

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

Индекс промышленного производства в марте 2025 г. по сравнению с мартом 2024 г. составил 93,6%, в январе-марте 2025 г. – 96,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в марте 2025 г. по сравнению с мартом 2024 г. составил 90,6%, в январе-марте 2025 г. – 89,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в марте 2025 г. по сравнению с мартом 2024 г. составил 93,0%, в январе-марте 2025 г. – 95,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в марте 2025 г. по сравнению с мартом 2024 г. составил 96,2%, в январе-марте 2025 г. – 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в марте 2025 г. по сравнению с мартом 2024 г. составил 94,3%, в январе-марте 2025 г. – 97,9%.

Растениеводство. Сельскохозяйственными организациями к 1 апреля 2025 г. посеяно яровых культур, без площади пересева погибших озимых и многолетних трав, на площади 392,2 тыс. га (114,6% к прошлогоднему уровню). Зерновые культуры (включая кукурузу на зерно) занимали 98,0 тыс. га (124,7% к соответствующему периоду 2024 г.), масличные культуры – 53,0 тыс. га (103,5%), сахарная свекла – 167,7 тыс. га (111,9%). Картофель посажен на 0,7 тыс. га (49,5%), овощные культуры размещены на 4,3 тыс. га (83,6%).

Животноводство. На 1 апреля 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 330,0 тыс. голов (97,4% к соответствующей дате 2024 г.), из них коров – 118,9 тыс. голов (101,0%), свиней – 485,4 тыс. голов (110,6%), овец и коз – 7,7 тыс. голов (103,0%).

За январь-март 2025 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, от одной коровы надоедено 2747 килограммов молока (101,7% к январю-марту 2024 г.), яйценоскость кур-несушек составила 76 яиц (101,3%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2025 г. составил 109,2 млрд рублей, или 118,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-марте 2025 г. организациями всех форм собственности и населением построено 24,4 тыс. квартир общей площадью 2042,4 тыс. кв. метров, что составило 150,8% к январю-марту 2024 г.

Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 14,2 тыс. квартир общей площадью 693,0 тыс. кв. метров (увеличение в 2,8 раза к январю-марту 2024 г.).

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 1349,5 тыс. кв. метров (из них 284,8 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 122,3% к январю-марту 2024 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-марте 2025 г. составил 680,4 млрд рублей, что в товарной массе на 0,5% больше, чем в январе-марте 2024 г.

В январе-марте 2025 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 269,9 млрд рублей, что на 1,0% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-март предыдущего года.

В январе-марте 2025 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 903,2 млрд рублей, что в товарной массе на 1,2% меньше, чем в январе-марте 2024 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в марте 2025 г. по сравнению с февралём 2025 г. составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 99,9%, услуги – 101,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в марте 2025 г. составил 100,7%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в марте 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 3,2% и составила 7836,34 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 марте 2025 г. составила 25255,06 рубля в расчете на месяц. По сравнению с февралём 2025 г. его стоимость повысилась на 1,3%.

¹ По данным: <https://rosstat.gov.ru/region/doc11103/Main.htm>

По данным выборочного статистического наблюдения в I квартале 2025 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья составили соответственно 102,9% и 101,8%.

На первичном рынке стоимость квартир среднего качества (типовых) повысилась на 3,5%, улучшенного качества – на 2,4%, элитных – на 1,8%. На вторичном рынке повышение цен зарегистрировано на квартиры улучшенного качества на 3,0%, среднего качества (типовые) – на 0,8%.

В марте 2025 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с февралём 2025 г. составил 100,9%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 100,0%, «Обрабатывающие производства» – 100,8%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 101,9%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в марте 2025 г. по сравнению с февралём 2025 г. составил 101,7%, в том числе на продукцию растениеводства – 101,1%, животноводства – 103,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в марте 2025 г. по сравнению с февралём 2025 г. составил 97,1%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2025 г. составила 67168 рублей. По сравнению с февралем 2024 г. она увеличилась на 14,2%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за февраль 2025 г. по сравнению с февралем 2024 г. увеличилась на 3,7%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за IV квартал 2024 г. составила 2928,1 тыс. человек, из них 2871,2 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 57,0 тыс. человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В марте 2025 г. признано безработными 1,6 тыс. безработных (на 16,3% меньше, чем в марте 2024 г.), снято с учета 1,8 тыс. безработных (на 23,8% меньше, чем в марте 2024 г.).

Численность трудоустроенных безработных в марте 2025 г. увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 10,8%, с мартом 2024 г. – уменьшилась на 31,9% и составила 1,0 тыс. человек.

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

На конец марта 2025 г. нагрузка не занятого населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила 0,14 человека.

По оценке, численность постоянного населения края на 1 марта 2025 г. составила 5840,3 тыс. человек, из которых 3353,3 тыс. человек (57,4%) – горожане и 2487,0 тыс. человек (42,6%) – сельские жители.

В целом по краю в январе-феврале 2025 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза.

За январь-февраль 2025 г. внутрирегиональная миграция снизилась по сравнению с январем-февралём 2024 г. на 13,5% или на 942 человека.

Миграционный прирост населения края по сравнению с январем-февралём 2024 г. уменьшился на 40,9% или на 1842 человека.

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

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

Коммерческая недвижимость представлена торгово-офисной и производственно-складской.

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

Интервал исследования составляет 2 месяца. Исследуемый интервал – **март - апрель 2025 года.**

Рынок жилой недвижимости

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

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

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

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

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

Анализ проводился на основе открытых источников данных о продаже жилой недвижимости за **март - апрель 2025 г.** из 34 465 предложений по продаже квартир и 2 456 предложений о продаже жилых домов.

Общая структура предложения на следующем рисунке:



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (93%), а наименьшую – рынка жилых домов (7%).

Рынок квартир

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

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

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

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



Средний показатель стоимости 1 м² за 2014 г. - 49 597 руб./м², за 2024 г. – 155 962 руб./м². За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений продажи 1 м² квартир выросла на 106 365 руб. (на 214,5% за 10 лет).

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

Данные проведенного анализа цены предложений продажи на рынке квартир, выраженная в руб., в табличной форме представлена ниже:

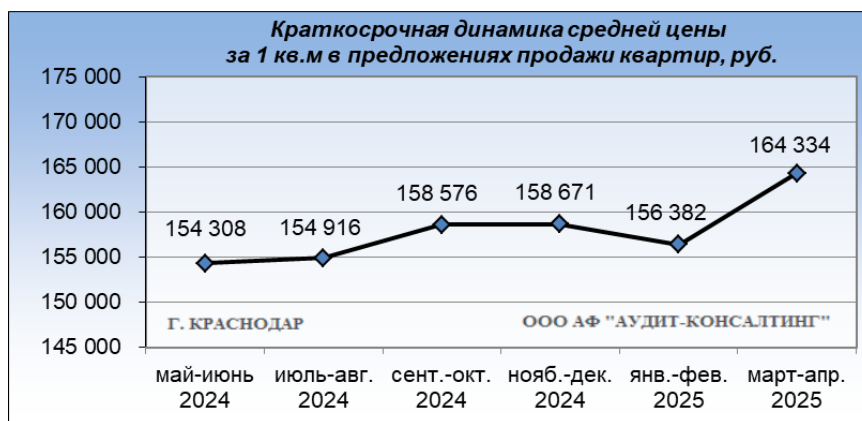
Таблица 1. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи квартир

Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025
Прикубанский	133 677	138 766	142 490	137 149	135 821	140 516
Западный	154 080	160 037	169 960	159 572	166 595	179 889
Центральный	177 108	172 386	173 361	176 627	177 280	191 140
Карасунский	152 368	148 473	148 492	161 336	145 831	145 792
Среднее значение	154 308	154 916	158 576	158 671	156 382	164 334
Минимальное значение	73 201	70 204	69 444	65 491	66 046	73 016
Максимальное значение	388 430	383 333	424 324	390 625	419 162	409 182

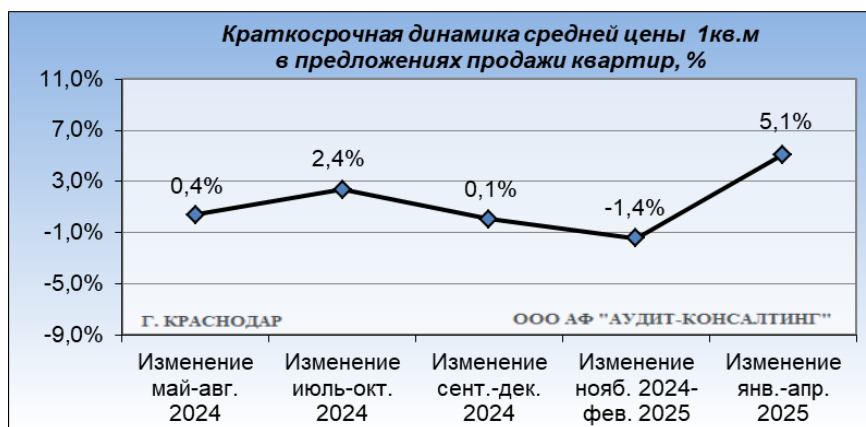
За **март - апрель 2025 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **164 334 руб./кв.м**,

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2025 г. (156 382 руб./кв.м) составляет **5,1%**;
- изменение с мая 2024 по апрель 2025 г. со 154 308 руб./кв.м до 164 334 руб./кв.м 6,5%;
- минимальная цена 1 м² на март - апрель 2025 г. составила 73 016 руб./ кв.м;
- максимальная – 409 182 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:



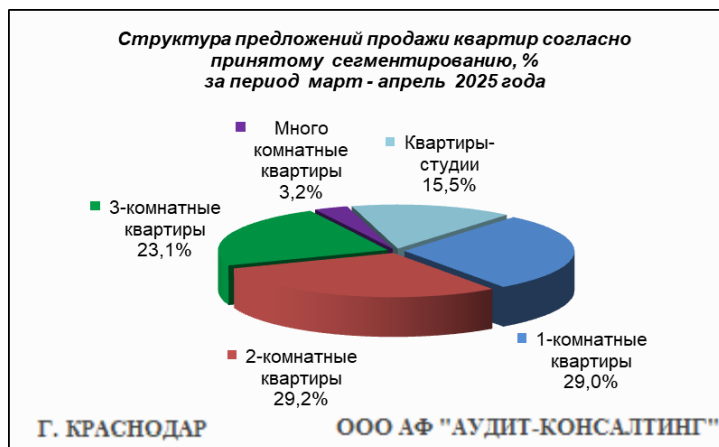
Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **март - апрель 2025 года**, выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 51,5%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 8,9% в Западном.

