

Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за январь - июль 2026 г.¹

Индекс промышленного производства в июле 2026 г. по сравнению с июлем 2025 г. составил 77,5%, в январе-июле 2026 г. – 87,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июле 2026 г. по сравнению с июлем 2025 г. составил 64,3%, в январе-июле 2026 г. – 79,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июле 2026 г. по сравнению с июлем 2025 г. составил 75,1%, в январе-июле 2026 г. – 86,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в июле 2026 г. по сравнению с июлем 2025 г. составил 94,6%, в январе-июле 2026 г. – 95,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в июле 2026 г. по сравнению с июлем 2025 г. составил 100,6%, в январе-июле 2026 г. – 97,2%.

Растениеводство. Сельскохозяйственные организации на 1 августа т.г., по расчетам, убрали зерновые культуры (без кукурузы) на 84,2% посевной площади, что составило 1211,1 тыс. га (95,1% к соответствующей дате 2025 г.), в том числе пшеницы – 959,1 тыс. га (90,7%). Масличные культуры убраны на 58,0 тыс. га (127,1% к соответствующей дате 2025 г.), овощи открытого грунта – на 10,1 тыс. га (77,4 %), картофель – на 549,5 га (77,0 % к соответствующей дате 2025 г.).

Животноводство. На конец июля 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 312,7 тыс. голов (96,2% к соответствующей дате 2025 г.), из них коров – 112,0 тыс. голов (94,8%); свиней – 478,3 тыс. голов (91,2%); овец и коз – 8,8 тыс. голов (115,1% к соответствующей дате 2025 г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-июле 2026 г. составил 205,1 млрд рублей, или 92,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-июле 2026 г. организациями всех форм собственности и населением построено 32,3 тыс. квартир общей площадью 2320,1 тыс. кв. метров, что составило 62,8% к январю-июлю 2025 г. Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 21,5 тыс. квартир общей площадью 1018,4 тыс. кв. метров, что составило 77,3% к январю-июлю 2025 г. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 1301,7 тыс. кв. метров (из них 268,7 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 54,7% к январю-июлю 2025 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-июле 2026 г. составил 1688,4 млрд рублей, что в товарной массе на 2,7% больше, чем в январе-июле 2025 г.

В январе-июле 2026 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 740,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,4% больше, чем за январь-июль 2025 года.

В январе-июле 2026 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности на 86,6% формировался организациями, основным видом деятельности которых является оптовая торговля, их оборот составил 1982,3 млрд рублей или в сопоставимых ценах 105,7% к январю-июлю 2025 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в июле 2026 г. по сравнению с июнем 2026 г. составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,4%, непродовольственные товары – 101,1%, услуги – 99,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в июле 2026 г. составил 100,1%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в июле 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,7% и составила 8491,33 рубля в расчете на одного человека в месяц.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Краснодарскому краю (с учетом федеральной территории «Сириус») в июле 2026 г. составила 28397,92 рубля в расчете на месяц. По сравнению с июнем 2026 г. его стоимость повысилась на 0,8%.

В июле 2026 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с июнем 2026 г. составил 100,3%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 92,3%, «Обрабатывающие производства» – 100,4%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 101,8%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в июле 2026 г. по сравнению с июнем 2026 г. составил 99,2%, в том числе на продукцию растениеводства – 98,9%, животноводства – 99,9%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в июле 2026 г. по сравнению с июнем 2026 г. составил 102,6%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2026 г. составила 90166 рублей. По сравнению с июнем 2025 г. она увеличилась на 9,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за июнь 2026 г. по сравнению с июнем 2025 г. увеличилась на 3,8%.

¹ По данным: https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doc1_0726.pdf

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за II квартал 2026 г. составила 2973,8 тыс. человек, из них 2913,4 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 60,4 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 июле 2026 г. признано безработными 2,4 тыс. граждан (на 6,6% больше, чем в июле 2025 г.), снято с учета 2,0 тыс. безработных (на 11,3% больше, чем в июле 2025 г.). Численность трудоустроенных безработных в июле 2026 г. увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 0,7%, с июлем 2025 г. – уменьшилась на 31,8% и составила 0,7 тыс. человек.

На конец июля 2026 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы (на конец июля 2025 г. – 0,3%).

Потребность организаций в работниках (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). На конец июля 2026 г. заявленная организациями потребность в работниках составила 68,9 тыс. человек, что на 14,8% меньше, чем на конец июля 2025 г. В среднем на одного незанятого, состоящего на учете, приходилось 5,79 вакансии.

На конец июля 2026 г. нагрузка не занятого населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила 0,17 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 – **июль - август 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.

Дифференциация по классам качества (эконом, комфорт, бизнес, элитный) достаточно затруднена. Реально присутствуют классы эконом и комфорта, а также единичные предложения бизнес-класса, однако многие застройщики позиционируют свой продукт в более «высоких» сегментах (бизнес и элитный). Тем не менее, на наш взгляд, уровень цен, сложившийся на рынке в настоящее время, практически полностью исключает бизнес и тем более элитный, т. к. себестоимость такого строительства будет как минимум равна рыночной цене, а возможно и выше, что исключает прибыль предпринимателя как таковую.

Анализ проводился на основе открытых источников данных о продаже жилой недвижимости за **июль - август 2026 г.** из 19 873 предложений по продаже квартир и 3 258 предложений о продаже жилых домов.

Общая структура предложения на следующем рисунке:



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты рынка квартир (86%), а наименьшую – рынка жилых домов (14%).

