

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки

Информация о социально-экономическом развитии РФ за 1 полугодие 2021 г.

Рост экономики в II квартале продолжился более медленными темпами (в квартальном выражении с устранением сезонности), чем в I квартале. При этом оперативные индикаторы за июнь в целом указывают на стабилизацию роста или его небольшое замедление относительно темпов апреля-мая. Ужесточение ограничительных мер, вызванное ухудшением эпидемической ситуации, произошло ближе к концу месяца и пока носит достаточно локальный характер, сказывающийся в основном на секторе потребительских услуг.

Росстат в середине июня произвел оценку динамики ВВП в I квартале 2021 г.: снижение составило 0,7% г/г после -1,8% г/г в IV квартале 2020 года. По предварительной оценке Росстата, ВВП в II квартале 2021 г. вырос на 10,3% г/г после снижения на 0,7% г/г в I квартале.

Динамика различных оперативных индикаторов экономической активности указывает на продолжение роста российской экономики в июле-августе при некотором замедлении темпа роста экономики в начале III квартала до более устойчивых уровней после прохождения наиболее активной фазы восстановления в предыдущих кварталах.

Как и прежде, экономический рост носит неоднородный характер. В последние месяцы опережающими темпами росли экспортно ориентированные отрасли, отрасли, производящие промежуточную продукцию, а также отрасли сферы потребительских услуг, которые пострадали во время пандемии.

Индекс промышленного в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в I полугодии 2021 г. - 104,4%



Объем выпуска в обрабатывающих отраслях в последние месяцы стабилизировался на уровне чуть выше докоронавирусного. Восстановительный рост до докоронавирусного тренда в отраслях потребительского и инвестиционного спроса завершен. В ближайшие месяцы динамика производства обрабатывающих секторов все в большей степени будет определяться потенциальным темпом роста с учетом ресурсных ограничений (в частности, наличия свободных трудовых ресурсов).

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2021 г. составил 1016,8 млрд. рублей, 109,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 5063,9 млрд. рублей, или 107,1%.



Из числа введенных в действие в I полугодии 2021 г. зданий 95,7% составляют здания жилого назначения. В июне 2021 г. возведено 646 многоквартирных домов. Всего построено 100,9 тыс. новых квартир. В I полугодии 2021 г. возведено 3,4 тыс. многоквартирных домов. Всего построено 459,8 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 20,2 млн кв. метров, или 55,5% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2021 года.

В I полугодии 2021 г. введены в действие следующие объекты социально-культурной сферы: туристские базы на 437 мест, мотели на 29 мест, кемпинги на 24 места, 22 плавательных бассейна с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 11 спортивных сооружений с искусственным льдом, 61 физкультурно-оздоровительный комплекс, спортивные залы площадью 45,2 тыс. кв. метров, стадионы на 0,7 тыс. мест.

Несмотря на ухудшение эпидемиологической обстановки, рост доходов населения и кредитования способствовали сохранению в июне устойчивых темпов прироста потребления. Общепит стал единственной отраслью, показавшей снижение оборотов – это произошло из-за ограничений. Оперативные индикаторы указывают на сохранение устойчивой динамики потребительской активности, которая в августе дополнительно поддержана выплатами на детей школьного возраста.

Оборот розничной торговли в июле 2021 г. составил 3276,4 млрд. рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 18090,5 млрд. рублей, или 110,2%.

Пандемические риски по-прежнему сдерживают восстановление расходов населения на платные услуги. Вместе с тем в ближайшие месяцы ожидается перераспределение части трат с непродовольственных товаров на дорожающие товары повседневного спроса и восстанавливающийся сектор услуг.

В июле 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 889,8 млрд рублей, что составило 120,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - на 6151,7 млрд рублей, или 119,4% соответственно.

Продолжающийся рост экономической активности и доходов населения позволит в дальнейшем сохранить уверенные темпы роста потребления. Некоторое снижение кредитной активности приведут к постепенному замедлению темпов прироста конечного потребления до более устойчивых уровней. Дополнительно этому будет способствовать нормализация бюджетной политики.

Единовременные выплаты пенсионерам, военным и правоохранителям в размере около 500 млрд. руб. дополнительно поддержат потребительский спрос в конце III-начале IV квартала.

Инфляционное давление, очищенное от влияния временных и разовых факторов, в июле-августе немного снизилось, но по-прежнему существенно превышает уровень 4%.

При этом на общую динамику цен оказывали влияние различные временные и разовые факторы. В июле в совокупности оно оказалось дезинфляционным, в том числе из-за разворота динамики цен отдельных компонент, которые превышали общий рост цен в предыдущие месяцы. Из-за этого впервые в 2021 г. месячный рост цен сложился ниже траектории, соответствующей 4%-ной инфляции.

В июле месячный рост цен замедлился до 0,31% с 0,69% в июне, оказавшись ниже траектории, соответствующей 4%-ной инфляции. Годовая инфляция несколько замедлилась - до 6,46%. Рост потребительских цен с устранением сезонного фактора в июле уменьшился до 2,39% м/м

По данным Росстата в июле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,9%.

Реальные располагаемые доходы в II квартале 2021 года выросли на 6,8% г/г

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2021 г. составила 56171 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,5%.

Продолжающийся рост экономической активности и доходов населения позволит в дальнейшем сохранить устойчивые темпы роста потребления.

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Рост заболеваемости коронавирусом в мире продолжается с начала июля. Тем не менее опыт развитых стран показывает, что вакцинация достаточно большой части населения позволяет существенно снизить нагрузку на здравоохранение и избавиться от необходимости введения строгих ограничений.

Необходимо также отметить, что аналитики прогнозируют возвращение макроэкономических показателей мировой экономики к докризисному уровню в октябре–декабре 2021 года.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая показатели экономического роста, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних рисков в будущем.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность вакцинации населения, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему экономическому росту. Намечившиеся тенденции показывают, что возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты)

Долгосрочные экономические перспективы России будут зависеть от ускорения потенциального роста за счет стимулирования диверсификации экономики, создания единых «правил игры» для частного сектора, повышения качества управления государственными предприятиями (ГП) и более тесной интеграции в глобальные цепочки создания добавленной стоимости. «Зеленый» переход может создать серьезные трудности для российской экономики, если правительство не предпримет упреждающих шагов в направлении декарбонизации.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование. В 2021 году отмечен рост практически всех экономических показателей

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, стабильность и умеренные налоги на

бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

5. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано: - отложенным в весенний период спросом, - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания, - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке. Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ощутим ажиотажный рост цен жилья в развитых городах. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники информации: <http://www.gks.ru/>, <https://statrelt.ru/>

Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за 1 полугодие 2021 г.*

Индекс промышленного производства в июле 2021г. по сравнению с июлем 2020г. составил 111,2%, в январе-июле 2021г. – 109,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-июле 2021г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 231,8 млрд рублей (в сопоставимой оценке – 104,0% к январю-июлю 2020г.).

В крае продолжается уборка сельскохозяйственных культур. Сельскохозяйственные организации к 1 августа т.г. убрали зерновые колосовые культуры на 89,7 % посевной площади, что составило 1212,9 тыс. гектаров (100,3% к соответствующей дате 2020г.), в том числе пшеницы – 1053,0 тыс. гектаров (100,2%). Масличные культуры убраны на 36,4 тыс. гектарах (117,3% к 2020г.), овощи – на 12,5 тыс. гектарах (101,3%), картофель – на 715,2 гектарах (что составило 83,5% к 2020г.).

На конец июля 2021г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 552,7 тыс. голов, из них коров – 214,7 тыс. голов; свиней – 659,4 тыс. голов; овец и коз – 227,1 тыс. голов.

Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство» в январе-июле 2021г. составил 154,0 млрд рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В январе-июле 2021г. организациями всех форм собственности и населением построено 37,4 тыс. квартир общей площадью 2452,3 тыс. кв. метров, что составило 96,4% к январю-июлю 2020г.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию 30,4 тыс. квартир общей площадью 1542,0 тыс. кв. метров, что составило 98,2% к аналогичному показателю января-июля 2020г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 910,4 тыс. кв. метров (из них 9,4 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 93,6% к соответствующему периоду прошлого года.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-июле 2021г. составил 969,2 млрд рублей, что в товарной массе на 19,0% больше, чем в январе-июле 2020г.

В январе-июле 2021г. населению оказано платных услуг на 367,2 млрд рублей, что в сопоставимой оценке на 29,4% больше, чем в январе-июле 2020г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в июле 2021г. по сравнению с июнем 2021г. составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 99,5%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 101,1%.

В июле 2021г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с июнем 2021г. составил 102,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2021г. составила 43201 рубль. По сравнению с маем 2021г. она увеличилась на 1,8%, с июнем 2020г. – на 13,6%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за июнь 2021г. по сравнению с маем 2021г. увеличилась на 0,7%, с июнем 2020г. – на 5,4%.

По итогам обследования в среднем за II квартал 2021г. численность рабочей силы составила 2784,0 тыс. человек или 49,0% от общей численности населения края. В их числе 2638,8 тыс. человек, или 94,8% численности рабочей силы были заняты в экономике и 145,2 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По расчетным данным численность постоянного населения края на 1 июля 2021г. составила 5686,0 тыс. человек, из которых 3169,2 тыс. человек (55,7%) – горожане и 2516,8 тыс. человек (44,3%) – сельские жители.

В целом по краю в январе-июне 2021г. число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза.

Миграционный прирост населения края по сравнению с январем-июнем 2020г. вырос на 7077 человек, или в 1,7 раза, что произошло за счет увеличения числа прибывших из-за пределов края на 10984 человека, или на 22,6%.

* по данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея (<https://krsdstat.gks.ru/>)

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

Земельные участки, представленные на рынке недвижимости г. Краснодар, по функциональному назначению могут быть подразделены на участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), а также под коммерческую застройку, к которым можно отнести участки под строительство жилых, торгово-офисных, производственно-складских комплексов и т.д.

В рамках данного исследования, на территории г. Краснодар выделяются следующие функциональные (географические) районы, согласно общепринятому в населенном пункте районированию: Центральный (вкл. Табачная фабрика, Школьный, 40 лет Победы), Юбилейный (вкл. Кожевенная), Гидростроителей, Черемушки (вкл. РМЗ, ХБК), Фестивальный, Комсомольский (вкл. КСК), Славянский (вкл. МХГ, СХА), ЗИП (вкл. ККБ, Московский), Пашковский (вкл. ТЭЦ, Аэропорт), Восточно-Кругликовская, Старый центр (вкл. Горгаз), Энка (вкл. Гор.хутор, Баскет-холл), Западный обход, Немецкая деревня, Российская (вкл. Ипподром, Музыкальный), Северный (вкл. Молодежный, 9-я Тихая), Знаменский (вкл. п. Новознаменский), Авиагородок (вкл. 2-пл, 9-й км, Репино), Вавилова (вкл. Учхоз Кубань, Рубероидный).

