

## Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за январь - март 2026 г.<sup>1</sup>

В марте 2026 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с февралем 2026 г. составил 100,1%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 100,01%, «Обрабатывающие производства» – 100,2%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 100,1%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в марте 2026 г. по сравнению с февралем 2026 г. составил 100,1%, в том числе на продукцию растениеводства – 100,6, животноводства – 98,8%.

Растениеводство. Сельскохозяйственными организациями к 1 апреля 2026 г. посеяно яровых культур, без площади пересева погибших озимых и многолетних травах, на площади 372,1 тыс. га (94,9% к прошлогоднему уровню). Зерновые культуры (включая кукурузу на зерно) заняли 106,6 тыс. га (108,8% к соответствующему периоду 2025 г.), масличные культуры – 42,6 тыс. га (80,4%), сахарная свекла – 154,1 тыс. га (91,9%). Картофель посажен на 0,8 тыс. га (107,1%), овощные культуры размещены на 1,9 тыс. га (42,9%).

Животноводство. На 1 апреля 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 322,6 тыс. голов (97,8% к соответствующей дате 2025 г.), из них коров – 114,5 тыс. голов (96,3%), свиней – 491,0 тыс. голов (101,1%), овец и коз – 9,8 тыс. голов (127,3%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2026 г. составил 67,6 млрд рублей, или 71,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-марте 2026 г. организациями всех форм собственности и населением построено 8,1 тыс. квартир общей площадью 708,2 тыс. кв. метров, что составило 34,7% к январю-марту 2025 г. Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 3,4 тыс. квартиры общей площадью 154,4 тыс. кв. метров, что составило 22,3% к январю-марту 2025 г. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 553,8 тыс. кв. метров (из них 104,4 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 41,0% к январю-марту 2025 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-марте 2026 г. составил 646,0 млрд рублей, что в товарной массе на 9,5% больше, чем в январе-марте 2025 г.

В январе-марте 2026 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 306,6 млрд рублей, что на 0,9% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-март предыдущего года.

В январе-марте 2026 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 908,1 млрд рублей, что в товарной массе на 9,1% больше, чем в январе-марте 2025 г.

За январь-март 2026 г. в Статистический регистр Краснодарстата включено 1356 зарегистрированных организаций, количество официально ликвидированных организаций составило 1494.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в марте 2026 г. по сравнению с февралем 2026 г. составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 101,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в марте 2026 г. составил 100,7%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в марте 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 1,6% и составила 8106,79 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 2026 г. составила 27742,87 рубля в расчете на месяц. По сравнению с февралем 2026 г. его стоимость повысилась на 1,5%.

По данным выборочного статистического наблюдения в I квартале 2026 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья составили соответственно 99,99% и 98,4%. На первичном рынке стоимость квартир улучшенного качества повысилась на 0,7%, при этом цены на элитные квартиры снизились на 1,4%, среднего качества

<sup>1</sup> По данным: [https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Docl\\_Kk\\_0326.pdf](https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Docl_Kk_0326.pdf)

( типовые ) – на 0,6%. На вторичном рынке повышение цен зарегистрировано на квартиры среднего качества ( типовые ) на 1,9%, при этом цены на квартиры улучшенного качества снизились на 6,1%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки ( без железнодорожного транспорта ) в среднем по всем видам транспорта в марте 2026 г. по сравнению с февралем 2026 г. составил 106,0%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2026 г. составила 79634 рубля. По сравнению с февралем 2025 г. она увеличилась на 10,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за февраль 2026 г. по сравнению с февралем 2025 г. увеличилась на 4,7%.

Численность работников организаций ( без субъектов малого предпринимательства ). В феврале 2026 г. в организациях работали 1058,2 тыс. человек штатных работников. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 39,4 тыс. человек.

### **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 2026 года.**

#### **Рынок жилой недвижимости**

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

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

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

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

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

Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение средней цены предложения на рынке квартир и небольшое снижение средней цены предложения на рынке жилых домов.

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Анализ проводился на основе открытых источников данных о продаже жилой недвижимости за **март - апрель 2026 г.** из 13 283 предложений по продаже квартир и 2 824 предложений о продаже жилых домов.

Общая структура предложения на следующем рисунке:



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (82%), а наименьшую – рынка жилых домов (18%).

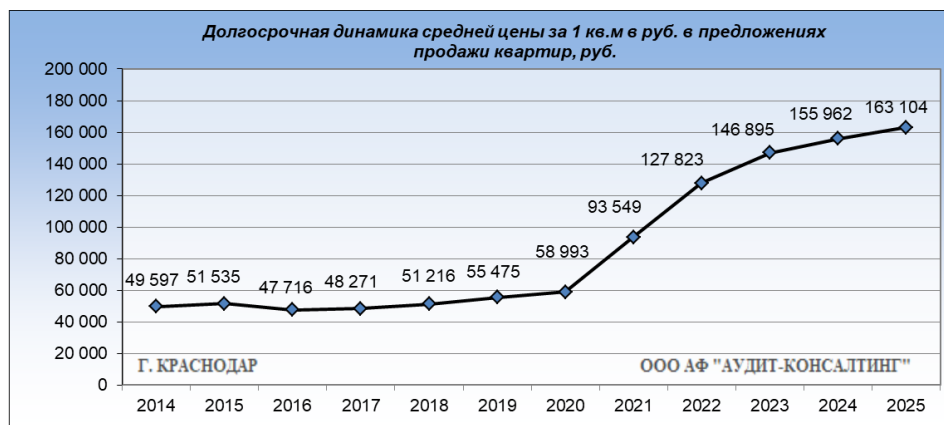
### Рынок квартир

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 м<sup>2</sup> жилой недвижимости представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 м<sup>2</sup> за 2014 г. - 49 597 руб./м<sup>2</sup>, за 2025 г. – 163 104 руб./м<sup>2</sup>. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений продажи 1 м<sup>2</sup> квартир выросла на 113 507 руб. (на 228,9% за 11 лет).

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

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

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

Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январь-фев. 2026	март-апр. 2026
Прикубанский	136 279	142 801	147 561	145 743	140 580	126 531
Западный	186 143	166 121	176 534	183 964	173 686	170 517
Центральный	183 625	154 697	209 162	190 443	177 338	159 204
Карасунский	149 078	161 866	150 959	146 658	136 619	123 001
<b>Среднее значение</b>	<b>163 781</b>	<b>156 371</b>	<b>171 054</b>	<b>166 702</b>	<b>157 056</b>	<b>144 813</b>
<b>Минимальное значение</b>	<b>67 038</b>	<b>68 852</b>	<b>67 454</b>	<b>66 361</b>	<b>65 556</b>	<b>59 000</b>
<b>Максимальное значение</b>	<b>408 719</b>	<b>383 107</b>	<b>413 985</b>	<b>412 384</b>	<b>409 822</b>	<b>380 952</b>

За март - апрель 2026 года средняя цена предложений продажи квартир по округам составила 144 813 руб./кв.м,

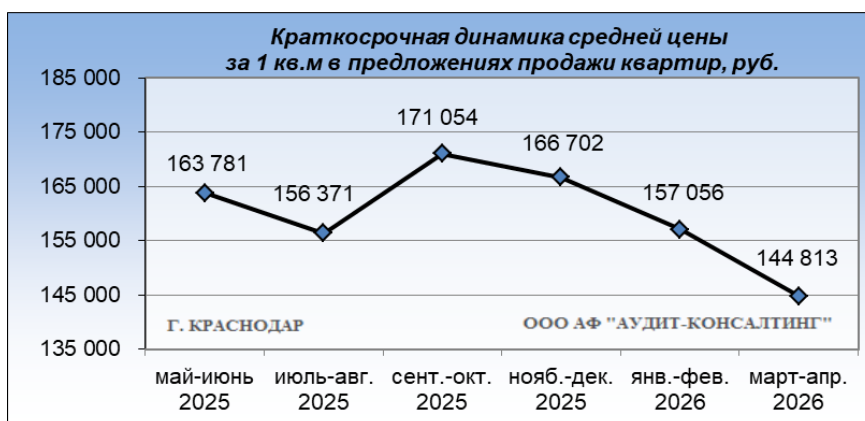
- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2026 г. (157 056 руб./кв.м) составляет - 7,8%;

- изменение с мая 2025 г. по апрель 2026 г. со 163 781 руб./кв.м до 144 813 руб./кв.м -11,6%;

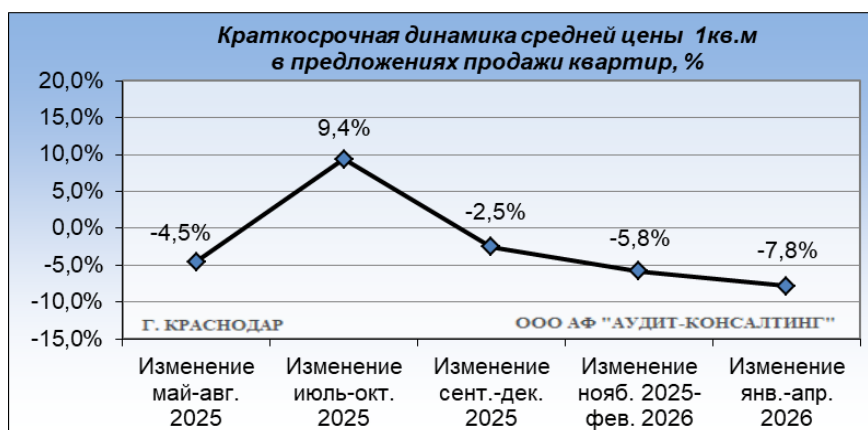
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на март - апрель 2026 г. составила 59 000 руб./ кв.м;

- максимальная – 380 952 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:

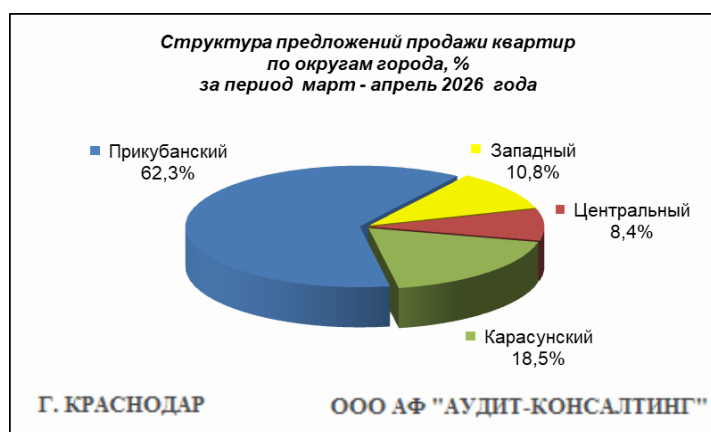


Результаты анализа динамики средней цены в предложениях продажи на рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



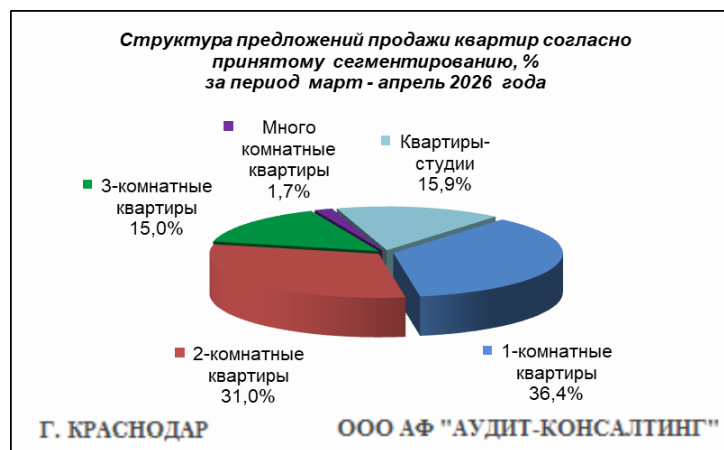
Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **март - апрель 2026 года**, выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 62,3%, находится в Прикубанском округе, а наименьший –8,4% в Центральном.

