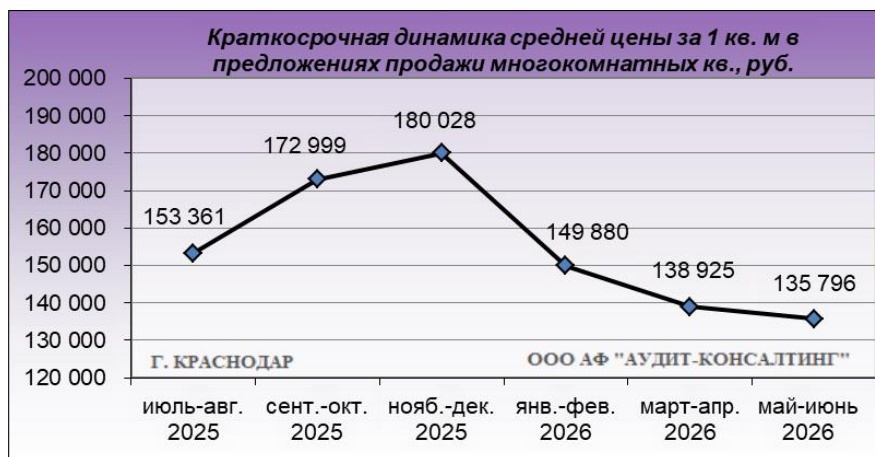
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн. кв. по округам, руб.		июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026
Прикубанский	ср	166 664	177 140	175 797	147 931	121 724	114 903
	мин	74 206	73 750	77 657	77 765	77 964	68 081
	макс	300 016	413 985	412 384	409 822	218 293	205 263
Западный	ср	155 433	173 359	195 096	188 920	181 734	172 719
	мин	85 621	100 000	100 000	98 361	98 361	98 361
	макс	278 983	276 316	327 434	334 783	297 297	307 692
Центральный	ср	152 949	210 435	217 333	146 293	147 746	146 705
	мин	80 624	87 013	102 028	86 922	75 540	98 361
	макс	313 557	279 188	279 188	252 809	223 214	226 600
Карасунский	ср	138 399	131 062	131 888	116 375	104 495	108 857
	мин	78 313	74 067	78 031	78 031	75 000	82 203
	макс	186 611	192 982	166 012	186 611	161 940	153 614
Среднее значение		153 361	172 999	180 028	149 880	138 925	135 796
Минимальное значение		74 206	73 750	77 657	77 765	75 000	68 081
Максимальное значение		313 557	413 985	412 384	409 822	297 297	307 692

- Средняя цена 1 м² многокомнатных квартир за **май - июнь 2026 г.** составила **135 796** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2026 г. (138 925 руб./м²) составляет **-2,3%**;
 - изменение с июля 2025 г. по июнь 2026г. со 153 361 руб./кв.м до 135 796 руб./кв.м **-11,5%**;
 - минимальная цена 1 м² на май - июнь 2026 г. составила 68 081 руб./м²;
 - максимальная – 307 692 руб./м².

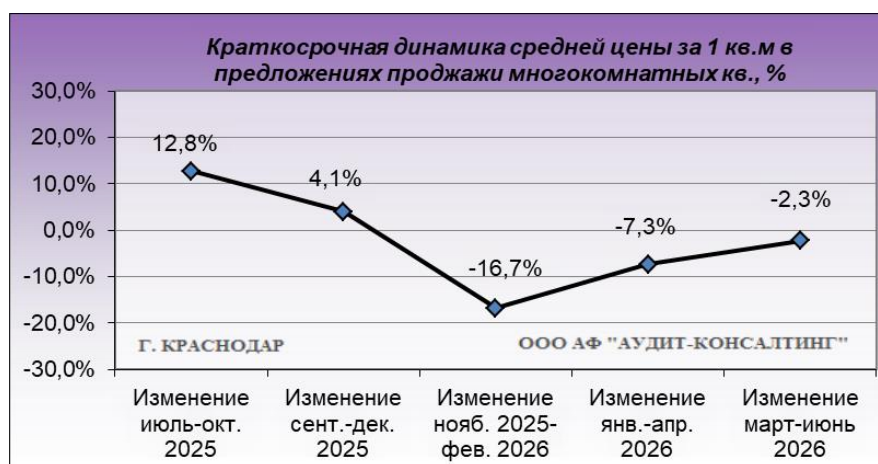
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 18 528 878 руб., минимальная – 4 000 000 руб., максимальная – 130 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 115,6 м², минимальная – 54,4 м², максимальная – 450 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.		июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026
Прикубанский	ср	161 616	172 969	168 779	164 686	145 232	143 939
	мин	77 922	72 727	69 767	70 111	59 615	63 793
	макс	284 974	345 745	345 522	299 625	282 392	284 238
Западный	ср	152 594	156 324	190 842	164 980	169 471	152 376
	мин	98 718	115 600	122 500	98 404	125 000	102 210
	макс	226 766	215 909	252 918	226 316	229 167	210 227
Центральный	ср	165 678	254 750	212 682	209 475	202 191	196 146
	мин	81 231	113 793	111 111	126 829	125 000	104 046
	макс	342 423	343 925	313 127	302 174	301 923	309 013
Карасунский	ср	173 525	158 195	159 533	158 687	144 595	145 912
	мин	84 818	78 571	81 579	77 273	78 125	90 741
	макс	265 100	246 700	230 769	269 474	248 869	221 739
Среднее значение		163 353	185 560	182 959	174 457	165 372	159 593
Минимальное значение		77 922	72 727	69 767	70 111	59 615	63 793
Максимальное значение		342 423	345 745	345 522	302 174	301 923	309 013

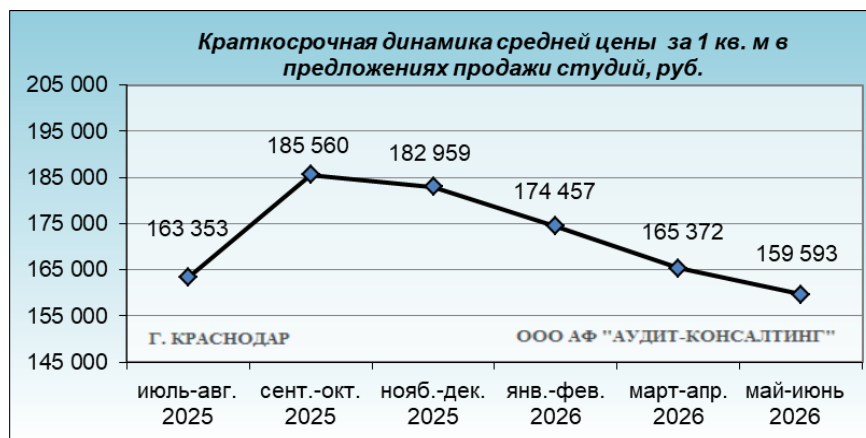
Средняя цена 1 м² квартир-студий за **май - июнь 2026 г.** составила **159 593 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2026 г. (165 372 руб./м²) составляет **-3,5%**;
- изменение с июля 2025 г. по июнь 2026г. со 163 353 руб./кв.м до 159 593 руб./кв.м **-2,3%**;
- минимальная цена 1 м² на май - июнь 2026 г. составила 63 793 руб./м²;
- максимальная – 309 013 руб.