Анализ рынка земельных участков проводился без сегментации по предлагаемым к продаже (переуступке) правам, т.е. анализируемая выборка содержит как земельные участки, находящиеся в собственности, так и в аренде.

Интервал осуществляемого исследования принят равным 2 месяцам. В данном случае исследуемый интервал – **Июль - Август 2021 года.**

Общая структура рынка земельных участков по функциональному назначению представлена на следующем рисунке.



Участки под Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

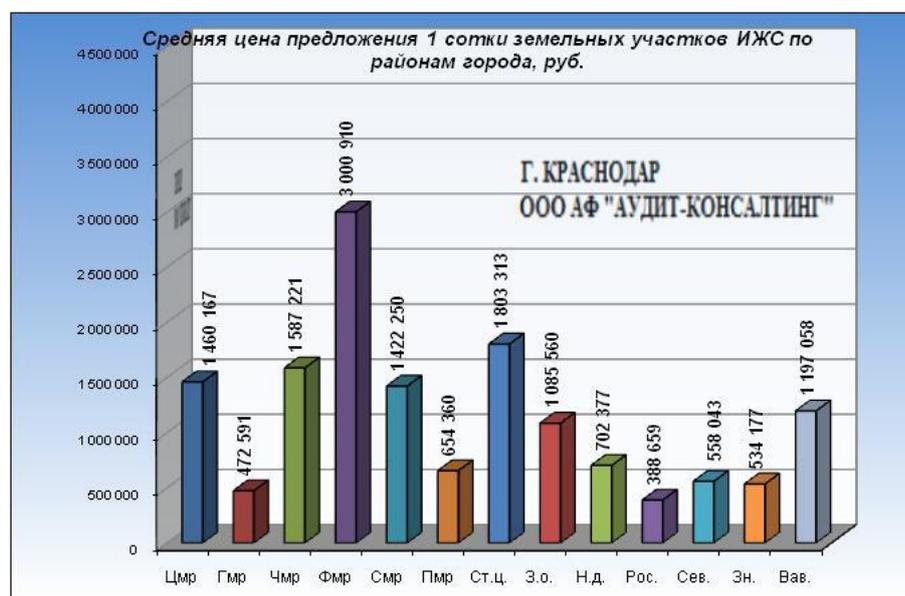
Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков может быть выполнен с точки зрения местонахождения объекта. Структура предложения, согласно принятому районированию г. Краснодар, представлена на следующем рисунке.



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения земельных участков под ИЖС, а именно 31 % находится в районе Российская.

За Июль - Август 2021 года средняя* цена предложений земельных участков составила **788475** руб./сот., изменение к предыдущему интервалу -15,8%. Средняя цена предложений 1 сотки земельных участков колебалась в пределах от 90 000 руб. до 4 670 000руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

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



Цена предложения продажи единого земельного участка под ИЖС, млн. руб.	
Средняя	7,33
Максимальная	120
Минимальная	0,5

Общая площадь предложения продажи единого земельного участка под ИЖС, сот.	
Средняя	9,5
Максимальная	80
Минимальная	3

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

Долгосрочная динамика представлена на следующих рисунках.

*здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений 1 сотки земельных участков снизилась на 104 141 руб.



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений 1 сотки земельных участков снизилась на 12%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений земельных участков были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений в данном сегменте рынка земельных участков. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2014 год (886 667 руб./сот.). Результат представлен в таблице ниже.

Таблица 1 – Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков, руб./сот.

Район	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	январ.-фев. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	июль-авг. 21
Центральный	1 246 583	1 454 398	1 866 378	1 833 172	2 020 707	1 460 167
Юбилейный	-	1 345 813	3 636 564	1 725 813	-	-
Гидростроителей	-	819 363	444 000	366 947	484 706	472 591
Черемушки	1 196 657	1 340 332	1 378 561	1 402 681	1 529 026	1 587 221
Фестивальный	1 842 439	1 934 744	2 324 345	3 104 677	2 636 686	3 000 910
Комсомольский	666 667	-	666 667	1 273 863	-	-
Славянский	1 066 890	1 317 826	1 761 502	1 998 117	1 611 072	1 422 250
ЗИП	900 000	1 443 935	1 025 641	3 500 000	-	-
Пашковский	958 508	797 231	588 136	664 332	618 755	654 360
Восточно-Кругликовская	521 875	-	1 666 667	1 875 000	-	-
Старый центр	1 784 657	1 774 246	2 250 026	2 211 216	1 924 693	1 803 313
Энка	745 924	750 210	584 070	719 584	-	-
Западный обход	471 621	706 367	707 560	845 876	956 481	1 085 560
Немецкая деревня	363 109	498 191	439 713	563 748	605 702	702 377
Российская	724 824	578 246	583 276	442 306	472 556	388 659
Северный	609 656	487 279	511 389	443 836	563 268	558 043
Знаменский	337 860	354 726	376 055	494 964	464 920	534 177
Авиагородок	938 095	1 021 714	898 611	1 339 753	-	-
Вавилова	-	643 571	1 176 471	1 238 235	1 176 471	1 197 058
Средняя	804 848	854 393	890 790	982 247	936 655	788 475

Таблица свидетельствует о том, что на рынке земельных участков наибольшие средние значения цен предложений зафиксированы в Фестивальном районе, а наименьшие – в районе Гидростроителей.

Краткосрочная динамика средней цены предложений земельных участков, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке.



Краткосрочная динамика средней цены предложений земельных участков, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке ниже.



Участки под Коммерческую застройку

Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков может быть выполнен с точки зрения местонахождения объекта. Структура предложения, согласно принятому районированию г. Краснодар, представлена на следующем рисунке.

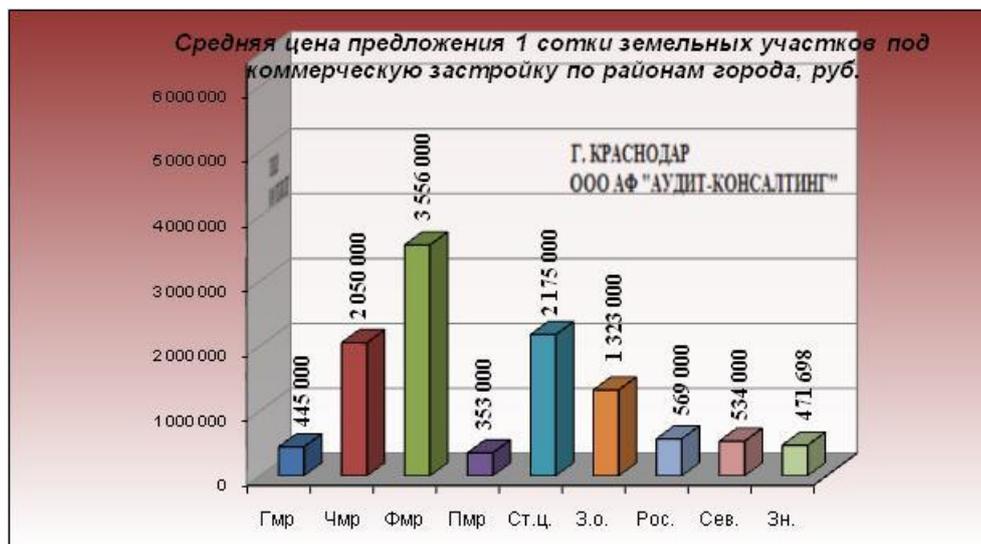


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения земельных участков под коммерческую застройку, а именно 17 % находится в районе Российская.

За Июль - Август 2021 года средняя* цена предложений земельных участков составила **1 232 000 руб./сот.**, изменение к предыдущему интервалу -3.9%. Средняя цена предложений 1 сотки земельных участков колебалась в пределах от 100 000руб. до 4 097 000 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

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

*здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных



Цена предложения продажи единого земельного участка под коммерческую застройку, млн. руб.	
Средняя	46.2
Максимальная	260
Минимальная	2.7

Общая площадь предложения продажи единого земельного участка под коммерческую застройку, сот.	
Средняя	113
Максимальная	407
Минимальная	2

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

Долгосрочная динамика представлена на следующих рисунках.



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений 1 сотки земельных участков выросла на 283 694 руб.



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений 1 сотки земельных участков выросла на 29%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений земельных участков были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений в данном сегменте рынка земельных участков. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2014 год (965 581руб./сот.). Результат представлен в следующей таблице.

Таблица 2– Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков, руб./сот.

Район	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	январ.-фев. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	июль-авг. 21
Центральный	1 891 071	1 776 560	2 765 682	1 434 920		1 887 387
Юбилейный	2 123 894	2 541 666	-	-	-	
Гидростроителей	774 118	695 312	689 148	571 429	445 000	324 378
Черемушки	1 650 852	-	3 185 714	1 533 466	2 050 000	1 120 679
Фестивальный	1 692 631	3 023 806	2 686 904	-	3 556 000	4 534 219
Комсомольский	1 237 500	-	-	500 000	-	-
Славянский	-	1 639 937	4 098 413	2 899 715	-	1 684 420
ЗИП	971 779	668 333	4 576 659	1 504 604	-	928 972
Пашковский	540 177	402 577	485 072	1 700 000	353 000	713 952
Восточно-Кругликовская	-	-	1 350 000	-	-	
Старый центр	2 124 311	1 475 666	1 995 900	-	2 175 000	2 755 545
Энка	678 889	-	593 333	2 324 162	-	
Западный обход	802 960	752 933	951 146	1 423 539	1 323 000	1 604 416
Немецкая деревня	850 000	820 655	-	-	-	747 297
Российская	820 534	892 023	820 466	615 050	569 000	416 706
Северный	560 394	848 888	1 972 222	698 863	534 000	-
Знаменский	-	750 000	500 000	250 333	471 698	379 042
Авиагородок	-	1 958 898	1 082 291	1 031 250	-	
Вавилова	-	-	1 617 647	-	-	
Средняя	1 173 077	1 240 636	1 334 832	1 244 735	1 280 313	1 232 108

Таблица свидетельствует о том, что на рынке земельных участков наибольшие средние значения цен предложений зафиксированы в районе Фестивальный, а наименьшие – в районе Пашковский.

Краткосрочная динамика средней цены предложений земельных участков, выраженная в руб., в графическом виде представлена на рисунке ниже.



