

Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за январь 2023 г.¹

Индекс промышленного производства в январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. составил 108,5%, с декабрем 2022г. – 78,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. составил 89,9%, с декабрем 2022г. – 75,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. составил 109,3%, с декабрем 2022г. – 76,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. составил 104,8%, с декабрем 2022г. – 80,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. составил 117,9%, с декабрем 2022г. – 91,8%.

Животноводство. На конец января 2023г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам составило 564,1 тыс. голов, из них коров – 217,3 тыс. голов; свиней – 672,5 тыс. голов; овец и коз – 222,5 тыс. голов.

В структуре поголовья скота по категориям хозяйств доля индивидуального сектора составила: по крупному рогатому скоту – 35,5%, свиньям – 4,9%, овцам и козам – 95,3%.

За январь 2023г. в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) от одной коровы надоено 883 килограмма молока (109,3% к январю 2022г.), яйценоскость кур-несушек составила 25 яиц (96,2% к январю 2022г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе 2023г. составил 15,7 млрд рублей, или 102,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ крупными и средними организациями в январе 2023г. выполнено работ собственными силами на 6,0 млрд рублей, что составляет 102,8% к январю 2022г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 39,6 млн рублей, или 86,1% к январю 2022г.).

Жилищное строительство. В январе 2023г. организациями всех форм собственности и населением построено 11,9 тыс. квартир общей площадью 906,1 тыс. кв. метров, что в 2,1 раза больше, чем в январе 2022г.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию около 7,9 тыс. квартир общей площадью 376,3 тыс. кв. метров, что выше января 2022г. в 7,8 раза.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 529,8 тыс. кв. метров (из них 67,2 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) и увеличилась на 36,0% к январю прошлого года.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе 2023г. составил 180,9 млрд рублей, что в товарной массе на 8,4% больше, чем в январе 2022г.

В январе 2023г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 72,4 млрд рублей, что на 2,7% больше (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

В январе 2023г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 256,9 млрд рублей, что в товарной массе на 38,5% больше, чем в январе 2022г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в январе 2023г. по сравнению с декабрём 2022г. составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары – 101,8%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 101,1%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в январе 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 1,9% и составила 5692,70 рубля в расчете на одного человека в месяц.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Краснодарскому краю в январе 2023г. составила 20902,82 рубля в расчете на месяц. По сравнению с декабрём 2022г. его стоимость повысилась на 0,7%.

В январе 2023г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с декабрём 2022г. составил 100,8%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 95,8%, «Обрабатывающие производства» – 100,5%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 104,6%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в январе 2023г. по сравнению с декабрём 2022г. составил 99,4%, в том числе на продукцию растениеводства – 99,8%, животноводства – 98,5%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в декабре 2022г. составила 64391 рубль.

По сравнению с декабрем 2021г. она увеличилась на 11,6%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за декабрь 2022г. по сравнению с декабрем 2021г. увеличилась на 0,6%.

¹ По данным: <https://www.gks.ru/region/doc11103/Main.htm>

По итогам обследования в среднем за IV квартал 2022г. численность рабочей силы составила 2758,9 тыс. человек или 48,6% от общей численности населения края. В их числе 2669,4 тыс. человек, или 96,8% численности рабочей силы были заняты в экономике и 89,5 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В январе 2023г. признано безработными 2,3 тыс. безработных (на 25,4% больше, чем в январе 2022г.), снято с учета 3,1 тыс. безработных (на 17,6% меньше, чем в январе 2022г.).

Численность трудоустроенных безработных в январе 2023г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 40,2%, с январем 2022г. – увеличилась на 2,4% и составила 1,2 тыс. человек.

По расчетным данным численность постоянного населения края на 1 января 2023 г. составила 5672,1 тыс. человек, из которых 3180,7 тыс. человек (56,1%) – горожане и 2491,4 тыс. человек (43,9%) – сельские жители.

В целом по краю в 2022г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза.

За 2022г. внутрирегиональная миграция уменьшилась по сравнению с 2021г. на 14% или на 6885 человек.

Миграционный прирост населения края по сравнению с 2021г. снизился на 31455 человек или в 4,3 раза.

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

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

Коммерческая недвижимость представлена торгово-офисной и производственно-складской.

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

Интервал исследования составляет 2 месяца. Исследуемый интервал – **январь-февраль 2023 года**.

Рынок жилой недвижимости

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

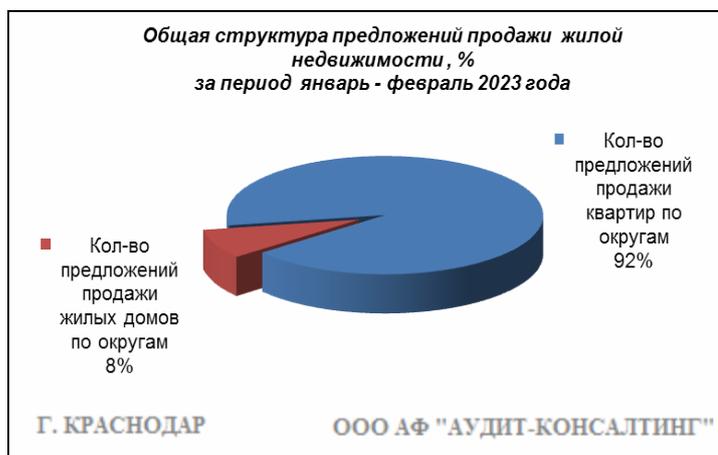
Прикубанский округ включает в себя районы города: ЗИП, Восточно-Кругликовская, Энка, Западный обход, Немецкая деревня, Российская, Северный, Авиагородок, Вавилова и другие.

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

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

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

Анализ проводился на основе открытых источников данных о продаже жилой недвижимости за **январь-февраль 2023 г.** из 38 626 предложений по продаже квартир и 3 413 предложений о продаже жилых домов.



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (92%), а наименьшую – рынка жилых домов (8%).

Квартиры

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 2022 г. – 127 823 руб./м². За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений продажи 1 м² квартир выросла на 78 226 руб. (на 157,7% за 8 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– Краткосрочная динамика цен в предложениях продажи квартир

Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январь-фев. 2023
Прикубанский	111 235	114 050	105 547	109 591	111 079	116 239
Западный	140 555	144 577	139 798	143 408	156 310	155 971
Центральный	125 823	170 053	146 592	147 001	159 002	156 816
Карасунский	110 314	108 030	108 752	116 611	124 398	135 107
Среднее значение	121 982	134 177	125 172	129 153	137 697	141 033

За январь-февраль 2023 года средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **141 033** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2022г. (137 697 руб./кв.м) составляет **2,4%**;
- изменение с марта 2022 г. по февраль 2023 г. со 121 982 руб./кв.м до 141 033 руб./кв.м **15,6%**;
- минимальная цена 1 м² на январь-февраль 2023 г. составила 61 111 руб./ кв.м;
- максимальная – 303 922 руб./ кв.м.

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



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **январь-февраль 2023 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 56,1%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 8,7% в Центральном.

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 (31%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (2%).

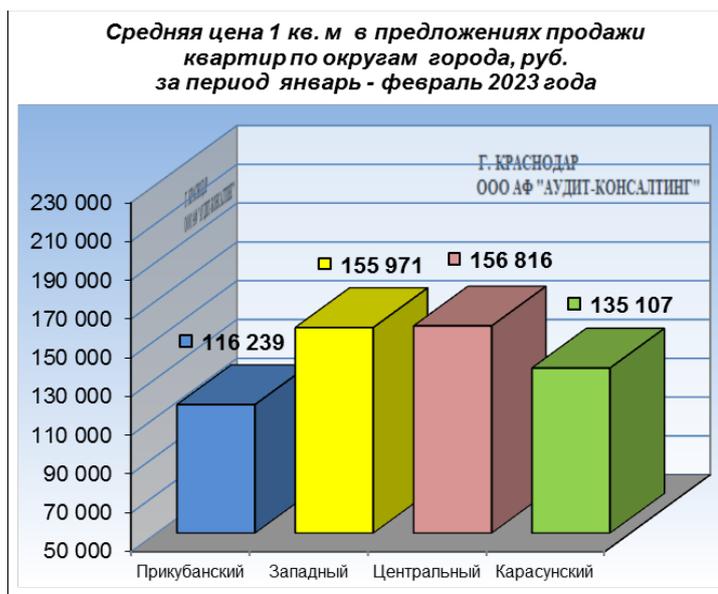
Данные проведенного анализа цен предложений за **январь-февраль 2023 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

Таблица 2 – Ценовая ситуация на рынке квартир

Средняя цена 1 кв.м в предложениях о продаже квартир по округам, руб./м ²	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	Многокомнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	104 099	99 776	113 402	134 727	129 191	116 239
Западный	163 568	166 424	153 309	171 004	125 549	155 971
Центральный	164 696	148 429	141 314	139 124	190 517	156 816
Карасунский	135 986	128 698	133 729	112 400	164 724	135 107

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

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



1-комнатные квартиры

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

Таблица 3.