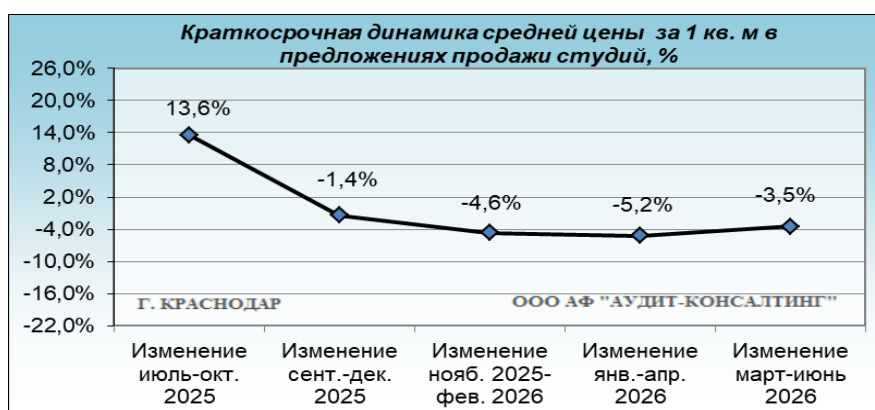
Средняя цена единой квартиры-студии составила 3 655 062 руб., минимальная – 1 350 000 руб., максимальная – 11 000 000 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 24,9 м², минимальная – 10,1 м², максимальная – 49,9 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:

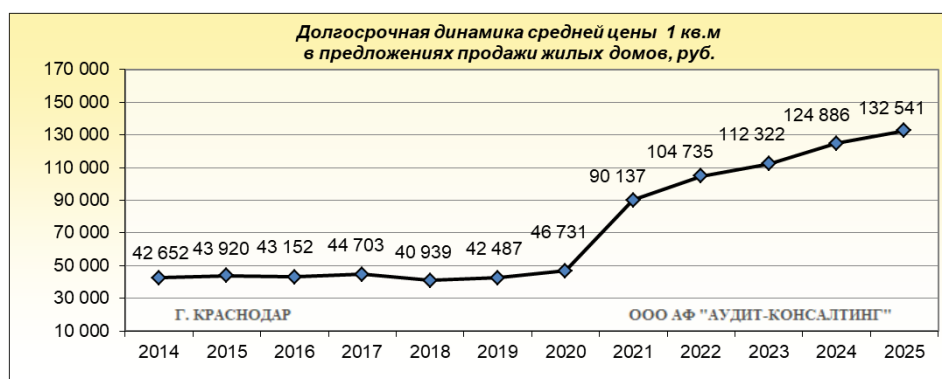


Жилые дома

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.

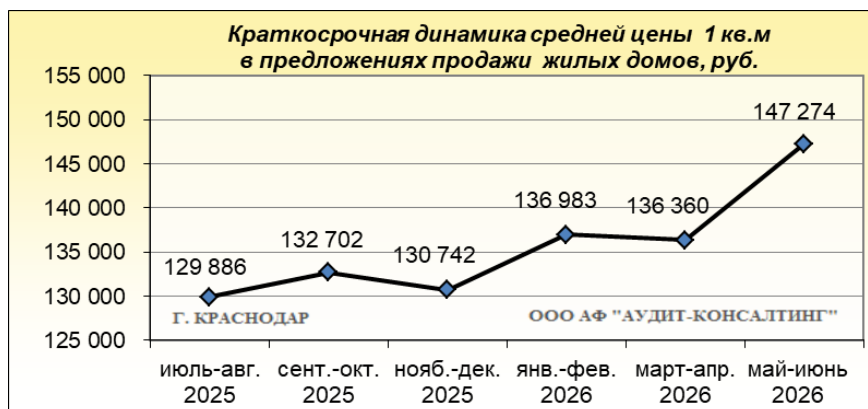
Данные проведенного анализа средней цены 1 м² в предложениях продажи жилых домов, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

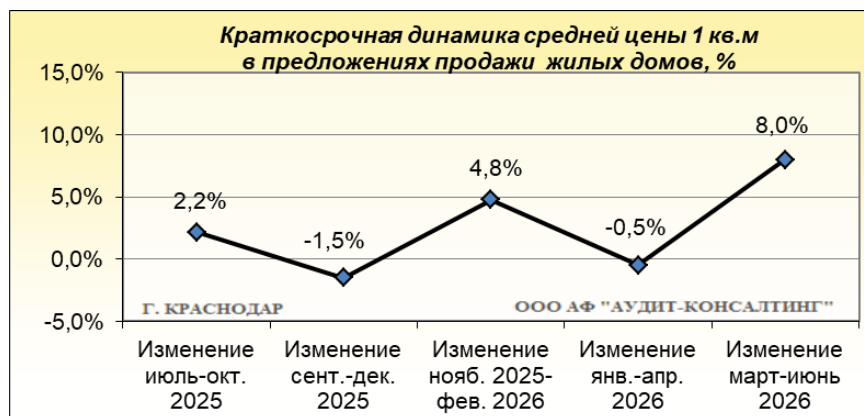
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026
Прикубанский	ср	114 925	113 487	115 441	120 914	119 982	117 751
	мин	42 069	42 646	42 617	47 365	45 822	46 220
	макс	376 923	342 501	384 021	384 021	343 750	331 080
Западный	ср	173 283	177 004	178 395	176 130	182 613	197 769
	мин	82 000	70 659	81 250	82 759	78 413	96 000
	макс	366 667	369 906	381 215	347 826	426 357	406 667
Центральный	ср	126 138	125 411	120 085	127 450	134 728	152 014
	мин	60 150	52 000	51 248	59 234	58 333	68 393
	макс	291 545	366 667	366 667	363 248	363 248	389 016
Карасунский	ср	105 197	114 907	109 046	123 439	108 118	121 562
	мин	41 071	42 833	41 071	53 093	48 235	51 013
	макс	279 018	302 326	297 483	297 483	291 429	297 483
Среднее значение		129 886	132 702	130 742	136 983	136 360	147 274
Минимальное значение		41 071	42 646	41 071	47 365	45 822	46 220
Максимальное значение		376 923	369 906	384 021	384 021	426 357	406 667