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



Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию, наиболее выставляемыми на продажу являлись 1-комнатные квартиры (36,4%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (1,7%).

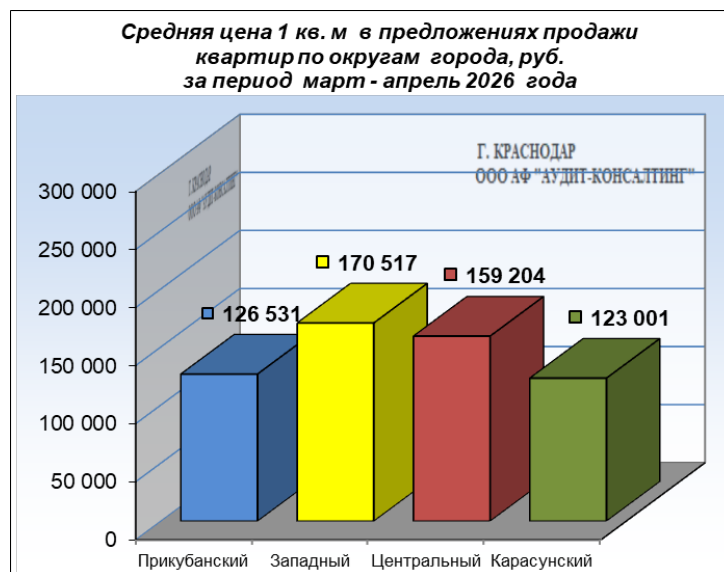
Данные проведенного анализа цен предложений за **март - апрель 2026 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

**Таблица 2 – Ценовая ситуация на рынке квартир**

Средняя цена 1 кв.м в предложениях о продаже квартир по округам, руб./м <sup>2</sup>	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	Многокомнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	126 621	117 708	121 370	121 724	145 232	<b>126 531</b>
Западный	172 442	160 565	168 372	181 734	169 471	<b>170 517</b>
Центральный	166 390	141 119	138 576	147 746	202 191	<b>159 204</b>
Карасунский	130 587	119 234	116 097	104 495	144 595	<b>123 001</b>

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

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



### 1-комнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> 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 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январь-фев. 2026	март-апр. 2026
Прикубанский	ср	131 204	131 724	134 999	135 800	132 671	126 621
	мин	67 105	68 871	67 667	68 359	65 668	60 976
	макс	392 484	383 107	380 690	308 667	323 591	300 000
Западный	ср	191 366	191 318	198 462	188 308	186 840	172 442
	мин	87 308	84 639	87 500	87 500	90 343	87 500
	макс	348 361	347 368	340 000	340 000	349 099	335 616
Центральный	ср	187 411	161 377	208 485	186 448	206 380	166 390
	мин	76 425	71 642	75 758	81 429	73 684	74 037
	макс	375 000	345 652	342 740	342 618	366 947	349 500
Карасунский	ср	159 011	161 531	155 449	151 481	142 867	130 587
	мин	75 000	77 778	70 225	74 324	67 416	71 795
	макс	354 885	355 485	355 485	343 064	289 881	268 919
<b>Среднее значение</b>		<b>167 248</b>	<b>161 487</b>	<b>174 349</b>	<b>165 509</b>	<b>167 190</b>	<b>149 010</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>67 105</b>	<b>68 871</b>	<b>67 667</b>	<b>68 359</b>	<b>65 668</b>	<b>60 976</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>392 484</b>	<b>383 107</b>	<b>380 690</b>	<b>343 064</b>	<b>366 947</b>	<b>349 500</b>

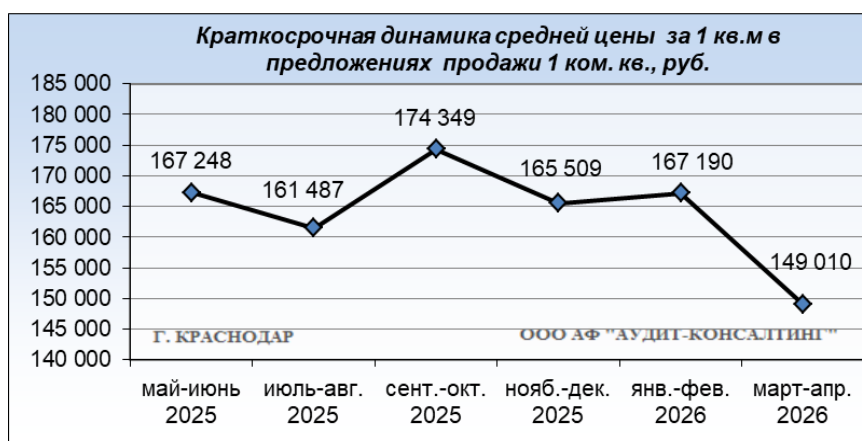
Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 1-комнатных квартир за **март - апрель 2026** г. составила **149 010** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2026 г. (167 190 руб./м<sup>2</sup>) составляет - **10,9%**;
- изменение с мая 2025 г. по апрель 2026 г. со 167 248 руб./кв.м до 149 010 руб./кв.м -10,9%;
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на март - апрель 2026 г. составила 60 976 руб./м<sup>2</sup>;
- максимальная – 349 500 руб./м<sup>2</sup>.

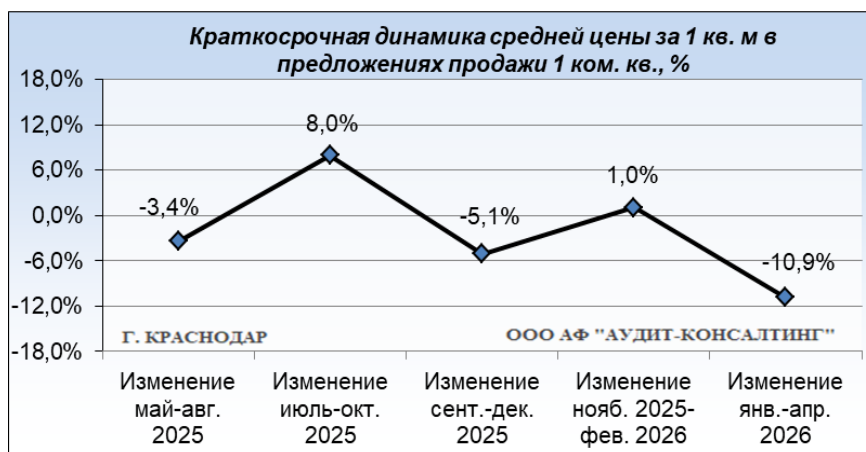
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 5 170 916 руб., минимальная – 1 200 000 руб., максимальная – 20 500 000 руб.

Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 38,5 м<sup>2</sup>, минимальная – 12 м<sup>2</sup>, максимальная – 80 м<sup>2</sup>.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 1-комнатных квартир на рынке квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 1-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



### 2-комнатные квартиры

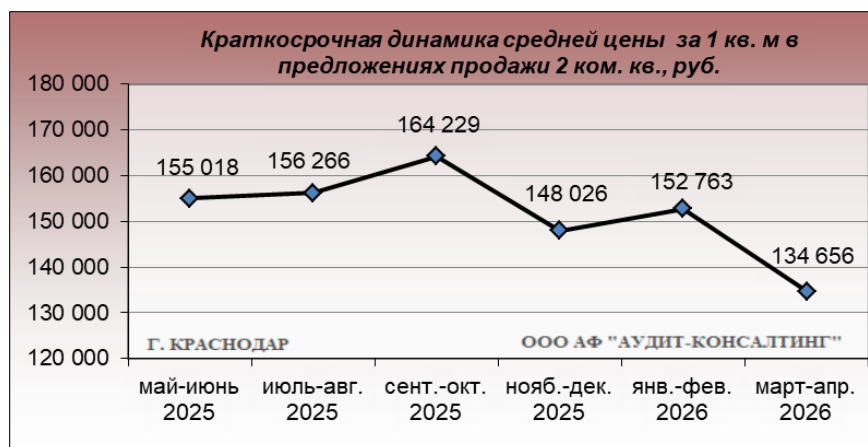
Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи 2-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

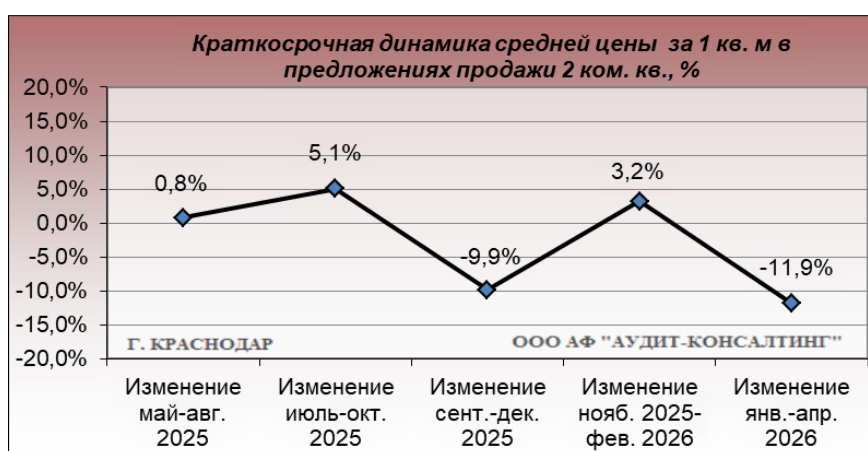
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 2-хкомн. кв. по округам, руб.		май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январь-фев. 2026	март-апр. 2026
Прикубанский	ср	125 298	124 199	125 671	122 018	128 323	117 708
	мин	67 038	68 852	67 797	66 361	65 556	59 226
	макс	320 339	304 915	312 479	356 164	305 000	313 934
Западный	ср	175 777	171 739	179 026	171 320	163 998	160 565
	мин	88 274	84 719	86 885	93 333	77 000	77 250
	макс	400 000	359 453	370 000	349 990	360 082	313 333
Центральный	ср	171 831	150 274	188 729	165 967	182 678	141 119
	мин	79 114	68 852	76 563	79 310	76 531	71 231
	макс	338 446	365 497	375 207	339 476	348 000	370 968
Карасунский	ср	147 164	178 853	163 490	132 800	136 052	119 234
	мин	69 191	70 270	70 270	76 566	69 073	65 147
	макс	342 994	368 122	351 181	303 665	298 750	244 660
<b>Среднее значение</b>		<b>155 018</b>	<b>156 266</b>	<b>164 229</b>	<b>148 026</b>	<b>152 763</b>	<b>134 656</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>67 038</b>	<b>68 852</b>	<b>67 797</b>	<b>66 361</b>	<b>65 556</b>	<b>59 226</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>400 000</b>	<b>368 122</b>	<b>375 207</b>	<b>356 164</b>	<b>360 082</b>	<b>370 968</b>

Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **март - апрель 2026 г.** составила **134 656 руб.**;  
- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2026 г. (152 763 руб./кв.м) составляет - **11,9%**;  
- изменение с мая 2025 г. по апрель 2026 г. со 155 018 руб./кв.м до 134 656 руб./кв.м -13,1%;  
- минимальная цена 1 кв.м на март - апрель 2026 г. составила 59 226 руб./кв.м ;  
- максимальная – 370 968 руб./кв.м  
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 7 338 252 руб., минимальная – 2 300 000 руб., максимальная – 88 400 000 руб.  
Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 57,7 кв.м, минимальная – 22,9 кв.м, максимальная –140 кв.м.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 2-комнатных квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 2-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



### 3-комнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи 3-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

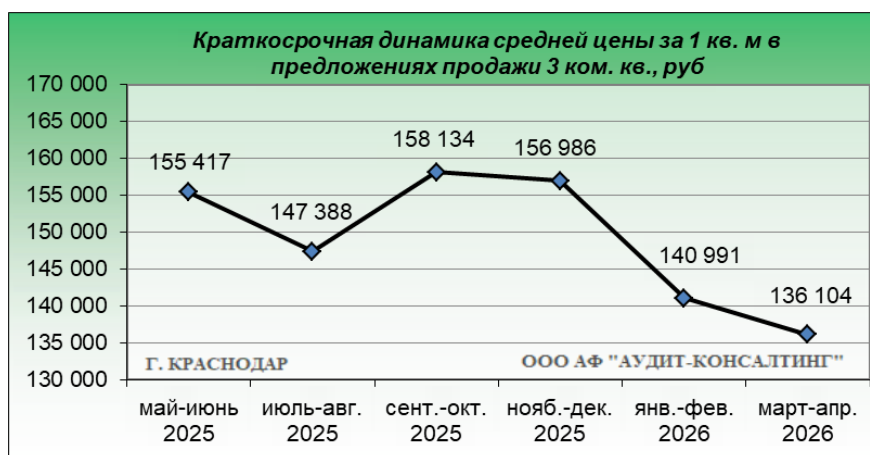
**Таблица 5. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи 3-комнатных квартир**

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026
Прикубанский	ср	125 787	129 803	127 027	126 319	129 289	121 370
	мин	68 441	69 051	67 454	66 667	66 327	59 000
	макс	339 744	291 791	305 144	319 735	310 510	250 000
Западный	ср	176 771	159 520	175 499	174 255	163 694	168 372
	мин	94 215	86 165	83 000	89 985	87 324	84 227
	макс	368 633	367 816	390 295	375 000	327 273	380 952
Центральный	ср	160 682	143 207	183 412	169 783	141 865	138 576
	мин	77 008	73 016	77 121	77 121	75 949	73 077
	макс	336 364	349 428	310 185	310 185	270 270	292 621
Карасунский	ср	158 429	157 022	146 598	157 588	129 116	116 097
	мин	70 225	72 500	71 013	72 402	72 000	67 851
	макс	328 141	336 115	326 885	316 836	285 231	220 000
<b>Среднее значение</b>		<b>155 417</b>	<b>147 388</b>	<b>158 134</b>	<b>156 986</b>	<b>140 991</b>	<b>136 104</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>68 441</b>	<b>69 051</b>	<b>67 454</b>	<b>66 667</b>	<b>66 327</b>	<b>59 000</b>

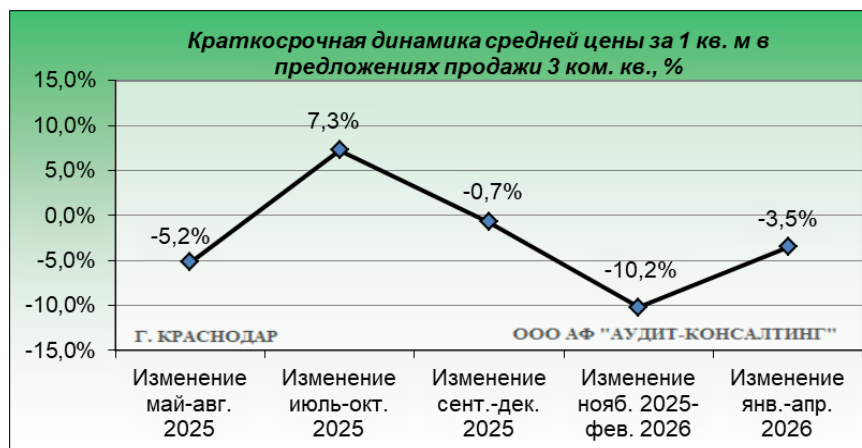
Максимальное значение	368 633	367 816	390 295	375 000	327 273	380 952
-----------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 3-комнатных квартир за **март - апрель 2026 г.** составила **136 104 руб.**;  
 - изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2026 г. (140 991 руб./м<sup>2</sup>) составляет - **3,5%**;  
 - изменение с мая 2025 г. по апрель 2026 г. с 155 417 руб./кв.м до 136 104 руб./кв.м -12,4%;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на март - апрель 2026 г. составила 59 000 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 380 952 руб./м<sup>2</sup>.  
 Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 11 269 285 руб., минимальная – 3 400 000 руб., максимальная – 100 000 000 руб.  
 Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 80,5 м<sup>2</sup>, минимальная – 41 м<sup>2</sup>, максимальная – 224 м<sup>2</sup>.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 3-комнатных квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи 3-комнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



### Многокомнатные квартиры

Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> 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 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январь-фев. 2026	март-апр. 2026
Прикубанский	ср	142 209	166 664	177 140	175 797	147 931	121 724

	мин	70 211	74 206	73 750	77 657	77 765	77 964
	макс	408 719	300 016	413 985	412 384	409 822	218 293
Западный	ср	204 041	155 433	173 359	195 096	188 920	181 734
	мин	103 000	85 621	100 000	100 000	98 361	98 361
	макс	385 621	278 983	276 316	327 434	334 783	297 297
Центральный	ср	167 654	152 949	210 435	217 333	146 293	147 746
	мин	95 238	80 624	87 013	102 028	86 922	75 540
	макс	299 557	313 557	279 188	279 188	252 809	223 214
Карасунский	ср	105 767	138 399	131 062	131 888	116 375	104 495
	мин	77 609	78 313	74 067	78 031	78 031	75 000
	макс	186 611	186 611	192 982	166 012	186 611	161 940
<b>Среднее значение</b>		<b>154 917</b>	<b>153 361</b>	<b>172 999</b>	<b>180 028</b>	<b>149 880</b>	<b>138 925</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>70 211</b>	<b>74 206</b>	<b>73 750</b>	<b>77 657</b>	<b>77 765</b>	<b>75 000</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>408 719</b>	<b>313 557</b>	<b>413 985</b>	<b>412 384</b>	<b>409 822</b>	<b>297 297</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> многокомнатных квартир за **март - апрель 2026 г.** составила **138 925 руб.**;  
- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2026 г. (149 880 руб./м<sup>2</sup>) составляет -- **7,3%**;

- изменение с мая 2025 г. по апрель 2026 г. со 154 917 руб./кв.м до 138 925 руб./кв.м -10,3%;

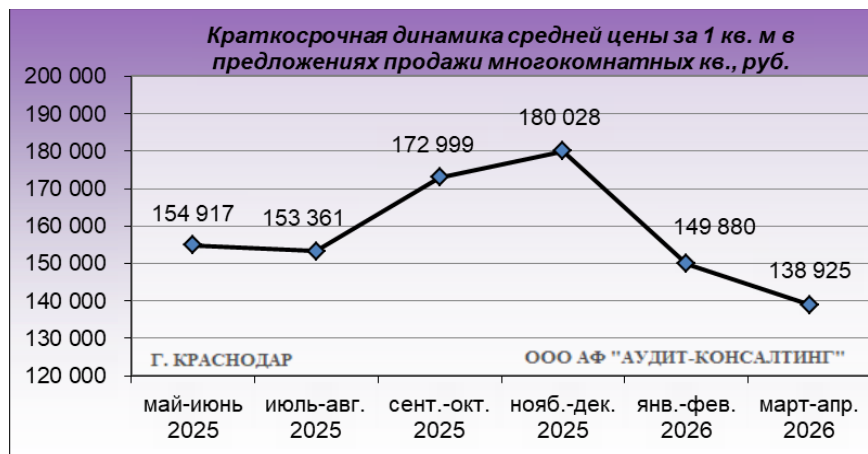
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на март - апрель 2026 г. составила 75 000 руб./м<sup>2</sup>;

- максимальная – 297 297 руб./м<sup>2</sup>.