Краткосрочная динамика средних цен в предложениях продаж 1-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023
Прикубанский	ср	110 640	119 100	104 735	107 606	103 970	104 099
	мин	59 809	59 172	60 632	60 606	65 359	61 305
	макс	237 567	250 242	259 259	257 085	289 700	294 118
Западный	ср	146 030	161 152	153 802	138 572	160 814	163 568
	мин	61 905	84 932	62 084	61 281	65 686	61 290
	макс	237 778	295 636	294 231	266 667	295 532	303 922
Центральный	ср	132 442	168 341	151 731	146 324	163 486	164 696
	мин	60 201	90 090	61 364	60 559	67 532	61 111
	макс	248 731	279 699	285 714	261 905	275 120	300 000
Карасунский	ср	115 349	114 996	113 808	113 944	127 233	135 986
	мин	60 714	63 307	61 905	60 533	65 432	61 538
	макс	183 333	196 000	196 364	266 667	292 264	251 323
Среднее значение		126 115	140 897	131 019	126 611	138 876	142 087
Минимальное значение		59 809	59 172	60 632	60 533	65 359	61 111
Максимальное значение		248 731	295 636	294 231	266 667	295 532	303 922

- Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за январь-февраль 2023 г. составила **142 087** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2022 г. (138 876 руб./м²) составляет **2,3%**;
- изменение с марта 2022 г. по февраль 2023 г. со 126 115 руб./кв.м до 142 087 руб./кв.м **12,7%**;
- минимальная цена 1 м² на январь-февраль 2023 г. составила 61 111 руб./м²;
- максимальная – 303 922 руб./м².

Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 5 033 899 руб., минимальная – 1 400 000 руб., максимальная – 27 324 540 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 39,9 м², минимальная – 15 м², максимальная – 135,3 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:

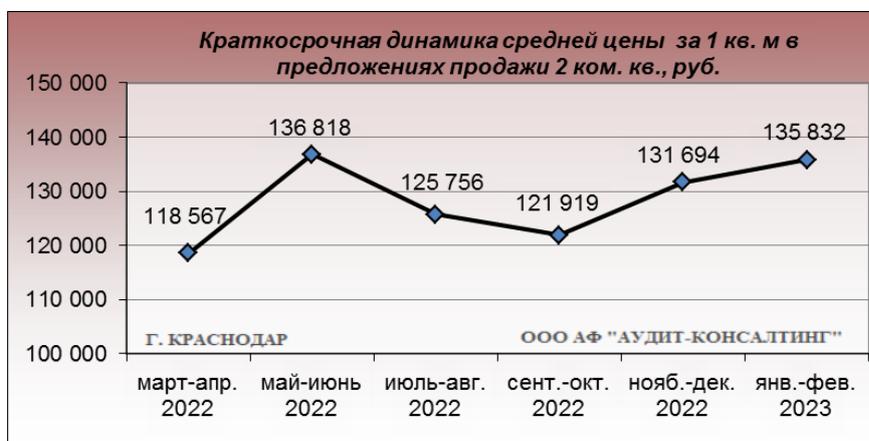
Таблица 4. Краткосрочная динамика средних цен предложений 2-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 2-хкомн. кв. по округам, руб.		март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январь-фев. 2023
Прикубанский	ср	104 514	113 529	101 865	101 860	101 428	99 776
	мин	60 000	66 088	60 577	60 577	65 232	61 111
	макс	267 241	261 635	281 250	259 615	292 052	300 000
Западный	ср	141 213	158 717	149 796	136 412	157 719	166 424
	мин	61 155	84 932	61 588	61 939	65 385	61 181
	макс	238 806	297 921	294 503	265 000	297 921	296 875
Центральный	ср	123 556	171 514	145 931	139 472	147 200	148 429
	мин	61 680	88 496	60 811	61 250	65 278	62 500
	макс	256 198	234 834	295 775	264 844	290 685	297 179

Карасунский	ср	104 986	103 513	105 433	109 930	120 430	128 698
	мин	60 317	59 035	60 878	60 833	65 359	62 500
	макс	246 154	194 000	201 472	262 500	287 520	256 048
Среднее значение		118 567	136 818	125 756	121 919	131 694	135 832
Минимальное значение		60 000	59 035	60 577	60 577	65 232	61 111
Максимальное значение		267 241	297 921	295 775	265 000	297 921	300 000

Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **январь-февраль 2023 г.** составила **135 832 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2022 г. (131 694 руб./кв.м) составляет **3,1%**;
- изменение с марта 2022 г. по февраль 2023 г. со 118 567 руб./кв.м до 135 832 руб./кв.м **14,6%**;
- минимальная цена 1 кв.м на январь-февраль 2023 г. составила **61 111 руб./кв.м** ;
- максимальная – **300 000 руб./кв.м.**
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила **7 321 980 руб.**, минимальная – **1 900 000 руб.**,
максимальная – **31 800 000 руб.**
Средняя площадь 2-комнатных квартир составила **60,2 кв.м**, минимальная – **20,0 кв.м**, максимальная – **149,7 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. Краткосрочная динамика средних цен предложений 3-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023
Прикубанский	ср	104 470	109 522	104 559	106 692	108 285	113 402

	мин	59 859	58 511	60 638	60 526	65 312	61 143
	макс	275 000	225 203	249 958	258 519	297 158	291 829
Западный	ср	145 231	144 875	144 614	140 091	157 345	153 309
	мин	60 718	84 932	63 333	61 692	65 531	68 182
	макс	226 496	220 983	230 511	266 000	298 407	303 478
Центральный	ср	122 883	175 717	136 865	149 297	145 878	141 314
	мин	65 020	64 286	60 863	61 069	68 182	61 290
	макс	244 444	296 552	285 679	264 586	294 444	300 000
Карасунский	ср	101 233	96 383	104 687	115 283	124 814	133 729
	мин	60 160	73 684	62 366	60 541	66 502	61 905
	макс	214 286	206 490	185 484	264 130	264 130	295 993
Среднее значение		118 454	131 624	122 681	127 841	134 080	135 439
Минимальное значение		59 859	58 511	60 638	60 526	65 312	61 143
Максимальное значение		275 000	296 552	285 679	266 000	298 407	303 478

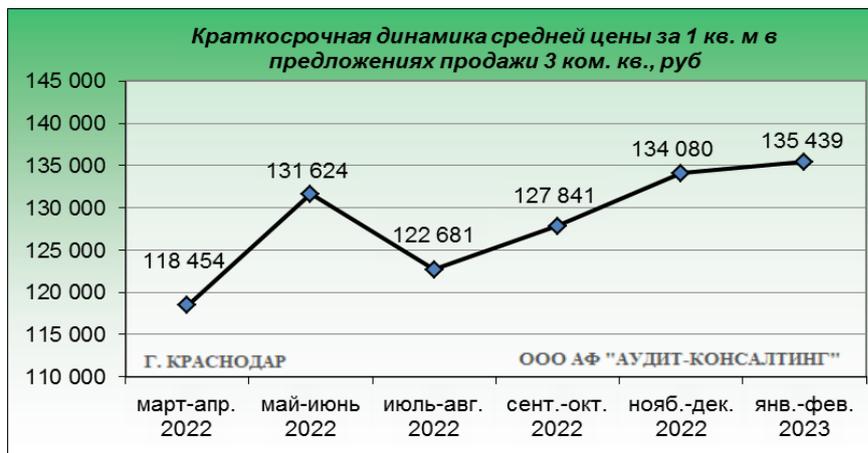
Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за январь-февраль 2023 г. составила **135 439** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2022 г. (134 080 руб./м²) составляет **1,0%**;
- изменение с марта 2022 г. по февраль 2023 г. со 118 454 руб./кв.м до 135 439 руб./кв.м **14,3%**;
- минимальная цена 1 м² на январь-февраль 2023 г. составила **61 143** руб./м²;
- максимальная – **303 478** руб./м².