Краткосрочная динамика средней цены предложений земельных участков, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке ниже.



Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 90 000руб./сот. – 5 500 000руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на март-апрель 2021 г. цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 982247руб./сот.

Цена предложения земельных участков под коммерческую застройку в диапазоне от 150 000руб./сот. – 5 952 381руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 1244735руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

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

Рынок жилой недвижимости может быть подразделен на рынок квартиры рынок домовладений. На рынке квартир могут быть выделены следующие сегменты: 1-комнатные, 2-комнатные, 3-комнатные и многокомнатные.

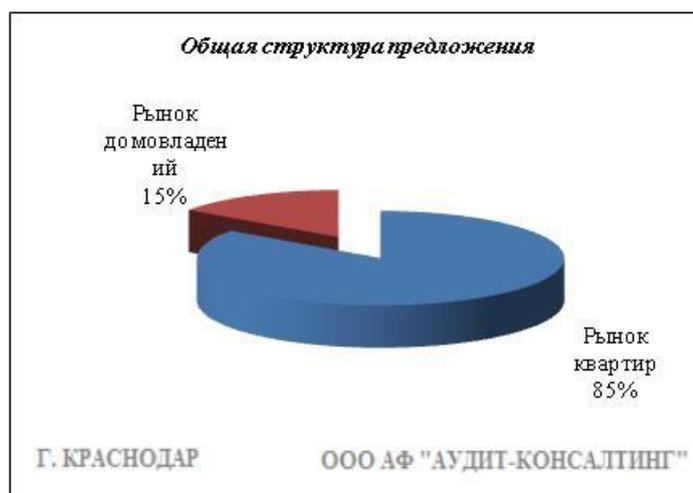
В рамках данного исследования, на территории г. Краснодар выделяются следующие функциональные (географические) районы: 2-площадка, 40 лет Победы, 9-й км, 9-я Тихая, Авиагородок, Баскет-холл, Вавилова, Восточно-Кругликовская, Гидростроителей, Гор.хутор, Горгаз, ЖК «НЕО-квартал «Красная Площадь»», ЖК «Айвазовский», ЖК «Бауинвест», ЖК «Большая Таманская», ЖК «Большой», ЖК «Гарантия», ЖК «Губернский», ЖК «Достоевский», ЖК «Инсити», ЖК «Каскад», ЖК «Седьмой Континент», ЖК «Симфония», ЖК «Синема», ЖК «Солнечный остров», ЖК «Тургенев», ЖК «Феникс», ЖК «Флотилия», ЖК «Цветы», ЖК «Черемушки», ЖК «Элегант», Западный обход, ЗИП (завода измерительных приборов), Знаменский, Ипподром, ККБ (Краевой Клинической Больницы), Комсомольский, Кожевнная, КСК (Камвольно-суконный Комбинат), мкр.Панорама (ЖК «Панорама», ЖК «Керченский», ЖК «Перспектива», ЖК «Севастопольский», ЖК «Смоленский»), Молодежный, Московский, Музыкальный, МХГ (микрохирургии глаза), Немецкая деревня, Новознаменский, Плодородный, Пашковский, Репино, РМЗ (ремонтно-механического завода), Российская, Рубероидный, Северный, Славянский, Старый центр, СХА (сельскохозяйственная академия), Табачная фабрика, ТЭЦ (теплоэлектростанции), Учхоз Кубань, Фестивальный, ХБК (хлопчато-бумажного комбината), Центральный, Черемушки, Школьный, Энка, Юбилейный.

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.

Дифференциация также возможна по конструктивной схеме предлагаемых объектов на: кирпичные и каменные, панельные (включая «французскую» панель) и каркасно-монолитные дома.

Интервал осуществляемого исследования принят равным 2 месяцам. В данном случае исследуемый интервал – **Июль - Август 2021 года.**

Общая структура предложения жилой недвижимости представлена на следующем рисунке.



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (85%), а наименьшую – домовладения (15%).

Рынок квартир

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

Долгосрочная динамика представлена на следующих рисунках.



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м на рынке квартир выросла на 9 396 руб.



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м на рынке квартир выросла на 19%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи на рынке квартир были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте жилой недвижимости. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2014 год (49 597 руб./кв.м). Результат представлен в следующей таблице.

Таблица 3– Краткосрочная динамика средних цен предложений продажи на рынке квартир, руб./кв.м

	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	январ.-фев. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	июль-авг. 21
Средняя	59 850	63 011	68 541	72 571	83 500	103 179
Динамика	121%	127%	138%	146%	168%	208%

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



Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир, может быть 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 14%, находится в районе Российская, а наименьший -1% в районе 40 лет Победы.

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



Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию, наиболее выставяемыми на продажу являлись 1-комнатные квартиры (55%), а наименее выставяемыми – многокомнатные (1%).

Данные проведенного анализа цен предложений за **Июль - Август 2021 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице.

Таблица 4– Ценовая ситуация на рынке квартир, руб./квм

Район	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	многокомнатные квартиры	Общая ср. цена
	ср. цена	ср. цена	ср. цена	ср. цена	
2-я площадка	73 359	75 464	78 470	-	75 764
40 лет Победы	87 210	78 456	92 349	54 881	78 224
9-й км	94 965	96 785	103 401	-	98 384

Район	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	многокомнатные квартиры	Общая ср. цена
9-я Тихая	-	-	-	-	
Авиагородок	97 953	81 755	86 548	-	88 752
Баскет-холл	107 265	100 566	99 213	-	102 348
Вавилова	76 283	65 450	-	-	70 867
Восточно- Кругликовская	80 809	83 864	73 869	37 099	68 910
Гидростроителей	88 758	83 439	81 369	56 268	77 459
Гор.хутор	87 117	73 620	-	-	80 368
Горгаз	101 485	66 191	57 112	-	74 929
ЖК "НЕО-квартал "Красная Площадь""	95 714	96 478	-	-	96 096
ЖК "Айвазовский"	140 516	147 750	118 481	-	135 582
ЖК "Бауинвест"	99 954	85 183	-	-	92 569
ЖК "Большая Таманская"	115 062	110 520	67 165	-	97 582
ЖК "Большой"	152 548	-	-	-	152 548
ЖК "Гарантия"	120 097	-	-	-	120 097
ЖК "Губернский"	94 941	88 007	87 294	-	90 081
ЖК "Достоевский"	-	-	-	-	
ЖК "Инсити"	85 707	75 909	-	-	80 808
ЖК "Каскад"	79 215	92 683	72 352	-	81 417
ЖК "Седьмой Континент"	167 426	194 968	180 257	117 625	165 069
ЖК "Симфония"	97 799	94 136	84 168	-	92 034
ЖК "Синема"	-	-	-	-	
ЖК "Солнечный остров"	-	-	-	-	
ЖК "Тургенев"	173 464	171 458	168 123	-	171 015
ЖК "Феникс"	86 238	94 932	-	-	90 585
ЖК "Флотилия"	92 051	94 573	-	-	93 312
ЖК "Цветы"	118 574	119 513	112 697	169 170	129 989
ЖК "Черемушки"	-	-	-	-	
ЖК "Элегант"	114 296	119 726	118 665	-	117 562
Западный обход	93 437	82 839	77 284	-	84 520
ЗИП	73 643	80 168	98 920	79 564	83 074
Знаменский	72 772	50 905	57 199	-	60 292
Ипподром	63 282	58 077	45 445	-	55 602
ККБ	83 417	75 539	75 038	70 844	76 210
Кожевнная	126 580	103 831	91 941	131 569	113 480
Комсомольский	91 847	88 546	86 610	84 335	87 834
КСК	70 582	71 766	64 732	-	69 027
мкр. Панорама	90 497	94 050	97 486	-	94 011
Молодежный	83 595	74 373	65 351	-	74 440
Московский	85 945	75 717	82 136	-	81 266
Музыкальный	68 196	65 785	69 019	55 495	64 624
МХГ	77 828	90 227	75 324	-	81 126
Немецкая деревня	86 911	88 092	80 038	-	85 014
Новознаменский	78 223	67 844	-	-	73 033
Пашковский	94 635	87 216	82 219	70 450	83 630
Плодородный	-	-	-	-	
Репино	99 389	89 564	89 641	-	92 865
РМЗ	-	-	-	-	
Российская	76 369	73 887	71 952	80 737	75 736
Рубероидный	-	-	-	-	
Северный	80 707	80 744	87 645	64 520	78 404
Славянский	93 997	78 323	62 552	86 589	80 365
Старый центр	123 232	123 979	150 015	175 544	143 193
СХА	92 252	95 075	86 210	77 742	87 820
Табачная фабрика	106 489	96 234	97 050	92 288	98 015
ТЭЦ	-	-	-	-	
Учхоз Кубань	64 926	-	-	-	64 926
Фестивальный	104 173	94 399	99 998	107 791	101 590
ХБК	106 879	109 649	103 815	-	106 781
Центральный	134 389	107 258	114 888	126 845	120 845
Черемушки	92 784	87 664	82 352	84 453	86 813
Школьный	118 096	116 353	121 218	56 177	102 961
Энка	76 413	72 946	78 370	-	75 910
Юбилейный	102 658	103 649	102 494	100 582	102 346
Всего, руб./кв. м	105 970	98 486	101 325	104 067	103 179

1-комнатные квартиры

Средняя цена 1 кв. м 1-комнатных квартир за **Июль - Август 2021 года** составила **105 970 руб.**, изменение к предыдущему интервалу составляет 26,2%, индекс к базису (среднее за 2014 г.) – 2,185. Минимальная цена 1 кв.м составила 30 000руб., максимальная – 350 000 руб.

Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 3 811 000 руб., минимальная –600 000 руб., максимальная – 13 500 000 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 36,2 кв. м, минимальная – 14 кв. м, максимальная –81,2 кв. м.