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 2025 г. – 163 104 руб./м². За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2025 г.) средняя цена предложений продажи 1 м² 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:

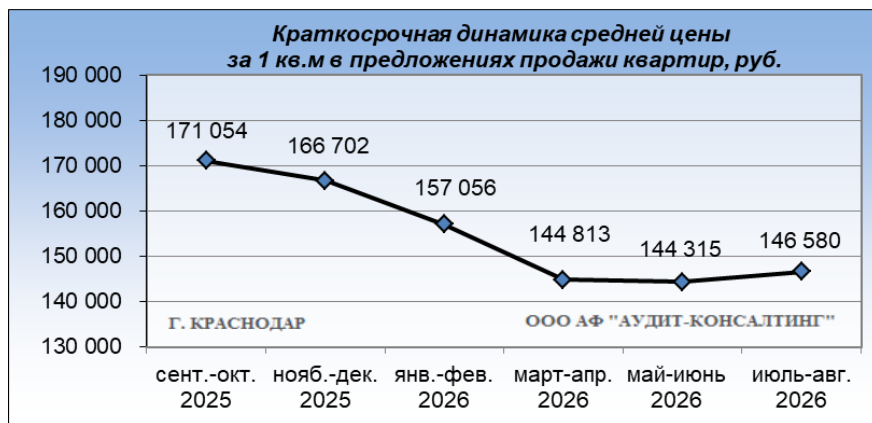
Таблица 1. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи квартир

Средняя стоимость 1 кв.м в квартирах по округам, руб.	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026	июль-авг. 2026
Прикубанский	147 561	145 743	140 580	126 531	125 865	130 260
Западный	176 534	183 964	173 686	170 517	164 131	166 181
Центральный	209 162	190 443	177 338	159 204	162 518	162 178
Карасунский	150 959	146 658	136 619	123 001	124 746	127 701
Среднее значение	171 054	166 702	157 056	144 813	144 315	146 580
Минимальное значение	67 454	66 361	65 556	59 000	60 000	61 284
Максимальное значение	413 985	412 384	409 822	380 952	364 146	373 514

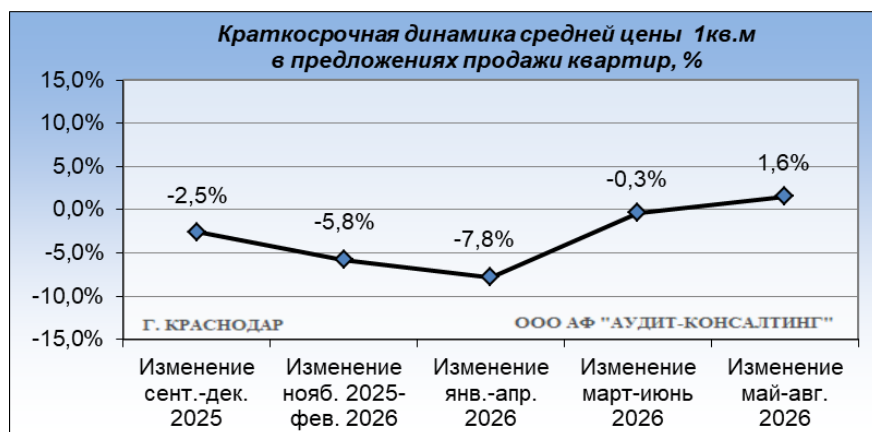
За **июль - август 2026 года** средняя цена предложений продажи квартир по округам составила **146 580** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2026 г. (144 315 руб./кв.м) составляет **1,6%**;
- изменение с сентября 2025 г. по август 2026 г. со 171 054 руб./кв.м до 146 580 руб./кв.м -14,3%;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2026 г. составила 61 284 руб./ кв.м;
- максимальная – 373 514 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:

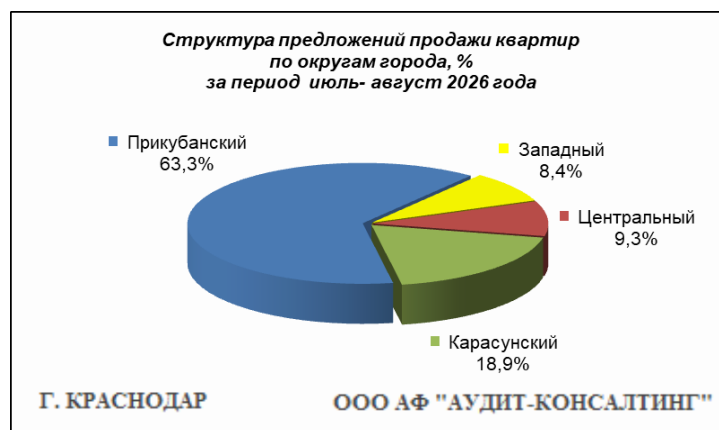


Результаты анализа динамики средней цены в предложениях продажи на рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на следующем рисунке:



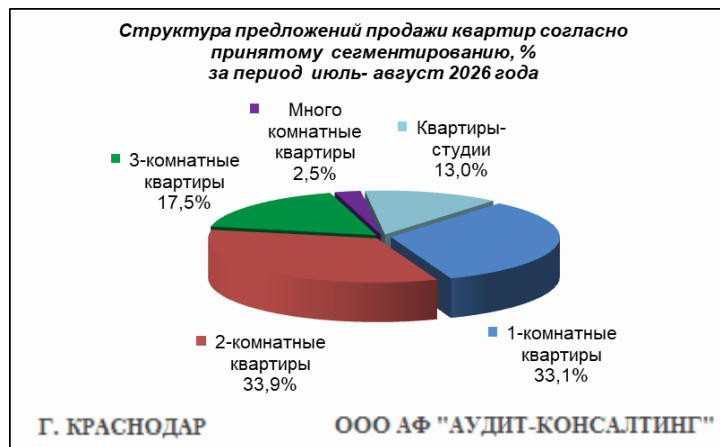
Анализ ситуации, сложившейся на рынке квартир на **июль - август 2026 года**, выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости.