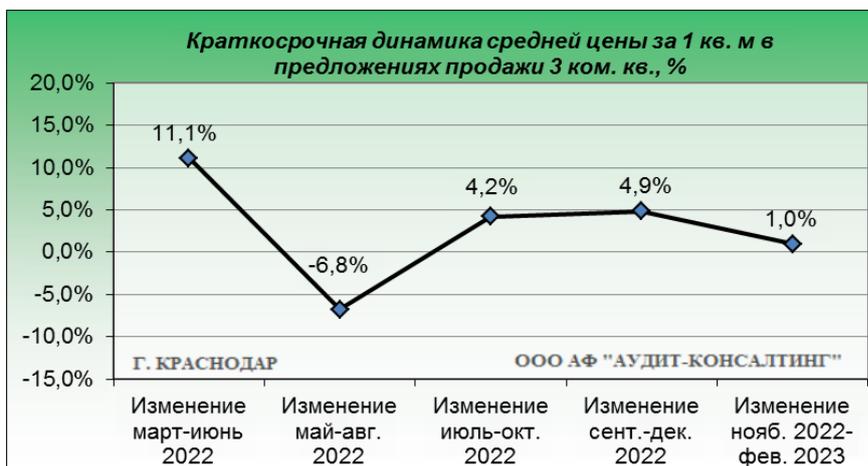
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила **10 605 009** руб., минимальная – **2 800 000** руб., максимальная – **75 000 000** руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила **82,5** м², минимальная – **38** м², максимальная – **300** м².

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



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



Многокомнатные квартиры

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

Таблица 6. Краткосрочная динамика средних цен предложений многокомнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн. кв. по округам, руб.		март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023
Прикубанский	ср	116 742	95 594	95 938	112 127	116 023	134 727
	мин	60 465	65 000	60 596	61 000	65 324	61 111
	макс	223 810	249 444	219 939	233 333	291 829	291 829
Западный	ср	141 136	138 847	137 578	156 475	166 877	171 004
	мин	73 282	64 706	61 798	86 667	66 923	67 568
	макс	221 286	284 589	231 250	237 667	298 916	300 654
Центральный	ср	119 962	159 844	128 337	149 240	147 053	139 124
	мин	66 154	119 375	65 507	60 592	69 149	63 855
	макс	235 294	234 834	288 462	239 796	295 302	270 000
Карасунский	ср	103 853	90 890	95 390	122 091	107 165	112 400
	мин	76 483	66 002	67 500	62 805	67 500	66 429
	макс	163 934	124 990	122 222	235 581	160 071	200 876
Среднее значение		120 423	121 294	114 311	134 983	134 279	139 314
Минимальное значение		60 465	64 706	60 596	60 592	65 324	61 111
Максимальное значение		235 294	284 589	288 462	239 796	298 916	300 654

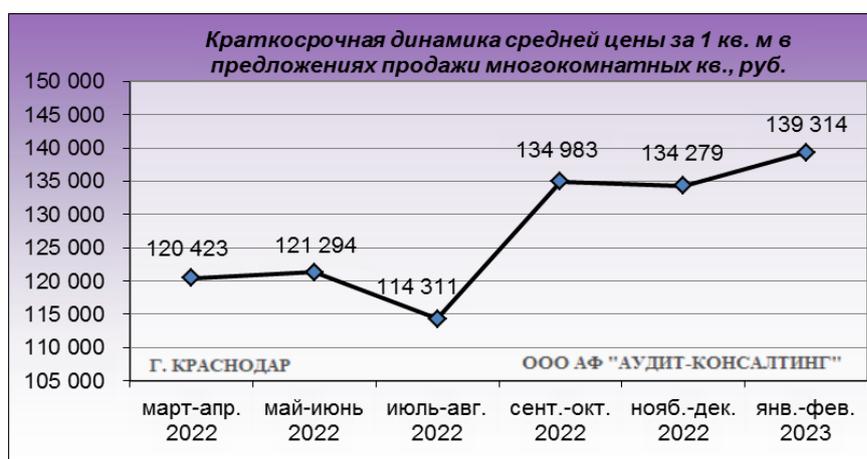
Средняя цена 1 м² многокомнатных квартир за **январь-февраль 2023 г.** составила **139 314 руб.;**

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2022 г. (134 279 руб./м²) составляет **3,7%**;
- изменение с марта 2022 г. по февраль 2023 г. со 120 423 руб./кв.м до 139 314 руб./кв.м **15,7%**;
- минимальная цена 1 м² на январь-февраль 2023 г. составила 61 111 руб./м²;
- максимальная – 300 654 руб./м².

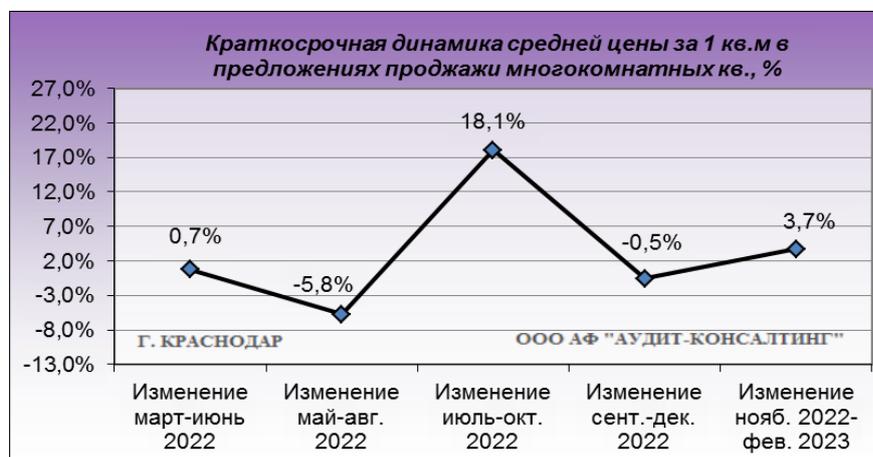
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 19 258 179 руб., минимальная – 4 250 000 руб., максимальная – 110 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 131,8 м², минимальная – 53,9 м², максимальная – 460,0 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. Краткосрочная динамика средних цен предложений квартир-студий

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023
Прикубанский	ср	119 808	132 503	120 639	119 668	125 690	129 191
	мин	60 075	57 895	60 625	60 656	65 282	61 111
	макс	216 818	255 081	254 545	241 000	291 667	279 910
Западный	ср	129 165	119 296	113 199	145 490	138 793	125 549
	мин	74 074	84 932	68 000	67 340	65 854	65 854
	макс	200 000	149 485	172 078	245 000	261 538	257 692
Центральный	ср	130 273	174 846	170 093	150 672	191 391	190 517
	мин	60 714	119 375	82 090	60 606	76 453	76 453
	макс	206 693	234 834	225 307	241 000	245 328	245 436
Карасунский	ср	126 150	134 368	124 441	121 806	142 347	164 724
	мин	61 033	78 315	61 275	63 158	65 672	62 500
	макс	205 797	236 000	217 593	235 255	263 889	279 600
Среднее значение		126 349	140 254	132 093	134 409	149 555	152 495
Минимальное значение		60 075	57 895	60 625	60 606	65 282	61 111
Максимальное значение		216 818	255 081	254 545	245 000	291 667	279 910

Средняя цена 1 м² квартир-студий за **январь-февраль 2023 г.** составила **152 495 руб.;**

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2022 г. (149 555 руб./м²) составляет **2,0%**;
- изменение с марта 2022 г. по февраль 2023 г. со 126 349 руб./кв.м до 152 495 руб./кв.м 20,7%;
- минимальная цена 1 м² на январь-февраль 2023 г. составила 61 111 руб./м²;
- максимальная – 279 910 руб.

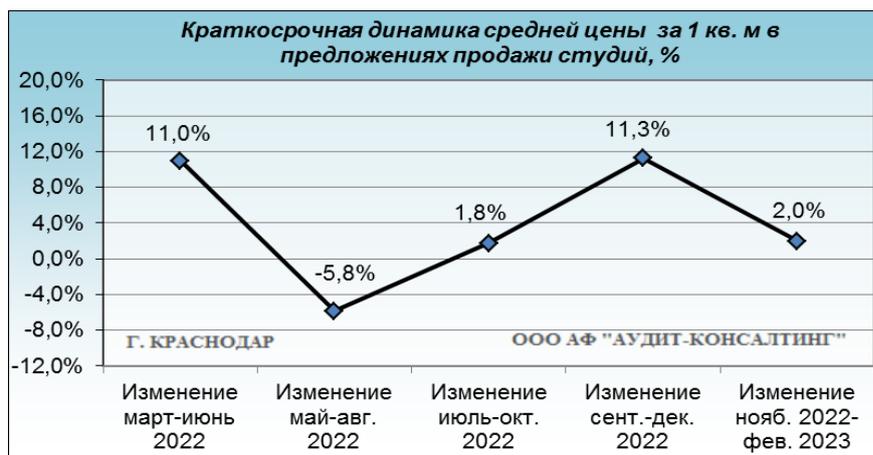
Средняя цена единой квартиры-студии составила 3 655 570 руб., минимальная – 1 000 000 руб., максимальная – 16 007 600 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 26,9 м², минимальная – 11 м², максимальная – 136 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:

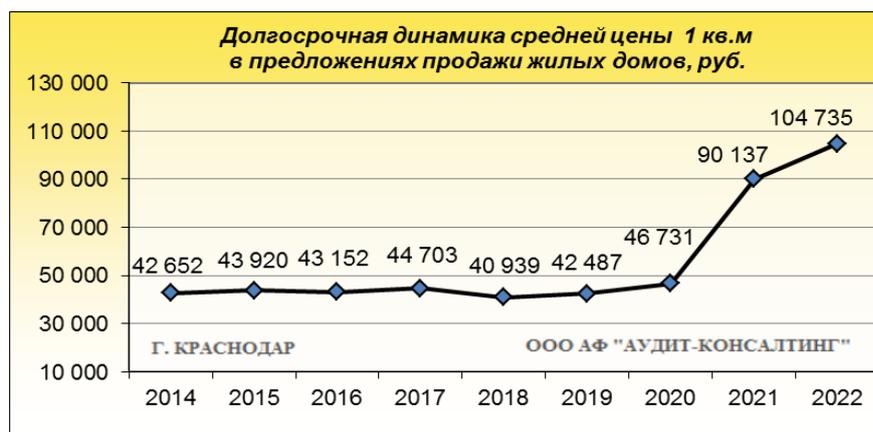


Жилые дома

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 2022 г. средняя цена предложений продажи 1 м² на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м² до 104 735 руб./м², на 62 083 руб./м² (на 145,6% за 8 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. Краткосрочная динамика средних цен предложений продажи на рынке жилых домов

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023
Прикубанский	ср	89 966	91 757	89 295	93 213	93 214	88 476
	мин	46 429	35 517	32 353	46 053	45 018	41 027
	макс	292 593	387 500	307 692	297 806	311 976	295 385
Западный	ср	141 199	128 151	122 551	114 327	129 888	127 460
	мин	92 500	35 865	35 643	46 774	45 764	45 455
	макс	275 215	388 889	320 513	292 411	315 385	296 610
Центральный	ср	110 475	104 932	107 182	106 730	107 698	108 927
	мин	62 500	37 500	36 000	46 341	45 714	41 919
	макс	272 880	327 869	314 815	290 625	318 600	293 100
Карасунский	ср	87 044	92 137	87 202	93 579	92 705	94 286
	мин	47 619	35 714	32 500	46 259	45 041	41 059
	макс	216 667	363 636	241 379	292 842	291 005	291 005
Среднее значение		107 171	104 244	101 557	101 962	105 876	104 787
Минимальное значение		46 429	35 517	32 353	46 053	45 018	41 027
Максимальное значение		292 593	388 889	320 513	297 806	318 600	296 610

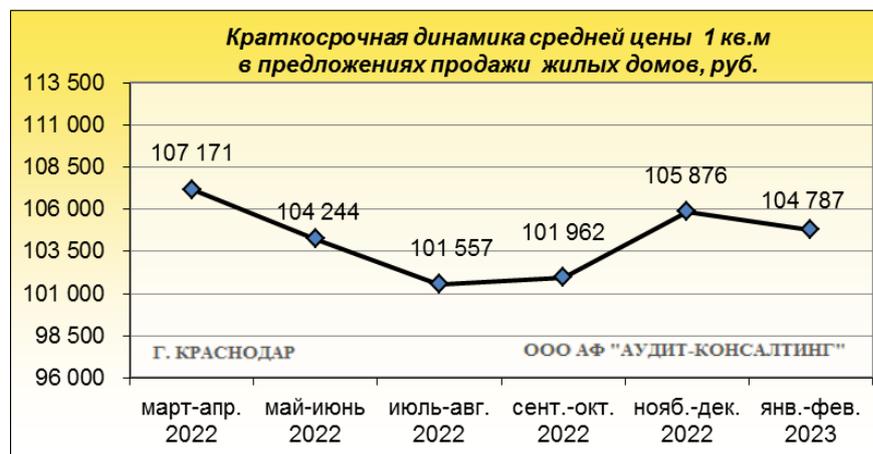
Средняя цена 1 м² жилых домов за **январь-февраль 2023 г.** составила **104 787 руб.;**

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2022 г. (105 876 руб./м²) составляет **-1,0%;**
- изменение с марта 2022 г. по февраль 2023 г. с 107 171 руб./кв.м до 104 787 руб./кв.м **-2,2%;**
- минимальная цена 1 м² на январь-февраль 2023 г. составила 41 027 руб./м²;
- максимальная – 296 610 руб./м².

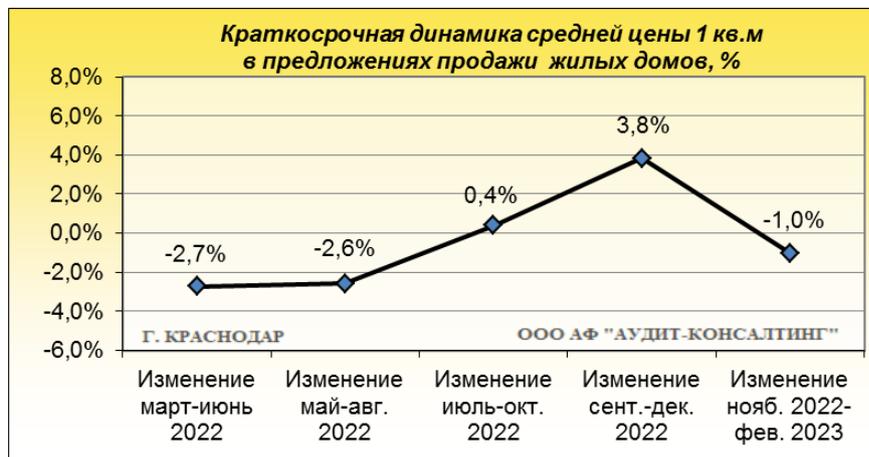
Средняя цена единого жилого дома составила 15 682 803 руб., минимальная – 900 000 руб., максимальная – 350 000 000 руб.

Средняя площадь жилого дома составила 155,7 м², минимальная – 15,0 м², максимальная – 1600 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 55%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (9%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на январь-февраль 2023 года** показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 61 111 руб./кв. м до 303 922 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 141 033 руб./кв. м;

- цена предложений жилых домов в диапазоне от 41 027 руб./кв. м до 296 610 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 104 787 руб./кв. м.

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

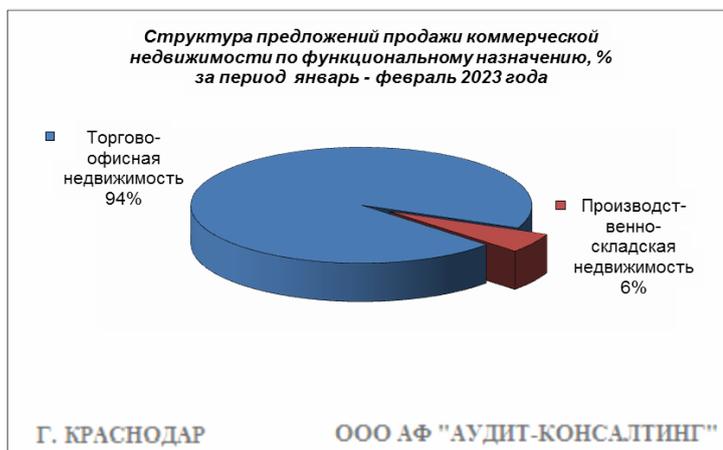
Западный округ включает в себя районы города: Юбилейный, Фестивальный, Славянский и другие.

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 (94%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (6%).

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 2022 г. – 120 707 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 55 620 руб. (на 85 % за 8 лет).

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

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

Таблица 9.

