

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

Индекс промышленного производства в мае 2025 г. по сравнению с маем 2024 г. составил 101,7%, в январе-мае 2025 г. – 98,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в мае 2025 г. по сравнению с маем 2024 г. составил 85,3%, в январе-мае 2025 г. – 87,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в мае 2025 г. по сравнению с маем 2024 г. составил 101,7%, в январе-мае 2025 г. – 98,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в мае 2025 г. по сравнению с маем 2024 г. составил 108,9%, в январе-мае 2025 г. – 103,9%.

Индекс производства по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в мае 2025 г. По сравнению с маем 2024 г. Составил 95,0%, в январе-мае 2025 г. – 96,4%.

Растениеводство. К 1 июня 2025 г. в сельскохозяйственных организациях посеяно яровых культур с учетом пересева погибших озимых 1153,1 тыс. га (95,2% к соответствующему периоду предыдущего года).

Животноводство. На конец мая 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 323,2 тыс. голов (96,9% к соответствующей дате 2024 г.), из них коров – 118,5 тыс. голов (100,8%); свиней – 506,8 тыс. голов (116,9%); овец и коз – 8,0 тыс. голов (108,7% к соответствующей дате 2024 г.).

За январь-май 2025 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, от одной коровы надоедено 4586 килограммов молока (100,6% к январю-маю 2024 г.), яйценоскость кур-несушек составила 126 яиц (100,8% к январю-маю 2024 г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-мае 2025 г. составил 181,5 млрд рублей, или 92,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-мае 2025 г. организациями всех форм собственности и населением построено 33,3 тыс. квартир общей площадью 2783,8 тыс. кв. метров, что составило 115,9% к январю-маю 2024 г.

Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 19,3 тыс. квартир общей площадью 938,7 тыс. кв. метров, что составило 139,7% к январю-маю 2024 г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 1845,1 тыс. кв. метров (из них 391,9 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 106,7% к январю-маю 2024 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-мае 2025 г. составил 1149,3 млрд рублей, что в товарной массе на 1,7% меньше, чем в январе-мае 2024 г.

В январе-мае 2025 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 457,7 млрд рублей, что на 2,2% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-май предыдущего года.

В январе-мае 2025 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 1539,0 млрд рублей, что в товарной массе на 0,9% меньше, чем в январе-мае 2024 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в мае 2025 г. по сравнению с апрелем 2025 г. составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 99,6%, услуги – 101,8%.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в мае 2025 г. по сравнению с апрелем 2025 г. составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 99,6%, услуги – 101,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в мае 2025 г. составил 100,6%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в мае 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 3,1% и составила 8464,28 рубля в расчете на одного человека в месяц.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Краснодарскому краю в мае 2025 г. составила 25842,23 рубля в расчете на месяц. По сравнению с апрелем 2025 г. его стоимость повысилась на 1,0%.

¹ По данным: <https://rosstat.gov.ru/region/doc/1103/Main.htm>

В мае 2025 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с апрелем 2025 г. составил 100,5%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 100,1%, «Обрабатывающие производства» – 100,6%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 99,7%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в мае 2025 г. по сравнению с апрелем 2025 г. составил 97,8%, в том числе на продукцию растениеводства – 97,9%, животноводства – 97,7%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в мае 2025 г. по сравнению с апрелем 2025 г. составил 99,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2025 г. составила 72338 рублей. По сравнению с апрелем 2024 г. она увеличилась на 8,2%. Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-апрель 2025 г. составила 70056 рублей, увеличившись по сравнению с соответствующим периодом 2024 г. на 12,0%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за апрель 2025 г. по сравнению с апрелем 2024 г. уменьшилась на 2,7%. За январь-апрель 2025 г. реальная заработная плата увеличилась на 1,3% по сравнению с январем-апрелем 2024 г.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за I квартал 2025 г. составила 2942,5 тыс. человек, из них 2881,7 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 60,8 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 мае 2025 г. признано безработными 1,6 тыс. безработных (на 10,6% меньше, чем в мае 2024 г.), снято с учета 1,7 тыс. безработных (на 30,3% меньше, чем в мае 2024 г.).

Численность трудоустроенных безработных в мае 2025 г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 11,1%, с маем 2024 г. – на 35,2% и составила 0,9 тыс. человек.

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

На конец мая 2025 г. нагрузка не занятого населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила 0,12 человека.

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

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

Коммерческая недвижимость представлена торгово-офисной и производственно-складской.

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

Интервал исследования составляет 2 месяца. Исследуемый интервал – **май - июнь 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 **май - июнь 2025 г.** из 33 404 предложений по продаже квартир и 2 291 предложений о продаже жилых домов.

Общая структура предложения на следующем рисунке:



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (94%), а наименьшую – рынка жилых домов (6%).

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

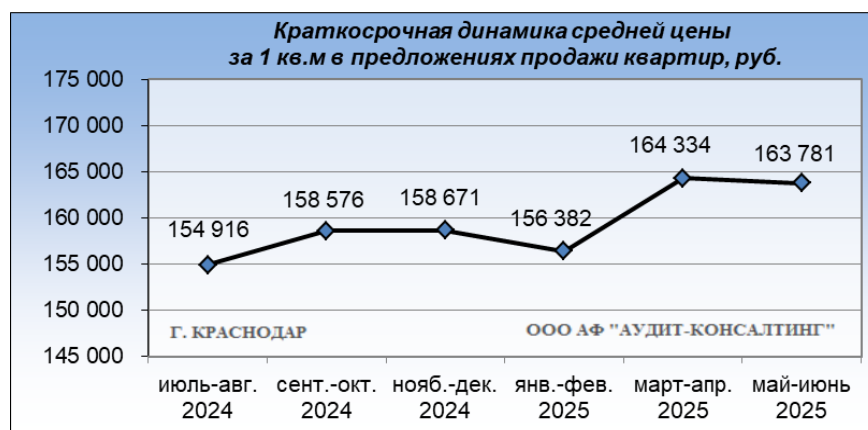
Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025
Прикубанский	138 766	142 490	137 149	135 821	140 516	136 279
Западный	160 037	169 960	159 572	166 595	179 889	186 143

Центральный	172 386	173 361	176 627	177 280	191 140	183 625
Карасунский	148 473	148 492	161 336	145 831	145 792	149 078
Среднее значение	154 916	158 576	158 671	156 382	164 334	163 781
Минимальное значение	70 204	69 444	65 491	66 046	73 016	67 038
Максимальное значение	383 333	424 324	390 625	419 162	409 182	408 719

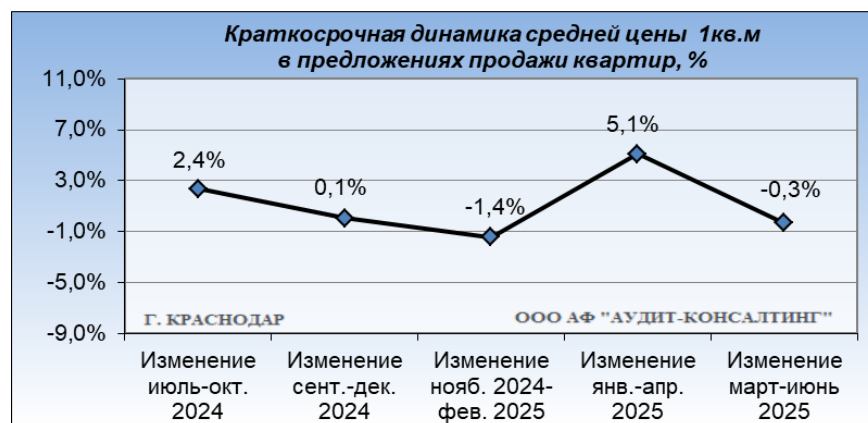
За **май - июнь 2025 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **163 781 руб./кв.м**,

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2025 г. (164 334 руб./кв.м) составляет **-0,3%**;
- изменение с июля 2024 по июнь 2025 г. со 154 916 руб./кв.м до 163 781 руб./кв.м **5,7%**;
- минимальная цена 1 м² на май - июнь 2025 г. составила 67 038 руб./ кв.м;
- максимальная – 408 719 руб./кв.м.

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



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **май - июнь 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 49,9%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 8,7% в Западном.

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



Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию, наиболее выставляемыми на продажу являлись 1-комнатные квартиры (31,5%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (2,8%).

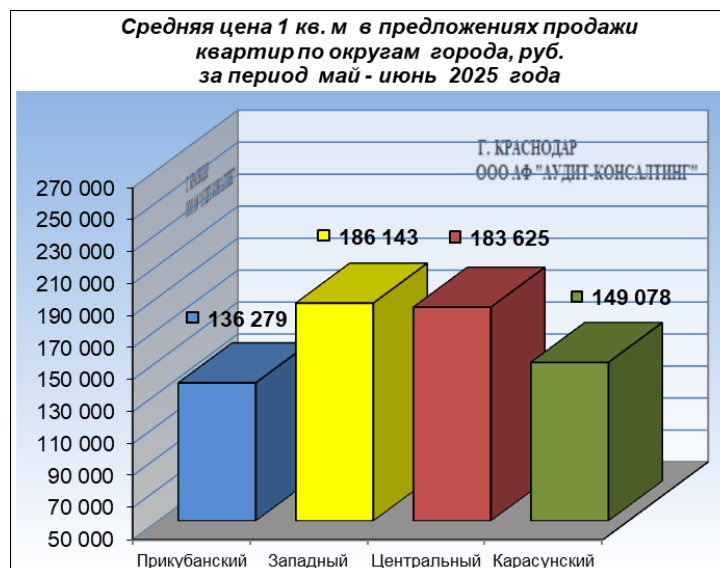
Данные проведенного анализа цен предложений за **май - июнь 2025 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

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	131 204	125 298	125 787	142 209	156 896	136 279
Западный	191 366	175 777	176 771	204 041	182 762	186 143
Центральный	187 411	171 831	160 682	167 654	230 549	183 625
Карасунский	159 011	147 164	158 429	105 767	175 019	149 078

Таблица свидетельствует о том, что на рынке квартир 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.