Структура предложения по округам, представлена на следующем рисунке:



Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 63,3%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – 8,4% в Западном.

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



Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию, наиболее выставляемыми на продажу являлись 2-комнатные квартиры (33,9%), а наименее выставляемыми – многокомнатные (2,5%).

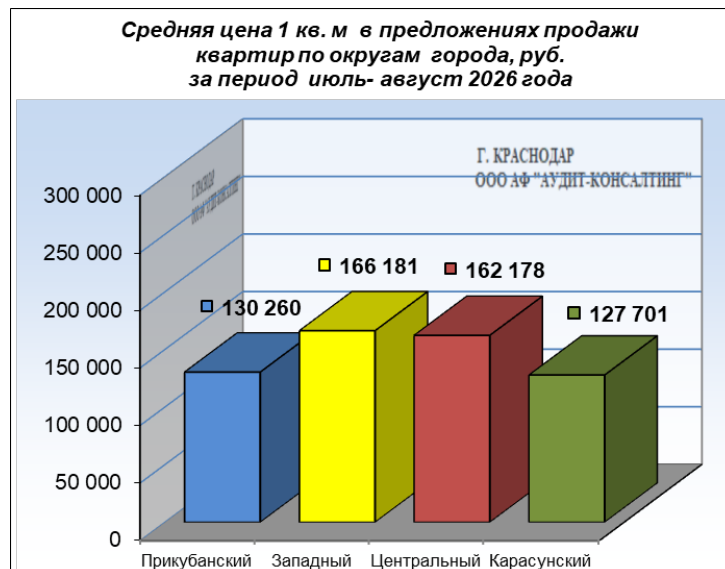
Данные проведенного анализа цен предложений за **июль - август 2026 года** на рынке квартир представлены в следующей таблице:

Таблица 2 – Ценовая ситуация на рынке квартир

Средняя цена 1 кв.м в предложениях о продаже квартир по округам, руб./м ²	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	Многокомнатные квартиры	Студии	Общая средняя цена
Прикубанский	125 230	125 706	126 816	124 301	149 249	130 260
Западный	154 062	152 218	167 246	184 368	173 009	166 181
Центральный	147 867	145 785	156 213	160 121	200 904	162 178
Карасунский	125 198	123 882	121 474	116 206	151 745	127 701

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 м² в предложениях продажи 1-комнатных квартир, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

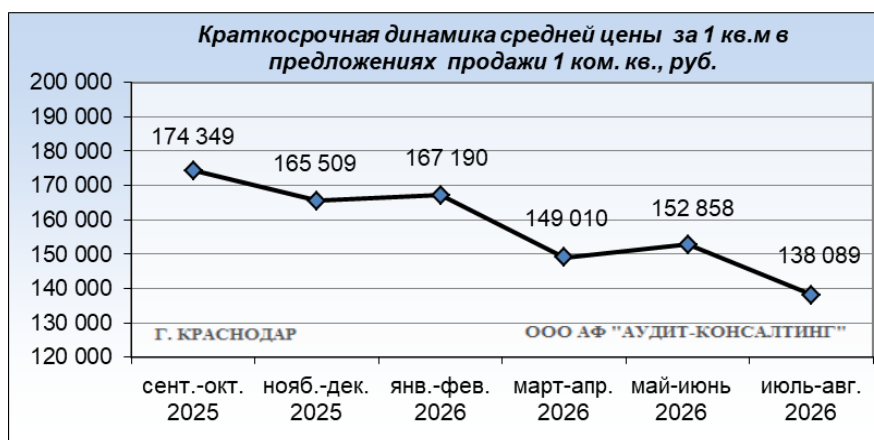
Таблица 3. Средняя стоимость 1 кв.м в предложениях продажи 1-комнатных квартир

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 1-комн. кв. по округам, руб.	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026	июль-авг. 2026

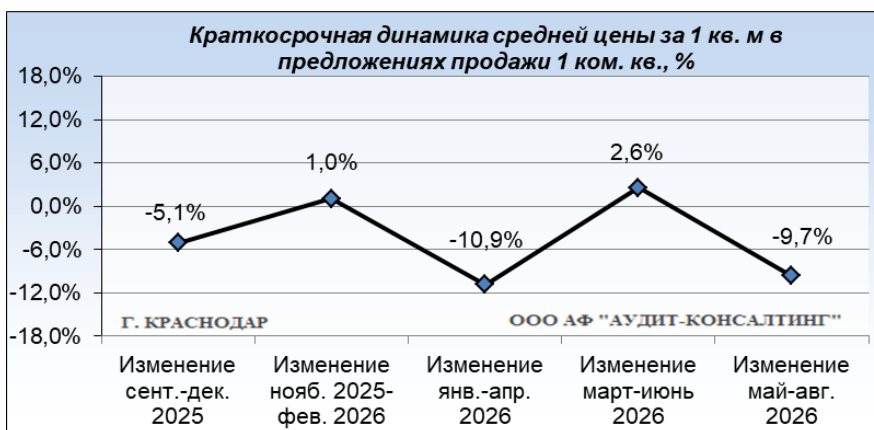
Прикубанский	ср	134 999	135 800	132 671	126 621	128 953	125 230
	мин	67 667	68 359	65 668	60 976	60 526	62 978
	макс	380 690	308 667	323 591	300 000	296 451	303 922
Западный	ср	198 462	188 308	186 840	172 442	176 407	154 062
	мин	87 500	87 500	90 343	87 500	79 268	99 007
	макс	340 000	340 000	349 099	335 616	334 190	303 430
Центральный	ср	208 485	186 448	206 380	166 390	173 285	147 867
	мин	75 758	81 429	73 684	74 037	78 689	80 000
	макс	342 740	342 618	366 947	349 500	364 146	308 889
Карасунский	ср	155 449	151 481	142 867	130 587	132 788	125 198
	мин	70 225	74 324	67 416	71 795	71 038	76 142
	макс	355 485	343 064	289 881	268 919	282 974	239 691
Среднее значение		174 349	165 509	167 190	149 010	152 858	138 089
Минимальное значение		67 667	68 359	65 668	60 976	60 526	62 978
Максимальное значение		380 690	343 064	366 947	349 500	364 146	308 889