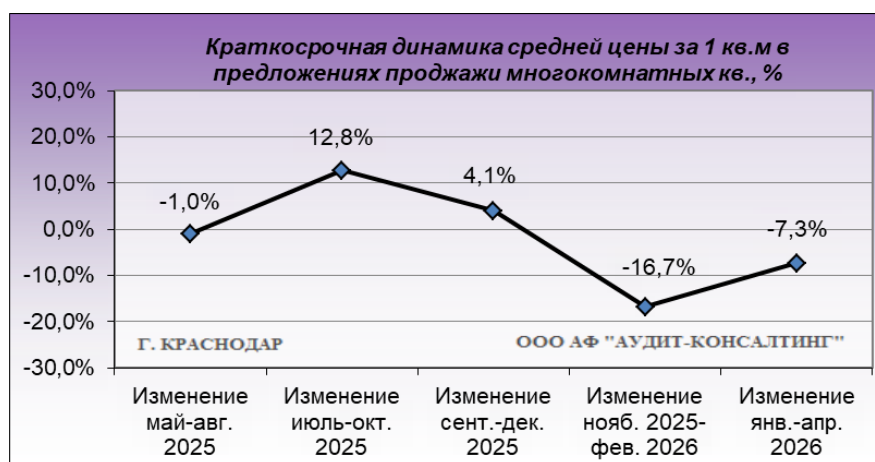
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 17 841 369 руб., минимальная – 4 000 000 руб., максимальная – 88 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 115,3 м<sup>2</sup>, минимальная – 54,4 м<sup>2</sup>, максимальная – 440 м<sup>2</sup>.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи многокомнатных квартир, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи многокомнатных квартир, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



### Квартиры-студии

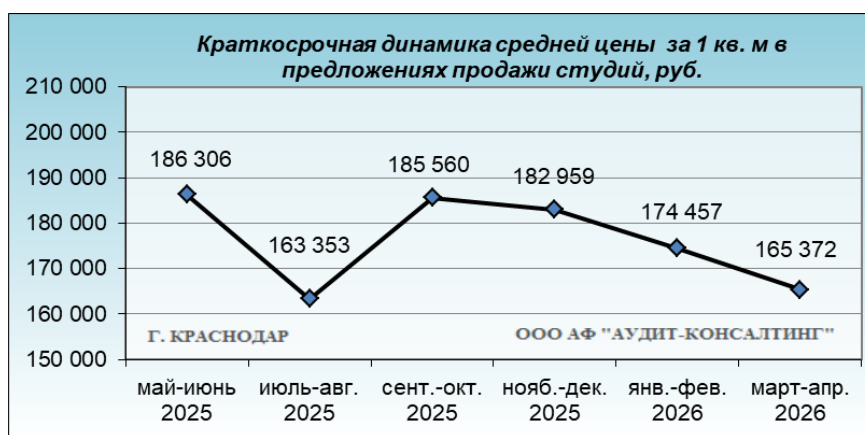
Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи квартир-студий, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

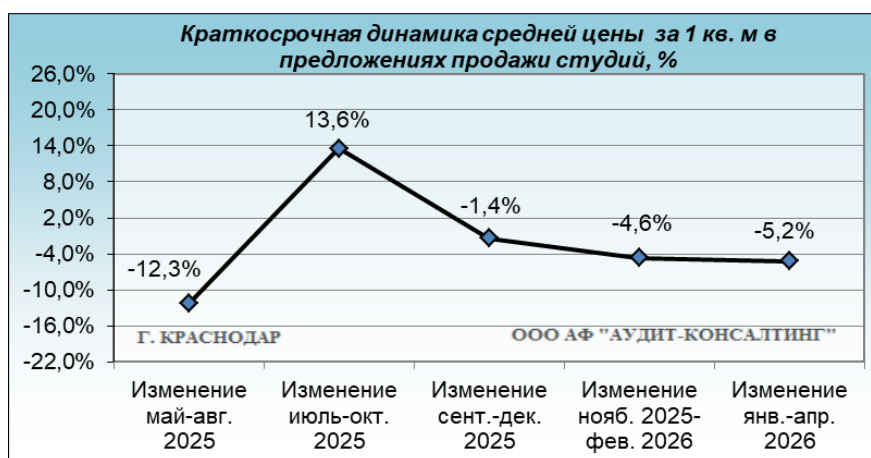
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026
Прикубанский	ср	156 896	161 616	172 969	168 779	164 686	145 232
	мин	72 464	77 922	72 727	69 767	70 111	59 615
	макс	303 571	284 974	345 745	345 522	299 625	282 392
Западный	ср	182 762	152 594	156 324	190 842	164 980	169 471
	мин	121 890	98 718	115 600	122 500	98 404	125 000
	макс	250 000	226 766	215 909	252 918	226 316	229 167
Центральный	ср	230 549	165 678	254 750	212 682	209 475	202 191
	мин	85 000	81 231	113 793	111 111	126 829	125 000
	макс	329 245	342 423	343 925	313 127	302 174	301 923
Карасунский	ср	175 019	173 525	158 195	159 533	158 687	144 595
	мин	81 506	84 818	78 571	81 579	77 273	78 125
	макс	285 500	265 100	246 700	230 769	269 474	248 869
<b>Среднее значение</b>		<b>186 306</b>	<b>163 353</b>	<b>185 560</b>	<b>182 959</b>	<b>174 457</b>	<b>165 372</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>72 464</b>	<b>77 922</b>	<b>72 727</b>	<b>69 767</b>	<b>70 111</b>	<b>59 615</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>329 245</b>	<b>342 423</b>	<b>345 745</b>	<b>345 522</b>	<b>302 174</b>	<b>301 923</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> квартир-студий за **март - апрель 2026 г.** составила **165 372 руб.**;  
 - изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2026 г. (174 457 руб./м<sup>2</sup>) составляет - **5,2%**;  
 - изменение с мая 2025 г. по апрель 2026 г. со 186 306 руб./кв.м до 165 372 руб./кв.м -11,2%;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на март - апрель 2026 г. составила 59 615 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 301 923 руб.  
 Средняя цена единой квартиры-студии составила 3 709 617 руб., минимальная – 1 250 000 руб., максимальная – 18 000 000 руб.  
 Средняя площадь квартиры-студии составила 25,2 м<sup>2</sup>, минимальная – 10 м<sup>2</sup>, максимальная – 64,5 м<sup>2</sup>.

Краткосрочная динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи квартир-студий, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Результат анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи квартир-студий, выраженной в процентах, в графическом виде представлен на следующем рисунке:

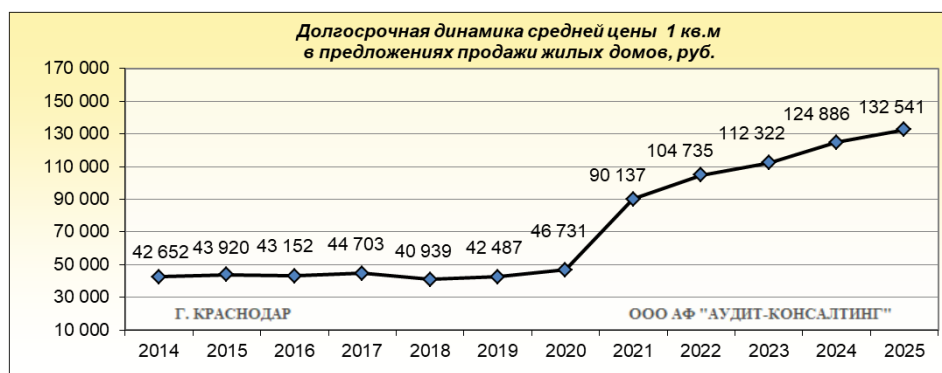


### Жилые дома

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

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



За исследуемый интервал времени с 2014 г. по 2025 г. средняя цена предложений продажи 1 м<sup>2</sup> на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м<sup>2</sup> до 132 541 руб./м<sup>2</sup>, на 89 889 руб./м<sup>2</sup> (на 210,7% за 11 лет).

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

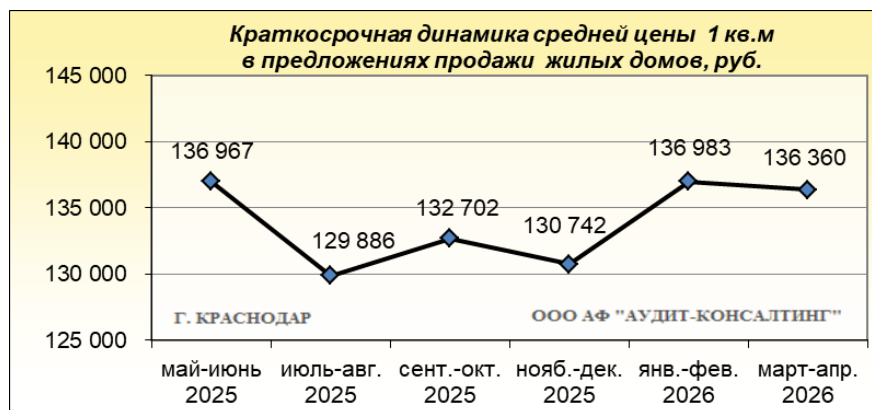
Данные проведенного анализа средней цены 1 м<sup>2</sup> в предложениях продажи жилых домов, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

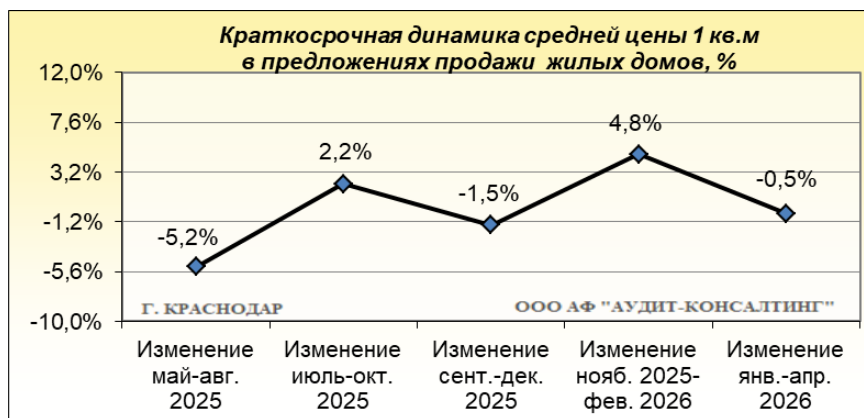
Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи жилых домов, руб.		май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январь-фев. 2026	март-апр. 2026
Прикубанский	ср	117 928	114 925	113 487	115 441	120 914	119 982
	мин	42 182	42 069	42 646	42 617	47 365	45 822
	макс	354 911	376 923	342 501	384 021	384 021	343 750
Западный	ср	186 593	173 283	177 004	178 395	176 130	182 613
	мин	87 500	82 000	70 659	81 250	82 759	78 413
	макс	380 000	366 667	369 906	381 215	347 826	426 357
Центральный	ср	129 393	126 138	125 411	120 085	127 450	134 728
	мин	69 524	60 150	52 000	51 248	59 234	58 333
	макс	291 545	291 545	366 667	366 667	363 248	363 248
Карасунский	ср	113 956	105 197	114 907	109 046	123 439	108 118
	мин	47 393	41 071	42 833	41 071	53 093	48 235
	макс	311 927	279 018	302 326	297 483	297 483	291 429
<b>Среднее значение</b>		<b>136 967</b>	<b>129 886</b>	<b>132 702</b>	<b>130 742</b>	<b>136 983</b>	<b>136 360</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>42 182</b>	<b>41 071</b>	<b>42 646</b>	<b>41 071</b>	<b>47 365</b>	<b>45 822</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>380 000</b>	<b>376 923</b>	<b>369 906</b>	<b>384 021</b>	<b>384 021</b>	<b>426 357</b>

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> жилых домов за **март - апрель 2026 г.** составила **136 360 руб.**;  
 - изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2026 г. (136 983 руб./м<sup>2</sup>) составляет - **0,5%**;  
 - изменение с мая 2025 г. по апрель 2026 г. со 136 967 руб./кв.м до 136 360 руб./кв.м -0,4%;  
 - минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на март - апрель 2026 г. составила 45 822 руб./м<sup>2</sup>;  
 - максимальная – 426 357 руб./м<sup>2</sup>.  
 Средняя цена единого жилого дома составила 21 370 413 руб., минимальная – 2 000 000 руб., максимальная – 399 999 000 руб.  
 Средняя площадь жилого дома составила 157,8 м<sup>2</sup>, минимальная – 18 м<sup>2</sup>, максимальная – 1500 м<sup>2</sup>.