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



Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию, наиболее выставляемыми на продажу являлись 2-комнатные квартиры (29.2%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (3,2%).

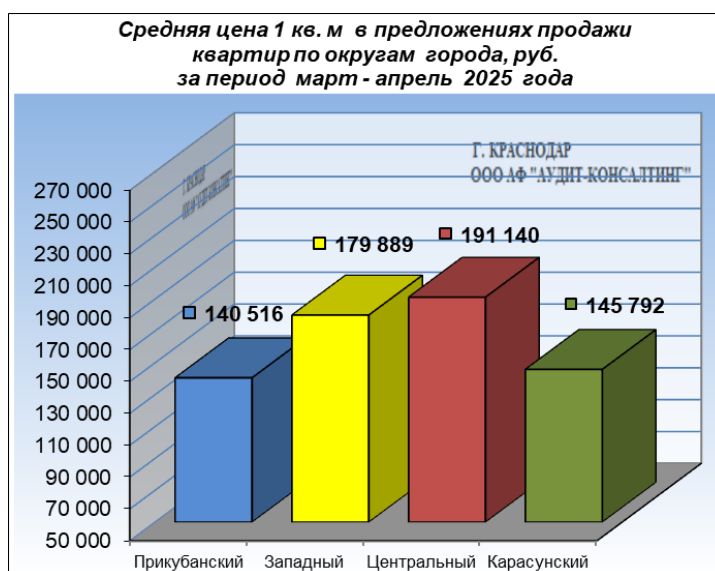
Данные проведенного анализа цен предложений за **март - апрель 2025 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

Таблица 2 – Ценовая ситуация на рынке квартир

Средняя цена 1 кв.м в предложениях о продаже квартир по округам, руб./м ²	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	Многокомнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	131 328	125 514	127 294	160 161	158 283	140 516
Западный	192 598	180 495	171 348	193 988	161 015	179 889
Центральный	189 216	186 545	167 203	174 158	238 577	191 140
Карасунский	154 451	140 907	147 139	120 839	165 625	145 792

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

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



1-комнатные квартиры

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025
Прикубанский	ср	119 802	124 314	129 439	127 178	128 121	131 328
	мин	73 554	70 308	69 502	65 491	66 338	73 016
	макс	263 158	308 511	283 019	252 378	319 149	370 933
Западный	ср	161 213	171 117	177 529	174 738	189 369	192 598
	мин	79 898	97 714	97 714	86 250	86 567	89 021
	макс	375 000	352 273	355 319	326 316	333 333	338 428
Центральный	ср	183 515	176 622	180 928	183 725	181 194	189 216
	мин	76 316	82 895	82 461	88 333	75 000	86 000
	макс	375 000	355 076	357 143	358 949	332 558	342 132
Карасунский	ср	156 117	144 948	150 197	172 648	155 639	154 451
	мин	78 000	76 190	75 000	77 114	75 000	75 000
	макс	349 746	324 675	319 444	347 219	314 046	318 358
Среднее значение		155 162	154 250	159 523	164 572	163 581	166 898
Минимальное значение		73 554	70 308	69 502	65 491	66 338	73 016

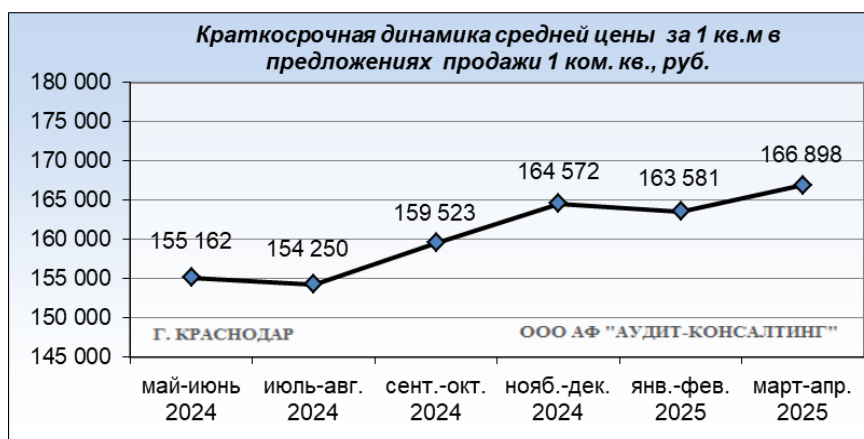
Максимальное значение	375 000	355 076	357 143	358 949	333 333	370 933
-----------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

- Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за **март - апрель 2025 г.** составила **166 898** руб.;
- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2025 г. (163 581 руб./м²) составляет **2,0%**;
 - изменение с мая 2024 по апрель 2025 г. со 155 162 руб./кв.м до 166 898 руб./кв.м 7,6%;
 - минимальная цена 1 м² на март - апрель 2025 г. составила 73 016 руб./м²;
 - максимальная – 370 933 руб./м².

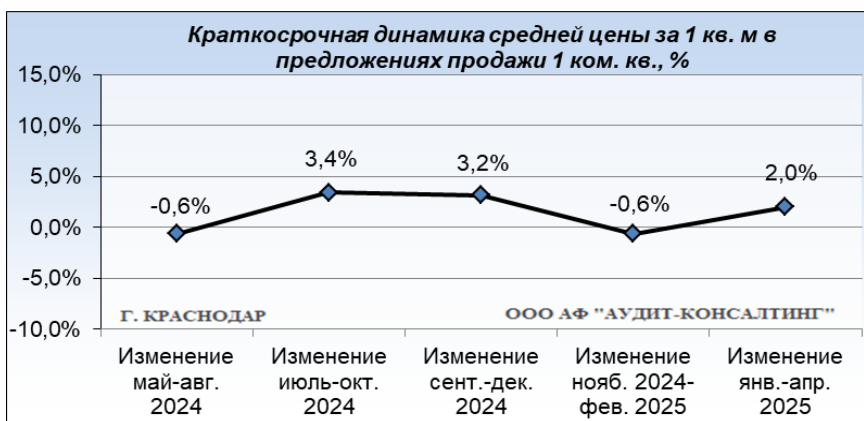
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 6 129 528 руб., минимальная – 1 450 000 руб., максимальная – 23 990 000 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 39,8 м², минимальная – 17 м², максимальная – 153 м².

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



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



2-комнатные квартиры

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

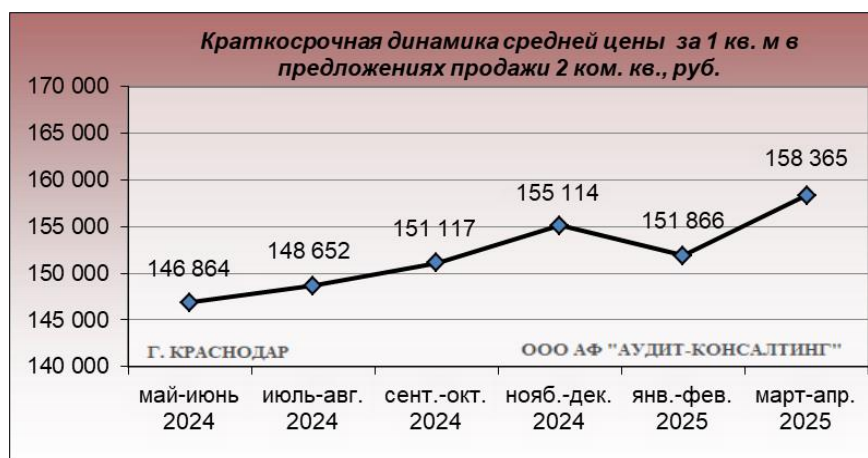
Таблица 4. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи 2-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 2-хкомн. кв. по округам, руб.		май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025
Прикубанский	ср	118 355	123 972	125 046	119 750	122 888	125 514
	мин	73 201	71 569	69 444	66 079	66 079	73 098
	макс	272 950	325 152	325 147	324 428	304 915	324 266

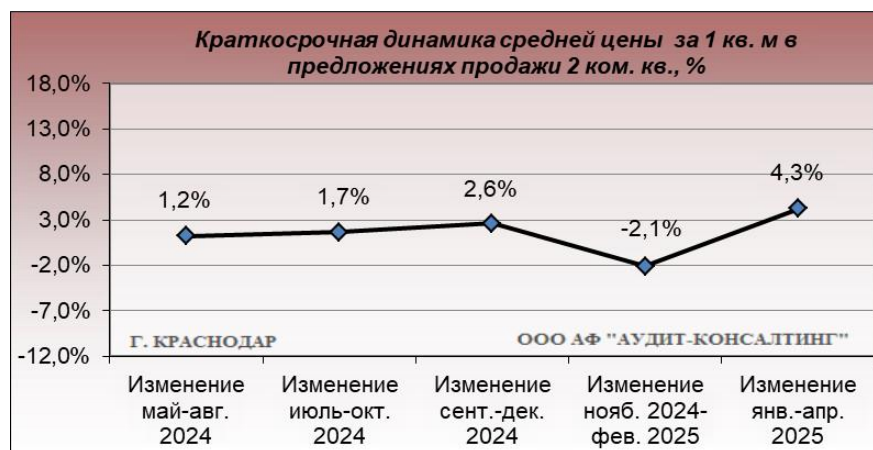
Западный	ср	158 633	166 245	168 950	164 544	181 930	180 495
	мин	79 464	90 000	87 963	89 423	79 198	95 238
	макс	362 319	378 788	424 324	390 625	419 162	409 182
Центральный	ср	165 869	164 050	164 535	170 825	168 551	186 545
	мин	79 819	84 842	80 128	78 125	79 545	82 099
	макс	388 430	354 839	311 475	350 746	352 353	349 206
Карасунский	ср	144 600	140 342	145 937	165 339	134 094	140 907
	мин	75 000	75 000	71 542	75 000	70 100	75 301
	макс	316 175	315 651	349 638	347 116	273 929	332 256
Среднее значение		146 864	148 652	151 117	155 114	151 866	158 365
Минимальное значение		73 201	71 569	69 444	66 079	66 079	73 098
Максимальное значение		388 430	378 788	424 324	390 625	419 162	409 182

Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **март - апрель 2025 г.** составила **158 365 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2025 г. (151 866 руб./кв.м) составляет **4,3%**;
- изменение с мая 2024 по апрель 2025 г. со 146 864 руб./кв.м до 158 365 руб./кв.м 7,8%;
- минимальная цена 1 кв.м на март - апрель 2025 г. составила 73 098 руб./кв.м ;
- максимальная – 409 182 руб./кв.м.
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 8 854 006 руб., минимальная – 2 100 000 руб., максимальная – 41 000 000 руб.
Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 60,5 кв.м, минимальная – 23 кв.м, максимальная – 179,1 кв.м.