Средняя цена 1 м² 1-комнатных квартир за **июль - август 2026 г.** составила **138 089 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2026 г. (152 858 руб./м²) составляет **-9,7%**;
- изменение с сентября 2025 г. по август 2026 г. со 174 349 руб./кв.м до 138 089 руб./кв.м -20,8%;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2026 г. составила 62 978 руб./м²;
- максимальная – 308 889 руб./м².
Средняя цена единой 1-комнатной квартиры составила 4 801 145 руб., минимальная – 1 300 000 руб.,
максимальная – 16 500 000 руб.
Средняя площадь 1-комнатных квартир составила 37,7 м², минимальная – 12 м², максимальная – 76,5 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.		сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026	июль-авг. 2026
Прикубанский	ср	125 671	122 018	128 323	117 708	119 288	125 706
	мин	67 797	66 361	65 556	59 226	60 000	61 284
	макс	312 479	356 164	305 000	313 934	313 029	303 483
Западный	ср	179 026	171 320	163 998	160 565	160 598	152 218
	мин	86 885	93 333	77 000	77 250	83 705	88 000
	макс	370 000	349 990	360 082	313 333	341 642	285 366
Центральный	ср	188 729	165 967	182 678	141 119	150 232	145 785
	мин	76 563	79 310	76 531	71 231	71 429	79 872
	макс	375 207	339 476	348 000	370 968	312 346	299 194
Карасунский	ср	163 490	132 800	136 052	119 234	119 821	123 882
	мин	70 270	76 566	69 073	65 147	70 000	70 909
	макс	351 181	303 665	298 750	244 660	236 508	244 793
Среднее значение		164 229	148 026	152 763	134 656	137 485	136 898
Минимальное значение		67 797	66 361	65 556	59 226	60 000	61 284
Максимальное значение		375 207	356 164	360 082	370 968	341 642	303 483

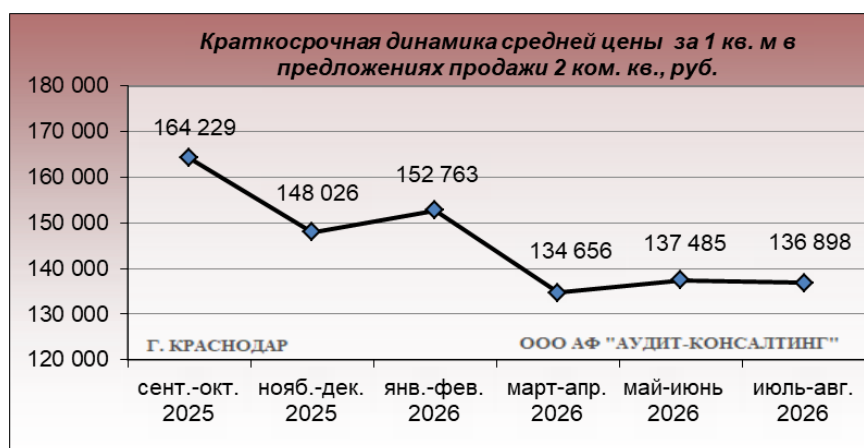
Средняя цена 1 кв.м 2-комнатных квартир за **июль - август 2026** г. составила **136 898** руб.;

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2026 г. (137 485 руб./кв.м) составляет **-0,4%**;
- изменение с сентября 2025 г. по август 2026 г. со 164 229 руб./кв.м до 136 898 руб./кв.м -16,6%;
- минимальная цена 1 кв.м на июль - август 2026 г. составила 61 284 руб./кв.м ;
- максимальная – 303 483 руб./кв.м

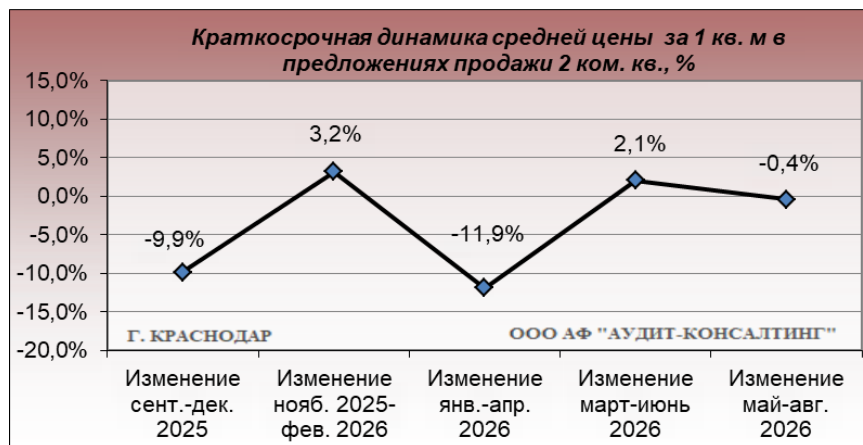
Средняя цена единой 2-комнатной квартиры составила 7 575 928 руб., минимальная – 2 100 000 руб., максимальная – 59 000 000 руб.