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

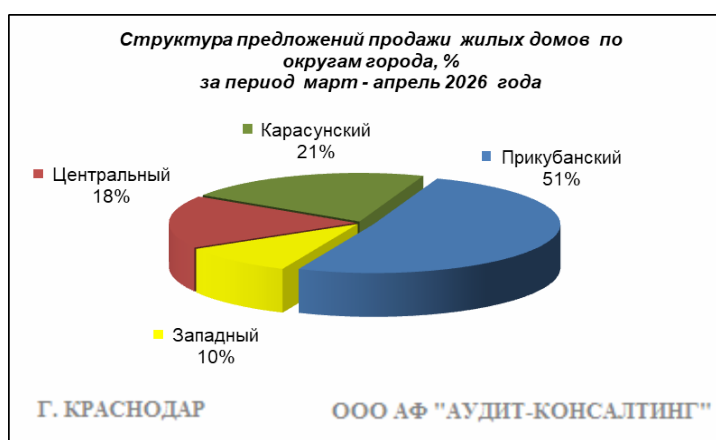


Результаты анализа динамики средней цены 1 м<sup>2</sup> предложений продажи жилых домов, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 51%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (10%).

### Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка по состоянию на март - апрель 2026 года показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 59 000 руб./кв. м до 380 952 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 144 813 руб./кв. м;
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 45 822 руб./кв. м до 426 357 руб./кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 136 360 руб./кв. м.

### 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.

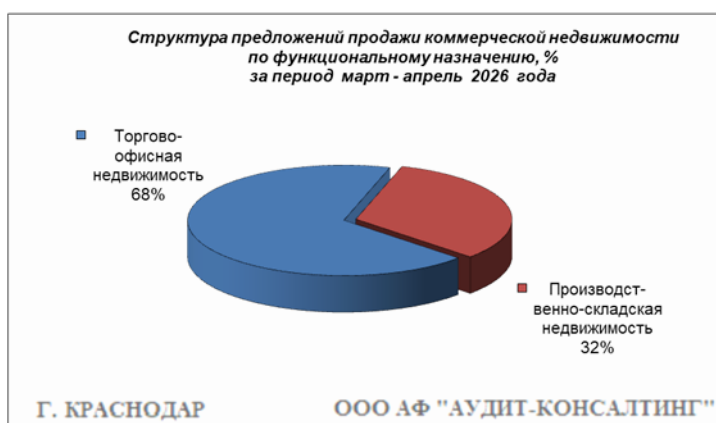
Западный округ включает в себя районы города: Юбилейный, Фестивальный, Славянский и другие.

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.

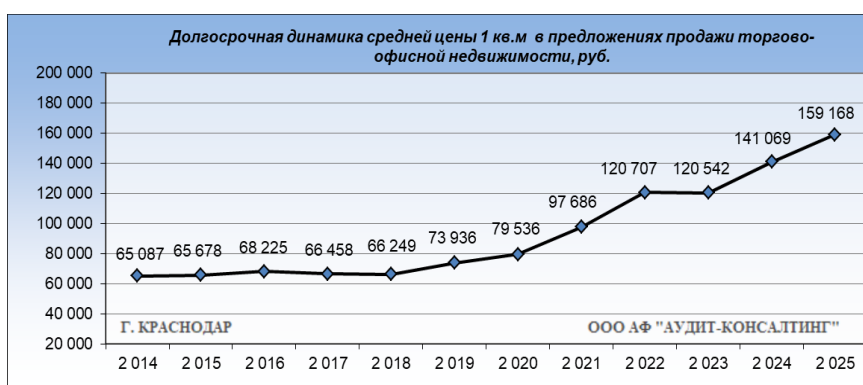


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (68%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (32%).

### Торгово-офисная недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 кв. м за 2014 г. – 65 087 руб./кв. м, за 2025 г. – 159 168 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 94 081 руб. (на 145 % за 11 лет).

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

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

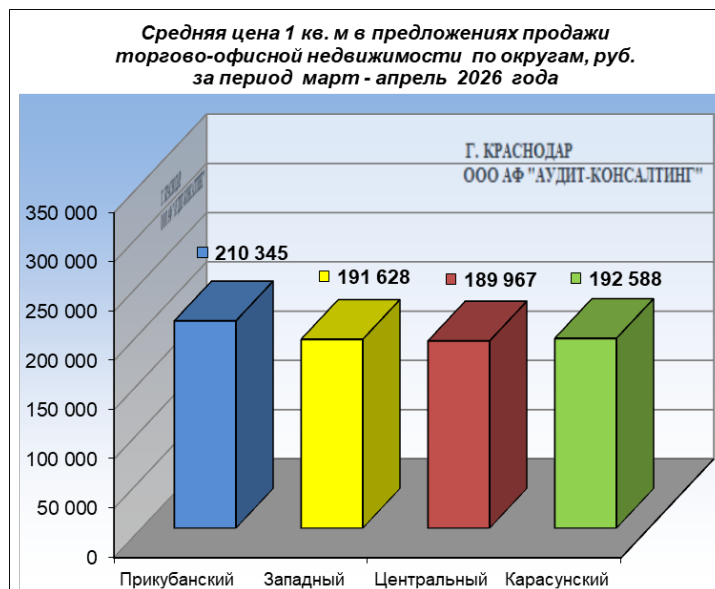
**Таблица 9.** Краткосрочная динамика цен предложений продажи торгово-офисной недвижимости

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026
		Прикубанский	ср	163 630	172 076	169 645	164 451
	мин	28 045	29 959	36 398	29 491	30 217	25 000

	макс	450 000	383 562	400 000	400 000	410 000	450 980
Западный	ср	173 647	160 118	182 832	157 464	171 994	191 628
	мин	40 000	54 348	64 000	45 000	64 087	45 000
	макс	400 000	356 664	417 722	356 664	377 834	399 000
Центральный	ср	145 226	179 220	157 131	163 250	150 176	189 967
	мин	42 373	47 170	65 000	38 000	59 364	49 697
	макс	337 143	412 797	297 984	407 143	280 000	356 371
Карасунский	ср	138 094	142 415	163 359	153 408	168 856	192 588
	мин	33 333	43 750	52 105	34 175	50 505	52 023
	макс	367 412	345 000	333 333	375 000	375 000	345 000
<b>Среднее значение</b>		<b>155 149</b>	<b>163 457</b>	<b>168 242</b>	<b>159 643</b>	<b>166 176</b>	<b>196 132</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>28 045</b>	<b>29 959</b>	<b>36 398</b>	<b>29 491</b>	<b>30 217</b>	<b>25 000</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>450 000</b>	<b>412 797</b>	<b>417 722</b>	<b>407 143</b>	<b>410 000</b>	<b>450 980</b>

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

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



За **март - апрель 2026 г.** средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **196 132 руб./кв. м**,

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2026 г. (166 176 руб./м<sup>2</sup>) составляет **18,0%**;

- изменение с мая 2025 по апрель 2026 г. со 155 149 руб./кв.м до 196 132 руб./кв.м 26,4%;

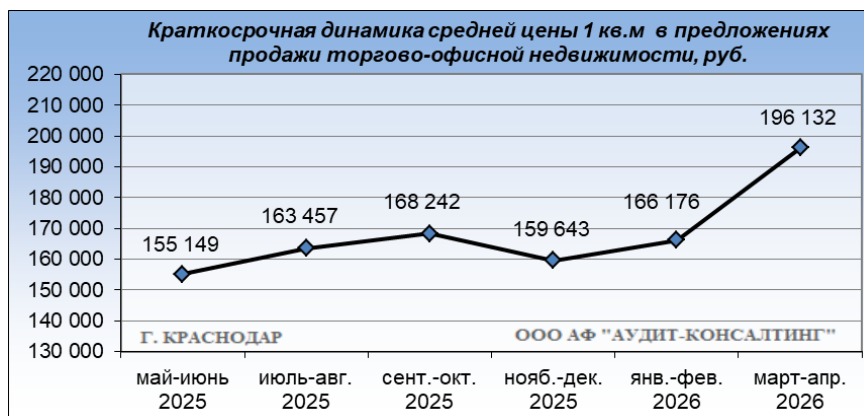
- минимальная цена 1 м<sup>2</sup> на март - апрель 2026 г. составила 25 000 руб./м<sup>2</sup>;

- максимальная – 450 980 руб./м<sup>2</sup>.

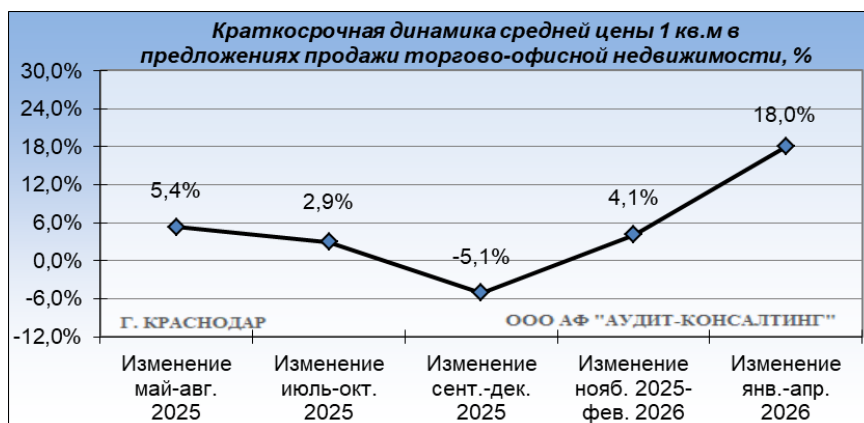
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 36 479 616 руб., минимальная – 360 000 руб., максимальная – 2 000 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 204,1 кв.м, минимальная – 4,5 кв.м, максимальная – 13 215,6 кв.м.