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



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



3-комнатные квартиры

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025
Прикубанский	ср	122 827	125 013	125 593	118 779	124 470	127 294
	мин	73 333	71 849	69 697	66 316	66 046	73 034
	макс	280 469	310 078	324 946	335 443	372 960	382 813
Западный	ср	164 199	163 969	175 314	159 401	162 623	171 348
	мин	79 167	88 608	93 750	84 127	77 011	87 479
	макс	367 760	326 460	406 250	362 117	334 528	312 796
Центральный	ср	159 607	158 392	161 484	159 695	158 746	167 203
	мин	77 121	77 121	86 129	76 395	76 923	85 840
	макс	360 106	351 064	314 173	338 624	357 895	286 523
Карасунский	ср	156 223	156 090	139 934	150 674	134 479	147 139
	мин	78 226	73 333	73 272	72 301	74 184	74 000
	макс	310 318	308 403	313 735	313 735	284 483	293 705
Среднее значение		150 714	150 866	150 581	147 137	145 079	153 246
Минимальное значение		73 333	71 849	69 697	66 316	66 046	73 034
Максимальное значение		367 760	351 064	406 250	362 117	372 960	382 813

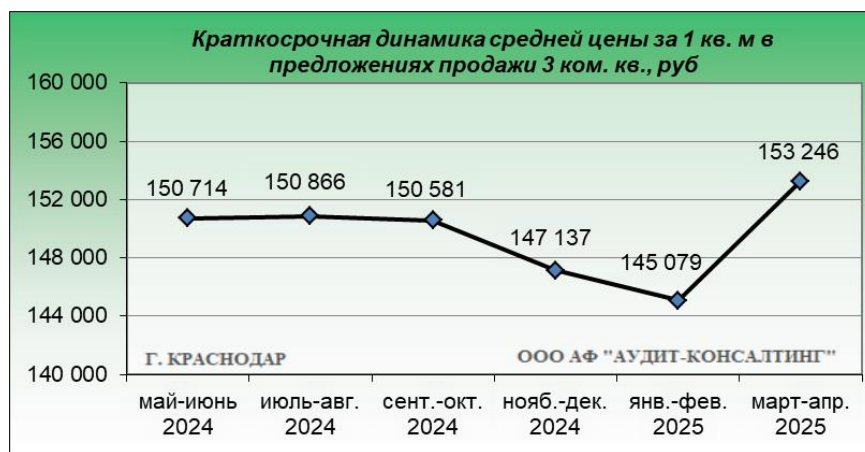
Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за **март - апрель 2025 г.** составила **153 246 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2025 г. (145 079 руб./м²) составляет **5,6%**;
- изменение с мая 2024 по апрель 2025 г. с 150 714 руб./кв.м до 153 246 руб./кв.м **1,7%**;
- минимальная цена 1 м² на март - апрель 2025 г. составила 73 034 руб./м²;
- максимальная – 382 813 руб./м².

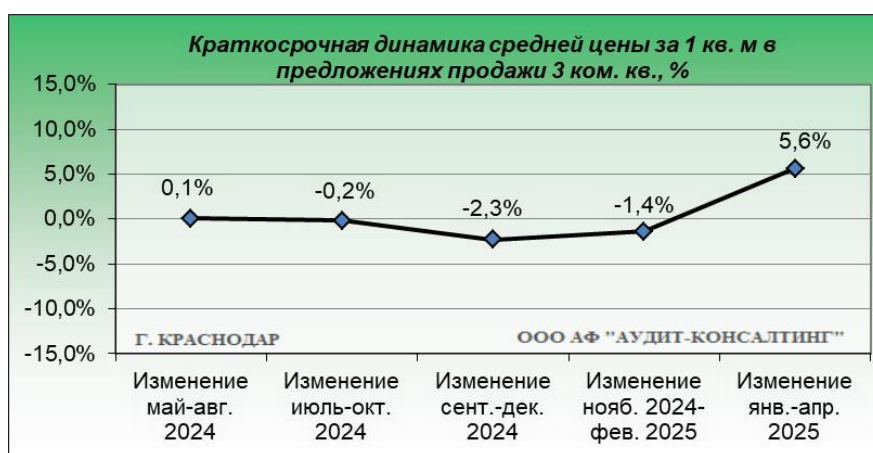
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 11 916 675 руб., минимальная – 2 900 000 руб., максимальная – 63 000 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 81,7 м², минимальная – 34 м², максимальная – 256 м².

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



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



Многокомнатные квартиры

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи многокомн. кв. по округам, руб.		май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025
Прикубанский	ср	164 624	171 756	172 103	169 270	147 063	160 161
	мин	80 000	80 000	77 626	84 444	76 836	75 301
	макс	310 734	337 945	366 667	349 970	335 420	365 854
Западный	ср	154 442	162 573	184 864	156 364	160 396	193 988
	мин	88 185	88 182	95 000	85 813	92 593	109 626
	макс	366 667	383 333	354 497	301 410	316 667	316 667
Центральный	ср	173 189	164 911	163 702	169 870	181 996	174 158
	мин	89 844	89 844	91 027	95 000	99 892	113 208
	макс	353 357	285 000	230 011	309 598	309 598	264 982
Карасунский	ср	134 112	135 687	134 609	131 923	123 257	120 839
	мин	81 522	75 862	79 268	78 378	78 273	81 694
	макс	198 613	208 333	175 538	175 732	186 611	201 088
Среднее значение		156 592	158 732	163 819	156 857	153 178	162 287

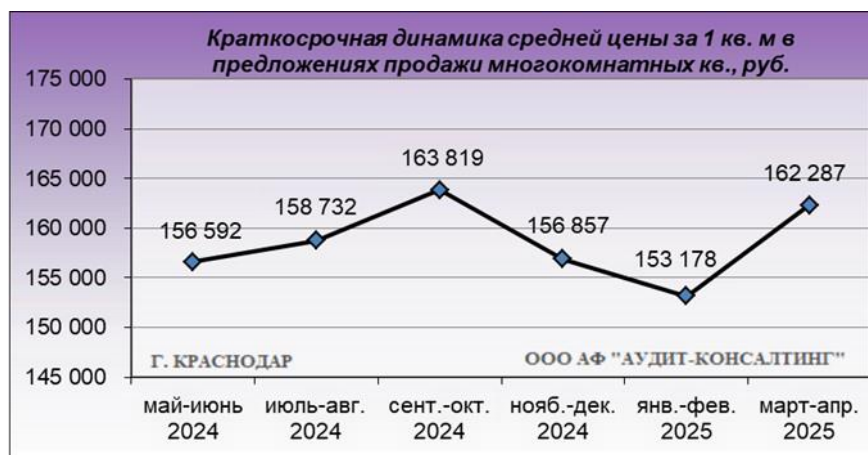
Минимальное значение	80 000	75 862	77 626	78 378	76 836	75 301
Максимальное значение	366 667	383 333	366 667	349 970	335 420	365 854

Средняя цена 1 м² многоквартирных квартир за **март - апрель 2025 г.** составила **162 287 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2025 г. (153 178 руб./м²) составляет **5,9%**;
- изменение с мая 2024 по апрель 2025 г. со 156 592 руб./кв.м до 162 287 руб./кв.м 3,6%;
- минимальная цена 1 м² на март - апрель 2025 г. составила 75 301 руб./м²;
- максимальная – 365 854 руб./м².

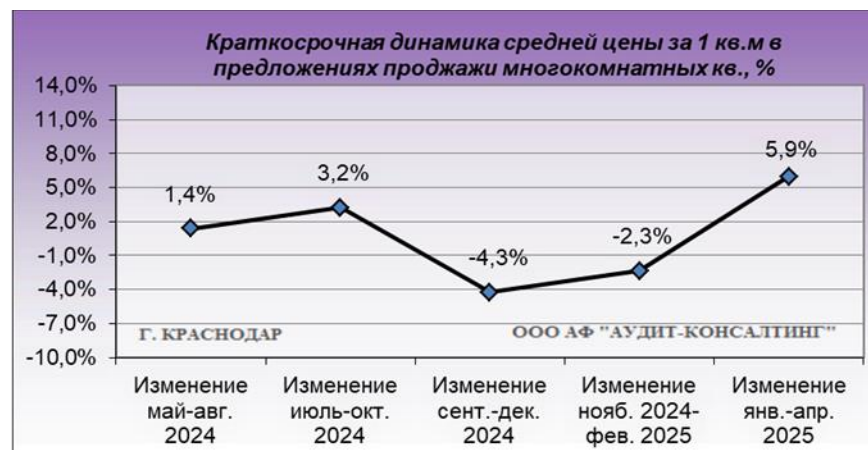
Средняя цена единой многоквартирной квартиры составила 19 404 100 руб., минимальная – 3 930 000 руб., максимальная – 130 000 000 руб.

Средняя площадь многоквартирных квартир составила 125,4 м², минимальная – 42,5 м², максимальная – 400 м².