1-комнатные квартиры

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.		июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025
Прикубанский	ср	124 314	129 439	127 178	128 121	131 328	131 204
	мин	70 308	69 502	65 491	66 338	73 016	67 105
	макс	308 511	283 019	252 378	319 149	370 933	392 484
Западный	ср	171 117	177 529	174 738	189 369	192 598	191 366
	мин	97 714	97 714	86 250	86 567	89 021	87 308
	макс	352 273	355 319	326 316	333 333	338 428	348 361
Центральный	ср	176 622	180 928	183 725	181 194	189 216	187 411
	мин	82 895	82 461	88 333	75 000	86 000	76 425
	макс	355 076	357 143	358 949	332 558	342 132	375 000
Карасунский	ср	144 948	150 197	172 648	155 639	154 451	159 011
	мин	76 190	75 000	77 114	75 000	75 000	75 000
	макс	324 675	319 444	347 219	314 046	318 358	354 885
Среднее значение		154 250	159 523	164 572	163 581	166 898	167 248
Минимальное значение		70 308	69 502	65 491	66 338	73 016	67 105
Максимальное значение		355 076	357 143	358 949	333 333	370 933	392 484

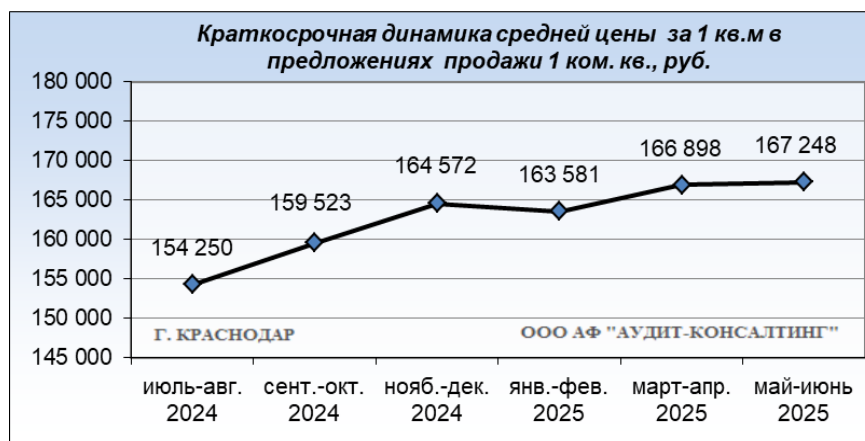
Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за **май - июнь 2025 г.** составила **167 248 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2025 г. (166 898 руб./м²) составляет **0,2%**;
- изменение с июля 2024 по июнь 2025 г. со 154 250 руб./кв.м до 167 248 руб./кв.м **8,4%**;
- минимальная цена 1 м² на май - июнь 2025 г. составила **67 105 руб./м²**;
- максимальная – **392 484 руб./м²**.

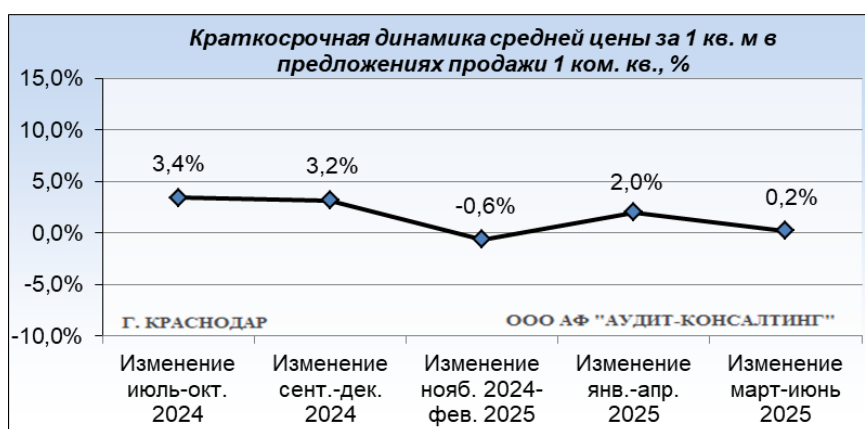
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила **6 179 812 руб.**, минимальная – **1 450 000 руб.**, максимальная – **63 433 170 руб.**

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила **39,6 м²**, минимальная – **17 м²**, максимальная – **190,5 м²**.

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



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



2-комнатные квартиры

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

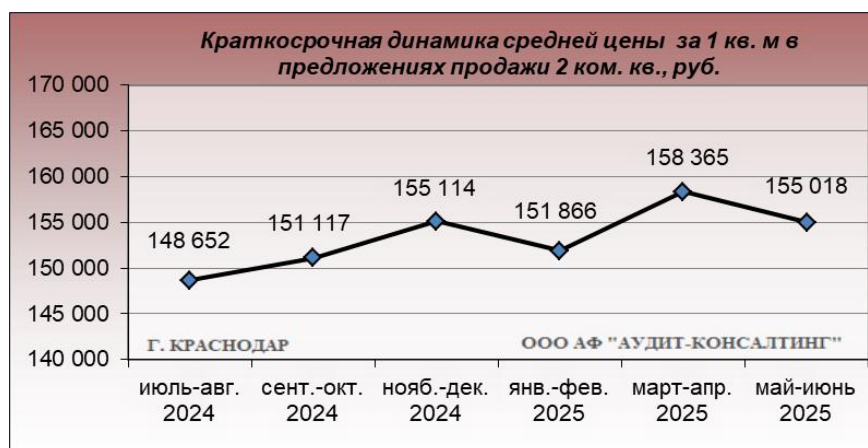
Таблица 4. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи 2-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 2-хкомн. кв. по округам, руб.		июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025
Прикубанский	ср	123 972	125 046	119 750	122 888	125 514	125 298
	мин	71 569	69 444	66 079	66 079	73 098	67 038
	макс	325 152	325 147	324 428	304 915	324 266	320 339
Западный	ср	166 245	168 950	164 544	181 930	180 495	175 777
	мин	90 000	87 963	89 423	79 198	95 238	88 274
	макс	378 788	424 324	390 625	419 162	409 182	400 000
Центральный	ср	164 050	164 535	170 825	168 551	186 545	171 831
	мин	84 842	80 128	78 125	79 545	82 099	79 114
	макс	354 839	311 475	350 746	352 353	349 206	338 446
Карасунский	ср	140 342	145 937	165 339	134 094	140 907	147 164
	мин	75 000	71 542	75 000	70 100	75 301	69 191
	макс	315 651	349 638	347 116	273 929	332 256	342 994
Среднее значение		148 652	151 117	155 114	151 866	158 365	155 018
Минимальное значение		71 569	69 444	66 079	66 079	73 098	67 038

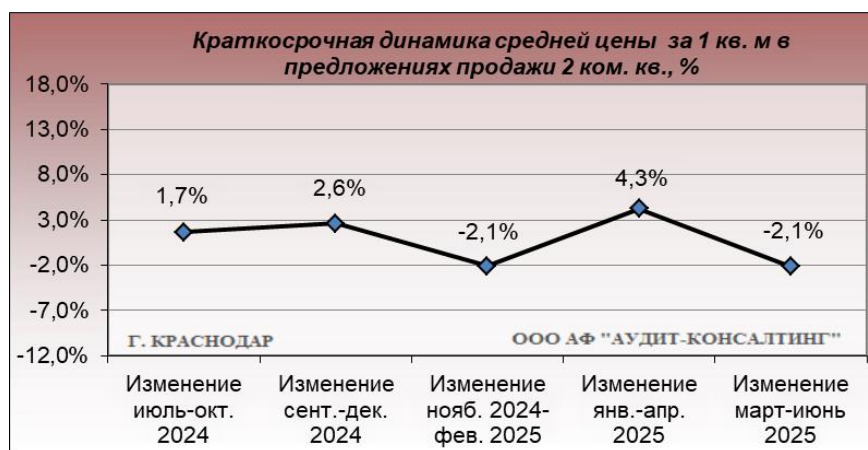
Максимальное значение	378 788	424 324	390 625	419 162	409 182	400 000
-----------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **май - июнь 2025 г.** составила **155 018 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2025 г. (158 365 руб./кв.м) составляет **-2,1%**;
- изменение с июля 2024 по июнь 2025 г. со 148 652 руб./кв.м до 155 018 руб./кв.м **4,3%**;
- минимальная цена 1 кв.м на май - июнь 2025 г. составила 67 038 руб./кв.м ;
- максимальная – 400 000 руб./кв.м.
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 8 679 561 руб., минимальная – 1 950 000 руб., максимальная – 64 968 300 руб.
Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 59,5 кв.м, минимальная – 23 кв.м, максимальная – 228,4 кв.м.