Средняя площадь 2-комнатных квартир составила 57,7 кв.м, минимальная – 22,9 кв.м, максимальная – 130,1 кв.м.

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



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



3-комнатные квартиры

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи 3-комн. кв. по округам, руб.		сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026	июль-авг. 2026
Прикубанский	ср	127 027	126 319	129 289	121 370	122 241	126 816
	мин	67 454	66 667	66 327	59 000	65 137	65 556
	макс	305 144	319 735	310 510	250 000	312 762	338 624
Западный	ср	175 499	174 255	163 694	168 372	158 554	167 246
	мин	83 000	89 985	87 324	84 227	85 161	89 552
	макс	390 295	375 000	327 273	380 952	322 981	351 811
Центральный	ср	183 412	169 783	141 865	138 576	146 220	156 213
	мин	77 121	77 121	75 949	73 077	76 563	83 333
	макс	310 185	310 185	270 270	292 621	333 333	373 514
Карасунский	ср	146 598	157 588	129 116	116 097	116 350	121 474
	мин	71 013	72 402	72 000	67 851	74 286	73 333
	макс	326 885	316 836	285 231	220 000	227 538	271 739
Среднее значение		158 134	156 986	140 991	136 104	135 841	142 937
Минимальное значение		67 454	66 667	66 327	59 000	65 137	65 556
Максимальное значение		390 295	375 000	327 273	380 952	333 333	373 514

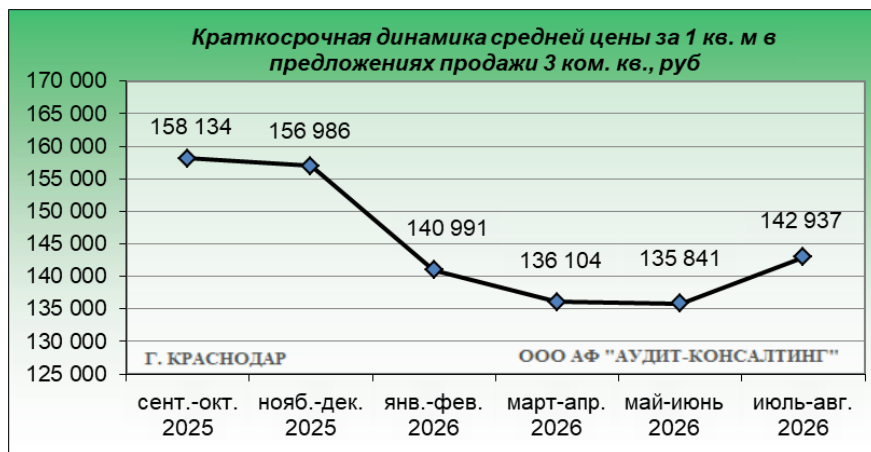
Средняя цена 1 м² 3-комнатных квартир за **июль - август 2026 г.** составила **142 937 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2026 г. (135 841 руб./м²) составляет **5,2%**;
- изменение с сентября 2025 г. по август 2026 г. с 158 134 руб./кв.м до 142 937 руб./кв.м -9,6%;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2026 г. составила 65 556 руб./м²;
- максимальная – 373 514 руб./м².

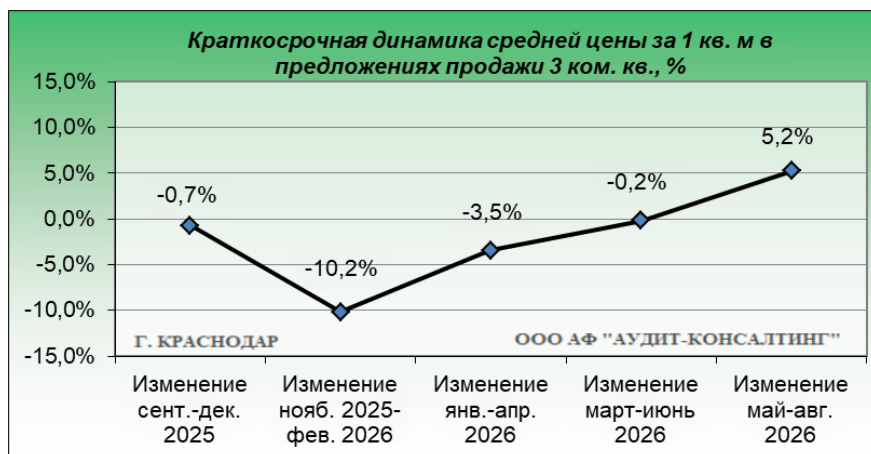
Средняя цена единой 3-комнатной квартиры составила 11 505 644 руб., минимальная – 3 200 000 руб., максимальная – 69 900 000 руб.