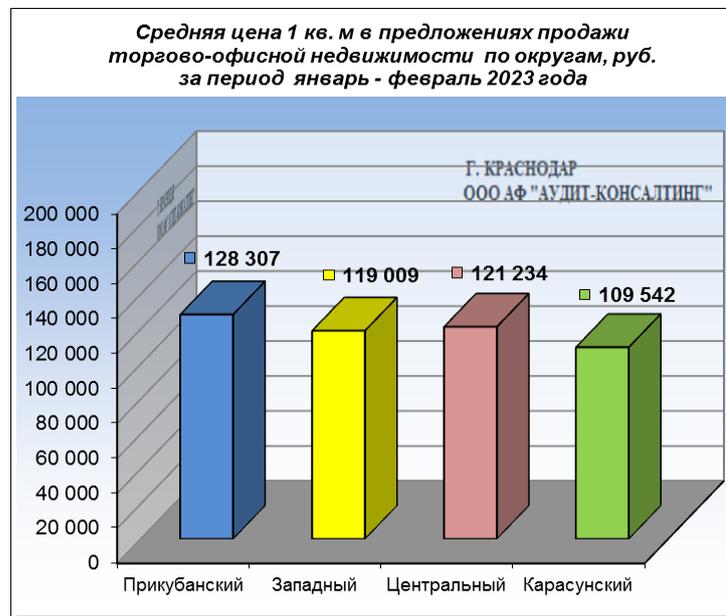
Краткосрочная динамика цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023
Прикубанский	ср	125 815	139 501	124 928	121 285	131 557	128 307
	мин	50 744	31 429	39 333	40 385	42 750	25 258

	макс	229 959	287 158	381 818	350 000	392 157	392 157
Западный	ср	114 018	123 184	128 302	134 958	123 412	119 009
	мин	50 743	32 034	39 239	43 534	42 780	30 729
	макс	222 222	292 500	383 212	381 818	350 000	388 889
Центральный	ср	123 337	131 900	126 773	120 585	126 504	121 234
	мин	50 676	40 405	39 500	41 237	42 857	30 556
	макс	226 794	467 290	380 952	370 151	391 061	394 904
Карасунский	ср	111 487	119 467	111 068	117 938	105 958	109 542
	мин	50 743	33 847	39 286	40 441	44 044	23 478
	макс	200 247	242 718	288 889	383 212	263 158	384 000
Среднее значение		118 664	128 513	122 768	123 691	121 858	119 523
Минимальное значение		50 676	31 429	39 239	40 385	42 750	23 478
Максимальное значение		229 959	467 290	383 212	383 212	392 157	394 904

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

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



За **январь-февраль 2023 г.** средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **119 523 руб./кв. м**,

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2022 г. (121 858 руб./м²) составляет **-1,9%**;
- изменение с марта 2022 г. по февраль 2023 г. со 118 664 руб./кв.м до 119 523 руб./кв.м **0,7%**;
- минимальная цена 1 м² на январь-февраль 2023 г. составила **23 478 руб./м²**;
- максимальная – **394 904 руб./м²**.

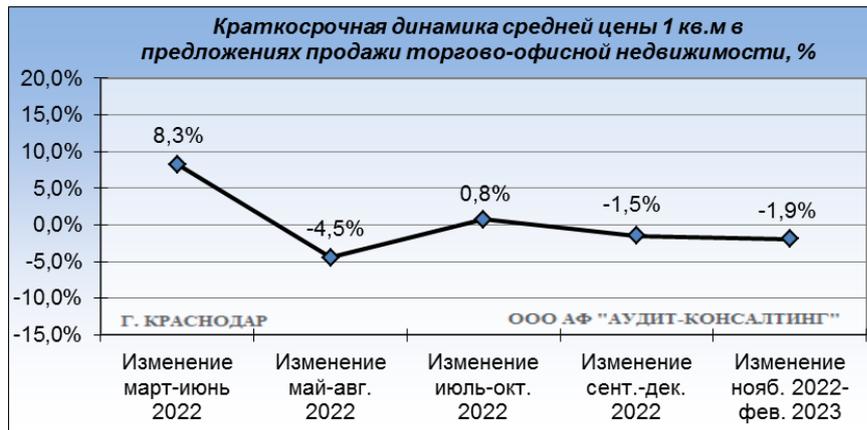
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **31 133 311 руб.**, минимальная – **150 000 руб.**, максимальная – **9 000 000 000 руб.**

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **326 кв.м**, минимальная – **3 кв.м**, максимальная – **180 000 кв.м**.

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

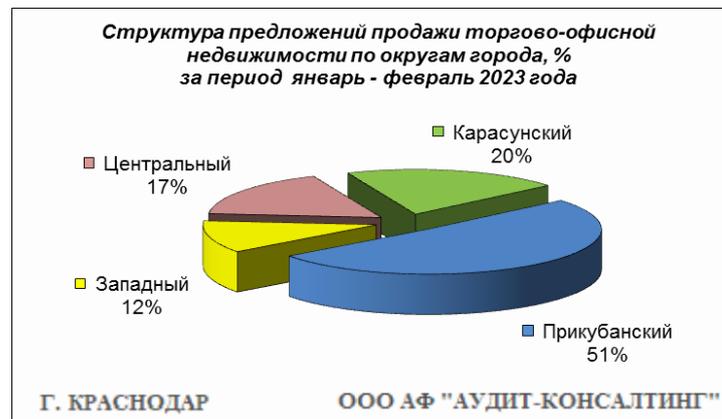


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на **январь-февраль 2023** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости.

Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

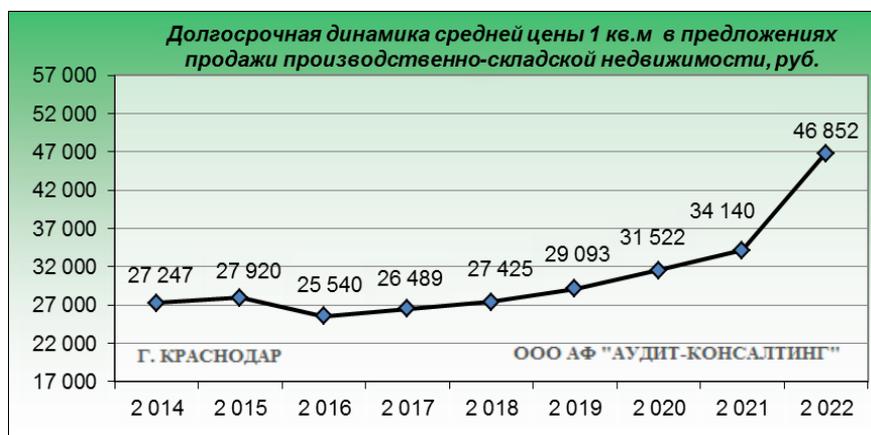


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 51%, а наименьший в Западном округе - 12%.

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 2022 г. – 46 852 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 19 605 руб. (на 72 % за 8 лет).

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

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи производственно-складской недвижимости, руб.	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023
Среднее значение	48 748	46 012	50 502	48 509	43 047	53 332
Минимальное значение	14 000	3 043	3 657	8 403	6 444	8 385
Максимальное значение	112 500	156 986	156 986	172 500	163 366	158 416

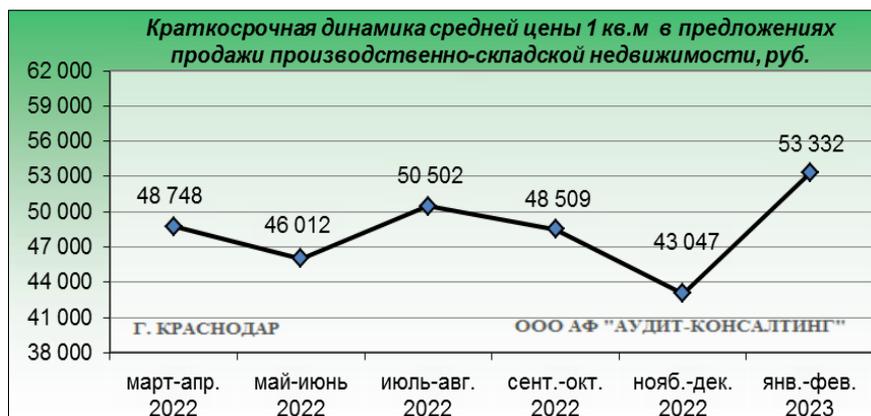
За **январь-февраль 2023 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **53 332 руб./кв.м**;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2022 г. (43 047 руб./м².) составляет **23,9%**;
- изменение с марта 2022 г. по февраль 2023 г. с 48 748 руб./кв.м до 53 332 руб./кв.м 9,4%;
- минимальная цена 1 кв.м на январь-февраль 2023 г. составила 8 385 руб./кв.м;
- максимальная – 158 416 руб./кв.м.

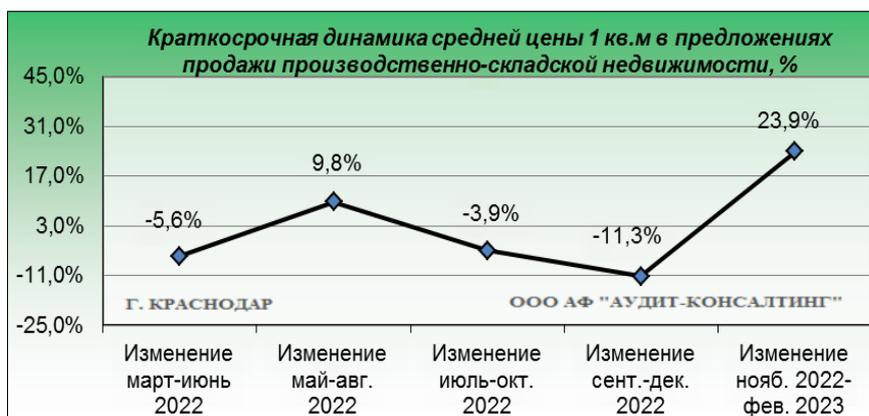
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 48 449 549 руб., минимальная – 95 000 руб., максимальная – 483 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 453,8 кв.м, минимальная – 2,2 кв.м, максимальная – 54 002,7 кв.м.