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



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



Квартиры-студии

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025
Прикубанский	ср	142 776	148 777	160 270	150 768	156 562	158 283
	мин	73 206	70 204	72 031	71 129	70 062	79 470

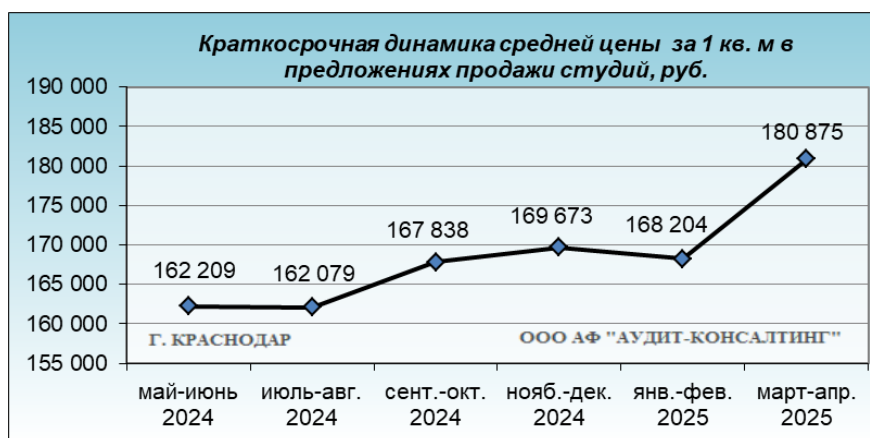
	макс	297 331	297 331	297 331	267 266	277 778	321 970
Западный	ср	131 912	136 283	143 141	142 814	138 656	161 015
	мин	100 000	103 390	104 127	104 127	99 602	121 212
	макс	206 667	193 370	193 548	202 703	190 096	239 787
Центральный	ср	203 360	197 954	196 156	199 017	195 912	238 577
	мин	96 479	95 833	98 214	98 566	96 154	96 454
	макс	311 111	270 833	262 821	305 164	312 069	328 741
Карасунский	ср	170 786	165 300	171 784	186 094	181 686	165 625
	мин	88 803	88 803	80 986	75 610	80 000	81 461
	макс	279 974	242 857	246 700	262 701	265 244	270 700
Среднее значение		162 209	162 079	167 838	169 673	168 204	180 875
Минимальное значение		73 206	70 204	72 031	71 129	70 062	79 470
Максимальное значение		311 111	297 331	297 331	305 164	312 069	328 741

- Средняя цена 1 м² квартир-студий за **март - апрель 2025 г.** составила **180 875 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2025 г. (168 204 руб./м²) составляет **7,5%**;
 - изменение с мая 2024 по апрель 2025 г. со 162 209 руб./кв.м до 180 875 руб./кв.м **11,5%**;
 - минимальная цена 1 м² на март - апрель 2025 г. составила **79 470 руб./м²**;
 - максимальная – **328 741 руб.**

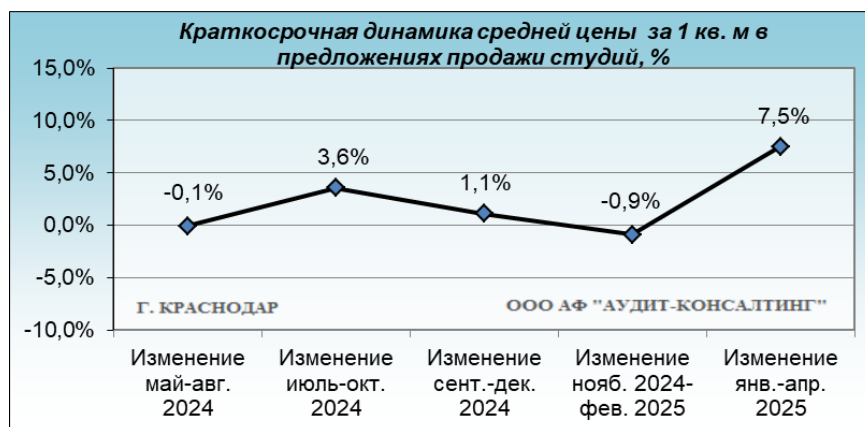
Средняя цена единой квартиры-студии составила **4 380 027 руб.**, минимальная – **1 490 000 руб.**, максимальная – **12 500 000 руб.**

Средняя площадь квартиры-студии составила **27 м²**, минимальная – **16,1 м²**, максимальная – **67,9 м²**.

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



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

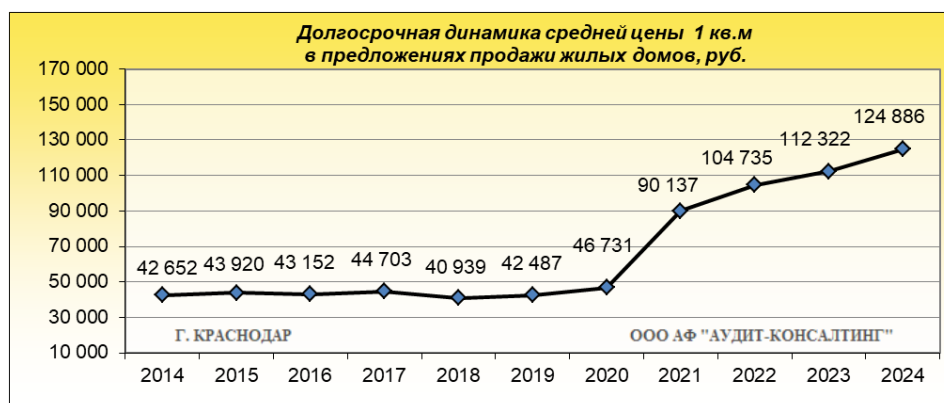


Жилые дома

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

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



За исследуемый интервал времени с 2014 г. по 2024 г. средняя цена предложений продажи 1 м² на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м² до 124 886 руб./м², на 82 234 руб./м² (на 192,8% за 10 лет).

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

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

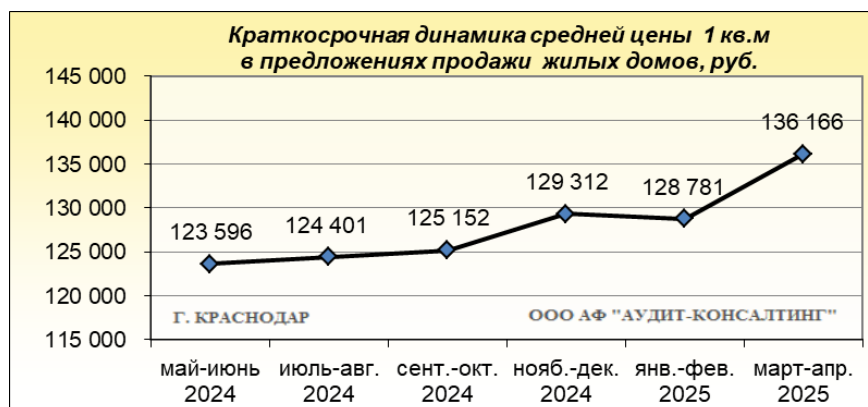
Таблица 8. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи на рынке жилых домов

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025
Прикубанский	ср	103 413	101 907	110 008	108 632	113 469	116 546
	мин	51 111	45 822	41 304	43 333	45 217	49 048
	макс	363 333	361 963	316 667	354 327	340 000	311 688
Западный	ср	158 101	162 245	154 450	162 137	160 952	179 055
	мин	66 826	69 048	53 571	84 524	64 783	99 303
	макс	368 301	380 000	333 333	329 545	347 826	325 000
Центральный	ср	125 463	122 477	120 035	132 707	127 504	133 594
	мин						
	макс						

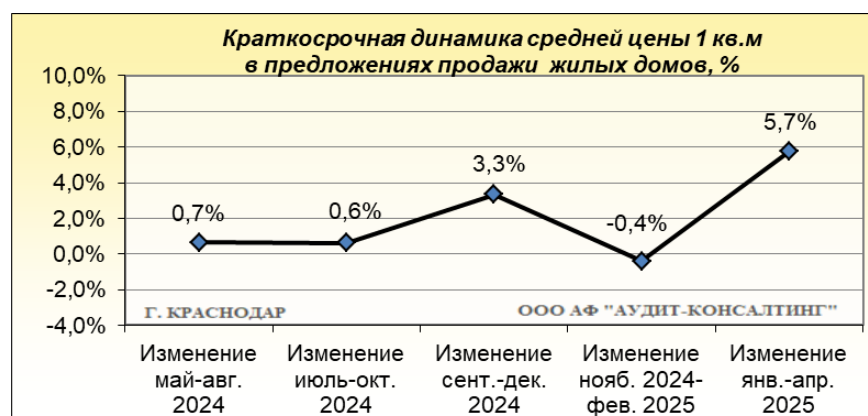
	мин	57 129	50 500	49 474	52 432	55 102	59 701
	макс	337 349	303 490	285 714	356 371	322 222	360 870
Карасунский	ср	107 406	110 977	116 116	113 772	113 200	115 468
	мин	53 385	49 975	44 444	42 083	45 000	47 368
	макс	239 234	310 000	263 000	261 780	250 000	268 022
Среднее значение		123 596	124 401	125 152	129 312	128 781	136 166
Минимальное значение		51 111	45 822	41 304	42 083	45 000	47 368
Максимальное значение		368 301	380 000	333 333	356 371	347 826	360 870

Средняя цена 1 м² жилых домов за **март - апрель 2025 г.** составила **136 166 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2025 г. (128 781 руб./м²) составляет **5,7%**;
- изменение с мая 2024 по апрель 2025 г. со 123 596 руб./кв.м до 136 166 руб./кв.м 10,2%;
- минимальная цена 1 м² на март - апрель 2025 г. составила 47 368 руб./м²;
- максимальная – 360 870 руб./м².
Средняя цена единого жилого дома составила 19 770 422 руб., минимальная – 1 400 000 руб.,
максимальная – 450 000 000 руб.
Средняя площадь жилого дома составила 153,9 м², минимальная – 20 м², максимальная – 1500 м².