Результаты анализа в табличной форме представлены ниже:

Таблица 5– Краткосрочная динамика средних цен предложений 1-комнатных квартир, руб./кв.м

Район	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	январ.-фев. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	июль-авг. 21
2-я площадка	37 609	54 563	81 412	68 334	78 642	73 359
40 лет Победы	53 151	53 697	51 984	69 932	73 916	87 210
9-й км	68 852	72 333	77 104	79 441	89 915	94 965
9-я Тихая	49 498	59 163	57 223	57 757	-	-
Авиагородок	53 862	72 161	59 616	82 467	82 656	97 953
Баскет-холл	63 391	68 768	69 804	78 593	95 703	107 265
Вавилова	69 240	60 789	56 868	70 724	67 965	76 283
Восточно-Кругликовская	55 855	59 184	61 859	63 365	75 695	80 809
Гидростроителей	54 970	57 234	60 996	76 543	77 931	88 758
Гор.хутор	60 123	50 983	59 537	76 488	75 984	87 117
Горгаз	77 664	99 015	82 297	101 548	91 875	101 485
ЖК "НЕО-квартал "Красная Площадь""	67 371	77 129	77 718	76 790	91 447	95 714
ЖК "Айвазовский"	99 692	105 331	122 308	126 759	134 851	140 516
ЖК "Бауинвест"	65 518	69 791	72 855	78 119	91 864	99 954
ЖК "Большая Таманская"	74 289	85 814	87 467	98 476	105 411	115 062
ЖК "Большой"	116 132	141 848	162 490	156 524	156 525	152 548
ЖК "Гарантия"	69 729	83 595	87 282	106 971	106 971	120 097
ЖК "Губернский"	61 403	61 154	71 194	73 853	88 340	94 941
ЖК "Достоевский"	72 225	81 007	93 182	-	-	-
ЖК "Инсита"	51 566	55 976	60 174	69 124	77 086	85 707
ЖК "Каскад"	78 426	80 755	76 786	78 243	78 244	79 215
ЖК "Седьмой Континент"	99 859	125 115	115 446	151 243	145 482	167 426
ЖК "Симфония"	73 192	91 820	95 031	96 207	96 813	97 799
ЖК "Синема"	101 004	88 189	-	-	111 516	-
ЖК "Солнечный остров"	84 833	78 149	-	113 023	-	-
ЖК "Тургенев"	103 478	123 167	130 007	159 021	155 346	173 464
ЖК "Феникс"	74 226	70 085	81 895	89 613	83 223	86 238
ЖК "Флотилия"	64 185	75 267	76 280	88 084	85 157	92 051
ЖК "Цветы"	70 048	80 900	86 577	102 914	106 491	118 574
ЖК "Черемушки"	84 091	87 357	95 625	104 368	-	-
ЖК "Элегант"	78 467	87 651	86 755	91 501	106 225	114 296
Западный обход	56 248	61 162	69 146	70 375	87 057	93 437
ЗИП	62 359	63 650	55 229	66 270	66 279	73 643
Знаменский	47 686	58 817	57 161	58 953	68 421	72 772
Ипподром	44 575	41 311	56 034	57 641	61 069	63 282
ККБ	55 618	57 087	58 172	63 737	75 715	83 417
Кожевнная	84 405	94 989	98 057	100 190	118 916	126 580
Комсомольский	66 794	66 062	67 020	75 224	83 589	91 847
КСК	61 943	66 133	71 210	73 501	70 166	70 582
мкр. Панорама	73 553	64 919	87 111	85 776	89 985	90 497
Молодежный	51 482	55 288	60 500	62 379	77 351	83 595
Московский	58 843	62 527	61 673	69 680	77 875	85 945
Музыкальный	52 322	52 586	55 416	58 179	64 310	68 196
МХГ	61 261	62 504	75 610	61 263	80 860	77 828
Немецкая деревня	60 903	58 930	63 706	75 877	78 067	86 911
Новознаменский	51 773	48 069	53 834	63 662	69 668	78 223
Пашковский	59 878	63 423	65 473	71 703	85 787	94 635
Плодородный	-	59 219	-	-	-	-
Репино	68 629	68 651	80 787	82 968	94 194	99 389
РМЗ	63 267	53 158	62 134	64 097	-	-
Российская	51 831	54 055	56 933	60 301	70 668	76 369
Рубероидный	-	-	-	-	-	-
Северный	52 213	56 268	59 016	68 402	72 938	80 707
Славянский	57 630	58 661	68 331	73 364	86 322	93 997

Район	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	янв.-фев. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	июль-авг. 21
Старый центр	77 406	85 965	91 653	97 319	113 921	123 232
СХА	70 328	74 957	81 152	85 737	88 331	92 252
Табачная фабрика	73 896	76 162	88 537	98 015	99 631	106 489
ТЭЦ	45 057	56 033	51 754	55 000	0	-
Учхоз Кубань	59 091	-	63 027	69 940	62 723	64 926
Фестивальный	75 142	80 272	83 171	91 518	96 835	104 173
ХБК	67 238	79 782	83 898	88 558	99 969	106 879
Центральный	76 435	83 033	85 549	101 143	118 280	134 389
Черемушки	69 194	73 015	79 873	82 696	88 850	92 784
Школьный	68 859	69 228	81 513	93 640	105 918	118 096
Энка	53 589	67 571	74 834	69 210	77 424	76 413
Юбилейный	79 088	87 052	88 711	93 425	97 993	102 658
Средняя	59 763	62 960	69 169	73 001	83 934	105 970
Изменение к предыдущему периоду	101,86%	105,35%	109,86%	105,54%	114,98%	126,31%

Результаты анализа в графическом виде представлены ниже:



2-комнатные квартиры

Средняя цена 1 кв. м 2-комнатных квартир за **Июль - Август 2021 года** составила 98 486 руб., изменение к предыдущему интервалу составляет 21, 2%, индекс к базису (среднее за 2014 г.) – 1,994 Минимальная цена 1 кв.м составила 30 000 руб., максимальная – 330 000 руб.

Средняя цена 2-комнатной квартиры составила 5 766 000 руб., минимальная – 1 250 000 руб., максимальная – 20 500 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 58,3 кв. м, минимальная – 25 кв. м, максимальная – 123 кв. м. Результаты анализа в табличной форме представлены ниже:

Таблица 6– Краткосрочная динамика средних цен предложений 2-комнатных квартир, руб./кв.м

Район	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	янв.-фев. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	Июль - авг. 21
2-я площадка	49 471	45 000	56 947	59 096	70 298	75 464
40 лет Победы	51 454	51 630	53 942	59 117	71 034	78 456
9-й км	65 886	68 846	71 010	76 654	88 930	96 785
9-я Тихая	47 810	50 443	53 184	62 942	0	-
Авиагородок	55 365	57 176	59 941	67 226	74 480	81 755

Район	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	январ.-февр. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	Июль - авг. 21
Баскет-холл	70 230	64 589	67 330	75 194	90 291	100 566
Вавилова	53 349	60 536	88 889	66 931	76 799	65 450
Восточно-Кругликовская	55 326	58 679	60 725	62 716	77 582	83 864
Гидростроителей	51 967	54 716	57 138	71 787	73 201	83 439
Гор.хутор	57 656	52 504	59 153	67 833	67 834	73 620
Горгаз	73 003	67 586	99 961	80 067	79 607	66 191
ЖК "НЕО-квартал "Красная Площадь""	66 274	66 870	68 984	71 634	88 942	96 478
ЖК "Айвазовский"	96 916	105 659	115 219	127 347	136 586	147 750
ЖК "Бауинвест"	61 721	67 711	66 667	75 134	78 437	85 183
ЖК "Большая Таманская"	87 789	72 901	92 075	107 796	101 979	110 520
ЖК "Большой"	108 005	130 274	148 103	200 000	-	-
ЖК "Гарантия"	67 422	61 627	-	113 636	92 535	-
ЖК "Губернский"	59 698	59 634	67 841	69 900	82 451	88 007
ЖК "Достоевский"	84 074	89 159	84 058	91 548	-	-
ЖК "Инсити"	53 793	53 895	62 039	63 949	71 964	75 909
ЖК "Каскад"	69 296	70 520	76 969	86 397	86 398	92 683
ЖК "Седьмой Континент"	100 538	116 479	135 086	156 029	174 762	194 968
ЖК "Симфония"	82 261	79 175	82 741	92 809	88 770	94 136
ЖК "Синема"	-	87 837	-	119 950	110 609	-
ЖК "Солнечный остров"	88 654	72 047	92 821	81 333	-	-
ЖК "Тургенев"	100 137	105 603	121 256	132 483	156 100	171 458
ЖК "Феникс"	65 752	71 102	69 450	83 857	84 960	94 932
ЖК "Флотилия"	64 938	67 332	67 706	86 758	83 093	94 573
ЖК "Цветы"	77 701	76 980	80 800	94 997	106 285	119 513
ЖК "Черемушки"	79 072	77 157	108 333	146 321	-	-
ЖК "Элегант"	69 270	75 337	87 237	126 953	101 675	119 726
Западный обход	53 178	59 384	67 161	65 126	79 429	82 839
ЗИП	59 030	60 630	59 633	67 393	73 094	80 168
Знаменский	45 040	53 059	57 694	58 772	52 333	50 905
Ипподром	39 561	41 539	48 421	53 150	54 480	58 077
ККБ	56 216	57 477	63 086	59 613	73 294	75 539
Кожевнная	91 730	92 565	110 211	95 143	109 193	103 831
Комсомольский	64 118	64 741	69 838	74 137	82 794	88 546
КСК	59 510	63 646	70 863	69 278	71 936	71 766
мкр. Панорама	72 541	64 817	82 574	85 030	90 567	94 050
Молодежный	49 414	49 359	53 027	60 843	67 082	74 373
Московский	59 168	59 068	58 691	63 249	70 321	75 717
Музыкальный	52 873	50 739	55 498	54 683	63 417	65 785
МХГ	55 894	54 379	58 950	68 035	80 137	90 227
Немецкая деревня	56 925	65 392	63 003	73 581	79 175	88 092
Новознаменский	51 991	50 995	51 985	60 555	61 737	67 844
Пашковский	56 995	61 896	64 106	69 650	80 053	87 216
Плодородный	-	52 230	-	-	-	-
Репино	64 422	67 082	76 269	78 566	85 666	89 564
РМЗ	50 290	47 614	60 352	-	69 448	-
Российская	50 657	51 500	52 117	56 494	67 351	73 887
Рубероидный	-	-	-	-	-	-
Северный	50 629	55 817	58 413	61 395	74 416	80 744
Славянский	55 349	55 333	66 520	63 609	76 100	78 323
Старый центр	71 573	80 869	86 445	94 938	112 472	123 979
СХА	64 399	70 376	75 819	85 577	87 822	95 075
Табачная фабрика	75 538	75 454	94 406	94 355	95 790	96 234
ТЭЦ	52 426	65 236	80 775	68 852	0	-
Учхоз Кубань	40 209	-	56 818	-	68 884	-
Фестивальный	74 309	79 508	83 453	86 041	91 015	94 399
ХБК	62 974	71 552	82 259	84 188	102 319	109 649
Центральный	75 194	77 972	81 208	86 589	99 400	107 258
Черемушки	64 745	67 336	71 566	76 762	82 340	87 664
Школьный	66 576	69 519	85 005	96 483	105 646	116 353
Энка	50 832	64 950	72 411	67 527	74 033	72 946
Юбилейный	77 426	84 237	86 014	86 047	99 232	103 649
Средняя	58 934	61 892	67 545	70 529	81 261	98 486
Динамика	119%	125%	137%	143%	115,22%	121,20%

Результаты анализа в графическом виде представлены ниже:



3-комнатные квартиры

Средняя цена 1 кв. м 3-комнатных квартир за **Июль - Август 2021 года** составила 101 324 руб., изменение к предыдущему интервалу составляет 17,7%, индекс к базису (среднее за 2014 г.) – 1,64. Минимальная цена 1 кв.м составила 30300руб., максимальная – 337 500руб.

Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 8 368 000 руб., минимальная – 2 550 000 руб., максимальная – 53 000 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 80,5 кв. м, минимальная – 45,2 кв. м, максимальная – 257 кв. м.

Результаты анализа в табличной форме представлены ниже:

Таблица 7– Краткосрочная динамика средних цен предложений 3-комнатных квартир, руб./кв.м

Район	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	янв.-фев. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	Июль - авг. 21
2-я площадка	57 143	-	58 409	67 404	71 206	78 470
40 лет Победы	55 986	56 246	50 846	58 881	79 965	92 349
9-й км	68 804	72 729	70 555	79 950	92 841	103 401
9-я Тихая	45 516	47 949	-	45 000	-	-
Авиагородок	45 940	56 842	57 679	90 113	71 222	86 548
Баскет-холл	44 981	63 253	60 937	66 573	88 235	99 213
Вавилова	50 896	52 439	-	54 674	62 868	-
Восточно-Кругликовская	54 488	63 216	64 110	60 156	72 418	73 869
Гидростроителей	51 874	53 310	55 794	64 250	72 861	81 369
Гор.хутор	65 341	49 452	-	-	-	-
Горгаз	69 043	76 174	87 124	88 049	64 384	57 112
ЖК "НЕО-квартал "Красная Площадь""	62 500	66 500	62 193	-	74 425	-
ЖК "Айвазовский"	80 652	93 989	103 503	111 823	112 656	118 481
ЖК "Бауинвест"	60 755	73 863	-	67 568	76 654	-
ЖК "Большая Таманская"	90 706	82 339	110 441	91 765	82 653	67 165
ЖК "Большой"	-	-	112 308	147 237	-	-
ЖК "Гарантия"	95 187	75 746	-	-	99 867	-
ЖК "Губернский"	61 878	59 574	67 455	68 792	82 000	87 294
ЖК "Достоевский"	76 983	82 427	83 000	-	-	-
ЖК "Инсиги"	45 817	49 250	54 884	-	63 000	-
ЖК "Каскад"	63 731	67 328	65 035	69 425	69 425	72 352

Район	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	январ.-фев. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	Июль - авг. 21
ЖК "Седьмой Континент"	104 559	136 533	159 915	159 186	175 354	180 257
ЖК "Симфония"	70 778	80 792	90 612	93 351	85 094	84 168
ЖК "Синема"	100 279	-	100 279	-	-	-
ЖК "Солнечный остров"	79 299	76 923	82 105	81 222	-	-
ЖК "Тургенев"	99 845	101 297	112 441	123 964	151 322	168 123
ЖК "Феникс"	63 050	54 415	75 755	86 254	-	-
ЖК "Флотилия"	61 980	65 118	65 154	67 440	-	-
ЖК "Цветы"	61 188	64 318	-	93 826	112 697	112 697
ЖК "Черемушки"	84 684	93 388	95 000	112 454	-	-
ЖК "Элегант"	68 457	66 371	79 724	73 399	110 511	118 665
Западный обход	52 325	57 829	62 730	62 049	73 816	77 284
ЗИП	59 489	64 815	66 131	89 538	84 871	98 920
Знаменский	45 258	51 223	62 659	60 647	59 067	57 199
Ипподром	40 105	42 363	-	43 896	45 445	45 445
ККБ	55 272	59 064	62 263	65 062	71 145	75 038
Кожевнная	95 444	71 438	122 195	88 405	107 952	91 941
Комсомольский	57 424	59 292	57 692	70 914	76 075	86 610
КСК	58 317	63 467	69 020	64 296	66 985	64 732
мкр. Панорама	71 510	63 740	80 691	83 018	92 705	97 486
Молодежный	49 171	49 526	48 114	52 635	59 911	65 351
Московский	59 637	60 249	62 240	76 249	73 660	82 136
Музыкальный	57 174	46 984	60 482	67 764	65 064	69 019
МХГ	51 498	56 167	50 786	56 826	67 679	75 324
Немецкая деревня	64 722	62 152	63 262	68 517	74 530	80 038
Новознаменский	41 882	46 396	45 294	-	-	-
Пашковский	61 044	61 965	64 053	72 177	75 647	82 219
Плодородный	-	46 428	-	-	-	-
Репино	63 681	70 916	-	89 014	89 641	89 641
РМЗ	64 130	55 667	75 581	56 148	-	-
Российская	47 076	50 726	52 630	55 649	66 366	71 952
Рубероидный	-	-	-	-	-	-
Северный	50 411	54 983	50 537	63 175	75 208	87 645
Славянский	56 216	57 534	68 729	60 542	66 143	62 552
Старый центр	76 960	88 486	94 629	100 900	134 601	150 015
СХА	68 345	66 848	83 166	72 476	88 122	86 210
Табачная фабрика	63 847	78 233	77 044	90 822	88 604	97 050
ТЭЦ	-	54 629	-	70 296	-	-
Учхоз Кубань	45 872	36 764	-	70 131	-	-
Фестивальный	73 721	79 054	78 008	84 118	92 973	99 998
ХБК	57 518	68 541	76 861	79 378	96 447	103 815
Центральный	71 338	80 264	72 804	81 221	102 263	114 888
Черемушки	61 962	63 880	79 656	72 907	83 365	82 352
Школьный	66 972	73 071	84 235	96 690	108 859	121 218
Энка	55 221	63 598	71 249	67 004	77 651	78 370
Юбилейный	73 453	85 399	84 636	86 103	97 663	102 494
Средняя	62 099	65 290	69 868	74 516	86 048	101 325
Динамика	118%	125%	133%	142%	115,48%	117,75%

Результаты анализа в графическом виде представлены ниже:





Многокомнатные квартиры

Средняя цена 1 кв. м многокомнатных квартир за **Июль - Август 2021 года** составила 104067 руб., изменение к предыдущему интервалу составляет 11,5 %, индекс к базису (среднее за 2014 г.) – 1,740. Минимальная цена 1 кв.м составила 33 000 руб., максимальная – 284 883 руб.

Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 13 493 140 руб., минимальная – 3 430 000 руб., максимальная – 50 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 129 кв. м, минимальная – 57 кв. м, максимальная – 525 кв. м.

Результаты анализа в табличной форме представлены ниже:

Таблица 8– Краткосрочная динамика средних цен предложений многокомнатных квартир, руб./кв.м

Район	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	январ.-февр. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	июль-авг. 21
2-я площадка	-	-	-	-	-	-
40 лет Победы	74 686	48 078	-	86 521	70 701	54 881
9-й км	48 900	69 076	37 500	-	-	-
9-я Тихая	-	-	-	-	-	-
Авиагородок	47 368	-	-	-	66 973	-
Баскет-холл	32 738	32 738	-	-	-	-
Вавилова	-	-	44 465	-	-	-
Восточно-Кругликовская	55 921	44 949	81 335	-	59 573	37 099
Гидростроителей	52 362	52 208	53 371	64 119	75 878	56 268
Гор.хутор	-	-	-	-	-	-
Горгаз	81 309	60 042	73 333	54 518	-	-
ЖК "НЕО-квартал "Красная Площадь""	-	-	-	-	-	-
ЖК "Айвазовский"	83 287	95 035	106 321	113 208	-	-
ЖК "Бауинвест"	-	-	-	-	-	-
ЖК "Большая Таманская"	-	-	-	-	-	-
ЖК "Большой"	-	-	-	195 652	-	-
ЖК "Гарантия"	-	-	-	-	-	-
ЖК "Губернский"	37 218	-	-	-	-	-
ЖК "Достоевский"	-	-	-	-	-	-
ЖК "Инсити"	-	-	-	-	37 143	-
ЖК "Каскад"	-	55 555	-	-	-	-
ЖК "Седьмой Континент"	108 799	109 600	117 078	-	153 274	117 625
ЖК "Симфония"	-	91 666	-	-	-	-
ЖК "Синема"	-	-	-	-	-	-
ЖК "Солнечный остров"	-	109 580	-	-	-	-
ЖК "Тургенев"	-	126 421	-	120 260	196 541	-
ЖК "Феникс"	-	-	-	-	-	-
ЖК "Флотилия"	-	-	-	-	-	-
ЖК "Цветы"	-	-	-	106 796	137 983	169 170
ЖК "Черемушки"	-	-	-	-	-	-
ЖК "Элегант"	-	70 984	76 336	-	102 475	-
Западный обход	47 244	-	64 286	71 938	80 245	-
ЗИП	76 905	90 599	112 755	53 785	66 674	79 564
Знаменский	35 385	-	-	-	-	-
Ипподром	53 885	42 580	49 598	-	-	-
ККБ	61 485	52 322	-	69 391	70 844	70 844

Район	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	янв.-фев. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	июль-авг. 21
Кожевненная	81 256	110 125	146 293	151 667	133 907	131 569
Комсомольский	54 365	53 577	56 241	65 643	74 961	84 335
КСК	54 742	61 165	-	60 853	73 750	-
мкр. Панорама	-	-	-	-	-	-
Молодежный	-	-	-	-	-	-
Московский	-	-	-	-	-	-
Музыкальный	66 290	46 928	64 407	57 274	59 506	55 495
МХГ	-	-	-	-	-	-
Немецкая деревня	66 944	76 494	-	79 020	63 045	-
Новознаменский	52 632	-	-	-	-	-
Пашковский	64 525	66 769	-	58 313	70 450	70 450
Плодородный	-	-	-	-	-	-
Репино	-	-	-	123 576	0	-
РМЗ	57 537	-	-	-	-	-
Российская	45 603	41 570	62 630	69 556	74 479	80 737
Рубероидный	-	-	-	-	-	-
Северный	40 095	49 370	48 507	51 292	59 821	64 520
Славянский	54 991	38 409	54 166	66 194	75 477	86 589
Старый центр	75 213	85 303	115 201	129 045	156 997	175 544
СХА	79 684	67 784	-	80 000	77 742	77 742
Табачная фабрика	80 747	66 893	73 832	67 077	89 363	92 288
ТЭЦ	48 193	-	-	65 068	-	-
Учхоз Кубань	33 543	34 591	-	-	-	-
Фестивальный	70 891	66 879	66 781	87 263	92 418	107 791
ХБК	53 758	50 009	52 067	87 117	0	-
Центральный	72 414	68 819	86 667	81 731	118 034	126 845
Черемушки	75 208	72 164	57 894	71 109	74 510	84 453
Школьный	61 718	65 020	144 214	54 324	100 659	56 177
Энка	64 813	74 404	-	72 011	85 306	-
Юбилейный	70 033	68 635	60 297	69 162	88 295	100 582
Средняя	66 428	68 582	62 944	85 356	93 300	104 067
Динамика	111%	115%	105%	143%	109,31%	111,54%

Результаты анализа в графическом виде представлены ниже:



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

Долгосрочная динамика представлена на следующих рисунках.