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

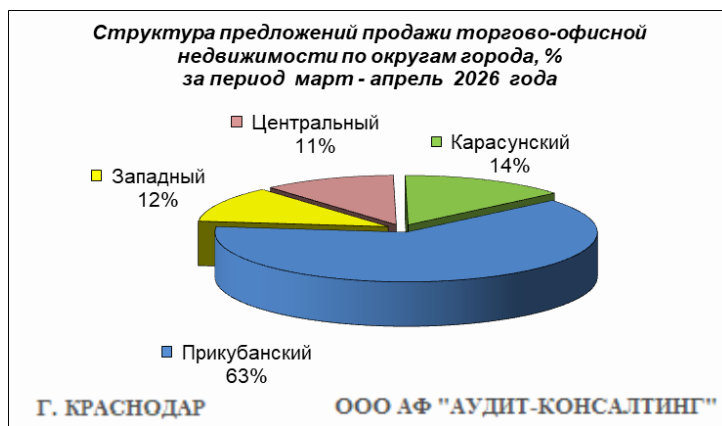


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



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

Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

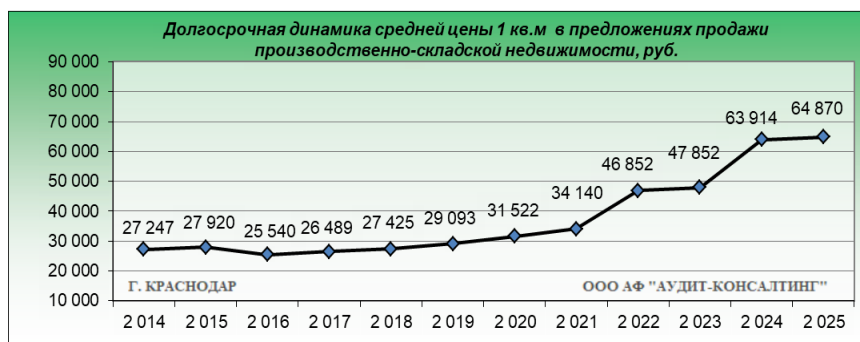


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 63%, а наименьший в Центральном округе - 11%.

### Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 кв.м за 2014 г. – 27 247 руб./кв. м, за 2025 г. – 64 870 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 37 623 руб. (на 138 % за 11 лет).

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

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи производственно-складской недвижимости, руб.	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026
Среднее значение	75 438	58 238	59 423	62 596	61 925	87 758
Минимальное значение	14 063	14 950	14 388	11 500	20 000	20 000
Максимальное значение	210 000	163 636	160 920	212 500	222 414	212 500

За **март - апрель 2026 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **87 758 руб./кв.м**;

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2026 г. (61 925 руб./м<sup>2</sup>.) составляет **41,7%**;

- изменение с мая 2025 по апрель 2026 г. с 75 438 руб./кв.м до 87 758 руб./кв.м 16,3%;

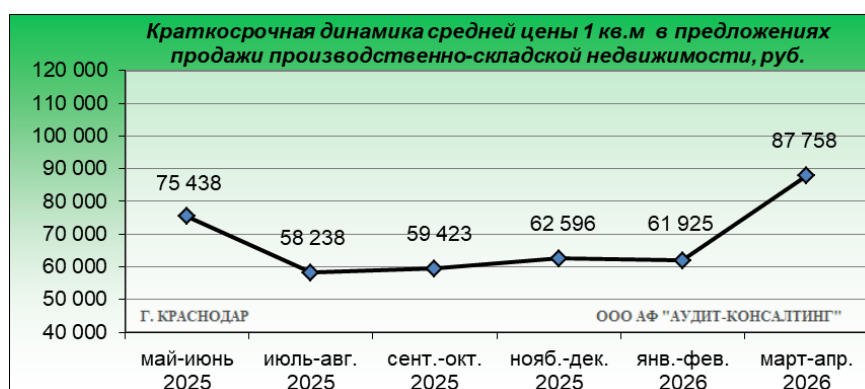
- минимальная цена 1 кв.м на март - апрель 2026 г. составила 20 000 руб./кв.м;

- максимальная – 212 500 руб./кв.м.

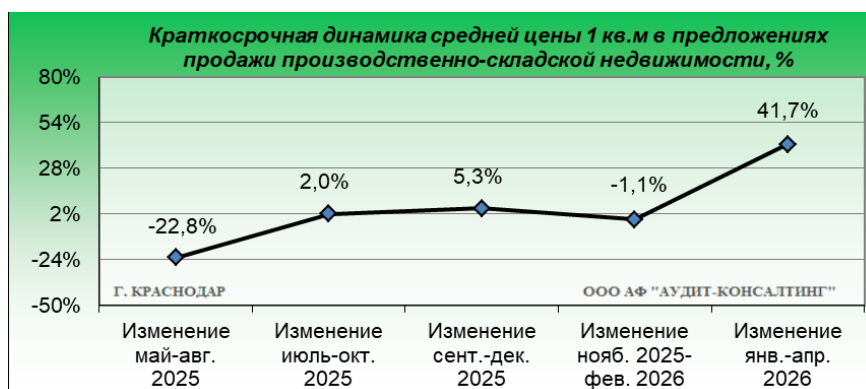
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 44 032 194 руб., минимальная – 100 000 руб., максимальная – 1 872 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 558,3 кв.м, минимальная – 1,8 кв.м, максимальная – 23 400 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 2026 года показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 25 000 руб./кв.м до 450 980 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 196 132 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 20 000 руб./кв.м до 212 500 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 87 758 руб./кв.м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

### Рынок аренды

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

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

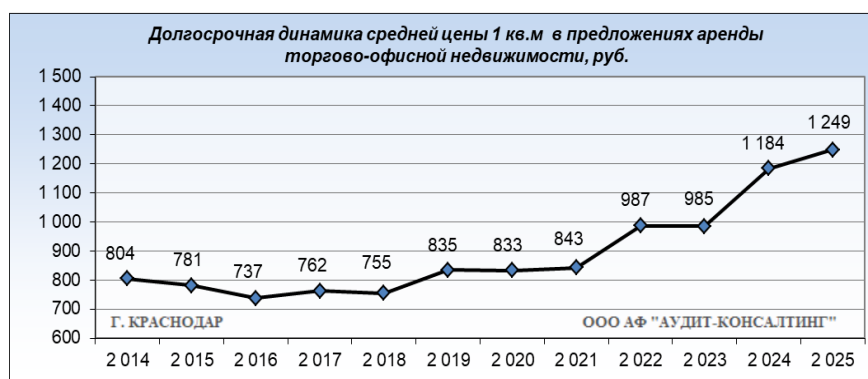


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наём являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 78% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 22%.

## Торгово-офисная недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующих рисунках.



Средний показатель аренды 1 кв.м за 2014 г. – 804 руб./кв.м/мес., за 2025 г. – 1 249 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости торгово-офисного назначения выросла на 445 руб. (на 55% за 11 лет).

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

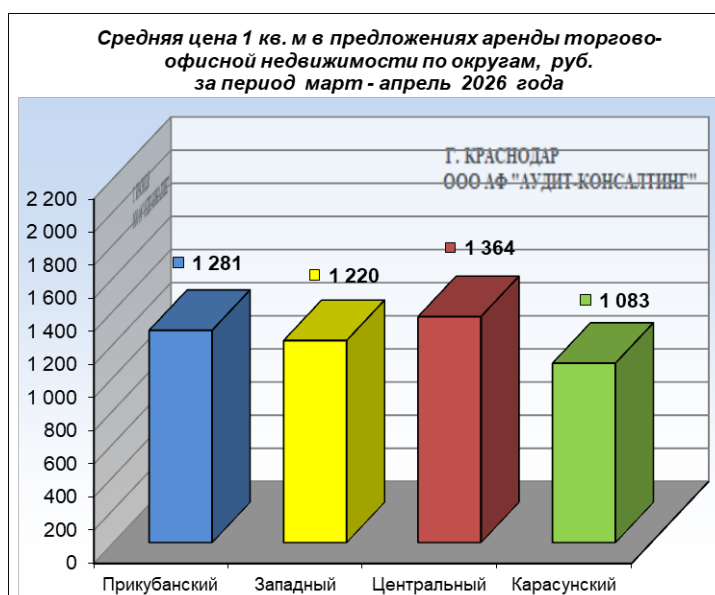
Данные проведенного анализа средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды торгово-офисной недвижимости по округам, руб.		май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026
Прикубанский	ср	1 258	1 258	1 258	1 238	1 326	1 281
	мин	417	374	389	400	490	444
	макс	5 500	5 500	5 000	5 000	5 450	5 556
Западный	ср	1 307	1 293	1 294	1 257	1 302	1 220
	мин	486	500	500	400	690	490
	макс	4 000	3 500	5 263	4 038	4 861	4 000
Центральный	ср	1 322	1 366	1 352	1 379	1 344	1 364
	мин	488	466	500	350	636	550
	макс	3 750	3 700	5 000	3 750	4 200	4 615
Карасунский	ср	1 105	981	1 065	1 069	1 121	1 083
	мин	371	379	390	390	500	350
	макс	4 333	3 000	3 004	3 000	2 500	4 000
<b>Среднее значение</b>		<b>1 248</b>	<b>1 224</b>	<b>1 242</b>	<b>1 236</b>	<b>1 273</b>	<b>1 237</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>371</b>	<b>374</b>	<b>389</b>	<b>350</b>	<b>490</b>	<b>350</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>5 500</b>	<b>5 500</b>	<b>5 263</b>	<b>5 000</b>	<b>5 450</b>	<b>5 556</b>

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 **март - апрель 2026 г.** средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 237** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2026 г. (1 273 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет - **2,8%**;

- изменение с мая 2025 по апрель 2026 г. с 1 248 руб./кв.м/мес. до 1 237 руб./кв.м/мес. -0,9%;

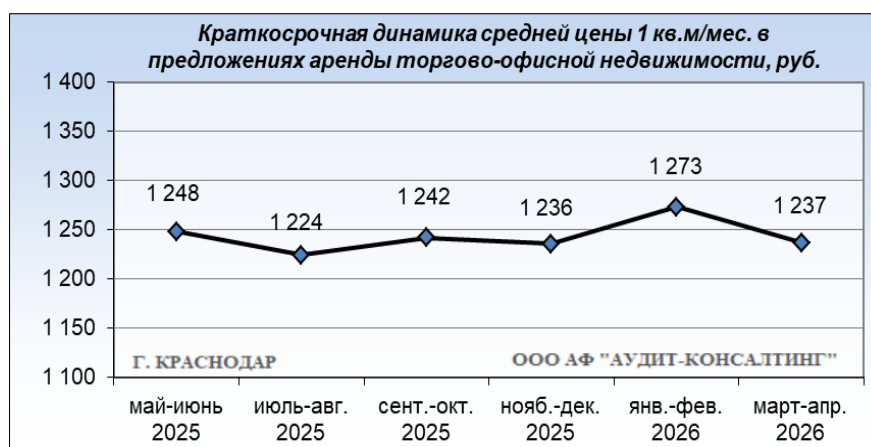
- минимальная цена 1 кв.м на март - апрель 2026 г. составила 350 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 5 556 руб./кв.м/мес.