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

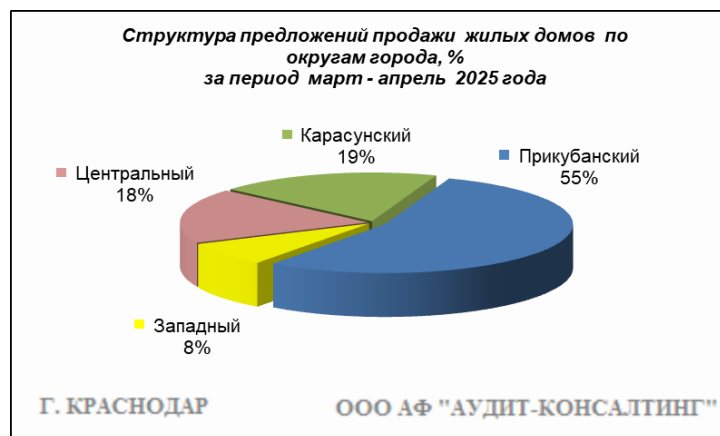


Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи жилых домов, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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

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



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 55%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (8%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на март - апрель 2025 года** показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 73 016 руб./кв. м до 409 182 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 164 334 руб./кв. м;
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 47 368 руб./кв. м до 360 870 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 136 166 руб./кв. м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

Рынок продажи

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

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



Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (89%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (11%).

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 2024 г. – 141 069 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 75 982 руб. (на 117 % за 10 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:

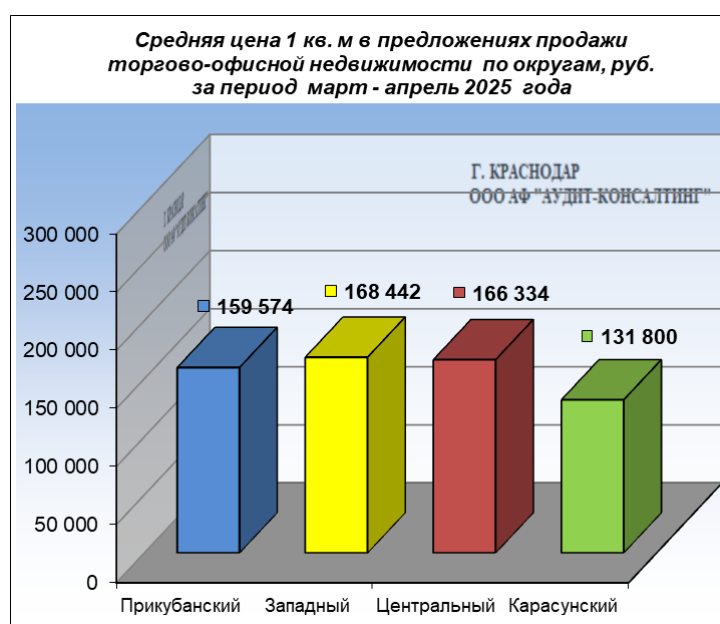
Таблица 9. Краткосрочная динамика цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025
Прикубанский	ср	136 751	144 770	155 808	156 400	153 142	159 574
	мин	15 432	24 356	27 458	30 000	24 000	28 736
	макс	400 000	400 000	406 897	400 000	485 714	442 708
Западный	ср	145 957	144 848	151 035	168 469	170 972	168 442
	мин	45 000	45 000	48 333	51 471	43 000	44 000
	макс	413 636	336 879	336 879	378 378	395 570	398 649

Центральный	ср	143 336	148 789	157 029	167 289	147 738	166 334
	мин	27 273	40 476	39 864	41 096	31 250	35 043
	макс	369 231	384 615	400 000	473 242	394 737	400 000
Карасунский	ср	117 522	131 886	129 466	131 300	136 052	131 800
	мин	16 000	35 294	35 000	40 248	28 000	28 786
	макс	290 948	394 737	303 571	342 929	500 000	300 000
Среднее значение		135 891	142 573	148 335	155 864	151 976	156 537
Минимальное значение		15 432	24 356	27 458	30 000	24 000	28 736
Максимальное значение		413 636	400 000	406 897	473 242	500 000	442 708

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

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



За март - апрель 2025 г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **156 537** руб./кв. м,

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2025 г. (151 976 руб./м²) составляет **3,0%**;

- изменение с мая 2024 по апрель 2025 г. со 135 891 руб./кв.м до 156 537 руб./кв.м 15,2%;

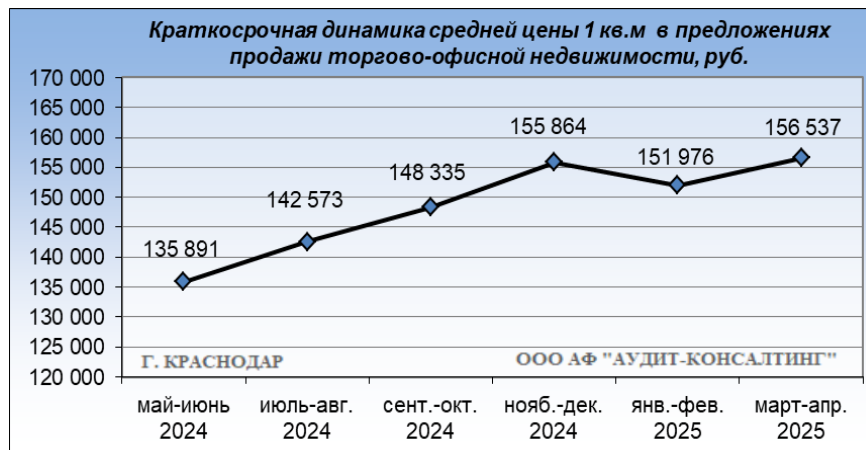
- минимальная цена 1 м² на март - апрель 2025 г. составила 28 736 руб./м²;

- максимальная – 442 708 руб./м².

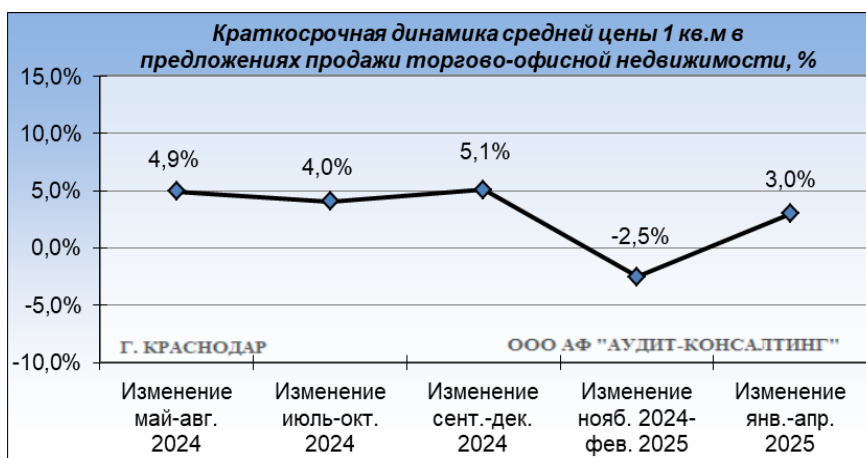
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 31 334 169 руб., минимальная – 300 000 руб., максимальная – 1 020 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 236,6 кв.м, минимальная – 2 кв.м, максимальная – 9 758 кв.м.

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

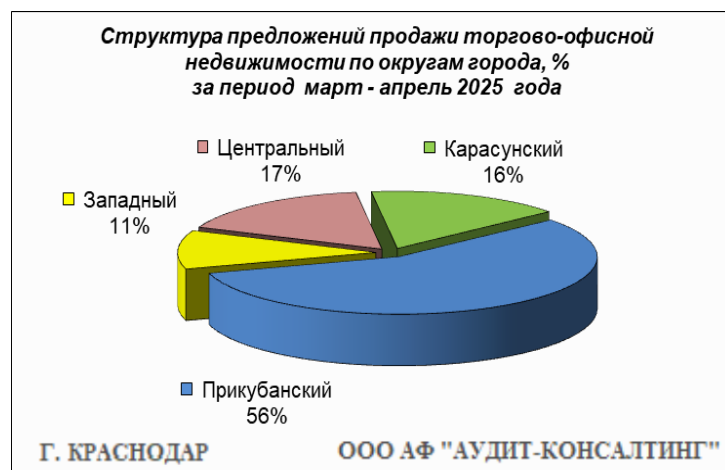


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на **март - апрель 2025** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости.

Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 56%, а наименьший в Западном округе - 11%.

Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 кв.м за 2014 г. – 27 247 руб./кв. м, за 2024 г. – 63 914 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 36 667 руб. (на 135 % за 10 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.	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январь-фев. 2025	март-апр. 2025
Среднее значение	77 183	58 922	59 136	66 314	67 918	65 603
Минимальное значение	41 860	18 321	12 121	15 420	18 077	9 259
Максимальное значение	138 889	144 737	168 138	160 920	210 000	260 000

За **март - апрель 2025 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **65 603** руб./кв.м;

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2025 г. (67 918 руб./м².) составляет - **3,4%**;

- изменение с мая 2024 по апрель 2025 г. с 77 183 руб./кв.м до 65 603 руб./кв.м -15%;

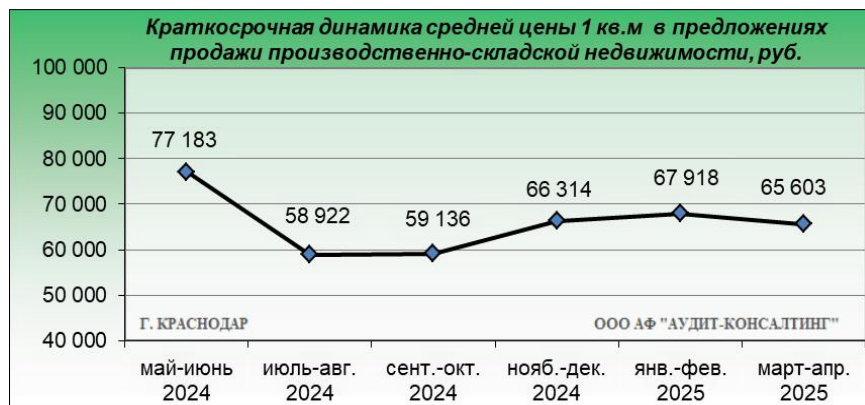
- минимальная цена 1 кв.м на март - апрель 2025 г. составила 9 259 руб./кв.м;

- максимальная – 260 000 руб./кв.м.