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



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



3-комнатные квартиры

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025
Прикубанский	ср	125 013	125 593	118 779	124 470	127 294	125 787
	мин	71 849	69 697	66 316	66 046	73 034	68 441

	макс	310 078	324 946	335 443	372 960	382 813	339 744
Западный	ср	163 969	175 314	159 401	162 623	171 348	176 771
	мин	88 608	93 750	84 127	77 011	87 479	94 215
	макс	326 460	406 250	362 117	334 528	312 796	368 633
Центральный	ср	158 392	161 484	159 695	158 746	167 203	160 682
	мин	77 121	86 129	76 395	76 923	85 840	77 008
	макс	351 064	314 173	338 624	357 895	286 523	336 364
Карасунский	ср	156 090	139 934	150 674	134 479	147 139	158 429
	мин	73 333	73 272	72 301	74 184	74 000	70 225
	макс	308 403	313 735	313 735	284 483	293 705	328 141
Среднее значение		150 866	150 581	147 137	145 079	153 246	155 417
Минимальное значение		71 849	69 697	66 316	66 046	73 034	68 441
Максимальное значение		351 064	406 250	362 117	372 960	382 813	368 633

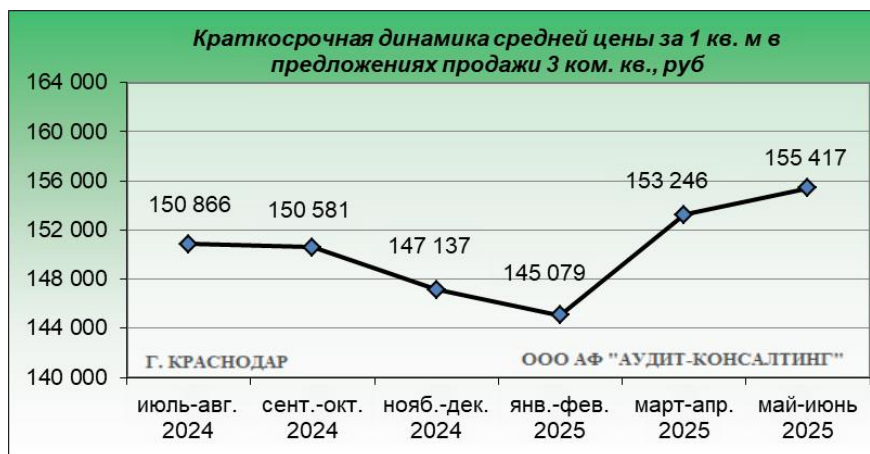
Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за **май - июнь 2025 г.** составила **155 417** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2025 г. (153 246 руб./м²) составляет **1,4%**;
- изменение с июля 2024 по июнь 2025 г. с 150 866 руб./кв.м до 155 417 руб./кв.м **3,0%**;
- минимальная цена 1 м² на май - июнь 2025 г. составила **68 441** руб./м²;
- максимальная – **368 633** руб./м².

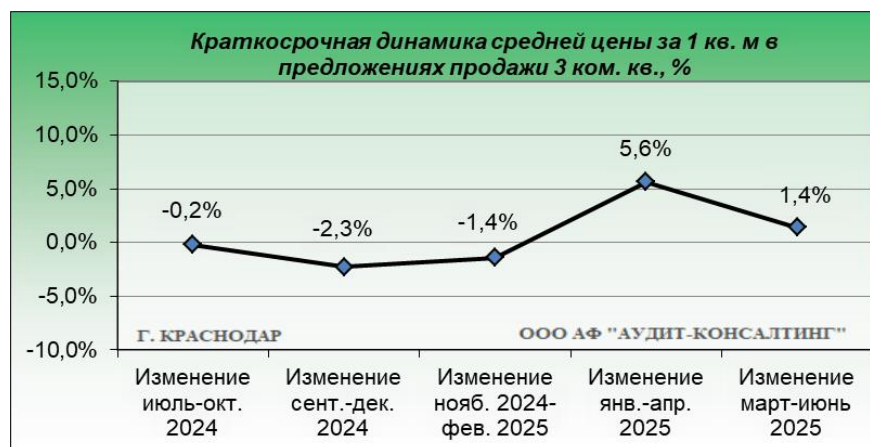
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 11 775 263 руб., минимальная – 2 700 000 руб., максимальная – 70 000 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 80,6 м², минимальная – 31,6 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.		июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025
Прикубанский	ср	171 756	172 103	169 270	147 063	160 161	142 209
	мин	80 000	77 626	84 444	76 836	75 301	70 211
	макс	337 945	366 667	349 970	335 420	365 854	408 719
Западный	ср	162 573	184 864	156 364	160 396	193 988	204 041
	мин	88 182	95 000	85 813	92 593	109 626	103 000
	макс	383 333	354 497	301 410	316 667	316 667	385 621
Центральный	ср	164 911	163 702	169 870	181 996	174 158	167 654
	мин	89 844	91 027	95 000	99 892	113 208	95 238
	макс	285 000	230 011	309 598	309 598	264 982	299 557
Карасунский	ср	135 687	134 609	131 923	123 257	120 839	105 767
	мин	75 862	79 268	78 378	78 273	81 694	77 609
	макс	208 333	175 538	175 732	186 611	201 088	186 611
Среднее значение		158 732	163 819	156 857	153 178	162 287	154 917
Минимальное значение		75 862	77 626	78 378	76 836	75 301	70 211
Максимальное значение		383 333	366 667	349 970	335 420	365 854	408 719

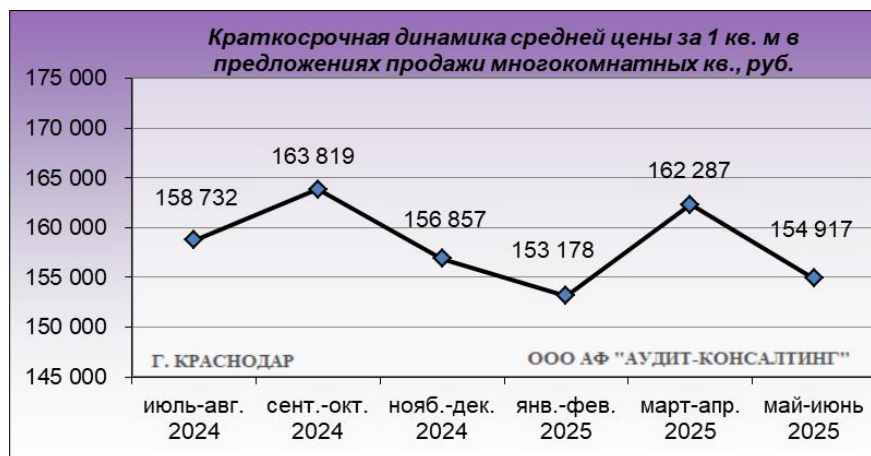
Средняя цена 1 м² многокомнатных квартир за **май - июнь 2025 г.** составила **154 917 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2025 г. (162 287 руб./м²) составляет **-4,5%**;
- изменение с июля 2024 по июнь 2025 г. со 158 732 руб./кв.м до 154 917 руб./кв.м **-2,4%**;
- минимальная цена 1 м² на май - июнь 2025 г. составила 70 211 руб./м²;
- максимальная – 408 719 руб./м².

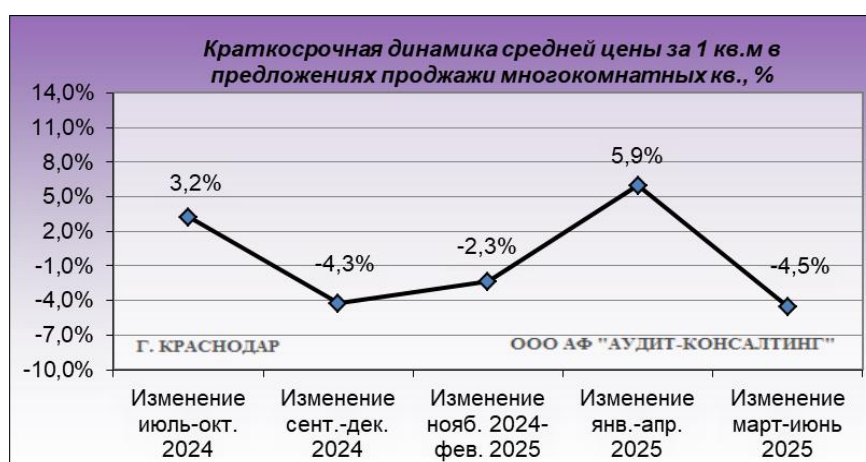
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 18 889 016 руб., минимальная – 2 850 000 руб., максимальная – 122 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 129,6 м², минимальная – 57 м², максимальная – 464 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 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.		июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025
Прикубанский	ср	148 777	160 270	150 768	156 562	158 283	156 896
	мин	70 204	72 031	71 129	70 062	79 470	72 464
	макс	297 331	297 331	267 266	277 778	321 970	303 571
Западный	ср	136 283	143 141	142 814	138 656	161 015	182 762
	мин	103 390	104 127	104 127	99 602	121 212	121 890
	макс	193 370	193 548	202 703	190 096	239 787	250 000
Центральный	ср	197 954	196 156	199 017	195 912	238 577	230 549
	мин	95 833	98 214	98 566	96 154	96 454	85 000
	макс	270 833	262 821	305 164	312 069	328 741	329 245
Карасунский	ср	165 300	171 784	186 094	181 686	165 625	175 019
	мин	88 803	80 986	75 610	80 000	81 461	81 506
	макс	242 857	246 700	262 701	265 244	270 700	285 500
Среднее значение		162 079	167 838	169 673	168 204	180 875	186 306