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м на рынке домовладений выросла на 4 079 руб.



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м на рынке домовладений выросла на 10%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи на рынке домовладений были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте жилой недвижимости. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2014 год (42 652 руб./кв.м). Результат представлен в следующей таблице.

Таблица 9- Краткосрочная динамика средних цен предложений продажи на рынке домовладений, руб/кв.м

	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	январ.-фев. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	май-июнь 21
Средняя	48 016	50 966	49 353	57 729	63 525	65182
Динамика	113%	119%	116%	135%	149%	153%

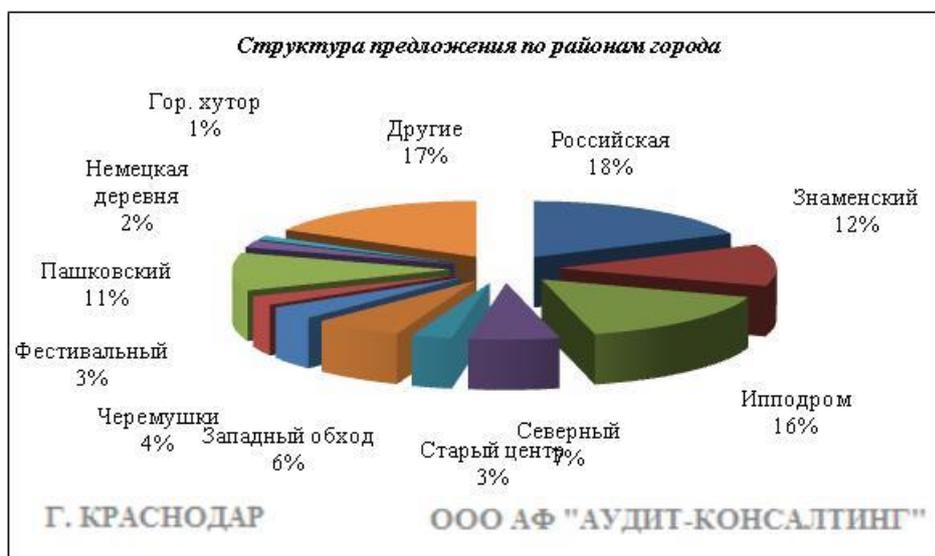
Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на рынке домовладений, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на рынке домовладений, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке домовладений может быть 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 18%, находится в районе Российская.

Результаты анализа в табличной форме представлены ниже:

Таблица 10– Диапазон цен и средняя цена предложения 1 кв. м домовладений

Район	Ср. цена руб. за 1 кв. м.
2-я площадка	114 536
40 лет Победы	85 005
9-й км	84 010
9-я Тихая	-
Авиагородок	-
Баскет-холл	80 152

Район	Ср. цена руб. за 1 кв. м.
Вавилова	88 447
Восточно-Кругликовская	-
Гидростроителей	74 489
Гор.хутор	74 456
Горгаз	213 917
Западный обход	58 069
ЗИП	45 225
Знаменский	57 340
Ипподром	44 031
ККБ	59 288
Кожевенная	121 621
Комсомольский	-
КСК	95 159
Молодежный	-
Московский	-
Музыкальный	101 851
МХГ	-
Немецкая деревня	96 246
Новознаменский	75 122
Пашковский	71 531
Плодородный	73 062
Репино	-
РМЗ	-
Российская	55 110
Рубероидный	-
Северный	68 691
Славянский	139 148
Старый центр	78 552
СХА	85 019
Табачная фабрика	97 249
ТЭЦ	-
Учхоз Кубань	-
Фестивальный	128 187
ХБК	98 564
Центральный	102 604
Черемушки	85 641
Школьный	109 531
Энка	76 113
Юбилейный	-
Всего, руб./кв.м	65 182

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 30 000 руб./кв.м. – 350 000 руб./кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на Июль - Август 2021г. цена предложения квартир составляет 103 179 руб./кв.м.

Цена предложения домовладений в диапазоне от 20 000руб./кв.м. – 524975 руб./кв.м.(без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 65 182 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост средней цены предложения на рынке квартир и ростсредней цены предложения на рынке домовладений.

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка торгово-офисной недвижимости г. Краснодар

Коммерческая недвижимость по функциональному назначению может быть классифицирована на торгово-офисную и производственно-складскую (в соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости).

В стоимость 1 кв.м исследуемых объектов строительства включена стоимость права на земельный участок в тех случаях, когда к продаже предлагается отдельно стоящее здание (комплекс зданий).

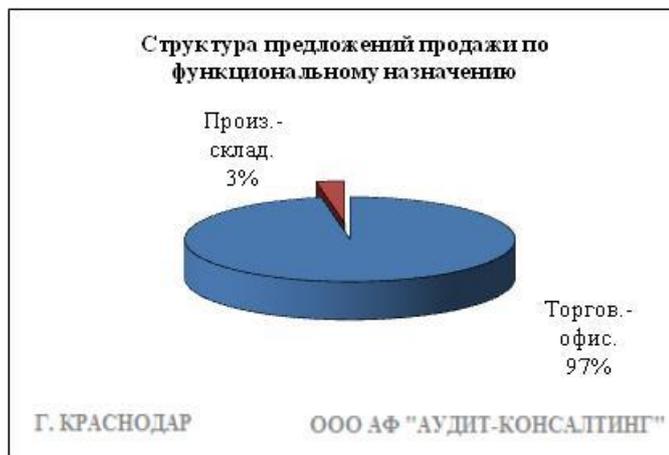
В рамках данного исследования, на территории г. Краснодар выделяются следующие функциональные (географические) районы, согласно общепринятому в населенном пункте районированию: Центральный (вкл. Табачная фабрика, Школьный, 40 лет Победы), Юбилейный (вкл. Кожевенная), Гидростроителей, Черемушки (вкл. РМЗ, ХБК), Фестивальный, Комсомольский (вкл. КСК), Славянский (вкл. МХГ, СХА), ЗИП (вкл. ККБ, Московский), Пашковский (вкл. ТЭЦ, Аэропорт), Восточно-Кругликовская, Старый центр (вкл. Горгаз), Энка (вкл. Гор.хутор, Баскет-холл), Западный обход, Немецкая деревня, Российская (вкл. Ипподром, Музыкальный), Северный (вкл. Молодежный, 9-я Тихая), Знаменский (вкл. п. Новознаменский), Авиагородок (вкл. 2-пл, 9-й км, Репино), Вавилова (вкл. Учхоз Кубань, Рубероидный).

Анализ сложившейся деловой практики показывает, что арендные ставки не включают величину коммунальных платежей, т.е. они оплачиваются арендатором отдельно. Типовым показателем является месячная цена аренды 1 кв.м площади.

Интервал осуществляемого исследования принят равным 2 месяцам. В данном случае исследуемый интервал – **июль-август 2021 года.**

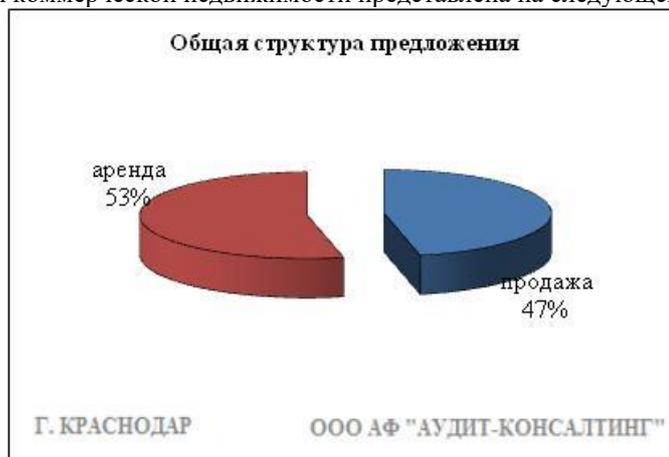
Продажа торгово-офисной недвижимости

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

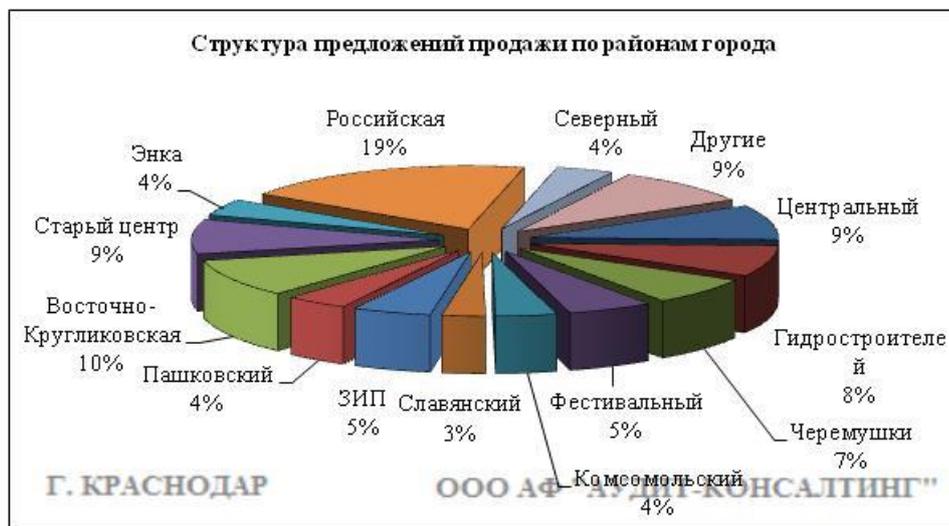


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (97%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (3%).

Совокупный рынок торгово-офисной недвижимости может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды. Общая структура предложения коммерческой недвижимости представлена на следующем рисунке.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости может быть выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости. Структура предложений продажи, согласно принятому районированию г. Краснодар, представлена на следующем рисунке.