Средняя цена 1 м² жилых домов за **май - июнь 2026 г.** составила **147 274 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2026 г. (136 360 руб./м²) составляет **8,0%**;
- изменение с июля 2025 г. по июнь 2026г. со 129 886 руб./кв.м до 147 274 руб./кв.м **13,4%**;
- минимальная цена 1 м² на май - июнь 2026 г. составила 46 220 руб./м²;
- максимальная – 406 667 руб./м².
Средняя цена единого жилого дома составила 22 130 265 руб., минимальная – 2 500 000 руб.,
максимальная – 399 999 000 руб.
Средняя площадь жилого дома составила 163,6 м², минимальная –18 м², максимальная – 1230 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 58%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (9%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на май - июнь 2026 года** показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 60 000 руб./кв. м до 364 146 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 144 315 руб./кв. м;

- цена предложений жилых домов в диапазоне от 46 220 руб./кв. м до 406 667 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 147 274 руб./кв. м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

Рынок продажи

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

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

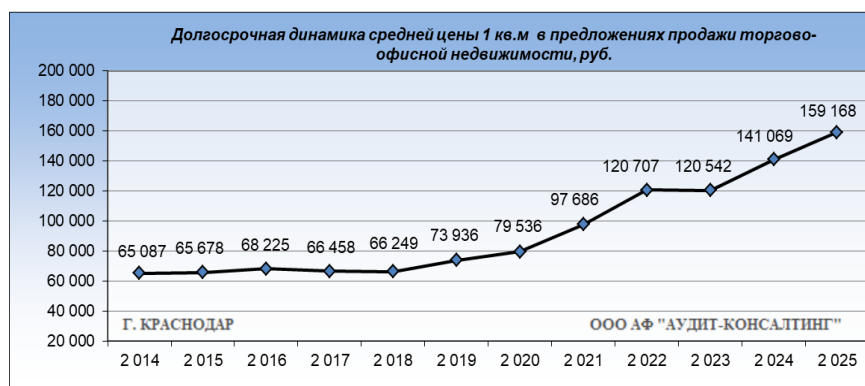


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (84%), а наименее выставляемыми объектами производственно-складского назначения (16%).

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 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:

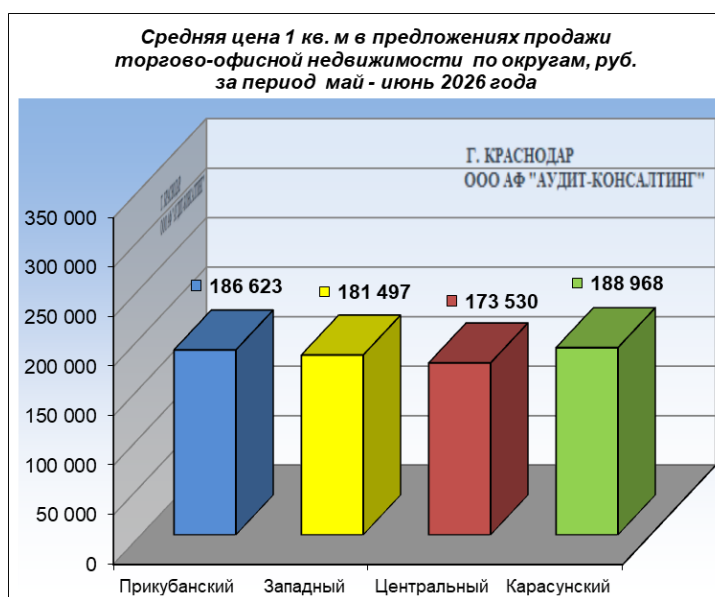
Таблица 9. Краткосрочная динамика цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026
Прикубанский	ср	172 076	169 645	164 451	173 677	210 345	186 623

	мин	29 959	36 398	29 491	30 217	25 000	28 081
	макс	383 562	400 000	400 000	410 000	450 980	450 980
Западный	ср	160 118	182 832	157 464	171 994	191 628	181 497
	мин	54 348	64 000	45 000	64 087	45 000	56 320
	макс	356 664	417 722	356 664	377 834	399 000	415 000
Центральный	ср	179 220	157 131	163 250	150 176	189 967	173 530
	мин	47 170	65 000	38 000	59 364	49 697	60 071
	макс	412 797	297 984	407 143	280 000	356 371	407 609
Карасунский	ср	142 415	163 359	153 408	168 856	192 588	188 968
	мин	43 750	52 105	34 175	50 505	52 023	51 501
	макс	345 000	333 333	375 000	375 000	345 000	500 000
Среднее значение		163 457	168 242	159 643	166 176	196 132	182 654
Минимальное значение		29 959	36 398	29 491	30 217	25 000	28 081
Максимальное значение		412 797	417 722	407 143	410 000	450 980	500 000

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

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



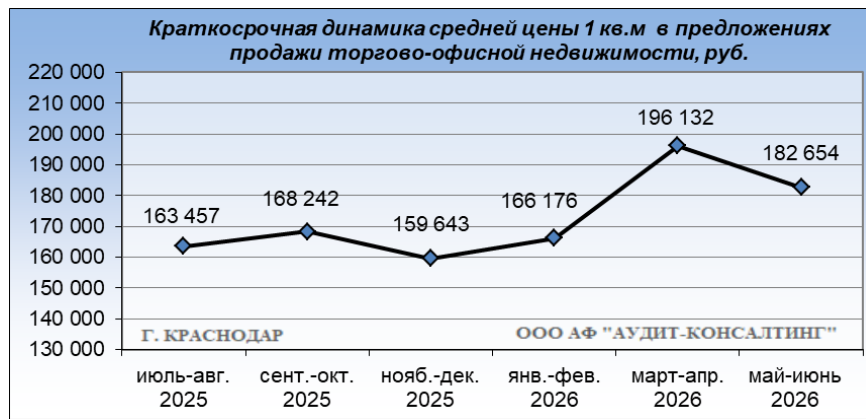
За май - июнь 2026 г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **182 654** руб./кв. м,

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2026 г. (196 132 руб./м²) составляет **-6,9%**;
- изменение с июля 2025 г. по июнь 2026 г. со 163 457 руб./кв.м до 182 654 руб./кв.м **11,7%**;
- минимальная цена 1 м² на май - июнь 2026 г. составила **28 081 руб./м²**;
- максимальная – **500 000 руб./м²**.