Минимальное значение	70 204	72 031	71 129	70 062	79 470	72 464
Максимальное значение	297 331	297 331	305 164	312 069	328 741	329 245

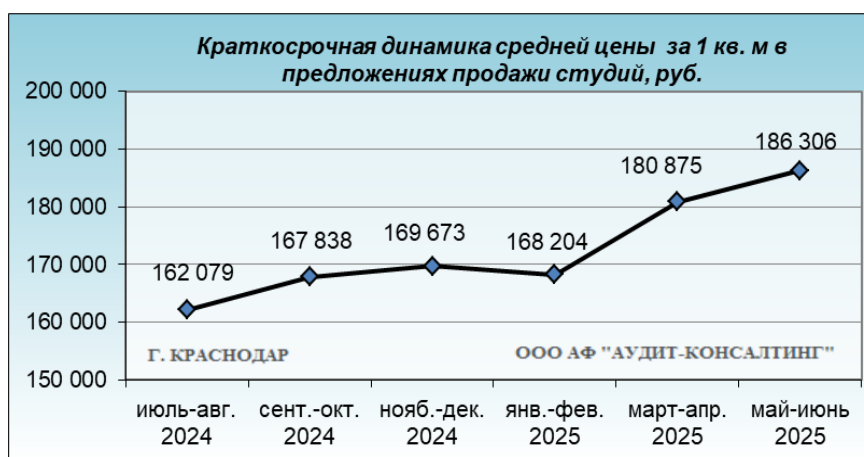
Средняя цена 1 м² квартир-студий за **май - июнь 2025 г.** составила **186 306 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2025 г. (180 875 руб./м²) составляет **3%**;
- изменение с июля 2024 по июнь 2025 г. со 162 079 руб./кв.м до 186 306 руб./кв.м 14,9%;
- минимальная цена 1 м² на май - июнь 2025 г. составила 72 464 руб./м²;
- максимальная – 329 245 руб.

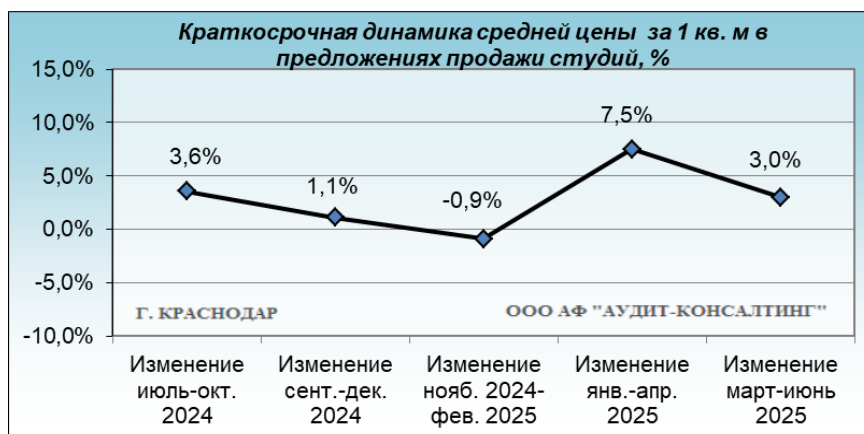
Средняя цена единой квартиры-студии составила 4 413 408 руб., минимальная – 1 040 000 руб., максимальная – 22 532 000 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 26,9 м², минимальная – 11,5 м², максимальная – 112,7 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:

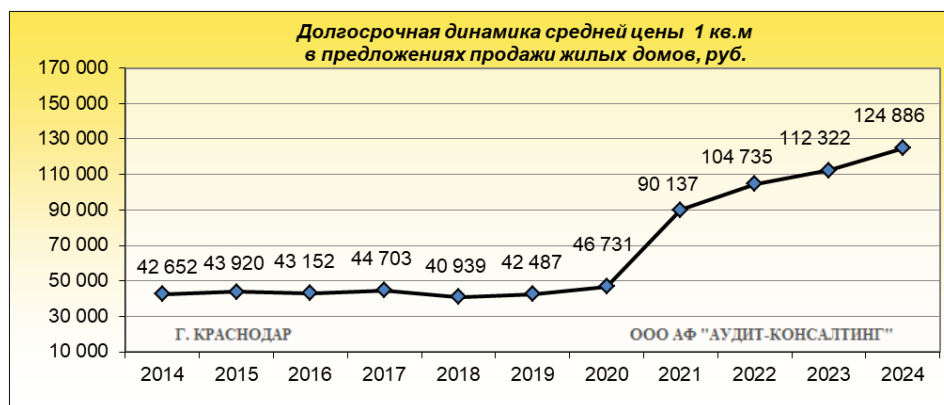


Жилые дома

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.		июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025
Прикубанский	ср	101 907	110 008	108 632	113 469	116 546	117 928
	мин	45 822	41 304	43 333	45 217	49 048	42 182
	макс	361 963	316 667	354 327	340 000	311 688	354 911
Западный	ср	162 245	154 450	162 137	160 952	179 055	186 593
	мин	69 048	53 571	84 524	64 783	99 303	87 500
	макс	380 000	333 333	329 545	347 826	325 000	380 000
Центральный	ср	122 477	120 035	132 707	127 504	133 594	129 393
	мин	50 500	49 474	52 432	55 102	59 701	69 524
	макс	303 490	285 714	356 371	322 222	360 870	291 545
Карасунский	ср	110 977	116 116	113 772	113 200	115 468	113 956
	мин	49 975	44 444	42 083	45 000	47 368	47 393
	макс	310 000	263 000	261 780	250 000	268 022	311 927
Среднее значение		124 401	125 152	129 312	128 781	136 166	136 967
Минимальное значение		45 822	41 304	42 083	45 000	47 368	42 182
Максимальное значение		380 000	333 333	356 371	347 826	360 870	380 000

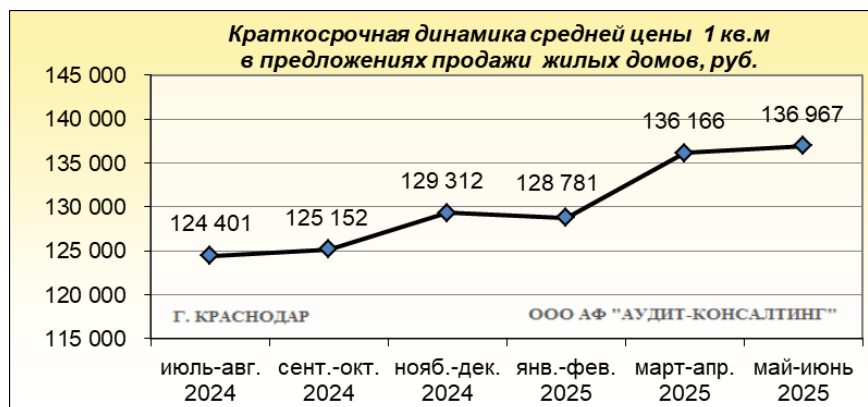
Средняя цена 1 м² жилых домов за **май - июнь 2025 г.** составила **136 967 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2025 г. (136 166 руб./м²) составляет **0,6%**;
- изменение с июля 2024 по июнь 2025 г. со 124 401 руб./кв.м до 136 967 руб./кв.м **10,1%**;
- минимальная цена 1 м² на май - июнь 2025 г. составила **42 182 руб./м²**;
- максимальная – **380 000 руб./м²**.

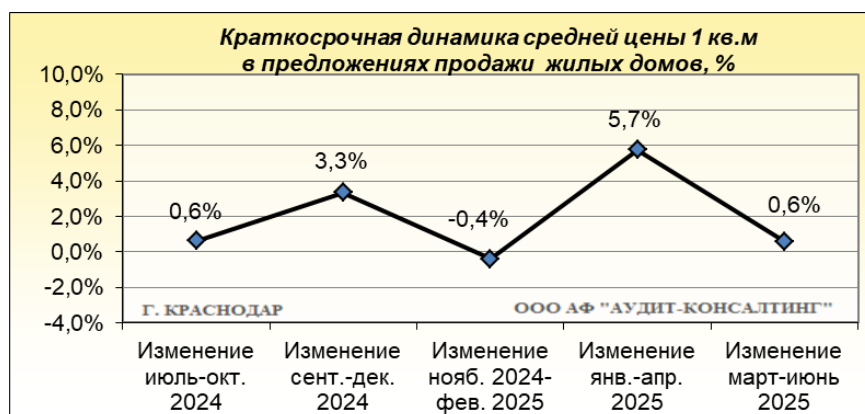
Средняя цена единого жилого дома составила **21 329 166 руб.**, минимальная – **2 000 000 руб.**, максимальная – **399 999 000 руб.**

Средняя площадь жилого дома составила **162 м²**, минимальная – **20 м²**, максимальная – **1230 м²**.