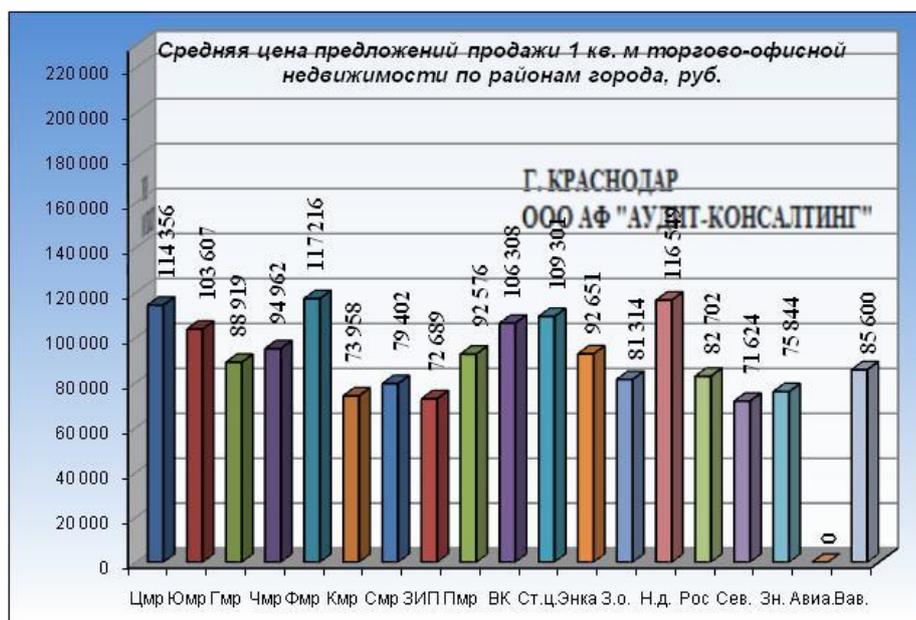
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения торгово-офисной недвижимости на продажу, а именно 19 % находится в районе Российская.

В Июле - Августе 2021 года средняя* цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила 95 315 руб./кв.м, изменение к предыдущему интервалу 7,59%. Цена предложений продажи 1 кв. м торгово-офисной недвижимости колебалась в пределах от 18 000 руб. до 862 069 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

Цена предложения продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения, млн. руб.	
Средняя	18,8
Максимальная	394
Минимальная	0,08

Общая площадь предложения продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения, кв.м	
Средняя	230
Максимальная	5000
Минимальная	5

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



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

Долгосрочная динамика представлена на следующих рисунках.

*здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м торгово-офисной недвижимости выросла на 14 458 руб.



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м торгово-офисной недвижимости выросла на 22%.

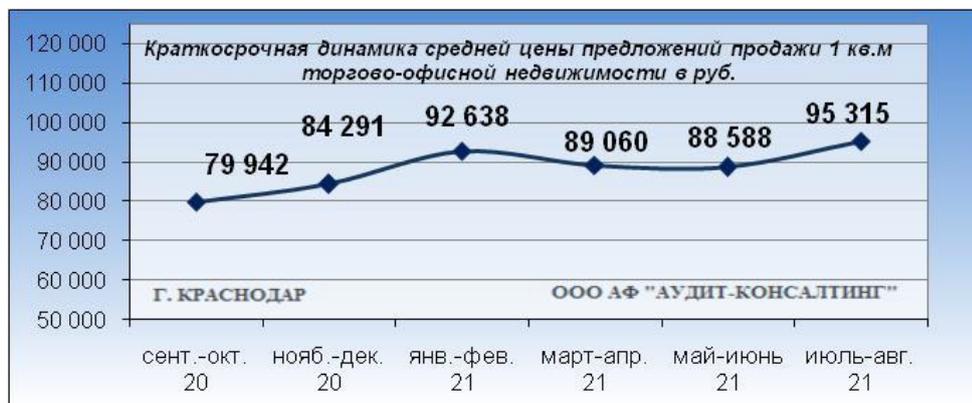
Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте коммерческой недвижимости. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2014 год (65 078 руб./кв.м). Результат представлен в таблице ниже.

Таблица 11 – Краткосрочная динамика средних цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости, руб./кв.м

Район	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	январ.-фев. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	июль-авг. 21
Центральный	86 196	92 789	103 071	110 010	94 473	114 356
Юбилейный	80 867	99 435	109 297	84 192	92 410	103 607
Гидростроителей	55 658	67 991	79 149	82 556	80 025	88 919
Черемушки	79 013	87 073	82 368	87 555	113 281	94 962
Фестивальный	98 240	105 277	105 205	114 460	108 667	117 216
Комсомольский	59 344	75 129	69 380	80 628	95 260	73 958
Славянский	83 348	78 610	78 410	77 408	83 201	79 402
ЗИП	72 200	82 965	90 956	83 990	86 968	72 689
Пашковский	76 895	80 431	94 298	80 275	85 625	92 576
Восточно-Кругликовская	92 510	91 301	107 308	97 664	94 081	106 308
Старый центр	84 699	94 837	87 611	93 285	99 676	109 301
Энка	85 982	89 362	104 707	93 308	89 898	92 651
Западный обход	85 726	88 936	134 054	85 328	112 428	81 314
Немецкая деревня	125 584	94 708	163 520	96 478	102 456	116 549
Российская	73 515	69 179	87 490	79 152	90 801	82 702
Северный	65 855	80 710	86 619	69 482	86 503	71 624
Знаменский	59 961	78 772	90 000	73 403	94 982	75 844
Авиагородок	83 576	71 702	69 045	93 076	-	-
Вавилова	-	45 768	-	-	-	85 600
Средняя	79 942	84 291	92 638	89 060	88 588	95 315
Динамика	123%	130%	142%	137%	136%	146%

Наибольшие значения цен предложений продажи зафиксированы в районе Фестивальный и Центральный, а наименьшие – в районе ЗИП.

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке.



Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке ниже.



Аренда торгово-офисной недвижимости

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



Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наш являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 93% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (7%).

Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости может быть выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости. Структура предложений аренды, согласно принятому районированию г. Краснодар, представлена на следующем рисунке.



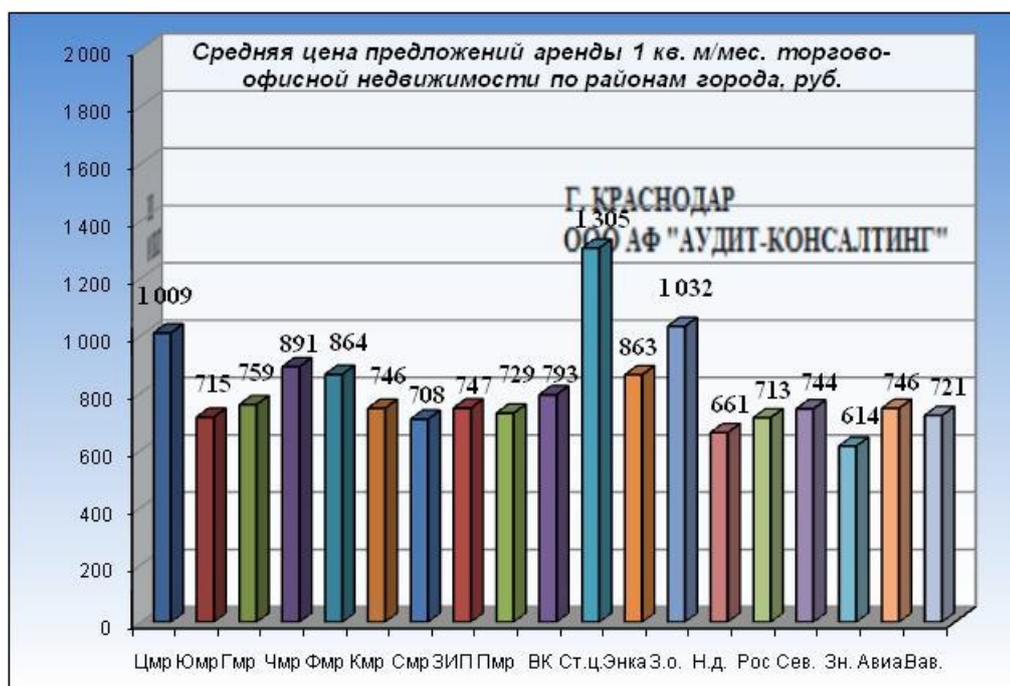
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения торгово-офисной недвижимости в наш, а именно 14% находится в районе Старый центр.

В Июле - Августе 2021 года средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила 874 руб./кв.м/мес., изменение к предыдущему интервалу 0,85%. Цена предложений аренды 1 кв.м/мес. торгово-офисной недвижимости колебалась в пределах от 162 руб. до 7 000 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

Цена предложения аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения, тыс.руб./мес.	
Средняя	120
Максимальная	4685
Минимальная	3,0

Общая площадь предложения аренды единого объекта недвижимости торгового назначения, кв.м	
Средняя	162
Максимальная	5480
Минимальная	5

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



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

Долгосрочная динамика представлена на следующих рисунках.



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. торгово-офисной недвижимости выросла на 29 руб.



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. торгово-офисной недвижимости выросла на 4%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений аренды в данном сегменте коммерческой недвижимости. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2014 год (804 руб./кв.м/мес.). Результат представлен в таблице ниже.

Таблица 12– Краткосрочная динамика средних цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости, руб./кв.м

Район	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	январ.-фев. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	июль-авг. 21
Центральный	937	917	824	926	1 020	1 009
Юбилейный	681	636	775	943	936	715
Гидростроителей	788	669	681	750	751	759
Черемушки	897	997	1 056	871	994	891
Фестивальный	887	978	812	874	896	864
Комсомольский	761	790	722	616	877	746
Славянский	658	773	724	791	845	708
ЗИП	704	701	887	839	903	747
Пашковский	744	601	645	851	867	729
Восточно-Кругликовская	728	883	838	758	851	793
Старый центр	928	930	917	992	968	1 305
Энка	769	678	636	822	661	863
Западный обход	763	597	936	796	902	1 032
Немецкая деревня	1 087	702	-	569	716	661
Российская	719	760	750	670	741	713
Северный	665	608	762	594	740	744
Знаменский	627	509	463	743	607	614
Авиагородок	701	556	604	717	700	746
Вавилова	-	-	-	-	-	721
Средняя	826	838	827	834	874	836
Динамика	103%	104%	103%	104%	109%	104%

Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке.



Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке ниже.