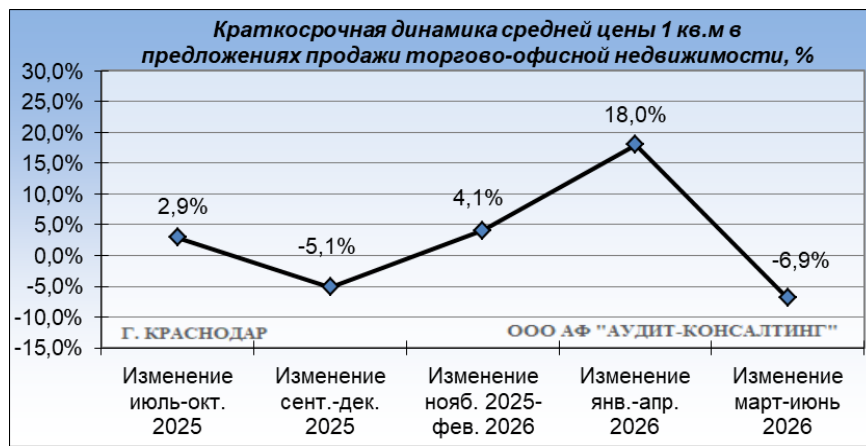
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **38 266 218 руб.**, минимальная – **235 000 руб.**, максимальная – **2 990 000 000 руб.**

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **242,7 кв.м**, минимальная – **2 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:

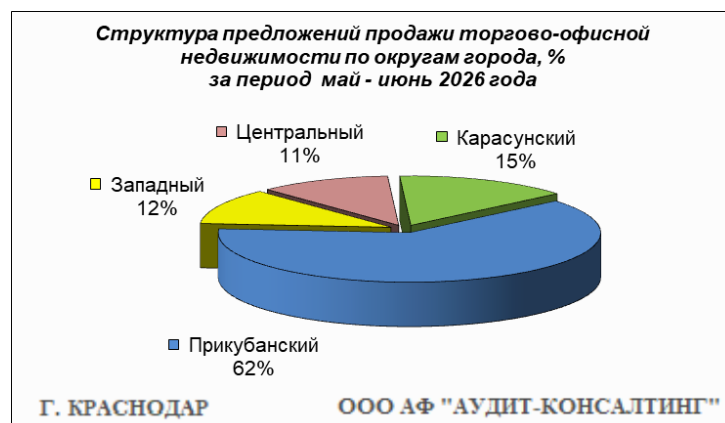


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



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

Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

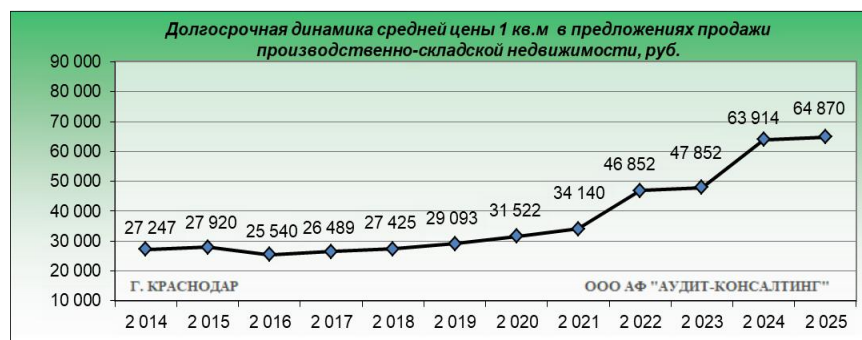


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 62%, а наименьший в Центральном округе - 11%.

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.	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026
Среднее значение	58 238	59 423	62 596	61 925	87 758	63 716
Минимальное значение	14 950	14 388	11 500	20 000	20 000	13 393
Максимальное значение	163 636	160 920	212 500	222 414	212 500	212 500

За **май - июнь 2026 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **63 716** руб./кв.м;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2026 г. (87 758 руб./м²,) составляет **-27,4%**;

- изменение с июля 2025 г. по июнь 2026г. с 58 238 руб./кв.м до 63 716 руб./кв.м 9,4%;

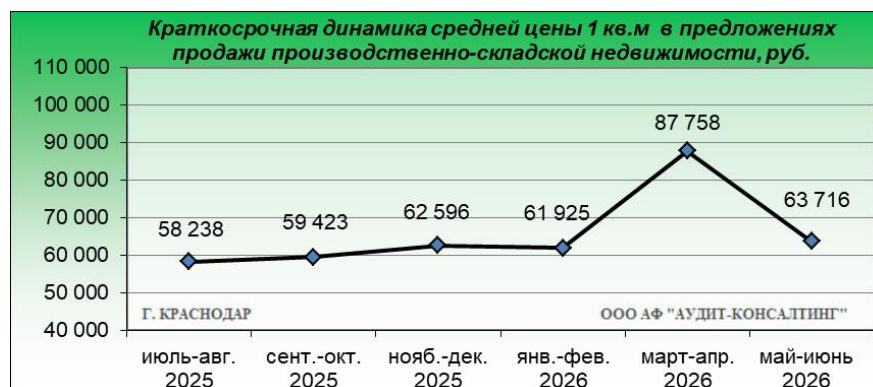
- минимальная цена 1 кв.м на май - июнь 2026 г. составила 13 393 руб./кв.м;

- максимальная – 212 500 руб./кв.м.