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



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



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

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



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 55%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (10%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на май - июнь 2025 года** показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 67 038 руб./кв. м до 408 719 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 163 781 руб./кв. м;
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 42 182 руб./кв. м до 380 000 руб./кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 136 967 руб./кв. м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

Рынок продажи

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

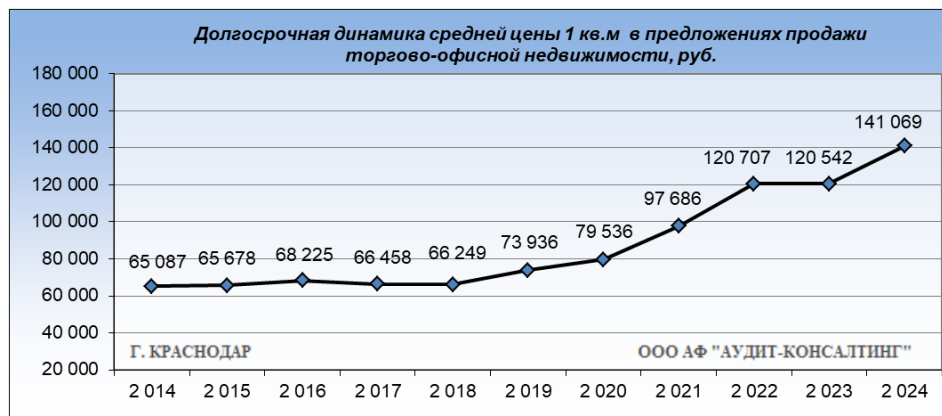
Структура предложений продажи в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке ниже.



Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (91%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (9%).

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.

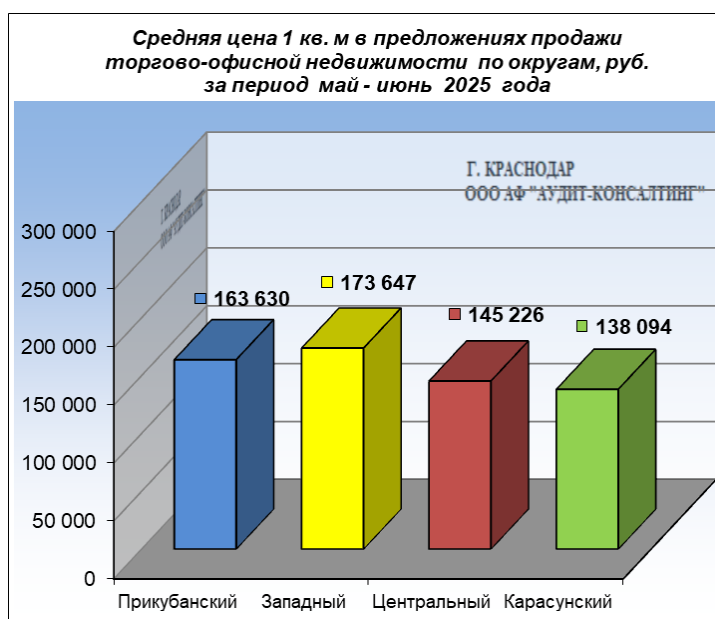
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025
Прикубанский	ср	144 770	155 808	156 400	153 142	159 574	163 630
	мин	24 356	27 458	30 000	24 000	28 736	28 045
	макс	400 000	406 897	400 000	485 714	442 708	450 000
Западный	ср	144 848	151 035	168 469	170 972	168 442	173 647
	мин	45 000	48 333	51 471	43 000	44 000	40 000
	макс	336 879	336 879	378 378	395 570	398 649	400 000
Центральный	ср	148 789	157 029	167 289	147 738	166 334	145 226
	мин	40 476	39 864	41 096	31 250	35 043	42 373
	макс	384 615	400 000	473 242	394 737	400 000	337 143
Карасунский	ср	131 886	129 466	131 300	136 052	131 800	138 094
	мин	35 294	35 000	40 248	28 000	28 786	33 333
	макс	394 737	303 571	342 929	500 000	300 000	367 412
Среднее значение		142 573	148 335	155 864	151 976	156 537	155 149
Минимальное значение		24 356	27 458	30 000	24 000	28 736	28 045
Максимальное значение		400 000	406 897	473 242	500 000	442 708	450 000

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.



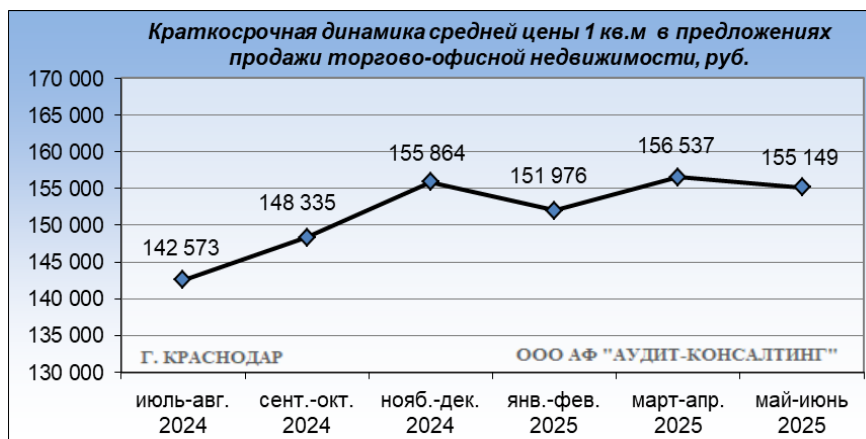
За май - июнь 2025 г. средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **155 149 руб./кв. м**,

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2025 г. (156 537 руб./м²) составляет **-0,9%**;
- изменение с июля 2024 по июнь 2025 г. со 142 573 руб./кв.м до 155 149 руб./кв.м **8,8%**;
- минимальная цена 1 м² на май - июнь 2025 г. составила **28 045 руб./м²**;
- максимальная – **450 000 руб./м²**.

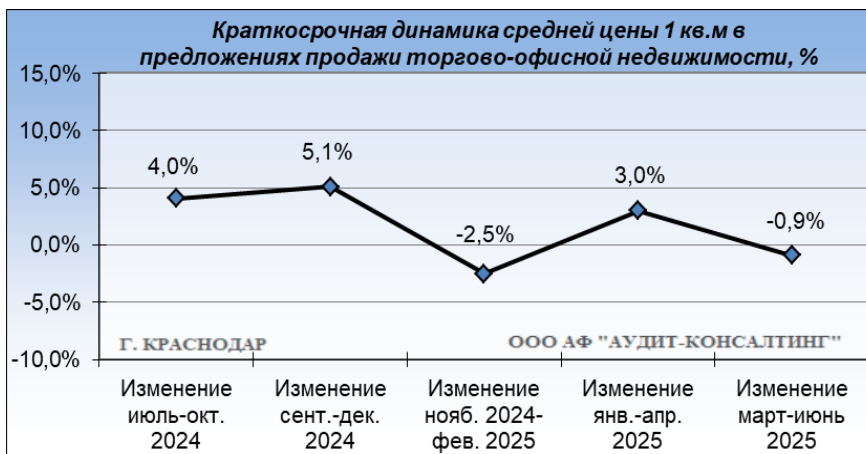
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **35 099 146 руб.**, минимальная – **150 000 руб.**, максимальная – **1 400 000 000 руб.**

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила **254,6 кв.м**, минимальная – **3,4 кв.м**, максимальная – **17 999,9 кв.м**.

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

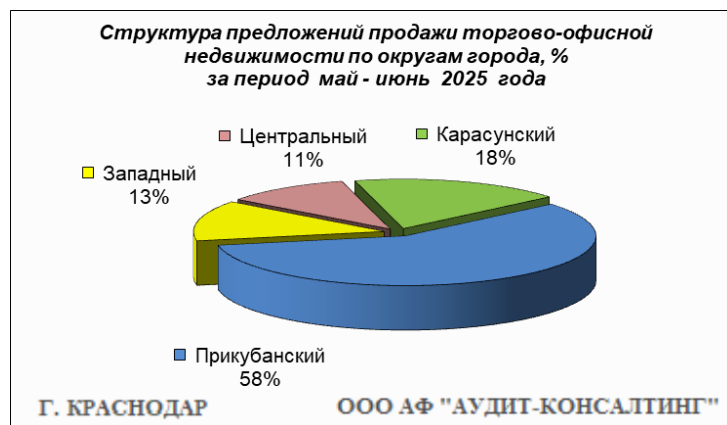


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке торгово-офисной недвижимости на **май - июнь 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 – 58%, а наименьший в Центральном округе - 11%.

Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 кв.м за 2014 г. – 27 247 руб./кв. м, за 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.	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025
Среднее значение	58 922	59 136	66 314	67 918	65 603	75 438
Минимальное значение	18 321	12 121	15 420	18 077	9 259	14 063
Максимальное значение	144 737	168 138	160 920	210 000	260 000	210 000

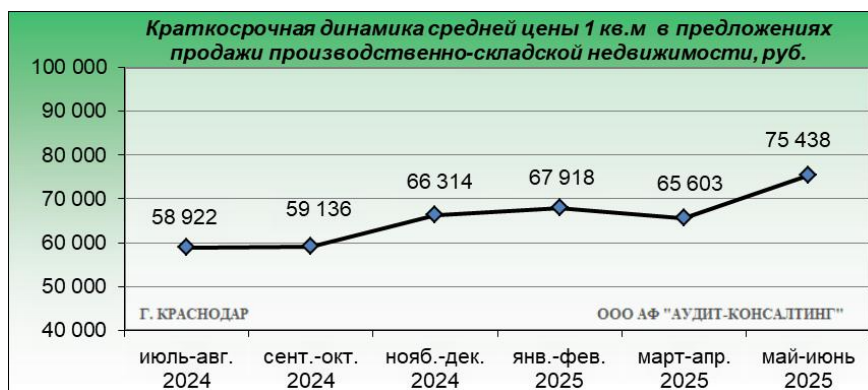
За май - июнь 2025 г. средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **75 438** руб./кв.м;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2025 г. (65 603 руб./м²,) составляет **15,0%**;
- изменение с июля 2024 по июнь 2025 г. с 58 922 руб./кв.м до 75 438 руб./кв.м 28,0%;
- минимальная цена 1 кв.м на май - июнь 2025 г. составила 14 063 руб./кв.м;
- максимальная – 210 000 руб./кв.м.

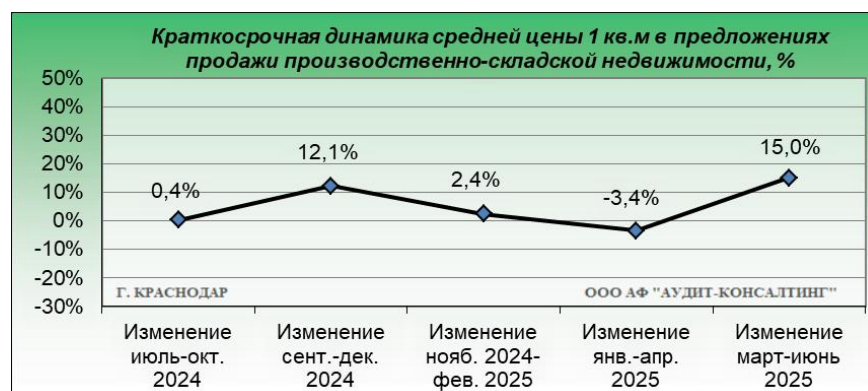
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 80 779 907 руб., минимальная – 89 000 руб., максимальная – 1 600 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 074,7 кв.м, минимальная – 2 кв.м, максимальная – 16 916 кв.м.

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



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



Основные выводы относительно рынка продажи коммерческой недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на май - июнь 2025 года** показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 28 045 руб./кв.м до 450 000 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 155 149 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 14 063 руб./кв.м до 210 000 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 75 438 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение средней цены предложения продажи на рынке продаж торгово-офисной недвижимости и рост 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 – 82% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 18%.

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:

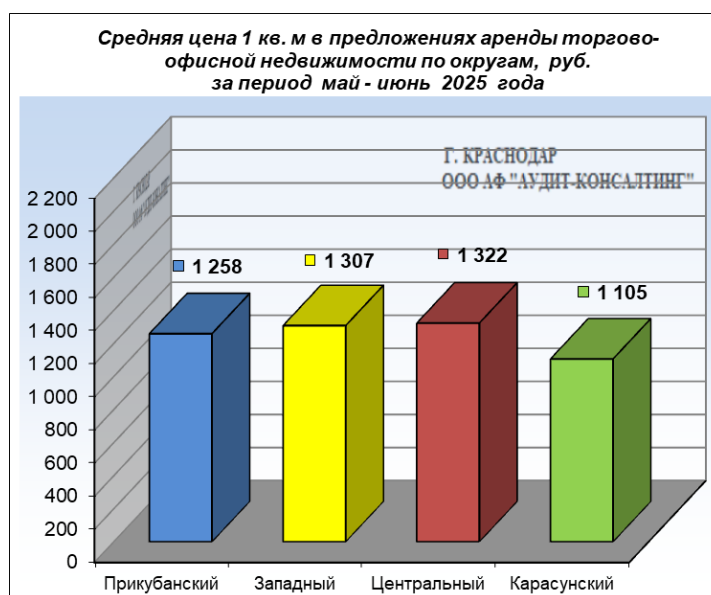
Таблица 11. Краткосрочная динамика цен предложений аренды торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025
Прикубанский	ср	1 206	1 194	1 253	1 249	1 307	1 258
	мин	294	250	343	350	370	417

	макс	3 750	4 375	7 200	5 000	5 455	5 500
Западный	ср	1 258	1 275	1 287	1 315	1 345	1 307
	мин	500	500	500	500	536	486
	макс	3 000	3 500	4 000	5 000	4 412	4 000
Центральный	ср	1 322	1 256	1 414	1 301	1 310	1 322
	мин	333	443	417	400	540	488
	макс	5 366	4 667	7 000	5 000	3 700	3 750
Карасунский	ср	1 109	1 106	1 108	1 161	1 177	1 105
	мин	294	250	333	370	390	371
	макс	3 125	3 800	3 800	3 056	4 667	4 333
Среднее значение		1 224	1 208	1 265	1 256	1 285	1 248
Минимальное значение		294	250	333	350	370	371
Максимальное значение		5 366	4 667	7 200	5 000	5 455	5 500

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

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



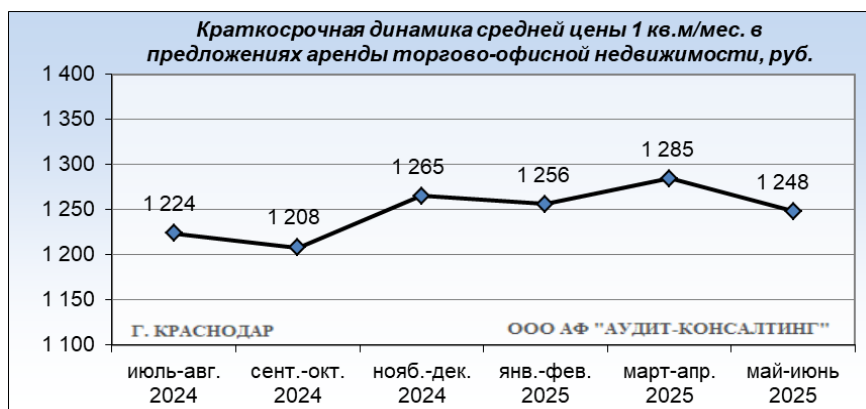
За май - июнь 2025 г. средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила 1 248 руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2025 г. (1 285 руб./м²/мес.) составляет -2,8%;
- изменение с июля 2024 по июнь 2025 г. с 1 197 руб./кв.м/мес. до 1 248 руб./кв.м/мес. 2%;
- минимальная цена 1 кв.м на май - июнь 2025 г. составила 371 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 5 500 руб./кв.м/мес.

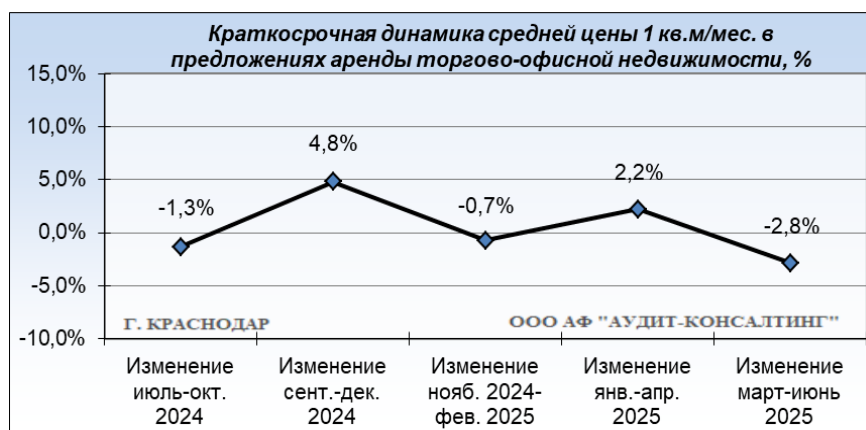
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 299 673 руб./мес., минимальная – 3 000 руб./мес., максимальная – 18 000 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 250,8 кв.м, минимальная – 4 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:

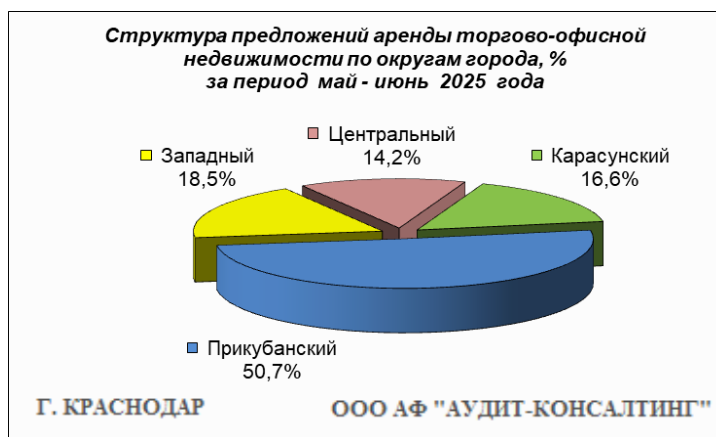


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



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

Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

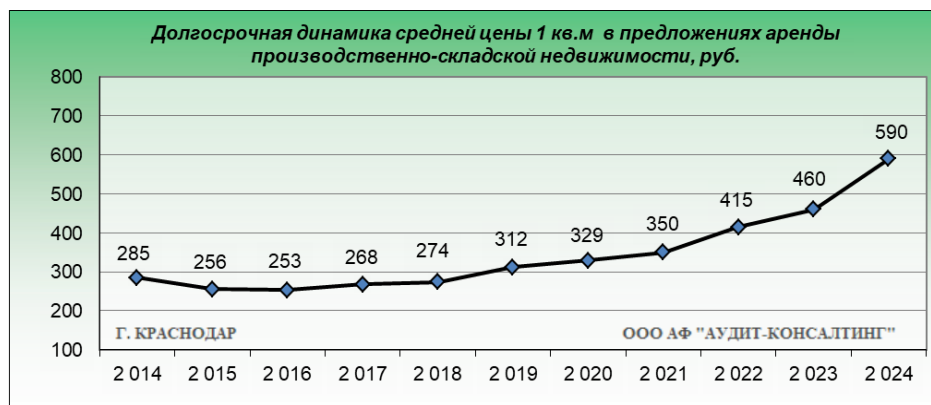


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 50,7%, а наименьший в Центральном округе – 14,2%.

Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости аренды 1 кв.м/мес. за 2014 г. – 285 руб./кв.м/мес., за 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

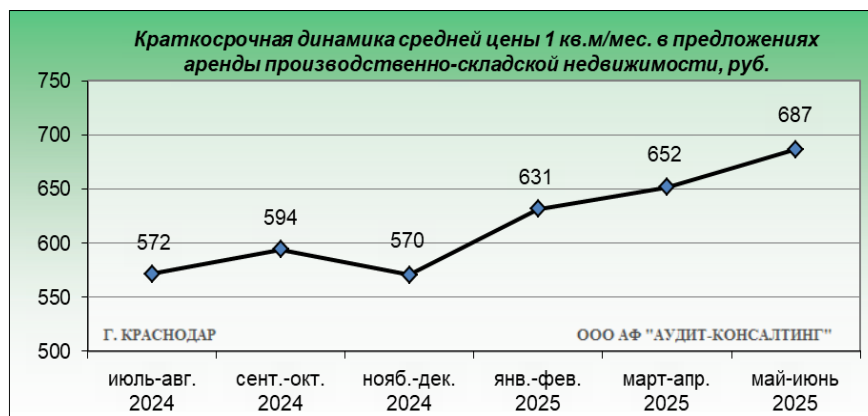
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025
Среднее значение	572	594	570	631	652	687
Минимальное значение	150	143	150	143	150	200
Максимальное значение	1 471	1 632	1 461	1 500	2 190	2 250

За **май - июнь 2025 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **687 руб./кв.м/мес.**;

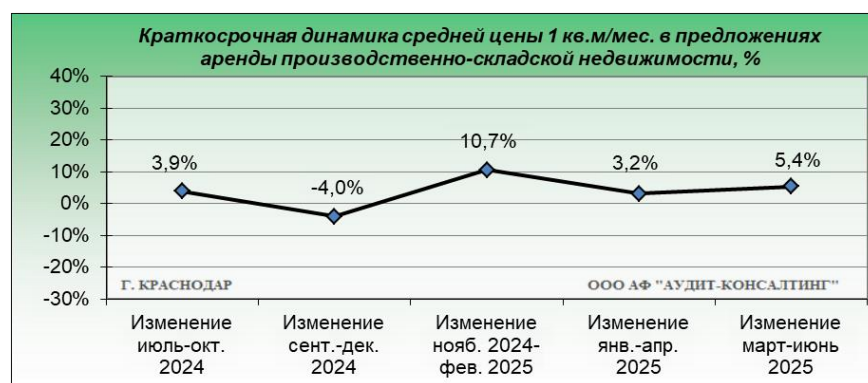
- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2025 г. (652 руб./м²/мес.) составляет **5,4%**;
- изменение с июля 2024 по июнь 2025 г. с 572 руб./кв.м/мес. до 687 руб./кв.м/мес. 20,1%;
- минимальная цена 1 кв.м на май - июнь 2025 г. составила 200 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 2 250 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 044 442 руб./мес., минимальная – 979 руб./мес., максимальная – 78 000 000 руб./мес. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 432,8 кв.м, минимальная – 1,1 кв.м, максимальная – 65 000 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 май - июнь 2025 г.** показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок найма (без учета скидки на торг) в диапазоне от 371 руб./кв.м в месяц до 5 500 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1 248 руб./кв.м в месяц;
- производственно-складская недвижимость выставляется (без учета скидки на торг) в диапазоне от 200 руб./кв.м. в месяц до 2 250 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 687 руб./кв.м в месяц.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение средней цены предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости и рост 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 1229 предложений продажи земельных участков под ИЖС и 115 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.

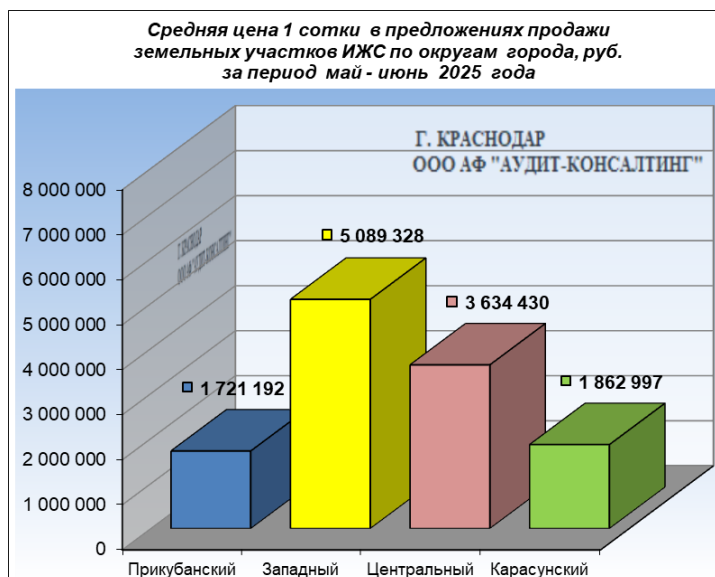
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	январ.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025
Прикубанский	ср	1 515 677	1 598 260	1 611 329	1 728 465	1 719 145	1 721 192
	мин	223 881	278 000	295 000	295 000	295 000	383 333
	макс	4 651 163	5 357 143	5 000 000	6 875 000	6 625 000	6 923 077
Западный	ср	4 445 865	4 618 432	4 694 642	4 737 834	4 908 529	5 089 328
	мин	2 045 455	2 045 455	1 909 091	1 959 459	2 135 593	2 050 000
	макс	8 478 261	8 250 000	8 600 000	9 285 714	9 090 909	9 578 947
Центральный	ср	2 867 125	3 106 098	3 295 305	3 288 823	3 761 050	3 634 430
	мин	1 162 500	787 500	1 043 478	1 054 054	1 233 333	1 216 216
	макс	6 666 667	7 468 750	8 271 605	9 134 615	10 000 000	10 000 000
Карасунский	ср	1 623 873	1 879 222	1 596 421	1 573 585	1 568 740	1 862 997
	мин	325 000	448 980	434 783	361 667	390 000	625 000
	макс	4 722 227	4 722 227	4 722 227	4 722 227	4 722 227	4 639 175
Среднее значение		2 613 135	2 800 503	2 799 424	2 832 177	2 989 366	3 076 987
Минимальное значение		223 881	278 000	295 000	295 000	295 000	383 333
Максимальное значение		8 478 261	8 250 000	8 600 000	9 285 714	10 000 000	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 Прикубанском.

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



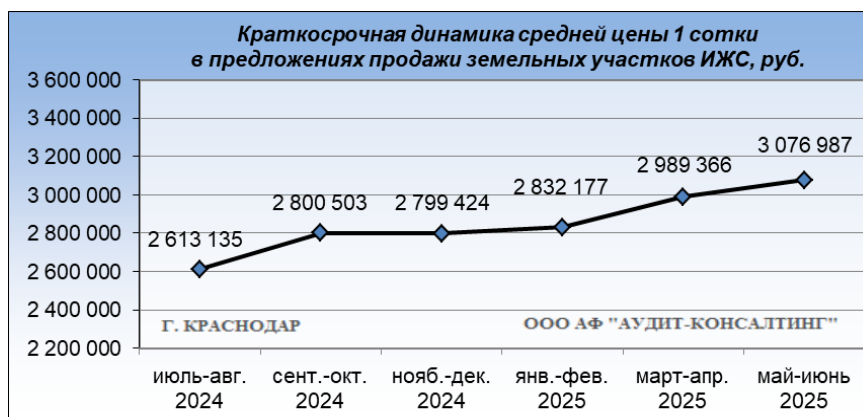
За май - июнь 2025 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **3 076 987 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2025 г. (2 989 366 руб./сот.) составляет **2,9%**;
- изменение с июля 2024 по июнь 2025 г. с 2 613 135 руб./сот до 3 076 987 руб./сот. **17,8%**;
- минимальная цена 1 сотки на май - июнь 2025 г. составила 383 333 руб./сот.;
- максимальная – 10 000 000 руб./сот.