На рынке недвижимости существует практика взимания арендной платы за всю общую площадь предлагаемых зданий и помещений. Так, большинство предлагаемых в аренду помещений до 50 кв.м представляют собой основные площади, не включающие вспомогательные площади (коридоры, с/у и пр.), а аналогичные объекты площадью более 50 кв.м уже включают в себя вспомогательные площади, т.е. фактически предлагаются общие площади, что коррелирует с данными риелторов.**

Основные выводы относительно рынка торгово-офисной недвижимости

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 18000 руб./кв.м. – 862 069 руб./кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на Июль - Август 2021г. цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 95 3150 руб./кв.м.

Цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости в диапазоне от 162 руб./кв.м. – 4500 руб./кв.м. составляет 836 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается незначительная корректировка средней цены предложений продажи в сторону увеличения, стагнация средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости.

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка производственно-складской недвижимости г. Краснодар

Коммерческая недвижимость по функциональному назначению может быть классифицирована на торгово-офисную и производственно-складскую (в соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости).

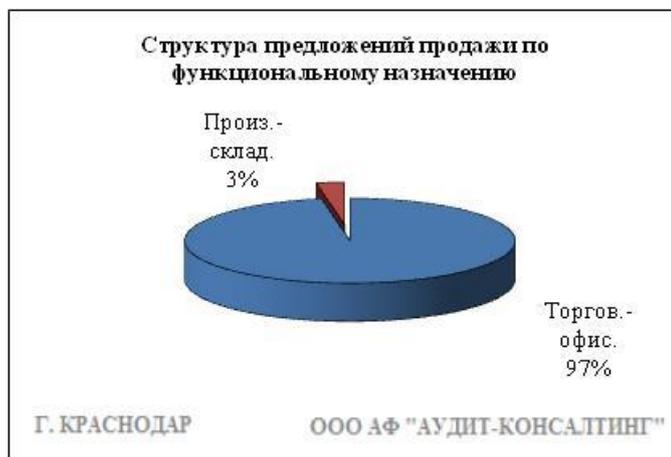
В стоимость 1 кв.м исследуемых объектов строительства включена стоимость права на земельный участок в тех случаях, когда к продаже предлагается отдельно стоящее здание (комплекс зданий).

Анализ сложившейся деловой практики показывает, что арендные ставки не включают величину коммунальных платежей, т.е. они оплачиваются арендатором отдельно. Типовым показателем является месячная цена аренды 1 кв.м площади.

Интервал осуществляемого исследования принят равным 2 месяцам. В данном случае исследуемый интервал – **июль - август 2021 года.**

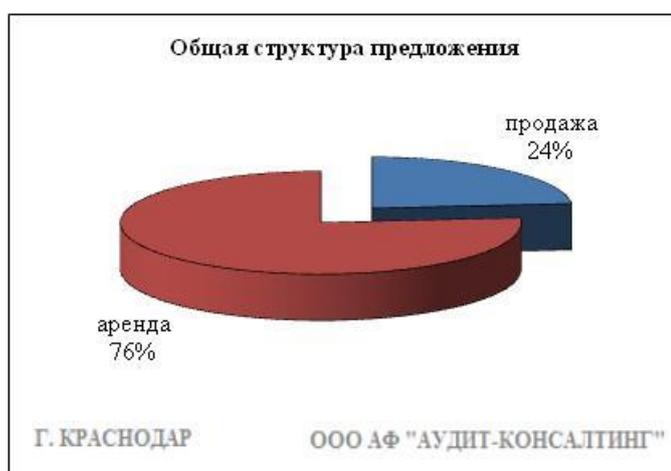
Структура предложений продажи в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке ниже.

**АН «Гауди-риелт», г. Краснодар, ул. 40 лет Победы 33/1, +7(861) 20-33-996; ООО «АЯКС-Риэлт», г. Краснодар, ул. Раипилевская 179/1, сайт: <https://www.ayah.ru/>, +7 800 775-54-10; АН «Фамилия», г. Краснодар, ул. Памяти Чернобыльцев 6, сайт: <http://familian.ru/>, +7 900 287-30-30, +7 900 273-90-90; ООО «Первый информационный центр», г. Краснодар, ул. Красная 160, офис 408, +7 953 097-79-79, e-mail: vopros_otvet_2004@mail.ru; ООО «Юг Сити», г. Краснодар, ул. Северная 447, офис 3, +7 800 775-18-10, сайт: <http://23city.ru/> и др.



Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (98%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (2%).

. Совокупный рынок производственно-складской недвижимости может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды. Общая структура предложения коммерческой недвижимости представлена на рисунке ниже.



Продажа производственно-складской недвижимости

В июле - августе 2021 года средняя* цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила 28 565 руб./кв. м, изменение к предыдущему интервалу -13%. Удельная цена предложений продажи 1 кв. м производственно-складской недвижимости колебалась в пределах от 3500 руб. до 58000 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

Цена предложения продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения, млн. руб.	
Средняя	34,80
Максимальная	160
Минимальная	1,6
Общая площадь предложения продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения, кв.м	
Средняя	1593
Максимальная	6000
Минимальная	100

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

Долгосрочная динамика представлена на следующих рисунках.

*здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м производственно-складской недвижимости выросла на 4 275 руб.



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м производственно-складской недвижимости выросла на 16%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи производственно-складской недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте коммерческой недвижимости. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2014 год (27 247 руб./кв.м). Результат представлен в таблице ниже.

Таблица 13 – Краткосрочная динамика средних цен предложений продажи производственно-складской недвижимости, руб./кв.м

	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	январ.-фев. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	июль-авг. 21
Средняя	30 246	31 586	33 571	39 481	32 680	28 565
Динамика	111%	116%	123%	145%	120%	105%

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

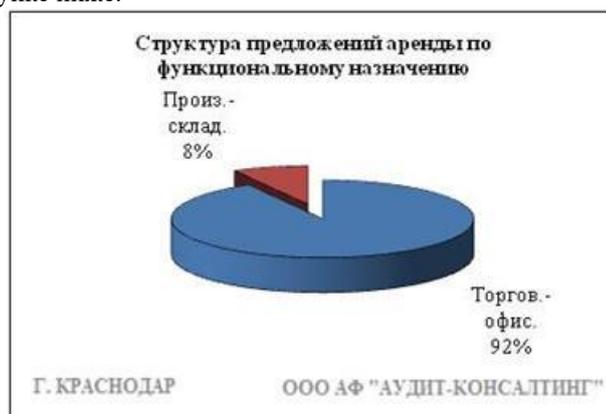


Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи производственно-складской недвижимости, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке ниже.



Аренда производственно-складской недвижимости

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



Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наш являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 92% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (8%).

В июле - августе 2021 года средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила 339 руб./кв.м/мес., изменение к предыдущему интервалу -5,5%. Удельная цена предложений аренды 1 кв. м/мес. производственно-складской недвижимости колебалась в пределах от 116 руб. до 1714 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

Цена предложения аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения, тыс.руб./мес.	
Средняя	170
Максимальная	1225
Минимальная	2

Общая площадь предложения аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения, кв.м	
Средняя	587
Максимальная	3 500
Минимальная	7

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

Долгосрочная динамика представлена на следующих рисунках.



За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. производственно-складской недвижимости выросла на 44 руб.



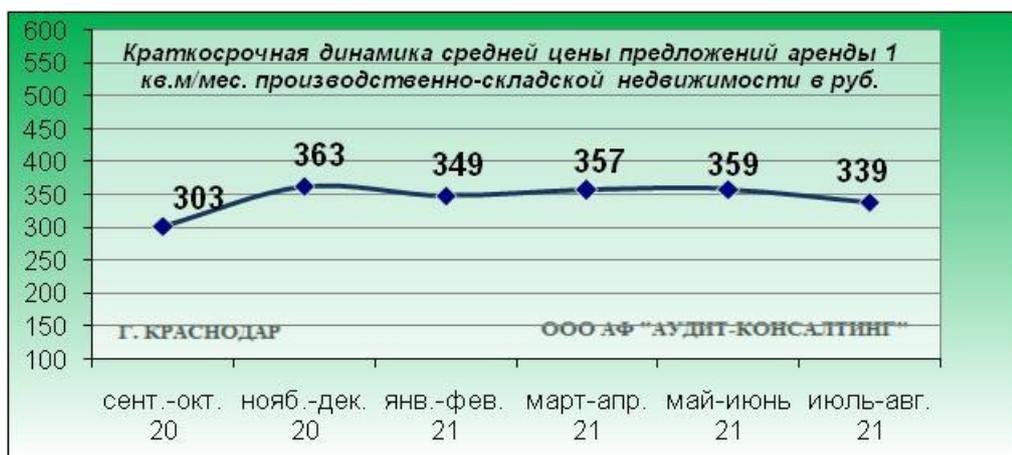
За исследуемый интервал времени (с 2014 г. по 2020 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. производственно-складской недвижимости выросла на 15%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений аренды производственно-складской недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений аренды в данном сегменте коммерческой недвижимости. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2014 год (285 руб./кв.м/мес.). Результат представлен в таблице ниже.

Таблица 14 – Краткосрочная динамика средних цен предложений аренды производственно-складской недвижимости, руб./кв.м

	сент.-окт. 20	нояб.-дек. 20	январ.-фев. 21	март-апр. 21	май-июнь 21	июль-авг. 21
Средняя	303	363	349	357	359	339
Динамика	106%	127%	122%	125%	126%	119%

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



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



На рынке недвижимости существует практика взимания арендной платы за всю общую площадь предлагаемых зданий и помещений. Так, большинство предлагаемых в аренду помещений до 50 кв.м представляют собой основные площади, не включающие вспомогательные площади (коридоры, с/у и пр.), а аналогичные объекты площадью более 50 кв.м уже включают в себя вспомогательные площади, т.е. фактически предлагаются общие площади, что коррелирует с данными риелторов.

Основные выводы относительно рынка производственно-складской недвижимости

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 5 294 руб./кв.м. – 112 121 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на июль - август 2021г. цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 39 481 руб./кв.м.

Цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в диапазоне от 80руб./кв.м. – 1 778 руб./кв.м. составляет 357руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост средней цены предложения продажи и рост средней цены предложения аренды производственно-складской недвижимости.

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

ООО АФ "Аудит-Консалтинг"

www.nsaudit.ru

г. Москва, ул. Новодмитровская, 2. к. 7, оф. 18

Отдел Аудита и Бухгалтерского учета

Тел: 8 (800) 770-75-95

Отдел Жилой недвижимости

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

Отдел Коммерческой недвижимости, Оценка бизнеса

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

E-mail: AKO-MK@nsaudit.ru