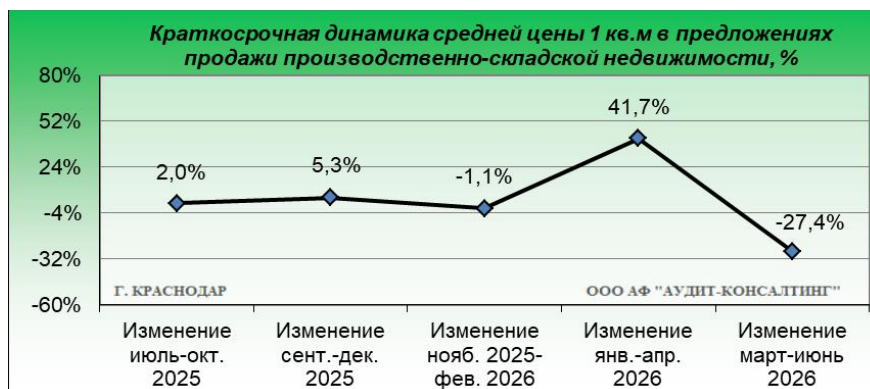
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 47 458 213 руб., минимальная – 100 000 руб., максимальная – 1 872 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 842 кв.м, минимальная – 1,6 кв.м, максимальная – 62 000 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 май - июнь 2026 года** показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 28 081 руб./кв.м до 500 000 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 182 654 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 149 руб./кв.м. в месяц до 2 000 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 572 руб./кв.м в месяц.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок аренды

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

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

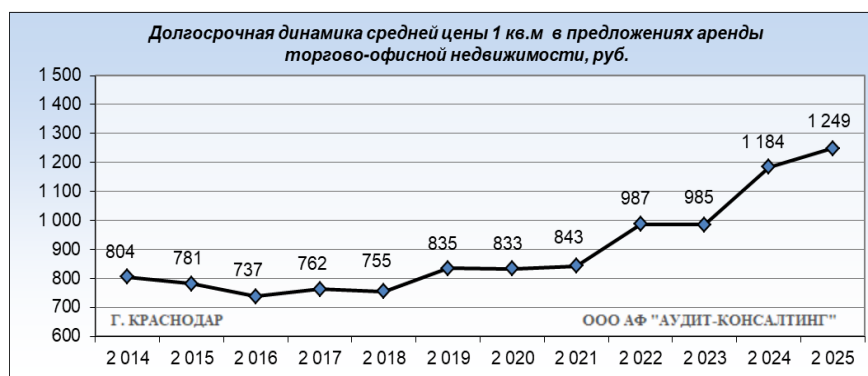


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наём являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 78% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 22%.

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.

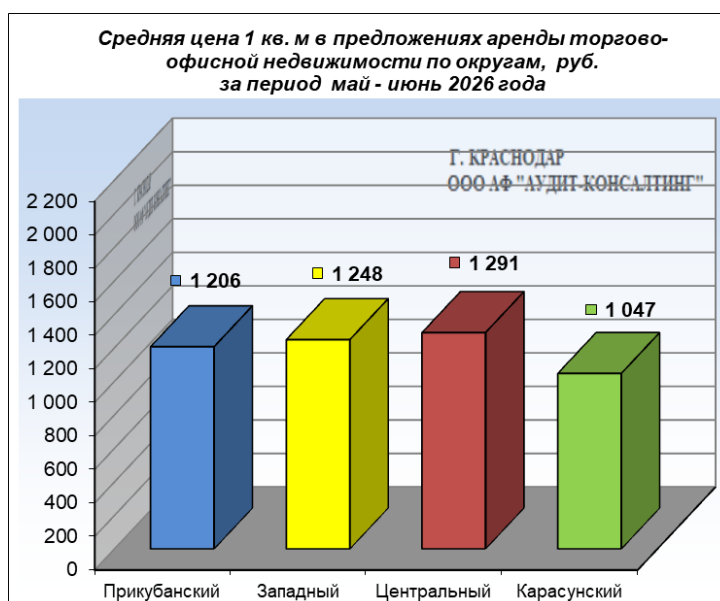
Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026
Прикубанский	ср	1 258	1 258	1 238	1 326	1 281	1 206
	мин	374	389	400	490	444	425
	макс	5 500	5 000	5 000	5 450	5 556	5 000
Западный	ср	1 293	1 294	1 257	1 302	1 220	1 248
	мин	500	500	400	690	490	457
	макс	3 500	5 263	4 038	4 861	4 000	5 000
Центральный	ср	1 366	1 352	1 379	1 344	1 364	1 291
	мин	466	500	350	636	550	446
	макс	3 700	5 000	3 750	4 200	4 615	5 370
Карасунский	ср	981	1 065	1 069	1 121	1 083	1 047
	мин	379	390	390	500	350	399
	макс	3 000	3 004	3 000	2 500	4 000	4 667
Среднее значение		1 224	1 242	1 236	1 273	1 237	1 198
Минимальное значение		374	389	350	490	350	399
Максимальное значение		5 500	5 263	5 000	5 450	5 556	5 370

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.



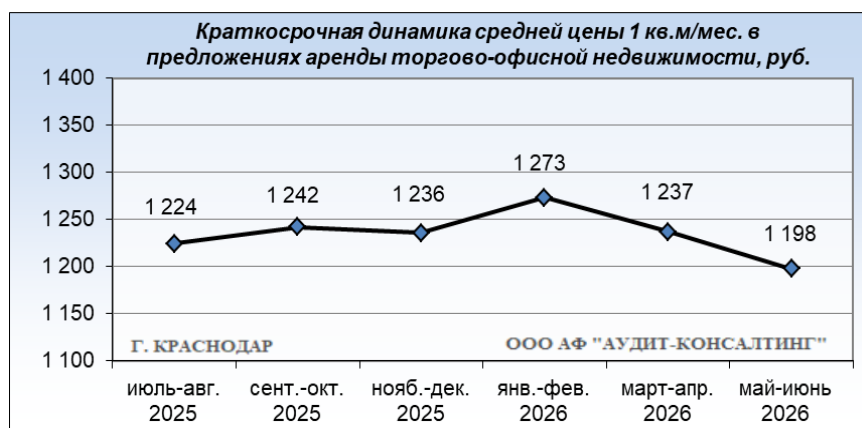
За май - июнь 2026 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 198** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2026 г. (1 237 руб./м²/мес.) составляет **-3,2%**;
- изменение с июля 2025 г. по июнь 2026 г. с 1 224 руб./кв.м/мес. до 1 198 руб./кв.м/мес. **-2,1%**;
- минимальная цена 1 кв.м на май - июнь 2026 г. составила 399 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 5 370 руб./кв.м/мес.