Средняя площадь 3-комнатных квартир составила 80,6 м², минимальная – 41 м², максимальная – 294 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.		сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026	июль-авг. 2026
Прикубанский	ср	177 140	175 797	147 931	121 724	114 903	124 301
	мин	73 750	77 657	77 765	77 964	68 081	75 000
	макс	413 985	412 384	409 822	218 293	205 263	229 095
Западный	ср	173 359	195 096	188 920	181 734	172 719	184 368
	мин	100 000	100 000	98 361	98 361	98 361	98 814
	макс	276 316	327 434	334 783	297 297	307 692	307 308
Центральный	ср	210 435	217 333	146 293	147 746	146 705	160 121
	мин	87 013	102 028	86 922	75 540	98 361	91 153
	макс	279 188	279 188	252 809	223 214	226 600	310 714
Карасунский	ср	131 062	131 888	116 375	104 495	108 857	116 206
	мин	74 067	78 031	78 031	75 000	82 203	78 031
	макс	192 982	166 012	186 611	161 940	153 614	192 982
Среднее значение		172 999	180 028	149 880	138 925	135 796	146 249
Минимальное значение		73 750	77 657	77 765	75 000	68 081	75 000
Максимальное значение		413 985	412 384	409 822	297 297	307 692	310 714

Средняя цена 1 м² многокомнатных квартир за **июль - август 2026 г.** составила **146 249 руб.**;
- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2026 г. (135 796 руб./м²) составляет **7,7%**;
- изменение с сентября 2025 г. по август 2026 г. со 172 999 руб./кв.м до 146 249 руб./кв.м -15,5%;

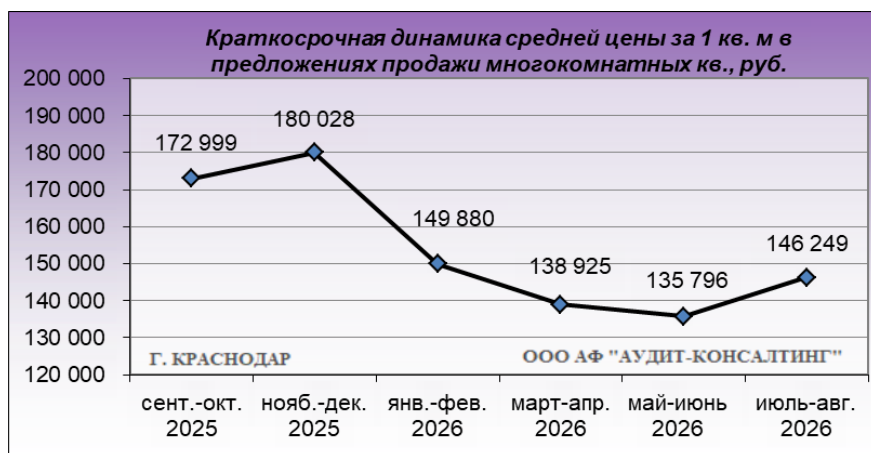
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2026 г. составила 75 000 руб./м²;

- максимальная – 310 714 руб./м².

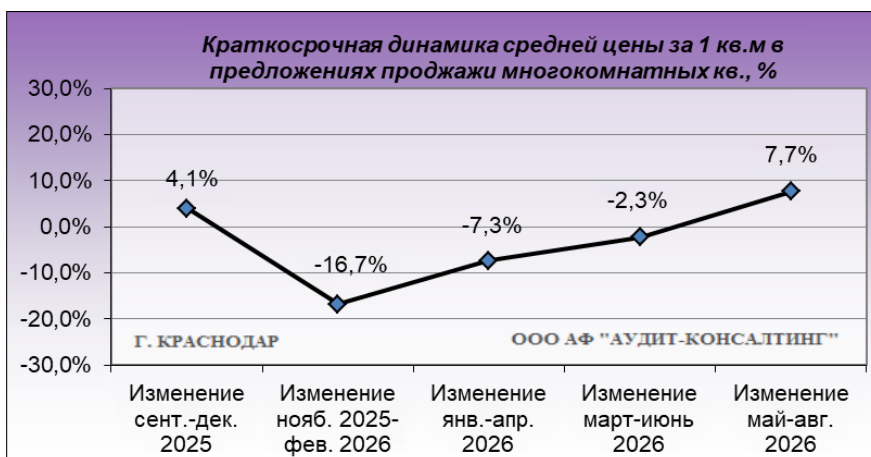
Средняя цена единой многокомнатной квартиры составила 18 755 198 руб., минимальная – 4 500 000 руб., максимальная – 140 000 000 руб.

Средняя площадь многокомнатных квартир составила 116,6 м², минимальная – 54,4 м², максимальная – 530 м².

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



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



Квартиры-студии

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

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

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях продажи студий по округам, руб.		сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026	июль-авг. 2026
Прикубанский	ср	172 969	168 779	164 686	145 232	143 939	149 249
	мин	72 727	69 767	70 111	59 615	63 793	63 043
	макс	345 745	345 522	299 625	282 392	284 238	333 333
Западный	ср	156 324	190 842	164 980	169 471	152 376	173 009
	мин	115 600	122 500	98 404	125 000	102 210	131 048
	макс	215 909	252 918	226 316	229 167	210 227	220 588
Центральный	ср	254 750	212 682	209 475	202 191	196 146	200 904
	мин	113 793	111 111	126 829	125 000	104 046	99 265
	макс	343 925	313 127	302 174	301 923	309 013	309 524
Карасунский	ср	158 195	159 533	158 687	144 595	145 912	151 745
	мин	78 571	81 579	77 273	78 125	90 741	96 085