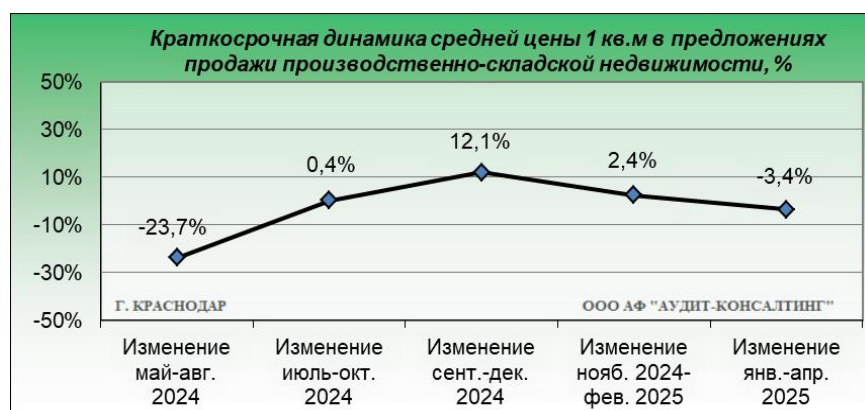
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 52 972 251 руб., минимальная – 100 000 руб., максимальная – 1 590 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 919,2 кв.м, минимальная – 1,6 кв.м, максимальная – 54 001,5 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 март - апрель 2025 года показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 28 736 руб./кв.м до 442 708 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 156 537 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 9 259 руб./кв.м до 260 000 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 65 603 руб./кв.м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок аренды

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

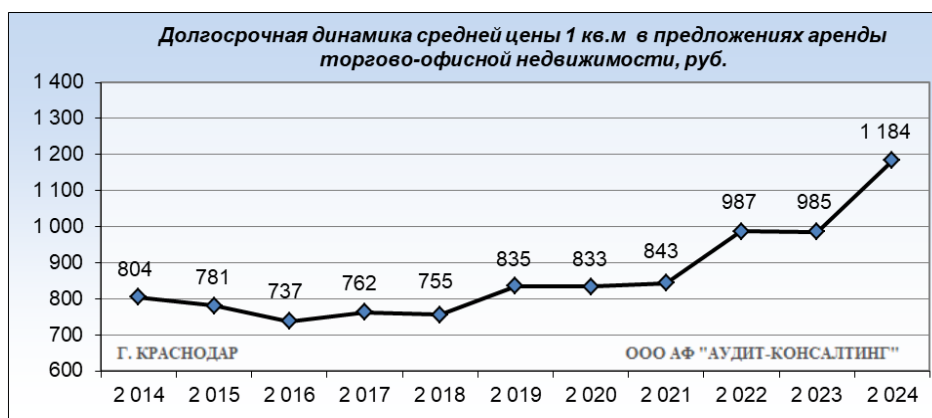
Структура предложений аренды в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке ниже.



Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наём являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 84% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 16%.

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 2024 г. – 1 184 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 380 руб. (на 47% за 10 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:

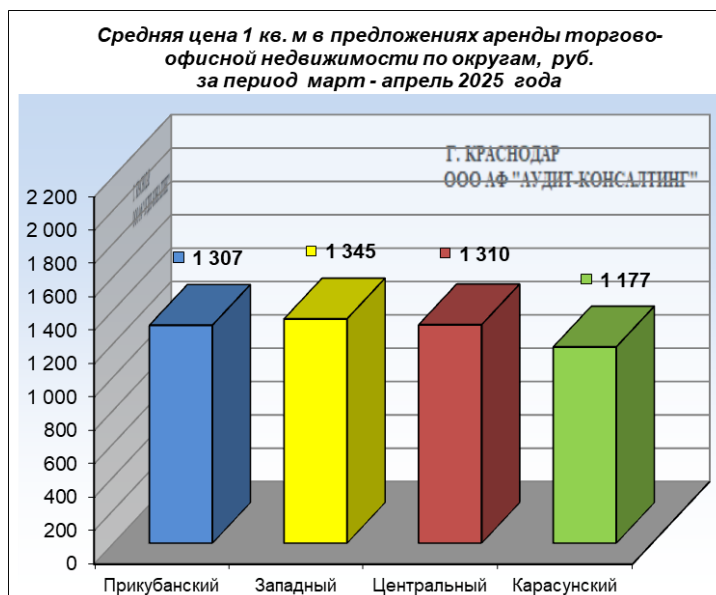
Таблица 11. Краткосрочная динамика цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025
Прикубанский	ср	1 184	1 206	1 194	1 253	1 249	1 307
	мин	267	294	250	343	350	370
	макс	3 846	3 750	4 375	7 200	5 000	5 455
Западный	ср	1 276	1 258	1 275	1 287	1 315	1 345
	мин	500	500	500	500	500	536

	макс	4 054	3 000	3 500	4 000	5 000	4 412
Центральный	ср	1 245	1 322	1 256	1 414	1 301	1 310
	мин	250	333	443	417	400	540
	макс	4 355	5 366	4 667	7 000	5 000	3 700
Карасунский	ср	1 083	1 109	1 106	1 108	1 161	1 177
	мин	230	294	250	333	370	390
	макс	3 056	3 125	3 800	3 800	3 056	4 667
Среднее значение		1 197	1 224	1 208	1 265	1 256	1 285
Минимальное значение		230	294	250	333	350	370
Максимальное значение		4 355	5 366	4 667	7 200	5 000	5 455

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

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



За март - апрель 2025 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 285 руб./кв.м**,

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2025 г. (1 256 руб./м²/мес.) составляет **2,2%**;

- изменение с мая 2024 по апрель 2025 г. с 1 197 руб./кв.м/мес. до 1 285 руб./кв.м/мес. 7,3%;

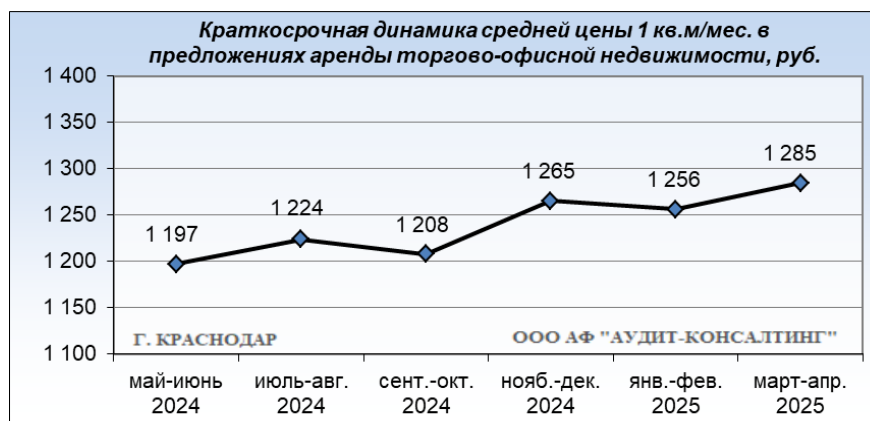
- минимальная цена 1 кв.м на март - апрель 2025 г. составила 370 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 5 455 руб./кв.м/мес.

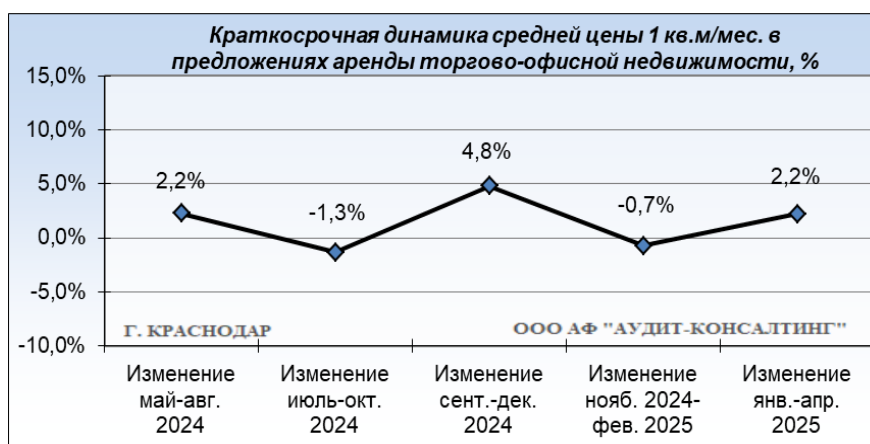
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 303 085 руб./мес., минимальная – 3 960 руб./мес., максимальная – 18 000 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 252,3 кв.м, минимальная – 2 кв.м, максимальная – 12 000 кв.м.

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

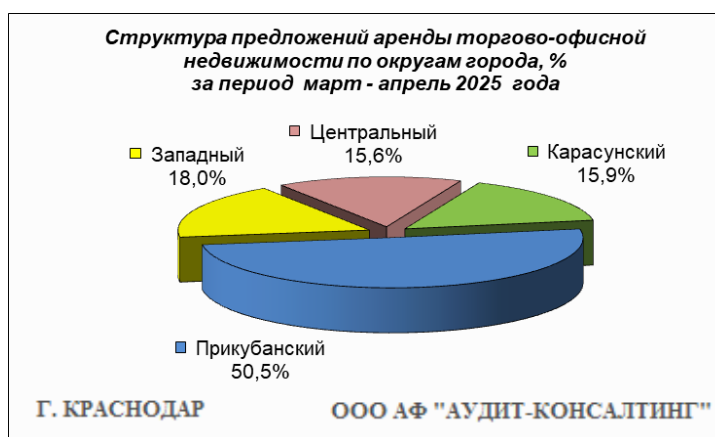


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке аренды торгово-офисной недвижимости на **март - апрель 2025** года выполнен с точки зрения местонахождения объекта недвижимости.

Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

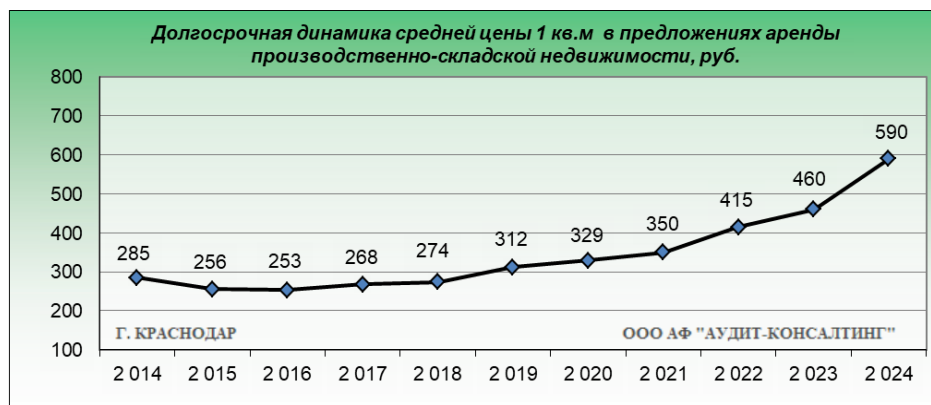


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 50,5%, а наименьший в Центральном округе – 15,6%.

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 2024 г. – 590 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 305 руб. (на 107% за 10 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.	май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025
Среднее значение	648	572	594	570	631	652
Минимальное значение	350	150	143	150	143	150
Максимальное значение	1 250	1 471	1 632	1 461	1 500	2 190

За **март - апрель 2025 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **652 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2025 г. (631 руб./м²/мес.) составляет **3,2%**;

- изменение с мая 2024 по апрель 2025 г. с 648 руб./кв.м/мес. до 652 руб./кв.м/мес. 0,6%;

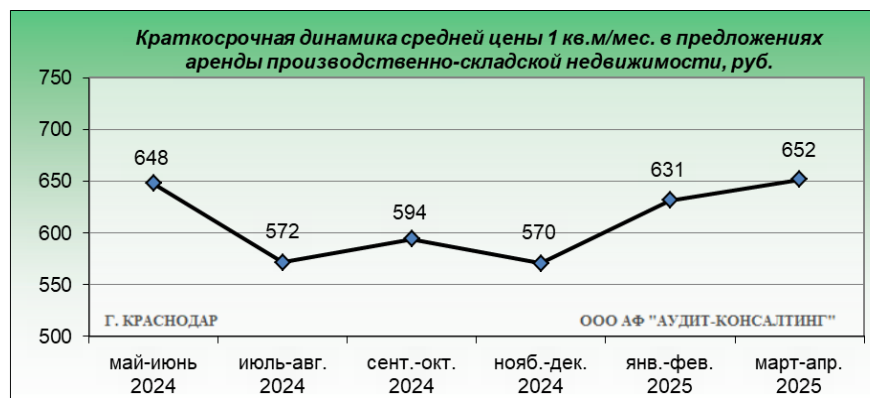
- минимальная цена 1 кв.м на март - апрель 2025 г. составила 150 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 2 190 руб./кв.м/мес.

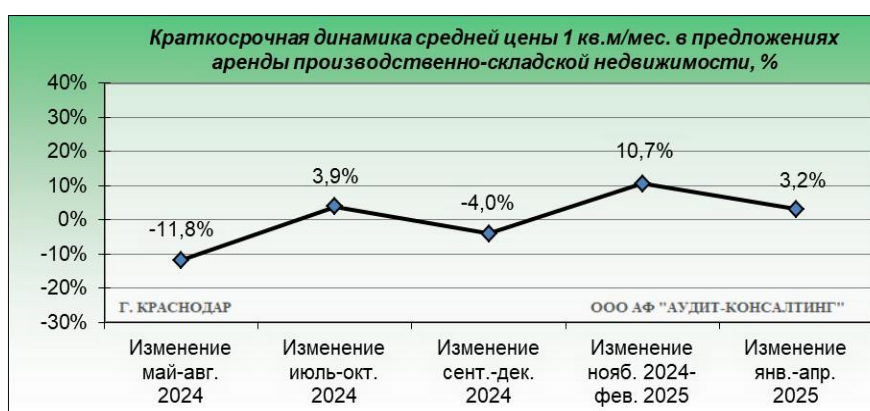
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 664 224 руб./мес., минимальная – 788 руб./мес., максимальная – 10 000 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 044,1 кв.м, минимальная – 1,5 кв.м, максимальная – 15 000 кв.м.

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



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



Основные выводы относительно рынка аренды коммерческой недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на март - апрель 2025 г.** показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок найма (без учета скидки на торг) в диапазоне от 370 руб./кв.м в месяц до 5 455 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1 285 руб./кв.м в месяц;
- производственно-складская недвижимость выставляется (без учета скидки на торг) в диапазоне от 150 руб./кв.м. в месяц до 2 190 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 631 руб./кв.м в месяц.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок земельных участков

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

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

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

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

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

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.

Анализ рынка земельных участков проводился среди 1344 предложений продажи земельных участков под ИЖС и 136 предложений продажи земельных участков коммерческого назначения без сегментации по предлагаемым к продаже (переуступке) правам, т.е. анализируемая выборка содержит как земельные участки, находящиеся в собственности, так и в аренде.

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



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка земельных участков представляют объекты рынка под ИЖС (91%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (9%).

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 2024 г. – 2 605 274 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельных участков под ИЖС выросла на 1 718 607 руб. (на 193,8% за 10 лет).

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

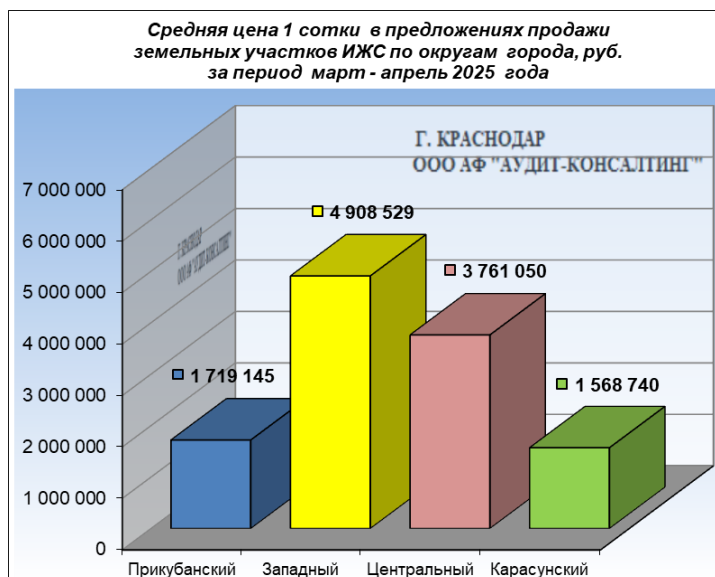
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.		май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025
Прикубанский	ср	1 565 109	1 515 677	1 598 260	1 611 329	1 728 465	1 719 145
	мин	200 000	223 881	278 000	295 000	295 000	295 000
	макс	5 875 000	4 651 163	5 357 143	5 000 000	6 875 000	6 625 000
Западный	ср	4 236 964	4 445 865	4 618 432	4 694 642	4 737 834	4 908 529
	мин	1 150 000	2 045 455	2 045 455	1 909 091	1 959 459	2 135 593
	макс	8 250 000	8 478 261	8 250 000	8 600 000	9 285 714	9 090 909
Центральный	ср	2 850 016	2 867 125	3 106 098	3 295 305	3 288 823	3 761 050
	мин	1 000 000	1 162 500	787 500	1 043 478	1 054 054	1 233 333
	макс	5 555 556	6 666 667	7 468 750	8 271 605	9 134 615	10 000 000
Карасунский	ср	1 550 536	1 623 873	1 879 222	1 596 421	1 573 585	1 568 740
	мин	300 000	325 000	448 980	434 783	361 667	390 000
	макс	4 729 730	4 722 227	4 722 227	4 722 227	4 722 227	4 722 227
Среднее значение		2 550 656	2 613 135	2 800 503	2 799 424	2 832 177	2 989 366
Минимальное значение		200 000	223 881	278 000	295 000	295 000	295 000
Максимальное значение		8 250 000	8 478 261	8 250 000	8 600 000	9 285 714	10 000 000

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

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



За **март - апрель 2025** г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **2 989 366** руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2025 г. (2 832 177 руб./сот.) составляет **5,6%**;

- изменение с мая 2024 по апрель 2025 г. с 2 550 656 руб./сот до 2 989 366 руб./сот. 17,2%;

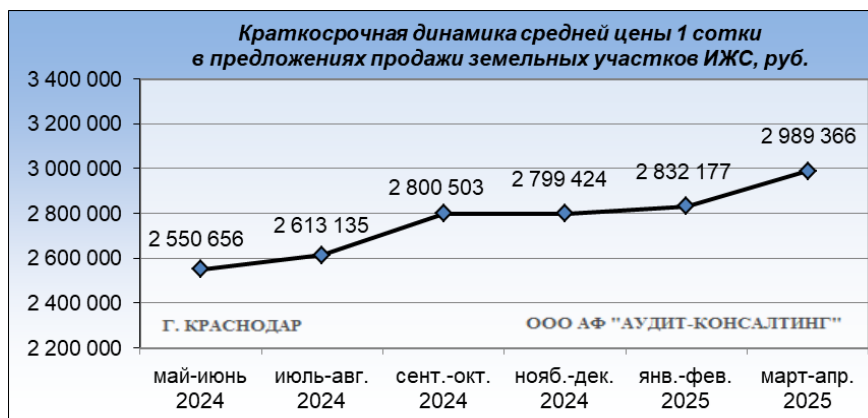
- минимальная цена 1 сотки на март - апрель 2025 г. составила 295 000 руб./сот.;

- максимальная – 10 000 000 руб./сот.