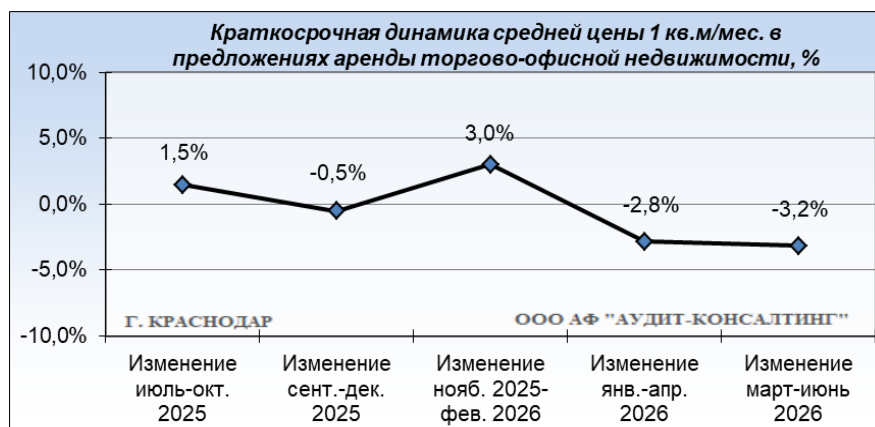
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 307 057 руб./мес., минимальная – 2000 руб./мес., максимальная – 19 500 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 255,6 кв.м, минимальная – 2 кв.м, максимальная – 14 482 кв.м.

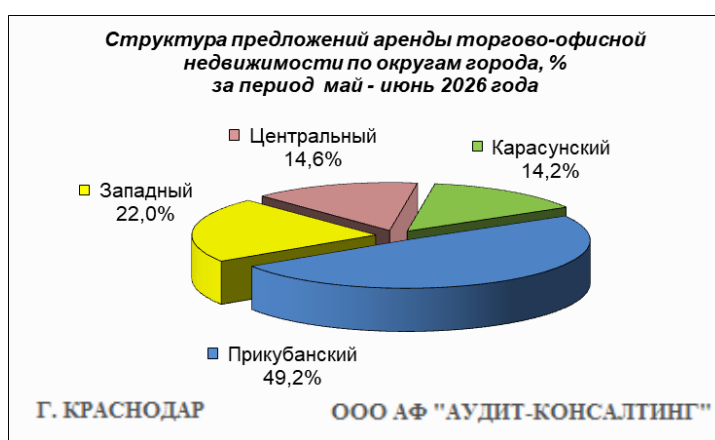
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 **май - июнь 2026** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости. Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

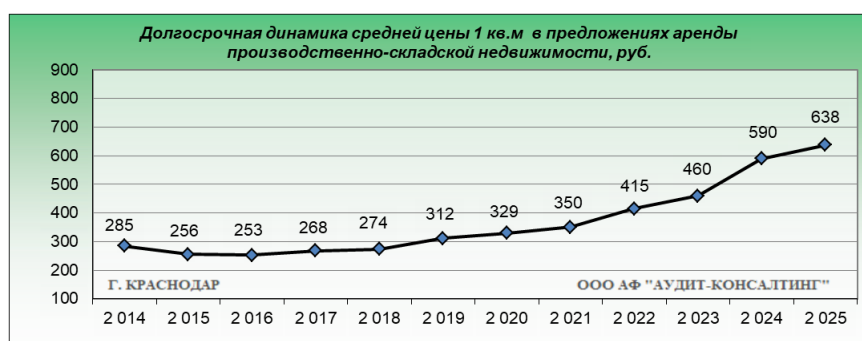


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 49,2%, а наименьший в Карасунском округе – 14,2%.

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.	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026
Среднее значение	660	596	598	612	581	572
Минимальное значение	217	196	150	196	149	149
Максимальное значение	2 000	2 188	1 892	2 100	2 143	2 000

За май - июнь 2026 г. средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **572 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2026 г. (581 руб./м²/мес.) составляет **-1,5%**;

- изменение с июля 2025 г. по июнь 2026г. с 660 руб./кв.м/мес. до 572 руб./кв.м/мес. **-13,4%**;

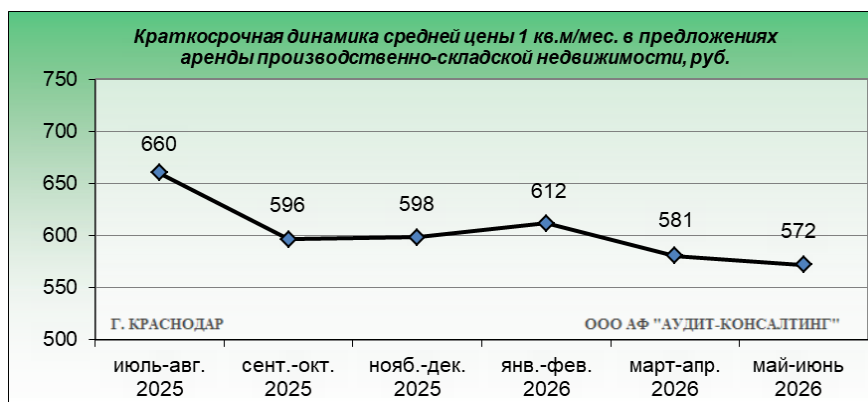
- минимальная цена 1 кв.м на май - июнь 2026 г. составила 149 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 2 000 руб./кв.м/мес.

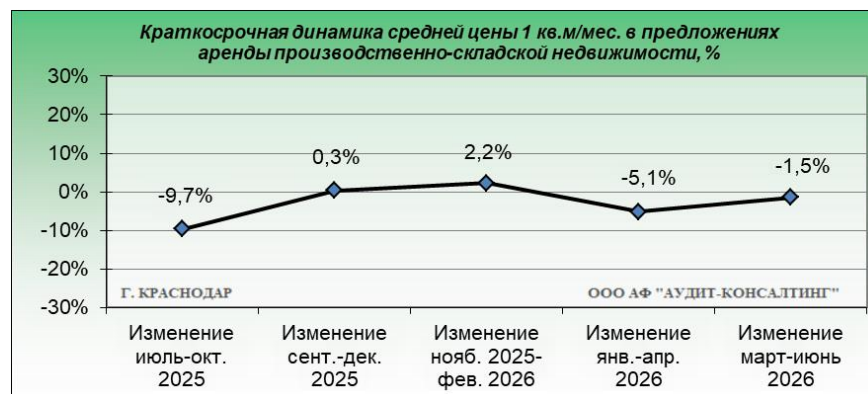
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 791 784 руб./мес., минимальная – 330 руб./мес., максимальная – 36 000 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 278,2 кв.м, минимальная – 1 кв.м, максимальная – 57 324,8 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 май - июнь 2026 г.** показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок найма (без учета скидки на торг) в диапазоне от 399 руб./кв.м в месяц до 5 370 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1 198 руб./кв.м в месяц;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок найма (без учета скидки на торг) в диапазоне от 149 руб./кв.м. в месяц до 2 000 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 572 руб./кв.м в месяц.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение 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 1083 предложений продажи земельных участков под ИЖС и 122 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:

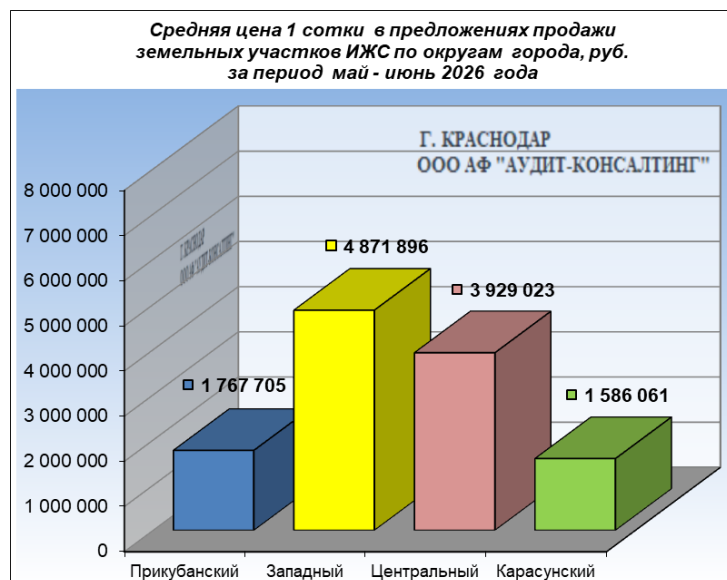
Таблица 13. Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков под ИЖС

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.		июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026
Прикубанский	ср	1 774 740	1 757 319	1 692 687	1 792 100	1 754 294	1 767 705
	мин	465 000	383 333	375 000	266 667	258 333	270 000
	макс	6 750 000	6 818 182	5 555 556	7 352 941	6 382 979	6 500 000

Западный	ср	4 865 050	4 682 270	4 593 741	4 783 963	4 748 482	4 871 896
	мин	1 290 000	1 983 333	1 857 143	1 857 143	1 857 143	2 034 884
	макс	9 569 892	9 285 714	8 666 667	8 974 359	8 800 000	8 602 151
Центральный	ср	3 767 933	3 736 623	3 797 851	3 872 044	3 813 914	3 929 023
	мин	1 360 000	1 360 000	1 320 000	1 320 000	1 216 216	1 488 889
	макс	10 500 000	9 473 684	8 409 091	9 000 000	8 783 784	9 589 041
Карасунский	ср	1 609 437	1 890 484	1 511 515	1 601 033	1 610 427	1 586 061
	мин	458 824	439 024	423 529	399 998	459 770	400 000
	макс	4 301 075	5 000 000	4 255 319	5 000 000	5 277 778	5 208 333
Среднее значение		3 004 290	3 016 674	2 898 948	3 012 285	2 981 779	3 038 671
Минимальное значение		458 824	383 333	375 000	266 667	258 333	270 000
Максимальное значение		10 500 000	9 473 684	8 666 667	9 000 000	8 800 000	9 589 041

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 май - июнь 2026 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **3 038 671 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2026 г. (2 981 779 руб./сот.) составляет **1,9%**;

- изменение с июля 2025 г. по июнь 2026г. с 3 004 290 руб./сот до 3 038 671 руб./сот. **1,1%**;

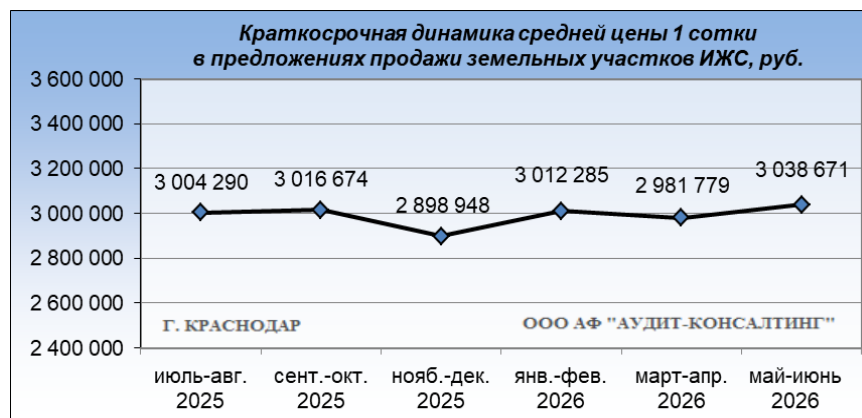
- минимальная цена 1 сотки на май - июнь 2026 г. составила 270 000 руб./сот.;

- максимальная – 9 589 041 руб./сот.

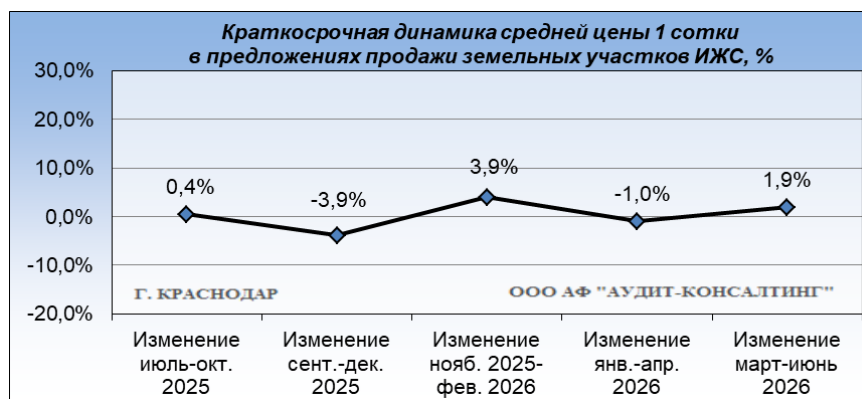
Средняя цена единого земельного участка составила 23 029 916 руб., минимальная – 1 300 000 руб., максимальная – 1 080 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 11,2 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 730 сот.