	макс	246 700	230 769	269 474	248 869	221 739	256 604
Среднее значение		185 560	182 959	174 457	165 372	159 593	168 727
Минимальное значение		72 727	69 767	70 111	59 615	63 793	63 043
Максимальное значение		345 745	345 522	302 174	301 923	309 013	333 333

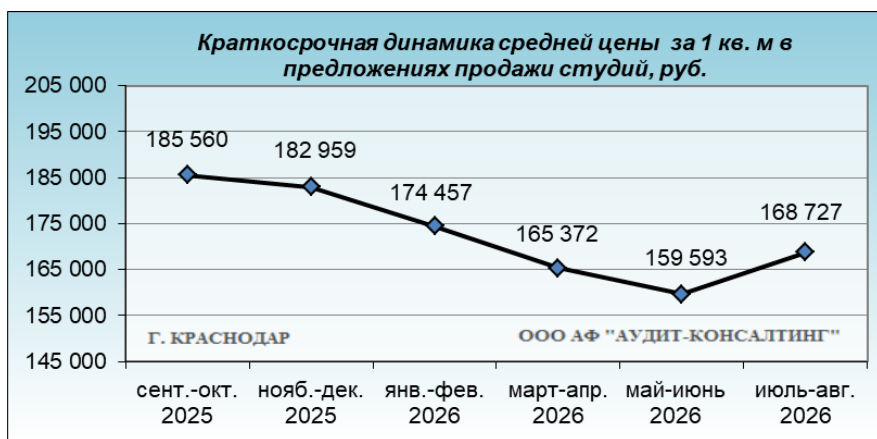
Средняя цена 1 м² квартир-студий за **июль - август 2026 г.** составила **168 727 руб.;**

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2026 г. (159 593 руб./м²) составляет **5,7%;**
- изменение с сентября 2025 г. по август 2026 г. со 185 560 руб./кв.м до 168 727 руб./кв.м -9,1%;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2026 г. составила 63 043 руб./м²;
- максимальная – 333 333 руб.

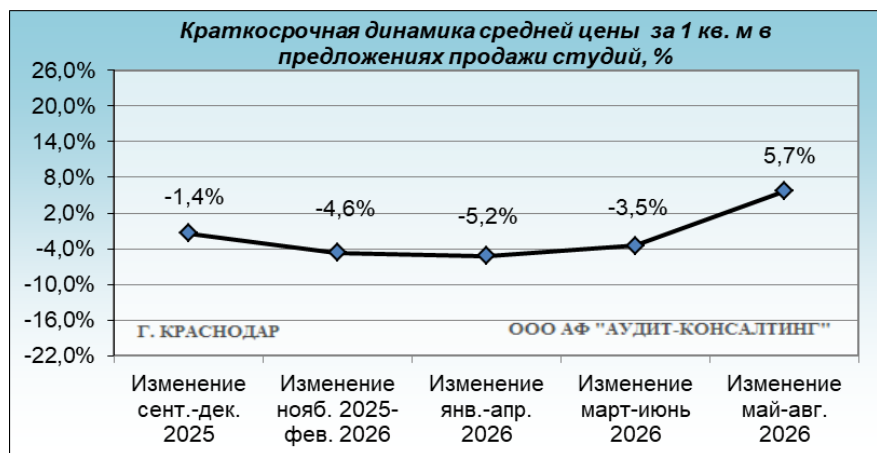
Средняя цена единой квартиры-студии составила 3 806 686 руб., минимальная – 1 000 000 руб., максимальная – 19 700 000 руб.

Средняя площадь квартиры-студии составила 25,2 м², минимальная – 10,1 м², максимальная – 82 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:

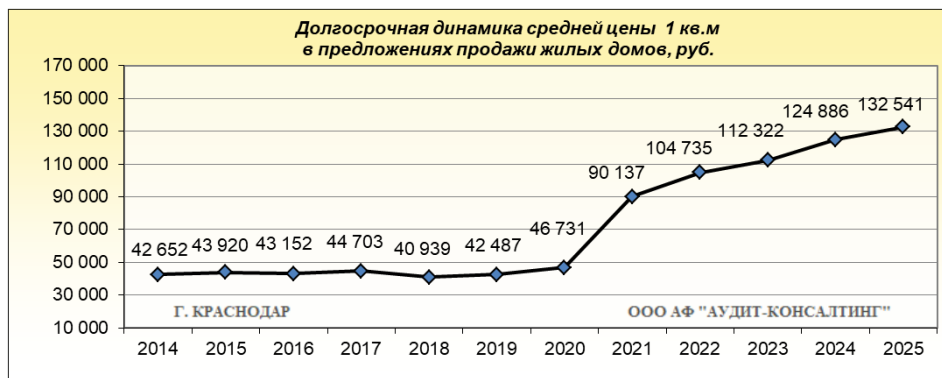


Жилые дома

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 2025 г. средняя цена предложений продажи 1 м² на рынке жилых домов выросла с 42 652 руб./м² до 132 541 руб./м², на 89 889 руб./м² (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 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.		сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026	июль-авг. 2026
Прикубанский	ср	113 487	115 441	120 914	119 982	117 751	125 628
	мин	42 646	42 617	47 365	45 822	46 220	36 522
	макс	342 501	384 021	384 021	343 750	331 080	384 021
Западный	ср	177 004	178 395	176 130	182 613	197 769	205 247
	мин	70 659	81 250	82 759	78 413	96 000	72 333
	макс	369 906	381 215	347 826	426 357	406 667	432 111
Центральный	ср	125 411	120 085	127 450	134 728	152 014	150 144
	мин	52 000	51 248	59 234	58 333	68 393	60 833
	макс	366 667	366 667	363 248	363 248	389 016	445 205
Карасунский	ср	114 907	109 046	123 439	108 118	121 562	112 352
	мин	42 833	41 071	53 093	48 235	51 013	39 167
	макс	302 326	297 483	297 483	291 429	297 483	366 795
Среднее значение		132 702	130 742	136 983	136 360	147 274	148 343
Минимальное значение		42 646	41 071	47 365	45 822	46 220	36 522
Максимальное значение		369 906	384 021	384 021	426 357	406 667	445 205