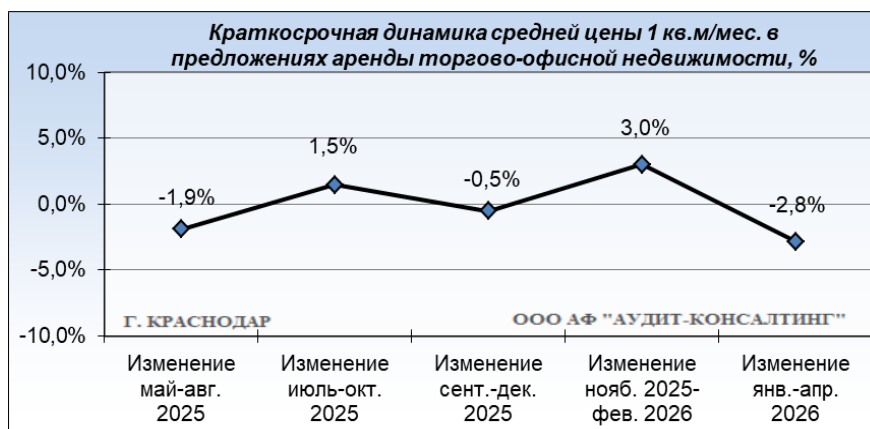
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 306 139 руб./мес., минимальная – 4 290 руб./мес., максимальная – 16 000 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 263,3 кв.м, минимальная – 2 кв.м, максимальная – 13 000 кв.м.

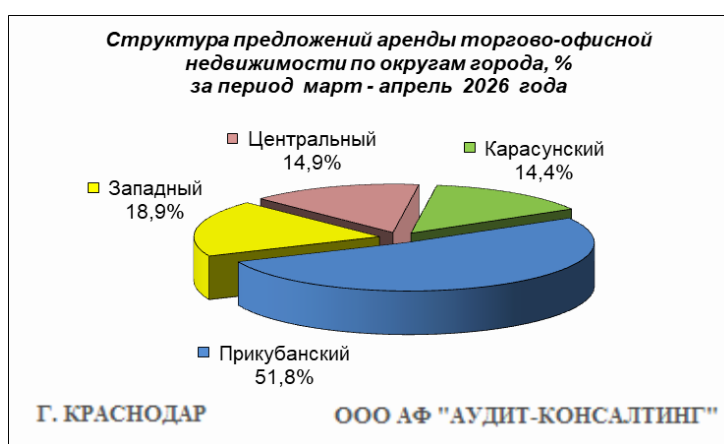
Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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

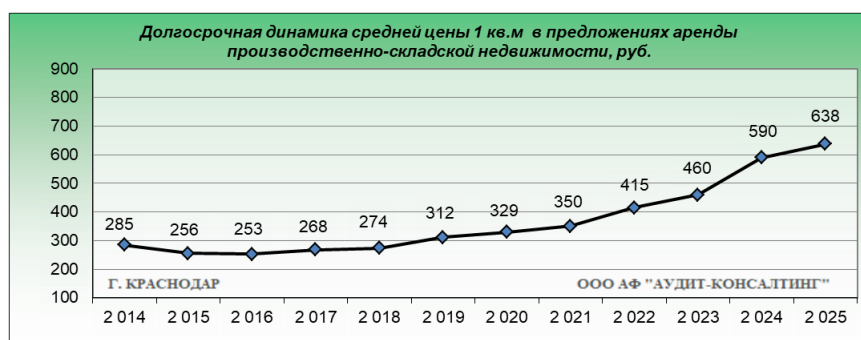


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 51,8%, а наименьший в Карасунском округе – 14,4%.

### Производственно-складская недвижимость

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости аренды 1 кв.м/мес. за 2014 г. – 285 руб./кв.м/мес., за 2025 г. – 638 руб./кв.м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв.м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 353 руб. (на 124% за 11 лет).

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

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январь-фев. 2026	март-апр. 2026
Среднее значение	687	660	596	598	612	581
Минимальное значение	200	217	196	150	196	149
Максимальное значение	2 250	2 000	2 188	1 892	2 100	2 143

За **март - апрель 2026 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **581 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2026 г. (612 руб./м<sup>2</sup>/мес.) составляет - **5,1%**;

- изменение с мая 2025 по апрель 2026 г. с 687 руб./кв.м/мес. до 581 руб./кв.м/мес. -15,4%;

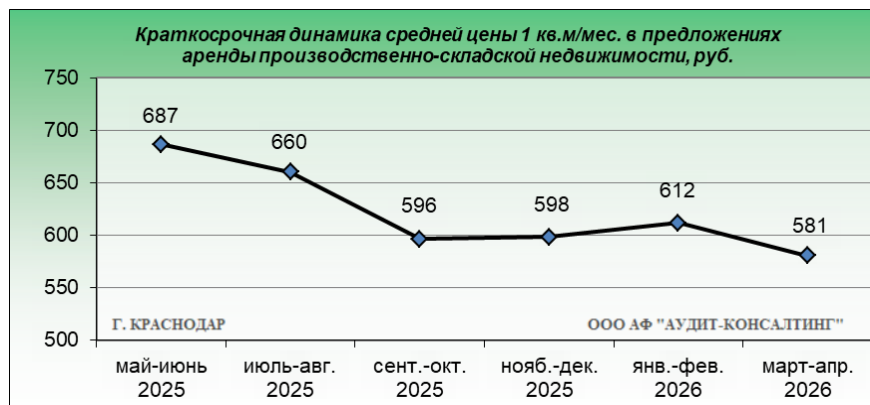
- минимальная цена 1 кв.м на март - апрель 2026 г. составила 149 руб./кв.м/мес.;

- максимальная – 2 143 руб./кв.м/мес.

Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 755 889 руб./мес., минимальная – 1 049 руб./мес., максимальная – 35 000 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 203,5 кв.м, минимальная – 1,5 кв.м, максимальная – 50 000 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.



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



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка земельных участков представляют объекты рынка под ИЖС (90%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (10%).

### Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

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

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

Долгосрочная динамика средней цены 1 сотки представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 сотки за 2014 г. – 886 667 руб./сот., за 2025 г. – 2 969 740 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельных участков под ИЖС выросла на 2 083 073 руб. (на 234,9% за 11 лет).

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

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

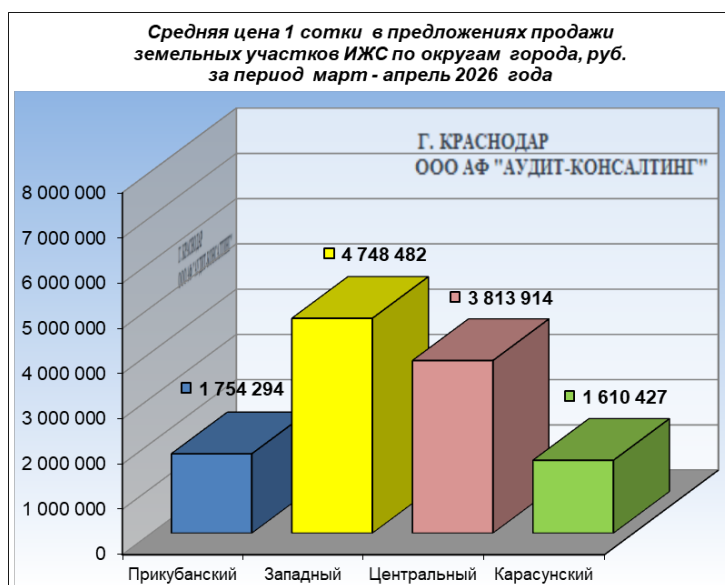
**Таблица 13. Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков под ИЖС**

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.		май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026
Прикубанский	ср	1 721 192	1 774 740	1 757 319	1 692 687	1 792 100	1 754 294

	мин	383 333	465 000	383 333	375 000	266 667	258 333
	макс	6 923 077	6 750 000	6 818 182	5 555 556	7 352 941	6 382 979
Западный	ср	5 089 328	4 865 050	4 682 270	4 593 741	4 783 963	4 748 482
	мин	2 050 000	1 290 000	1 983 333	1 857 143	1 857 143	1 857 143
	макс	9 578 947	9 569 892	9 285 714	8 666 667	8 974 359	8 800 000
Центральный	ср	3 634 430	3 767 933	3 736 623	3 797 851	3 872 044	3 813 914
	мин	1 216 216	1 360 000	1 360 000	1 320 000	1 320 000	1 216 216
	макс	10 000 000	10 500 000	9 473 684	8 409 091	9 000 000	8 783 784
Карасунский	ср	1 862 997	1 609 437	1 890 484	1 511 515	1 601 033	1 610 427
	мин	625 000	458 824	439 024	423 529	399 998	459 770
	макс	4 639 175	4 301 075	5 000 000	4 255 319	5 000 000	5 277 778
<b>Среднее значение</b>		<b>3 076 987</b>	<b>3 004 290</b>	<b>3 016 674</b>	<b>2 898 948</b>	<b>3 012 285</b>	<b>2 981 779</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>383 333</b>	<b>458 824</b>	<b>383 333</b>	<b>375 000</b>	<b>266 667</b>	<b>258 333</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 500 000</b>	<b>9 473 684</b>	<b>8 666 667</b>	<b>9 000 000</b>	<b>8 800 000</b>

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 2026 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **2 981 779** руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2026 г. (3 012 285 руб./сот.) составляет - **1,0%**;

- изменение с мая 2025 по апрель 2026 г. с 3 076 987 руб./сот до 2 981 779 руб./сот. -3,1%;

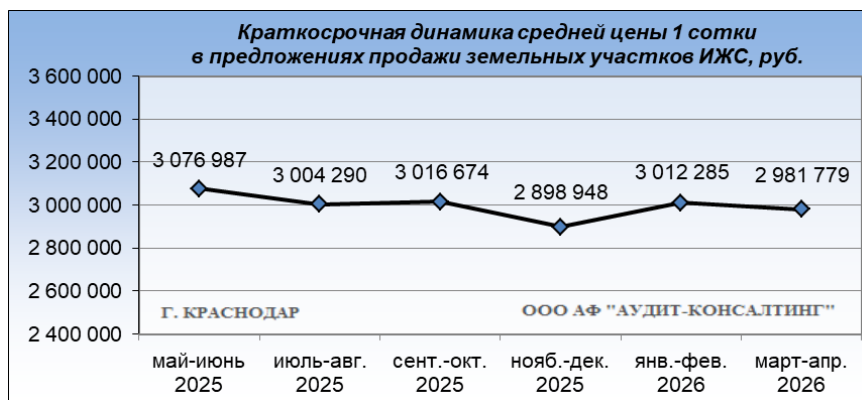
- минимальная цена 1 сотки на март - апрель 2026 г. составила 258 333 руб./сот.;

- максимальная – 8 800 000 руб./сот.