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

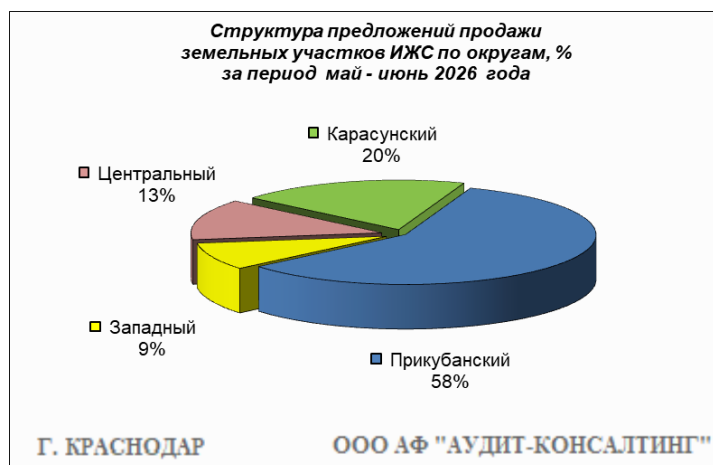


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **май - июнь 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 58%, 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:

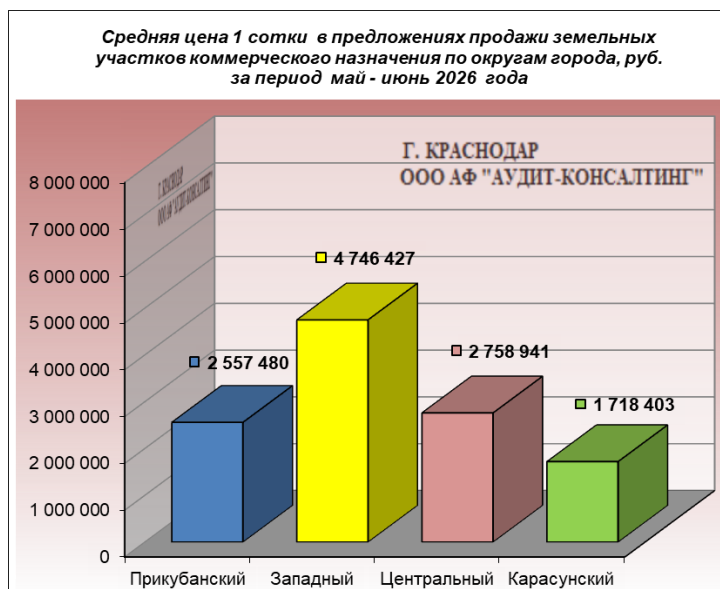
Таблица 14.

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.		июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026
Прикубанский	ср	2 361 352	2 370 968	2 597 113	2 780 028	2 554 670	2 557 480
	мин	774 194	774 194	400 000	400 000	490 000	625 000
	макс	4 500 000	5 000 000	5 800 000	6 136 364	5 400 000	5 681 818
Западный	ср	4 806 487	5 051 998	3 862 602	3 461 776	4 964 153	4 746 427
	мин	4 000 000	2 166 667	1 351 351	1 277 641	3 297 030	3 297 030
	макс	6 324 111	6 666 667	5 849 057	6 410 256	6 500 000	6 500 000
Центральный	ср	3 226 914	3 426 846	3 389 436	3 836 202	3 608 874	2 758 941
	мин	1 894 737	2 255 639	2 388 060	1 894 737	2 200 000	1 500 000
	макс	4 250 000	4 250 000	4 760 563	5 997 472	5 997 472	4 250 000
Карасунский	ср	1 251 590	1 487 498	1 803 456	1 575 630	1 874 143	1 718 403
	мин	350 000	700 000	600 000	500 000	400 000	445 545
	макс	3 300 000	3 000 000	4 583 333	4 500 000	5 381 166	5 454 545
Среднее значение		2 911 586	3 084 328	2 913 152	2 913 409	3 250 460	2 945 313
Минимальное значение		350 000	700 000	400 000	400 000	400 000	445 545
Максимальное значение		6 324 111	6 666 667	5 849 057	6 410 256	6 500 000	6 500 000

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.



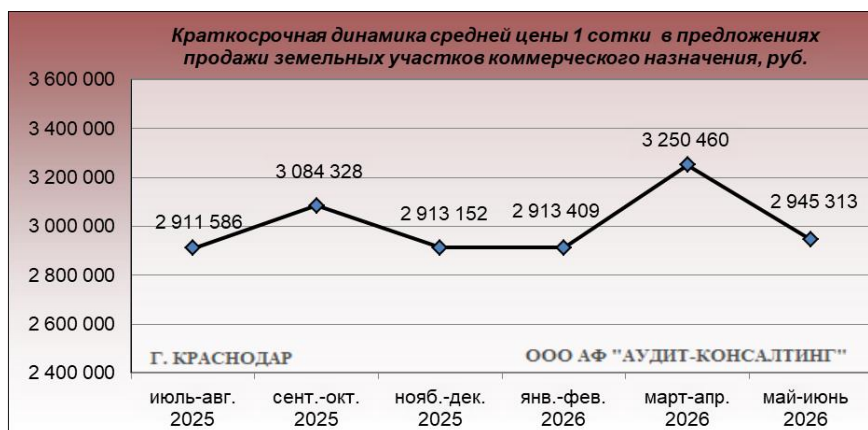
За **май - июнь 2026 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 945 313** руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2026 г. (3 250 460 руб./сот.) составляет **-9,4%**
- изменение с июля 2025 г. по июнь 2026г. с 2 911 586 руб./сот. до 2 945 313 руб./сот. 1,2%;
- минимальная цена 1 сотки на май - июнь 2026 г. составила 445 545 руб./сот.;
- максимальная – 6 500 000 руб./сот.

Средняя цена единого земельного участка составила 97 719 204 руб., минимальная – 2 700 000 руб., максимальная – 1 054 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 65,5 сот., минимальная – 1,6 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 **май - июнь 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 49 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 3% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на май - июнь 2026 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 270 000 руб./сот. до 9 589 041 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 3 038 671 руб./сот.;
- средняя цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 445 545 руб./сот. до 6 500 000 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 945 313 руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.