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



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



Основные выводы относительно рынка продажи коммерческой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на январь-февраль 2023 года показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 23 478 руб./кв.м до 394 904 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 119 523 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 8 385 руб./кв.м до 158 416 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 53 332 руб./кв.м.

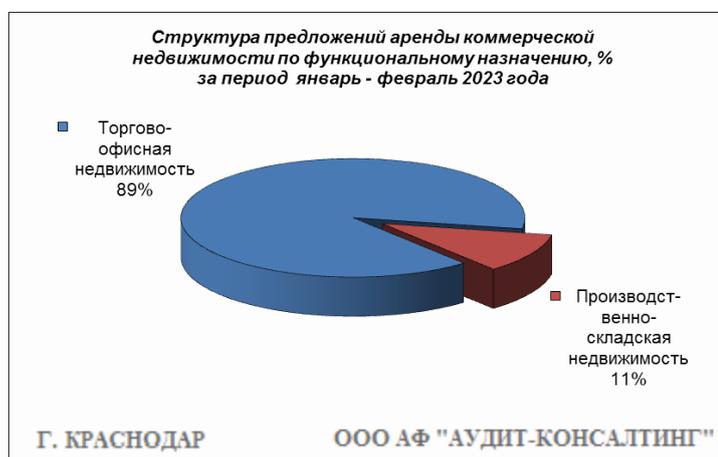
Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложения на рынке торгово-офисной недвижимости и рост средней цены предложения производственно-складской.

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 – 89% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 11%.

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 2022 г. – 987 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 183 руб. (на 23 % за 8 лет).

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

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

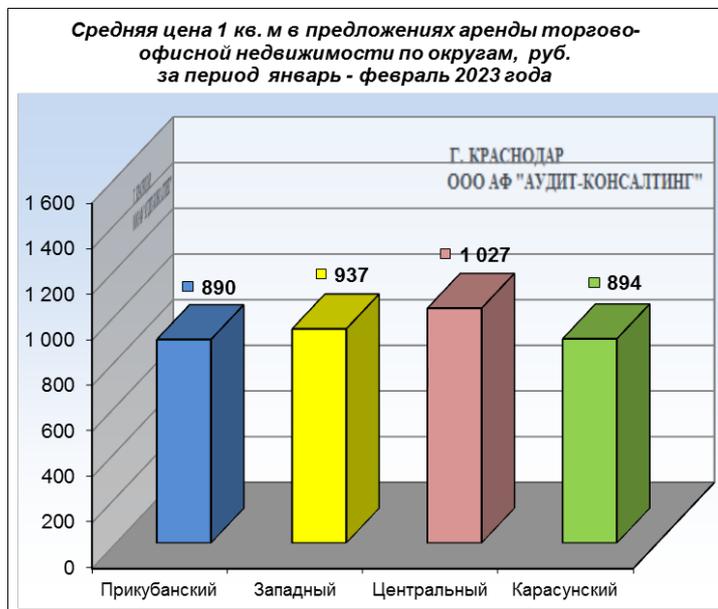
Таблица 11.

Краткосрочная динамика цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023
Прикубанский	сп	1 033	1 010	1 004	946	877	890
	мин	508	508	507	343	350	117
	макс	4 444	8 333	7 733	8 333	7 000	6 667
Западный	сп	1 143	977	1 013	966	955	937
	мин	536	514	520	341	350	240
	макс	4 286	3 429	3 548	7 500	8 333	3 333
Центральный	сп	1 116	1 152	1 049	991	1 030	1 027
	мин	522	510	505	350	350	136
	макс	4 208	6 667	6 000	7 260	7 500	6 471
Карасунский	сп	1 026	933	976	914	920	894
	мин	552	503	513	342	350	119
	макс	3 500	3 375	7 260	5 800	7 260	7 997
Среднее значение		1 079	1 018	1 010	954	946	937
Минимальное значение		508	503	505	341	350	117
Максимальное значение		4 444	8 333	7 733	8 333	8 333	7 997

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

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



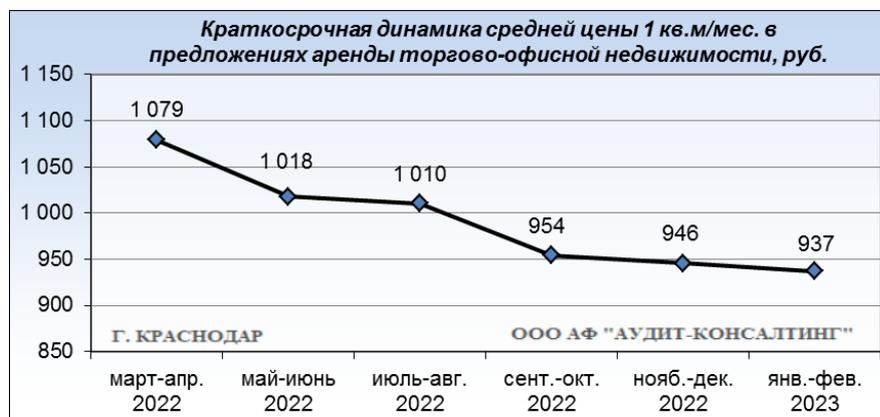
За январь-февраль 2023 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **937** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2022 г. (946 руб./м²/мес.) составляет **-0,9%**;
- изменение с марта 2022 г. по февраль 2023 г. с 1 079 руб./кв.м/мес. до 937 руб./кв.м/мес. **-13,2%**;
- минимальная цена 1 кв.м на январь-февраль 2023 г. составила 117 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 7 997 руб./кв.м/мес.

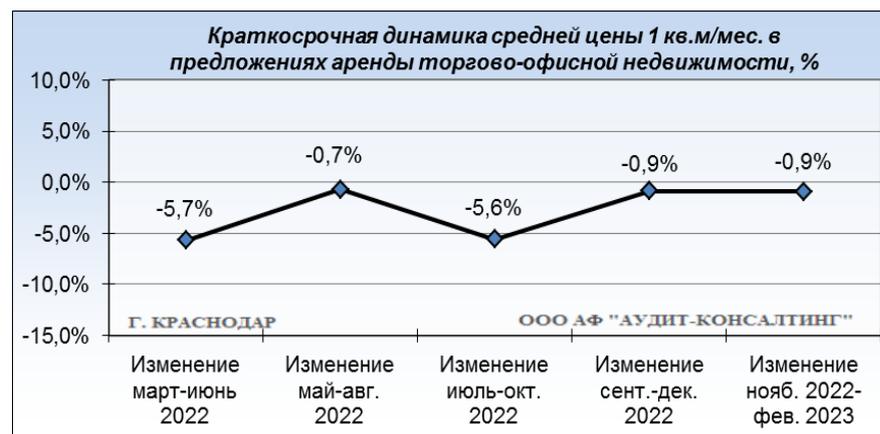
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 160 266 руб./мес., минимальная – 2 500 руб./мес., максимальная – 28 000 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 195,4 кв.м, минимальная – 2,5 кв.м, максимальная – 28 000 кв.м.

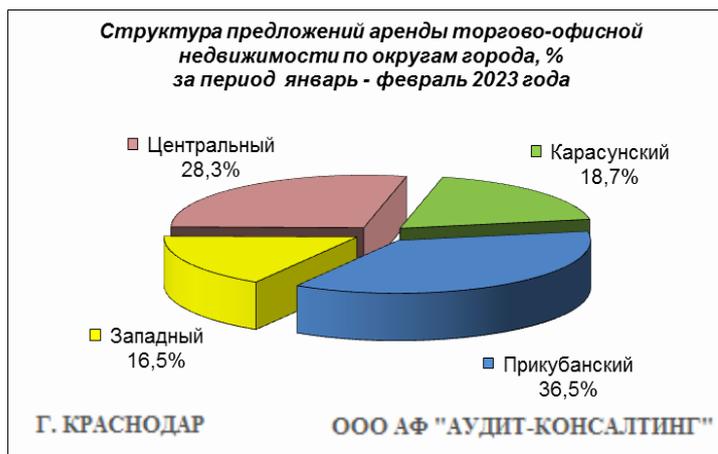
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке аренды торгово-офисной недвижимости на **январь-февраль 2023** 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 – 36,5%, а наименьший в Западном округе – 16,5%.

Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости аренды 1 кв.м/мес. за 2014 г. – 285 руб./кв.м/мес., за 2022 г. – 415 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 130 руб. (на 46% за 8 лет).

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

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

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

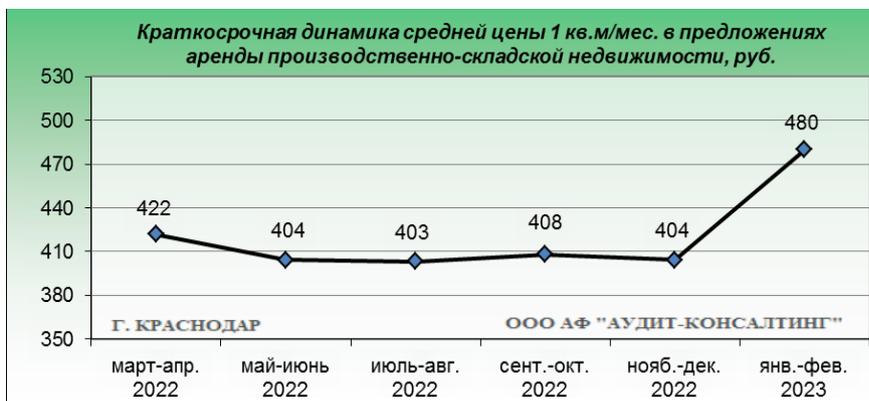
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январь-фев. 2023
Среднее значение	422	404	403	408	404	480
Минимальное значение	198	83	83	100	111	97
Максимальное значение	1 111	1 818	1 667	1 362	1 500	1 650

За **январь-февраль 2023 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **480 руб./кв.м/мес.**;

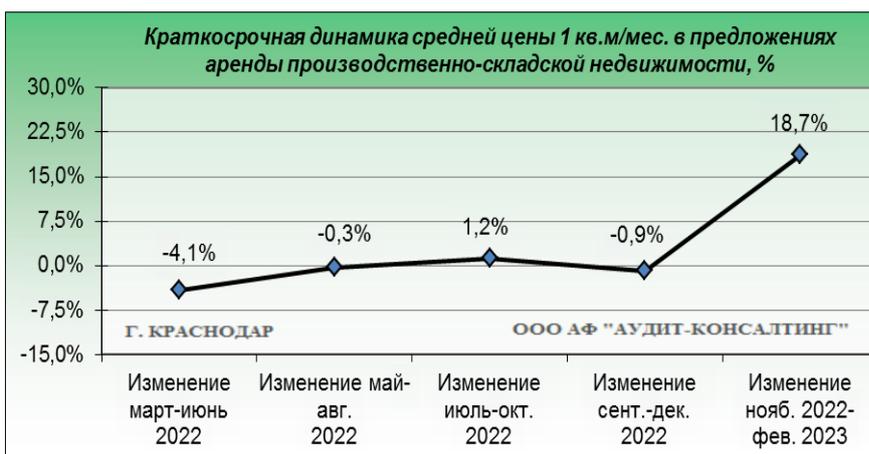
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2022 г. (404 руб./м²/мес.) составляет **18,7%**;
- изменение с марта 2022 г. по февраль 2023 г. с 422 руб./кв.м/мес. до 480 руб./кв.м/мес. 13,7%;
- минимальная цена 1 кв.м на январь-февраль 2023 г. составила 97 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 1 650 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 440 006 руб./мес., минимальная – 2 250 руб./мес., максимальная – 20 625 000 руб./мес. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 003 кв.м, минимальная – 1,5 кв.м, максимальная – 45 032,8 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 январь-февраль 2023 г. показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость предлагается в аренду (без учета скидки на торг) в диапазоне от 117 руб./кв.м в месяц до 7 997 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 937 руб./кв.м в месяц;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 97 руб./кв.м. в месяц до 1 650 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 480 руб./кв.м в месяц.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок земельных участков

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

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

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

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

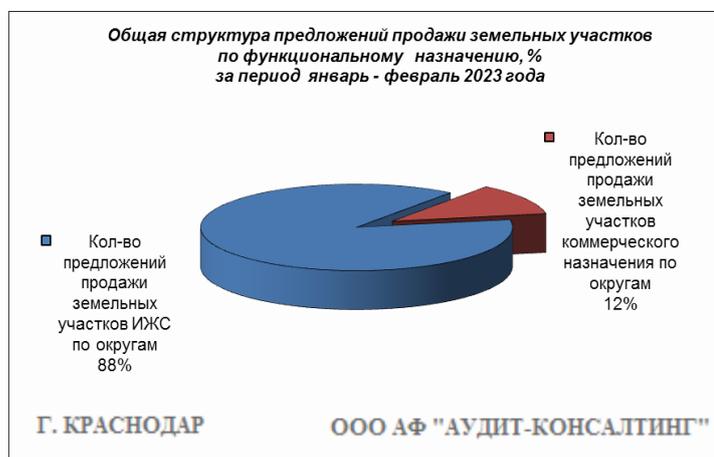
Карасунский округ включает в себя районы города: Гидростроителей, Комсомольский, Пашковский, Знаменский, Пашковский и другие.

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

В рамках данного исследования проанализированы земельные участки с видом категорий земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и земельные участки коммерческого назначения, основное предназначение которых - получение прибыли/использование в коммерческой и предпринимательской деятельности. К таким могут относиться земельные участки предназначенные для размещения:

- объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- офисных зданий делового и коммерческого назначения;
- производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
- административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

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 (88%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (12%).

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 2022 г. - 1 648 118 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельных участков под ИЖС выросла на 761 451 руб. (на 85,9 % за 8 лет).

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

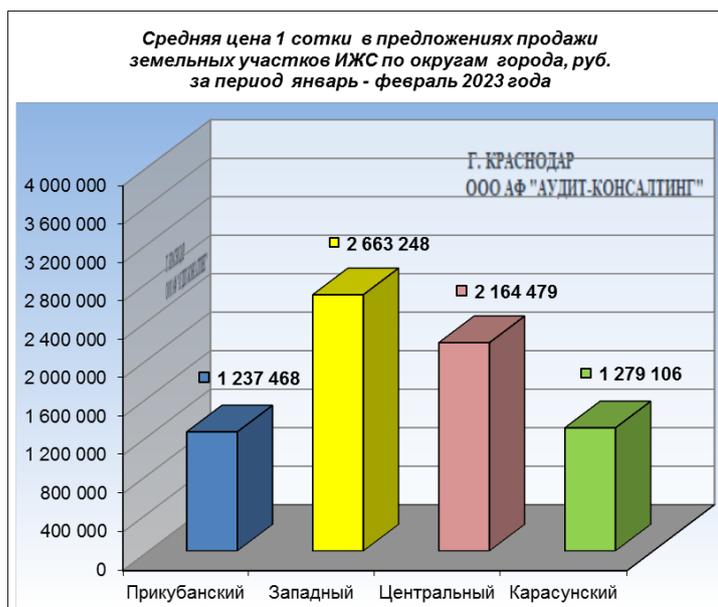
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 13. Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков под ИЖС

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.		март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	янв.-фев. 2023
Прикубанский	ср	1 023 729	1 114 901	1 099 375	1 190 191	1 181 127	1 237 468
	мин	304 878	316 667	258 333	320 000	262 778	199 975
	макс	2 882 353	3 043 478	2 830 189	3 496 503	3 902 439	4 000 000
Западный	ср	2 308 315	2 640 890	2 627 794	2 395 536	2 679 735	2 663 248
	мин	1 187 500	550 000	400 000	350 000	980 000	200 000
	макс	2 970 297	4 125 000	3 775 510	3 666 667	3 998 750	4 054 054
Центральный	ср	1 926 850	2 044 287	1 767 605	1 989 679	2 107 243	2 164 479
	мин	1 083 333	418 033	450 000	300 000	450 000	350 000
	макс	3 000 000	3 947 368	2 857 143	3 684 211	3 875 000	4 100 000
Карасунский	ср	750 334	1 128 085	1 084 143	1 389 574	1 342 290	1 279 106
	мин	400 000	315 306	311 111	297 115	257 143	183 333
	макс	1 055 556	2 005 993	2 005 993	3 571 429	3 980 583	3 980 583
Среднее значение		1 502 307	1 732 041	1 644 729	1 741 245	1 827 599	1 836 075
Минимальное значение		304 878	315 306	258 333	297 115	257 143	183 333
Максимальное значение		3 000 000	4 125 000	3 775 510	3 684 211	3 998 750	4 100 000