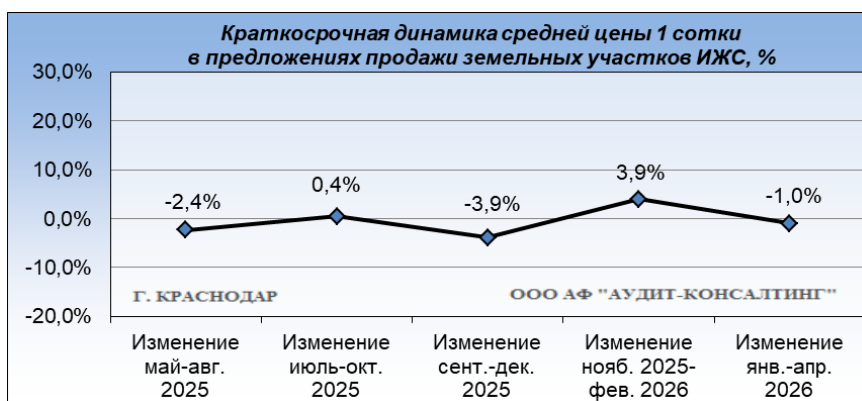
Средняя цена единого земельного участка составила 21 668 775 руб., минимальная – 1 350 000 руб., максимальная – 1 080 000 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 11,3 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 750 сот.

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

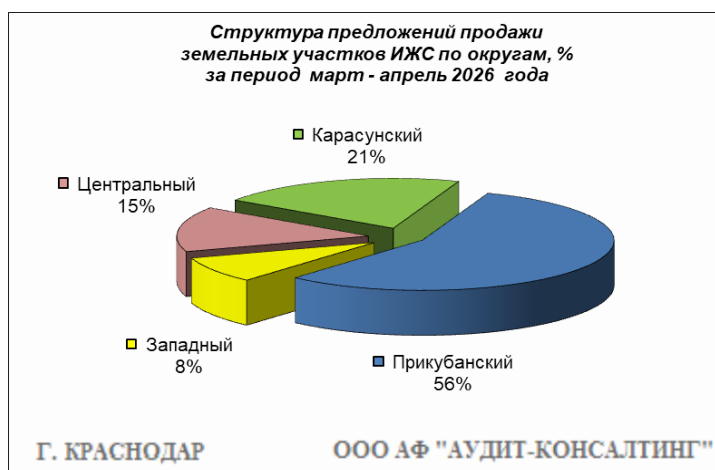


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **март - апрель 2026 2025 г.** выполнен с точки зрения местонахождения объекта.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения о продаже земельных участков под ИЖС, а именно 56%, находится в округе Прикубанский, а наименьший - 8% в Западном округе.

### Земельные участки коммерческого назначения

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

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

Долгосрочная динамика представлена на следующем рисунке:



Средний показатель стоимости 1 сотки за 2014 год – 965 581 руб./сот., за 2025 г. – 2 976 603 руб./сот. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений продажи 1 сотки земельного участка выросла на 2 011 022 руб. (на 208,3% за 11 лет).

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

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

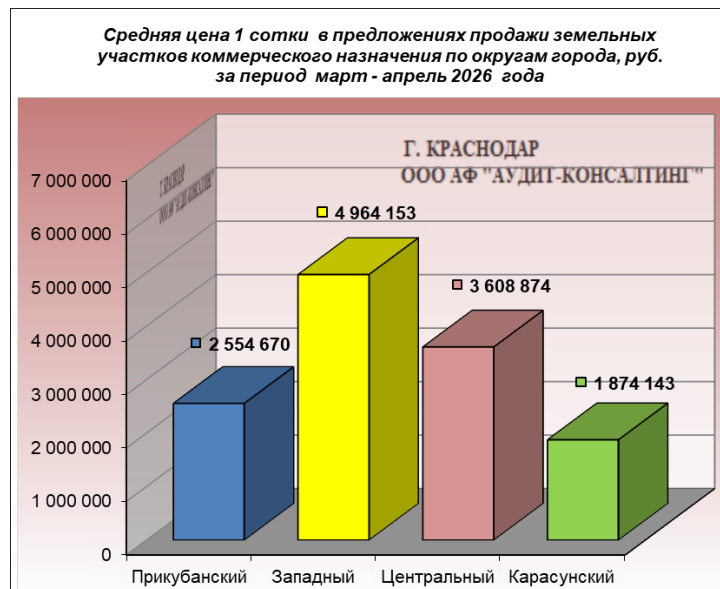
**Таблица 14.**

**Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения**

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков коммерческого назначения по округам, руб.		май-июнь 2025	июль-авг. 2025	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026
Прикубанский	ср	2 398 353	2 361 352	2 370 968	2 597 113	2 780 028	2 554 670
	мин	750 000	774 194	774 194	400 000	400 000	490 000
	макс	5 000 000	4 500 000	5 000 000	5 800 000	6 136 364	5 400 000
Западный	ср	4 730 355	4 806 487	5 051 998	3 862 602	3 461 776	4 964 153
	мин	3 636 364	4 000 000	2 166 667	1 351 351	1 277 641	3 297 030
	макс	6 324 111	6 324 111	6 666 667	5 849 057	6 410 256	6 500 000
Центральный	ср	3 699 224	3 226 914	3 426 846	3 389 436	3 836 202	3 608 874
	мин	2 941 176	1 894 737	2 255 639	2 388 060	1 894 737	2 200 000
	макс	4 507 042	4 250 000	4 250 000	4 760 563	5 997 472	5 997 472
Карасунский	ср	1 513 143	1 251 590	1 487 498	1 803 456	1 575 630	1 874 143
	мин	500 000	350 000	700 000	600 000	500 000	400 000
	макс	3 333 333	3 300 000	3 000 000	4 583 333	4 500 000	5 381 166
<b>Среднее значение</b>		<b>3 085 269</b>	<b>2 911 586</b>	<b>3 084 328</b>	<b>2 913 152</b>	<b>2 913 409</b>	<b>3 250 460</b>
<b>Минимальное значение</b>		<b>500 000</b>	<b>350 000</b>	<b>700 000</b>	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Максимальное значение</b>		<b>6 324 111</b>	<b>6 324 111</b>	<b>6 666 667</b>	<b>5 849 057</b>	<b>6 410 256</b>	<b>6 500 000</b>

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.



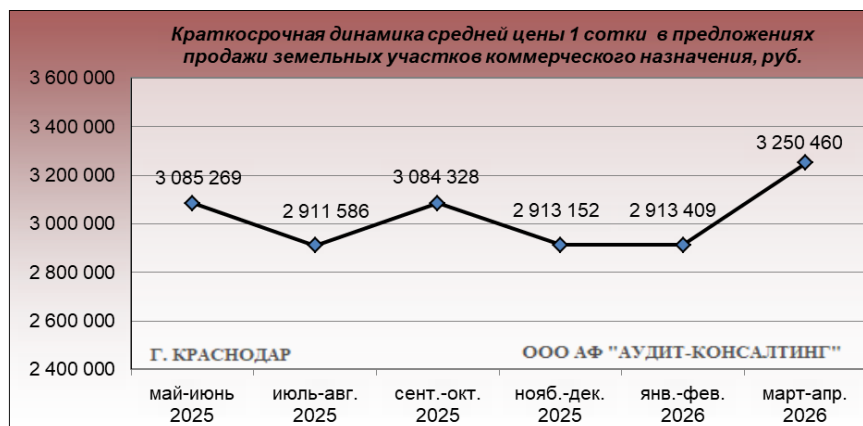
За **март - апрель 2026 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **3 250 460 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу январь - февраль 2026 г. (2 913 409 руб./сот.) составляет **11,6%**
- изменение с мая 2025 по апрель 2026 г. с 3 085 269 руб./сот. до 3 250 460 руб./сот. 5,4%;
- минимальная цена 1 сотки на март - апрель 2026 г. составила 400 000 руб./сот.;
- максимальная – 6 500 000 руб./сот.

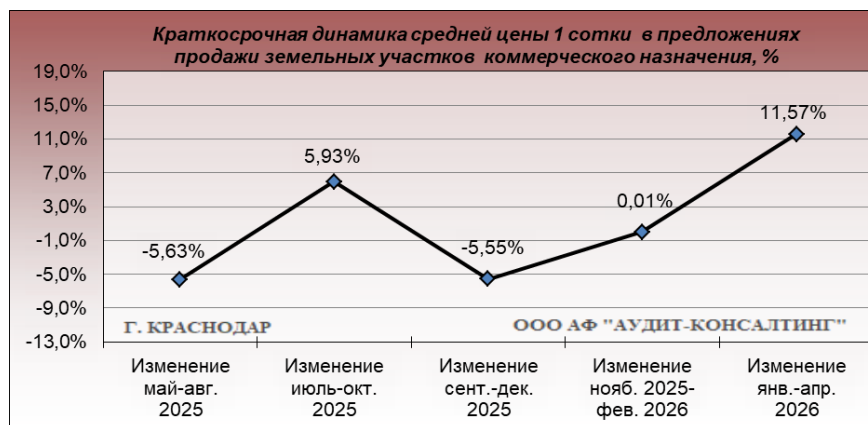
Средняя цена единого земельного участка составила 100 904 712 руб., минимальная – 1 690 000 руб., максимальная – 900 000 036 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 68,8 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 1170 сот.

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

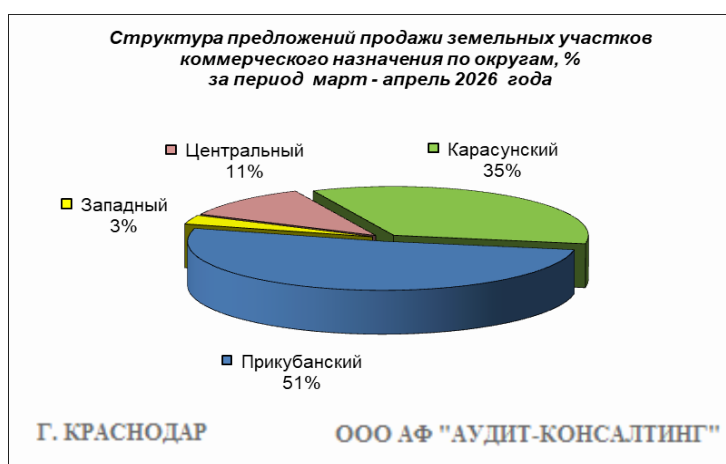


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи на рынке земельных участков коммерческого назначения, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков коммерческого назначения на **март - апрель 2026 г.** выполнен с точки зрения местонахождения объекта.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения земельных участков коммерческого назначения, а именно 51 %, находится в округе Прикубанском, а наименьший - 3% в Западном округе.

### Основные выводы относительно рынка недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на март - апрель 2026 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 258 333 руб./сот. до 8 800 000 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 2 981 779 руб./сот.;
- средняя цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 400 000 руб./сот. до 6 500 000 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 3 250 460 руб./сот.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.