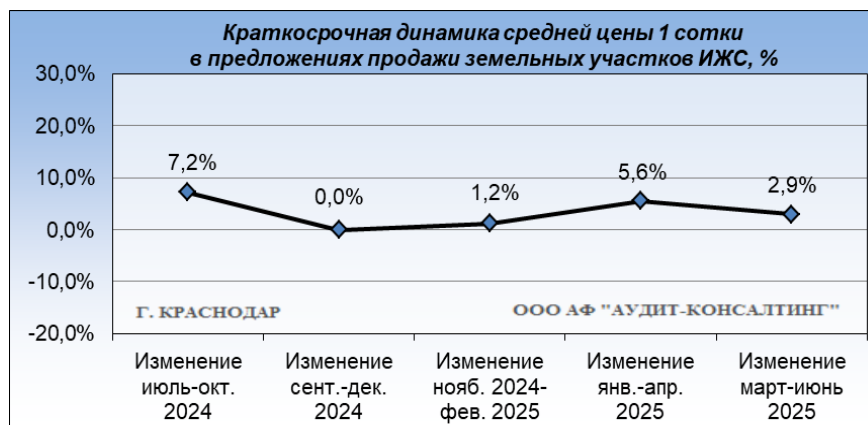
Средняя цена единого земельного участка составила 21 141 213 руб., минимальная – 1 200 000 руб., максимальная – 650 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 9,7 сот., минимальная – 0,5 сот., максимальная – 730 сот.

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

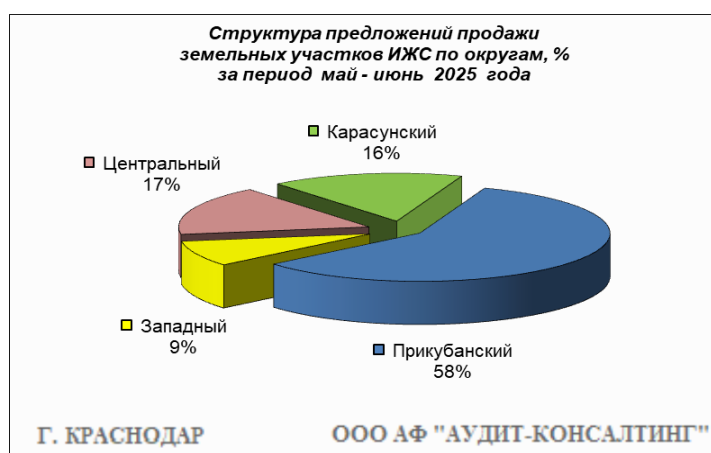


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



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

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения о продаже земельных участков под ИЖС, а именно 58%, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 9% в Западном округе.

Земельные участки коммерческого назначения

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

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 сотки за 2014 год – 965 581 руб./сот., за 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:

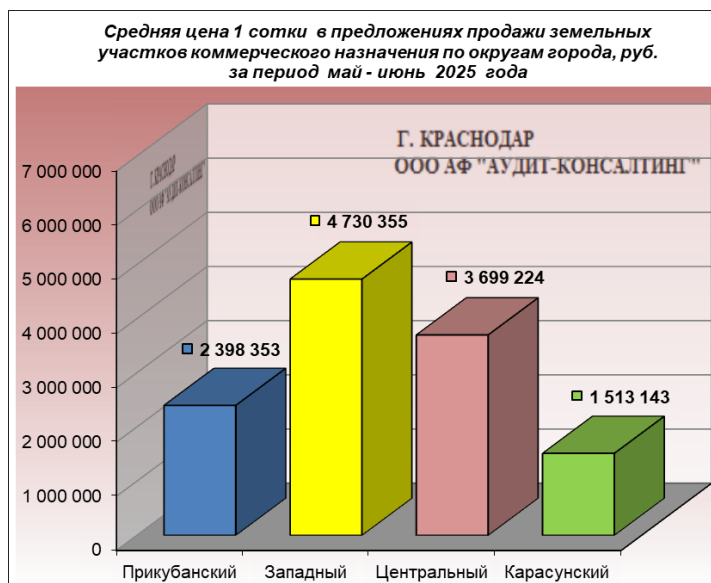
Таблица 14.

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.		июль-авг. 2024	сент.-окт. 2024	нояб.-дек. 2024	янв.-фев. 2025	март-апр. 2025	май-июнь 2025
Прикубанский	ср	1 794 095	2 462 502	2 595 273	2 360 237	2 386 622	2 398 353
	мин	400 000	639 344	629 032	629 032	606 557	750 000
	макс	4 500 000	5 072 464	5 500 000	5 072 464	5 000 000	5 000 000
Западный	ср	3 323 161	3 284 226	3 585 581	4 261 670	4 265 919	4 730 355
	мин	2 000 000	2 678 571	2 678 571	3 333 333	2 121 212	3 636 364
	макс	4 000 000	4 000 000	4 324 324	5 450 000	5 454 545	6 324 111
Центральный	ср	3 234 887	3 511 757	4 075 937	3 727 580	3 736 510	3 699 224
	мин	2 214 286	2 142 857	3 112 033	3 090 909	3 090 909	2 941 176
	макс	4 303 797	4 929 577	5 000 000	4 792 500	5 000 000	4 507 042
Карасунский	ср	1 383 637	1 467 371	1 629 844	1 380 669	1 341 932	1 513 143
	мин	348 101	348 101	434 783	348 101	500 000	500 000
	макс	2 846 715	3 396 226	3 600 000	3 600 000	3 000 000	3 333 333
Среднее значение		2 433 945	2 681 464	2 971 659	2 932 539	2 932 746	3 085 269
Минимальное значение		348 101	348 101	434 783	348 101	500 000	500 000
Максимальное значение		4 500 000	5 072 464	5 500 000	5 450 000	5 454 545	6 324 111

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

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



За май - июнь 2025 г. средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **3 085 269** руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу март - апрель 2025 г. (2 932 746 руб./сот.) составляет **0%**;

- изменение с июля 2024 по июнь 2025 г. с 2 433 945 руб./сот. до 3 085 269 руб./сот. **28,5%**;

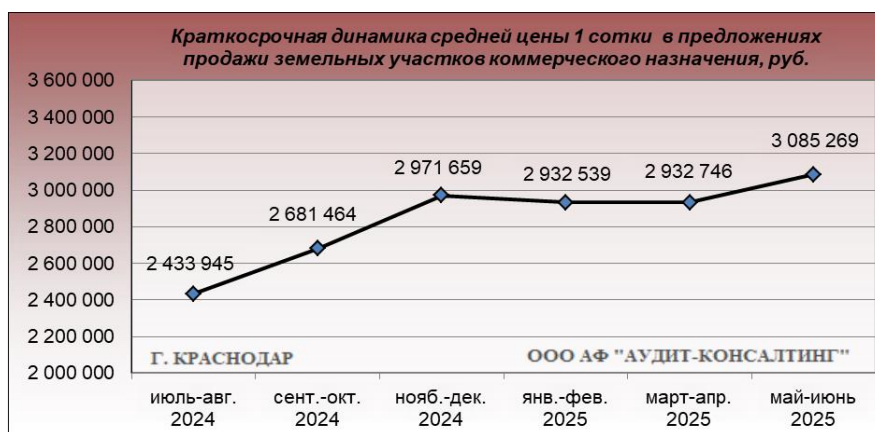
- минимальная цена 1 сотки на май - июнь 2025 г. составила 500 000 руб./сот.;

- максимальная – 6 324 111 руб./сот.

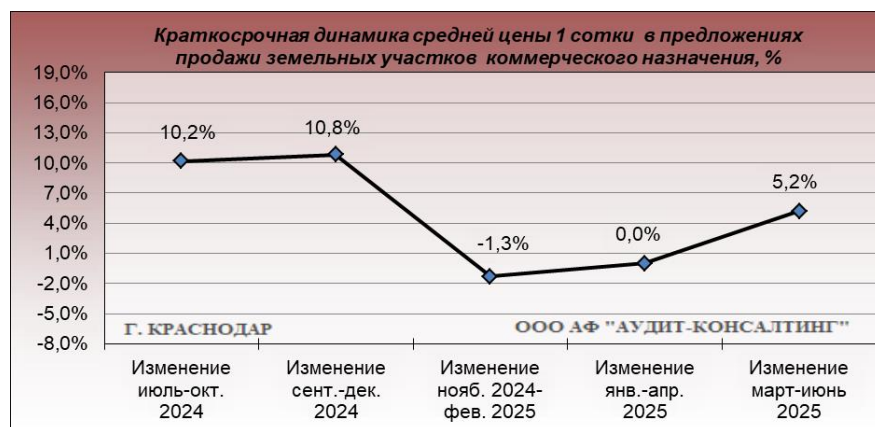
Средняя цена единого земельного участка составила 115 963 358 руб., минимальная – 3 550 000 руб., максимальная – 1 200 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 70,2 сот., минимальная – 1,7 сот., максимальная – 1150 сот.

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



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



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков коммерческого назначения на **май - июнь 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 53 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 8% в Западном округе.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

Проведенный анализ рынка **по состоянию на май - июнь 2025 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 383 333 руб./сот. до 10 000 000 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 3 076 987 руб./сот.;
- средняя цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 500 000 руб./сот. до 6 324 111 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 3 085 269 руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.