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

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



За январь-февраль 2023 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **1 836 075** руб./сот.;

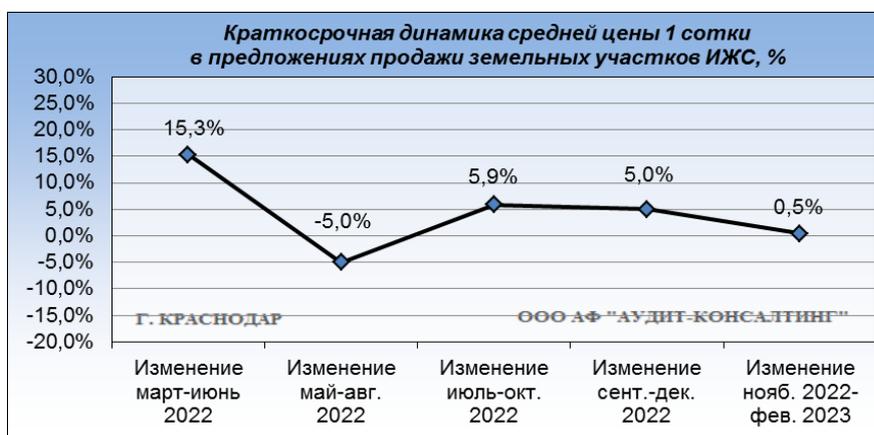
- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2022 г. (1 827 599 руб./сот.) составляет **0,5%**;
- изменение с марта 2022 г. по февраль 2023 г. с 1 502 307 руб./сот до 1 836 075 руб./сот. **22,2%**;
- минимальная цена 1 сотки на январь-февраль 2023 г. составила 183 333 руб./сот.;
- максимальная – 4 100 000 руб./сот.

Средняя цена единого земельного участка составила 15 461 070 руб., минимальная – 280 000 руб., максимальная – 1 179 119 000 руб. Средняя площадь единого земельного участка составила 12,3 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 1 148 сот.

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

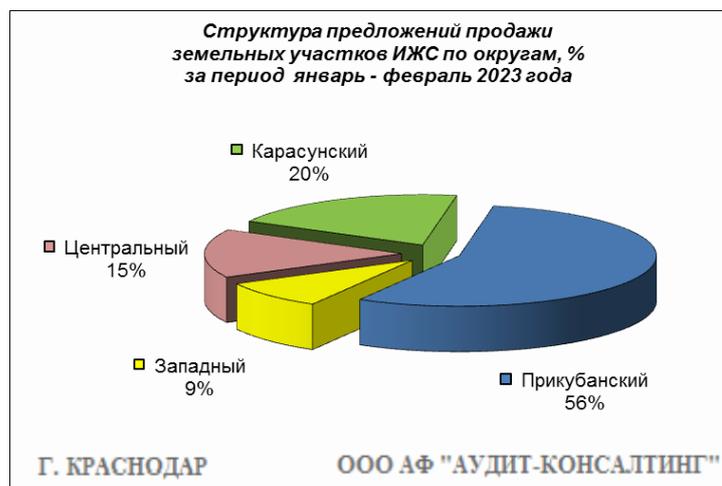


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **январь-февраль 2023 г.** выполнен с точки зрения местонахождения объекта.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения о продаже земельных участков под ИЖС, а именно 56 %, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 9% в Западном округе.

Земельные участки коммерческого назначения

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

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 сотки за 2014 год – 876 713 руб./сот., за 2022 г. – 1 848 957 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2022 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельного участка выросла на 883 376 руб. (на 91,5% за 8 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:

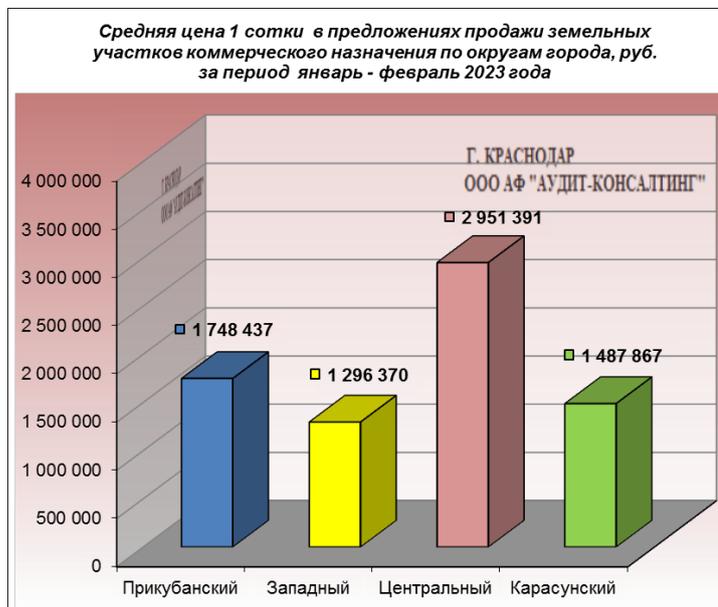
Таблица 14.

Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков коммерческого назначения

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.		март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022	нояб.-дек. 2022	январ.-фев. 2023
Прикубанский	ср	1 197 381	1 562 438	1 533 680	1 650 631	1 690 531	1 748 437
	мин	350 000	400 000	300 000	289 900	388 889	239 900
	макс	2 136 364	3 037 960	3 266 667	3 600 000	4 166 667	5 000 000
Западный	ср	3 522 727	2 646 043	2 518 940	2 472 204	2 140 310	1 296 370
	мин	2 280 303	594 595	800 000	800 000	589 812	589 812
	макс	4 166 667	5 319 149	4 347 826	3 833 333	5 571 429	2 499 298
Центральный	ср	1 558 824	2 612 746	1 925 881	2 157 060	2 794 397	2 951 391
	мин	666 667	914 286	550 000	1 022 222	333 333	242 291
	макс	2 450 980	5 180 723	4 363 636	3 773 585	4 137 931	5 421 687
Карасунский	ср	763 975	1 007 800	994 260	1 134 213	1 194 153	1 487 867
	мин	400 000	316 667	307 692	288 462	175 000	175 000
	макс	1 600 000	2 916 667	2 592 593	2 648 148	3 750 000	4 666 667
Среднее значение		1 760 727	1 957 257	1 743 190	1 853 527	1 954 848	1 871 016
Минимальное значение		350 000	316 667	300 000	288 462	175 000	175 000
Максимальное значение		4 166 667	5 319 149	4 363 636	3 833 333	5 571 429	5 421 687

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

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



За январь-февраль 2023 г. средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **1 871 016** руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу ноябрь-декабрь 2022 г. (1 853 527 руб./сот.) составляет **5,5%**;
- изменение с марта 2022 г. по февраль 2023 г. с 1 824 192 руб./сот. до 1 954 848 руб./сот. (-4,3%);
- минимальная цена 1 сотки на январь-февраль 2023 г. составила 175 000 руб./сот.;
- максимальная – 5 421 687 руб./сот.

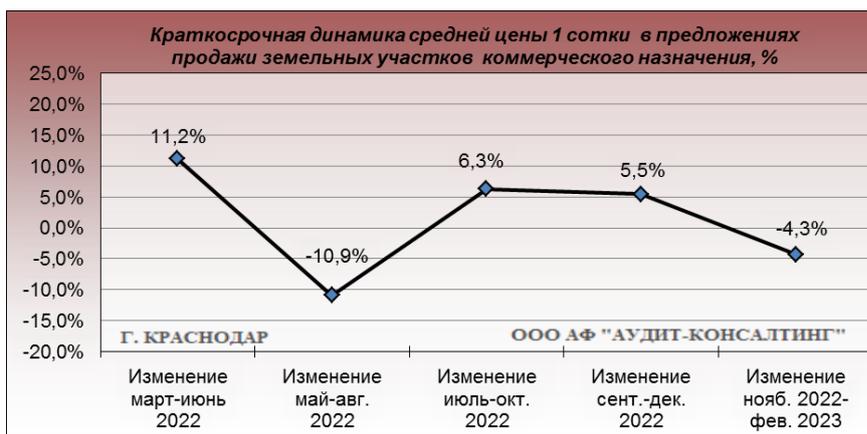
Средняя цена единого земельного участка составила 56 830 761 руб., минимальная – 1 474 334 руб., максимальная – 350 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 54,5 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 694 сот.

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



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков коммерческого назначения на **январь-февраль 2023 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 52 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 2% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка **по состоянию на январь-февраль 2023 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 183 333 руб./сот. до 4 100 000 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 1 836 075 руб./сот.;

- цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 175 000 руб./сот. до 5 421 687 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 1 871 016 руб./сот.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация 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.