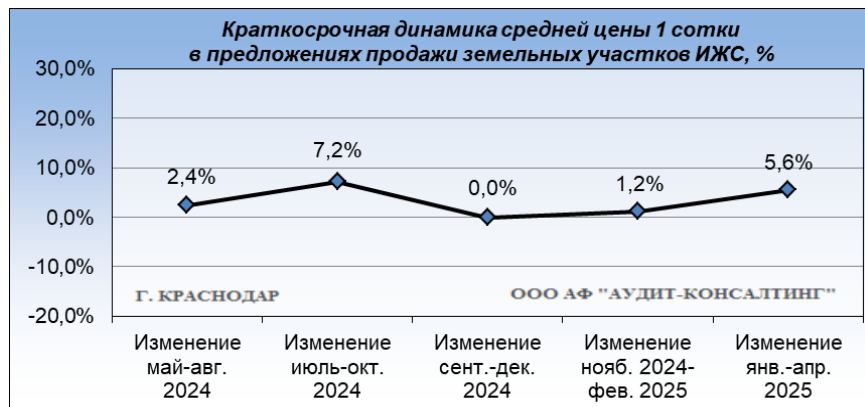
Средняя цена единого земельного участка составила 19 314 162 руб., минимальная – 1 400 000 руб., максимальная – 320 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 8,8 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 100 сот.

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

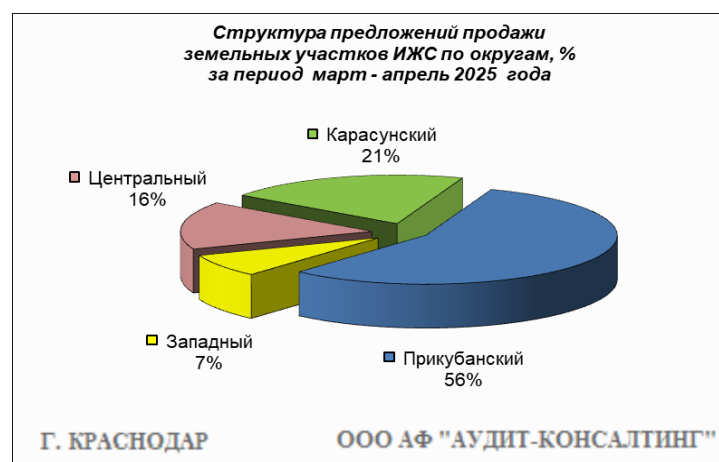


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **март - апрель 2025 г.** выполнен с точки зрения местонахождения объекта.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения о продаже земельных участков под ИЖС, а именно 56%, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 7% в Западном округе.

Земельные участки коммерческого назначения

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

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 сотки за 2014 год – 965 581 руб./сот., за 2024 г. – 2 441 520 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2024 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельного участка выросла на 1 475 939 руб. (на 152,9% за 10 лет).

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

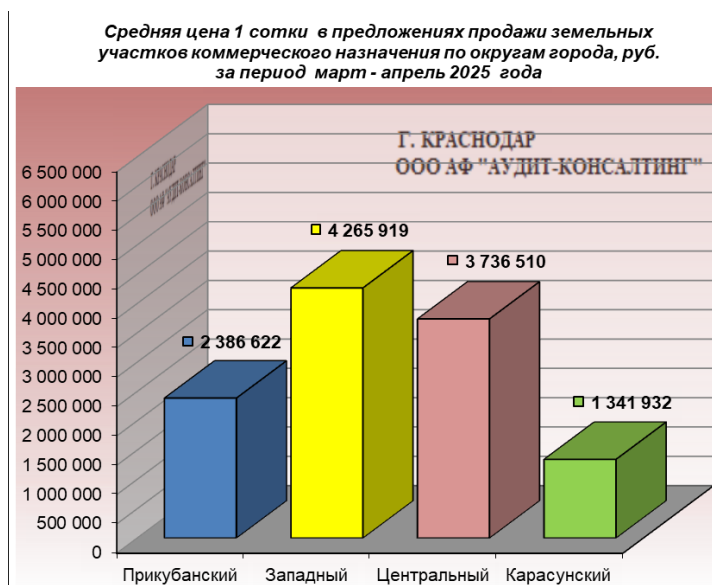
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков коммерческого назначения, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

Таблица 14. Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.		май-июнь 2024	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025
Прикубанский	ср	1 683 708	1 794 095	2 462 502	2 595 273	2 360 237	2 386 622
	мин	457 917	400 000	639 344	629 032	629 032	606 557
	макс	4 142 857	4 500 000	5 072 464	5 500 000	5 072 464	5 000 000
Западный	ср	3 001 594	3 323 161	3 284 226	3 585 581	4 261 670	4 265 919
	мин	1 361 502	2 000 000	2 678 571	2 678 571	3 333 333	2 121 212
	макс	4 032 258	4 000 000	4 000 000	4 324 324	5 450 000	5 454 545
Центральный	ср	3 054 651	3 234 887	3 511 757	4 075 937	3 727 580	3 736 510
	мин	1 153 846	2 214 286	2 142 857	3 112 033	3 090 909	3 090 909
	макс	4 000 000	4 303 797	4 929 577	5 000 000	4 792 500	5 000 000
Карасунский	ср	1 389 600	1 383 637	1 467 371	1 629 844	1 380 669	1 341 932
	мин	200 000	348 101	348 101	434 783	348 101	500 000
	макс	3 500 000	2 846 715	3 396 226	3 600 000	3 600 000	3 000 000
Среднее значение		2 282 388	2 433 945	2 681 464	2 971 659	2 932 539	2 932 746
Минимальное значение		200 000	348 101	348 101	434 783	348 101	500 000
Максимальное значение		4 142 857	4 500 000	5 072 464	5 500 000	5 450 000	5 454 545

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

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



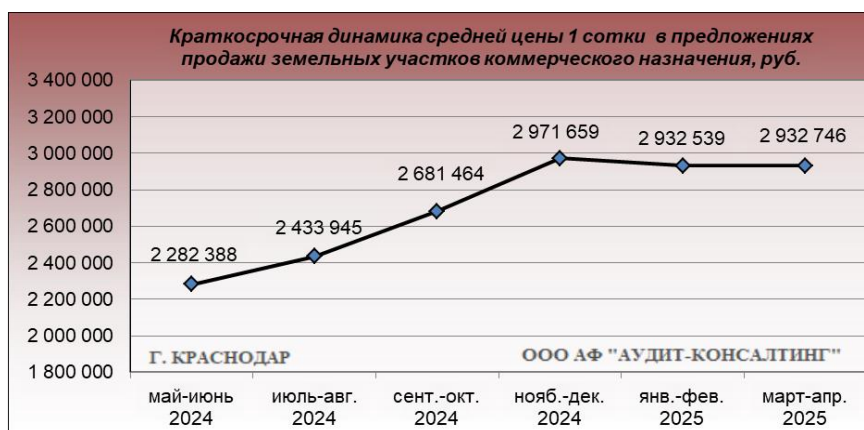
За **март - апрель 2025 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **2 932 746 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2025 г. (2 932 539 руб./сот.) составляет **0%**;
- изменение с мая 2024 по апрель 2025 г. с 2 282 388 руб./сот. до 2 932 746 руб./сот. **28,5%**;
- минимальная цена 1 сотки на март - апрель 2025 г. составила 500 000 руб./сот.;
- максимальная – 5 454 545 руб./сот.

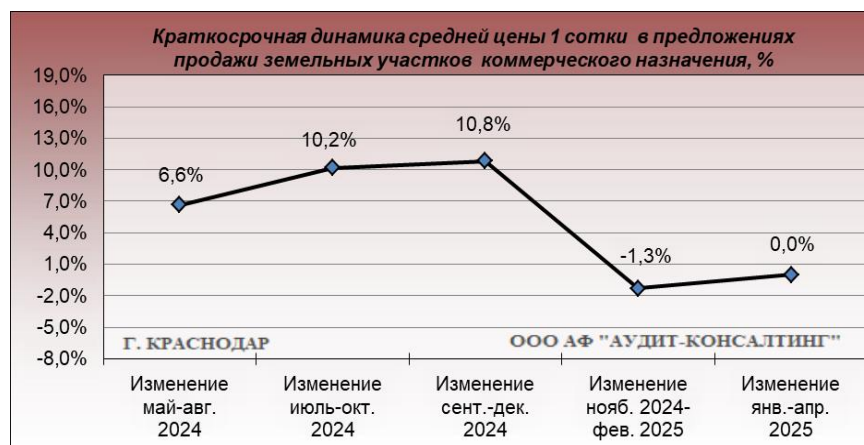
Средняя цена единого земельного участка составила 86 340 717 руб., минимальная – 3 500 000 руб., максимальная – 1 000 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 59,5 сот., минимальная – 1,7 сот., максимальная – 1521 сот.

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

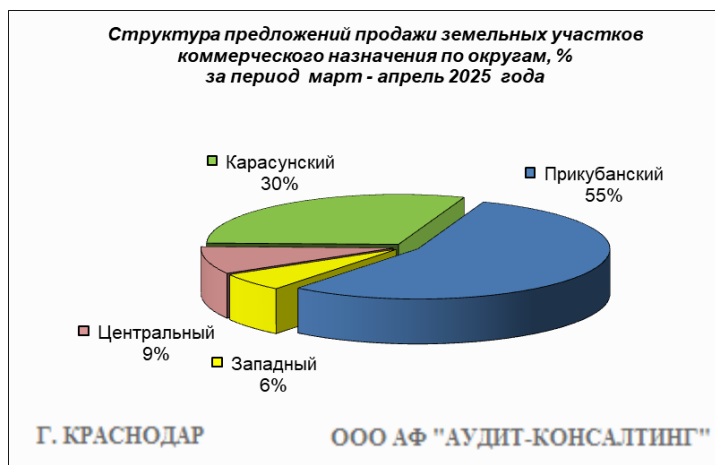


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи на рынке земельных участков коммерческого назначения, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков коммерческого назначения на **март - апрель 2025 г.** выполнен с точки зрения местонахождения объекта.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения земельных участков коммерческого назначения, а именно 55 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 6% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка **по состоянию на март - апрель 2025 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 295 000 руб./сот. до 10 000 000 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 2 989 366 руб./сот.;

- средняя цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 500 000 руб./сот. до 5 454 545 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 2 932 746 руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.