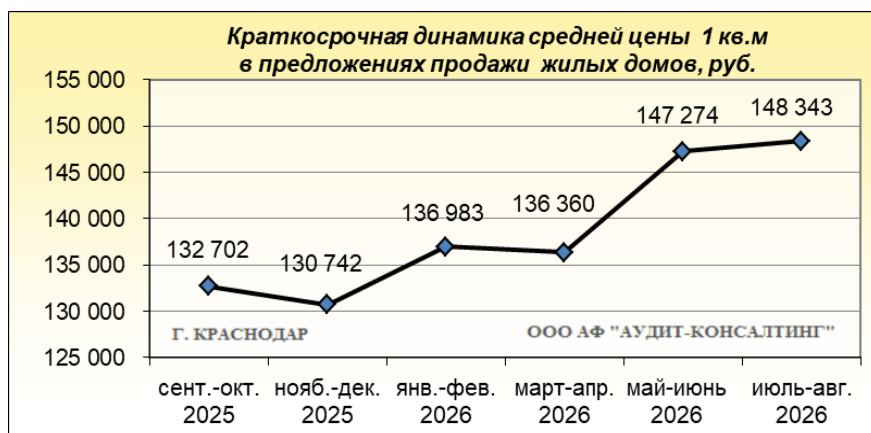
Средняя цена 1 м² жилых домов за **июль - август 2026 г.** составила **148 343 руб.**;

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2026 г. (147 274 руб./м²) составляет **0,7%**;
- изменение с сентября 2025 г. по август 2026 г. со 132 702 руб./кв.м до 148 343 руб./кв.м **11,8%**;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2026 г. составила 36 522 руб./м²;
- максимальная – 445 205 руб./м².

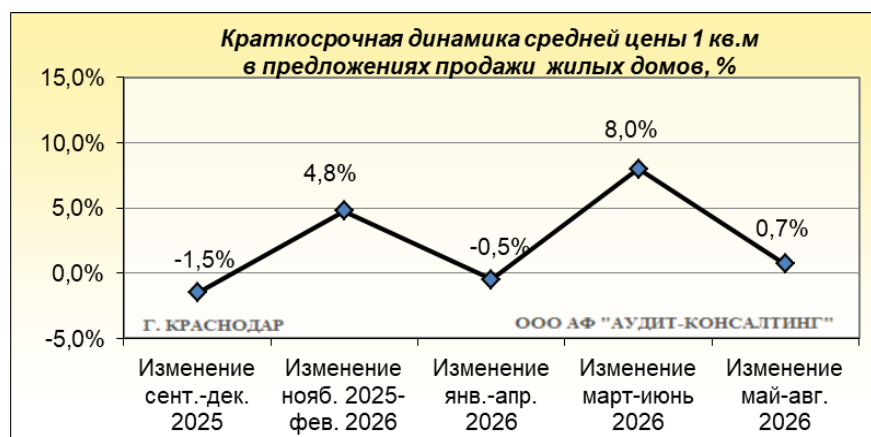
Средняя цена единого жилого дома составила 21 505 835 руб., минимальная – 2 500 000 руб., максимальная – 250 000 000 руб.

Средняя площадь жилого дома составила 160,7 м², минимальная – 20 м², максимальная – 1200 м².

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

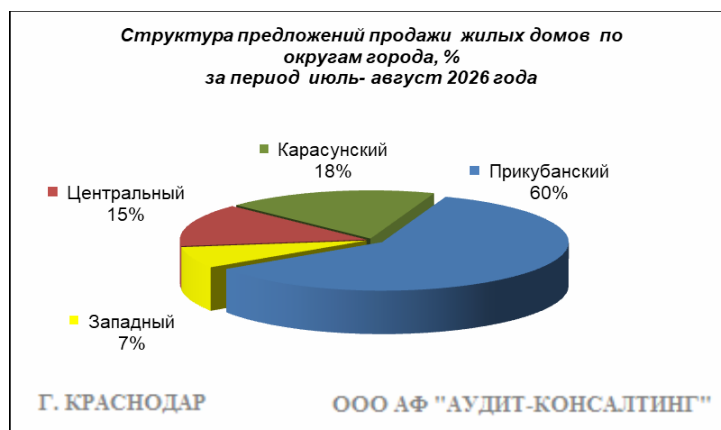


Результаты анализа динамики средней цены 1 м² предложений продажи жилых домов, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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 60%, находится в Прикубанском округе, а наименьший – в Западном (7%).

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на июль - август 2026 года** показал следующее:

- квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 61 284 руб./кв. м до 373 514 руб./кв. м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения квартир составляет 146 580 руб./кв. м;
- цена предложений жилых домов в диапазоне от 36 522 руб./кв. м до 445 205 руб. /кв. м (без учета скидки на торг) в среднем цена предложения составляет 148 343 руб./кв. м.

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

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом.

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

Рынок продажи

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

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

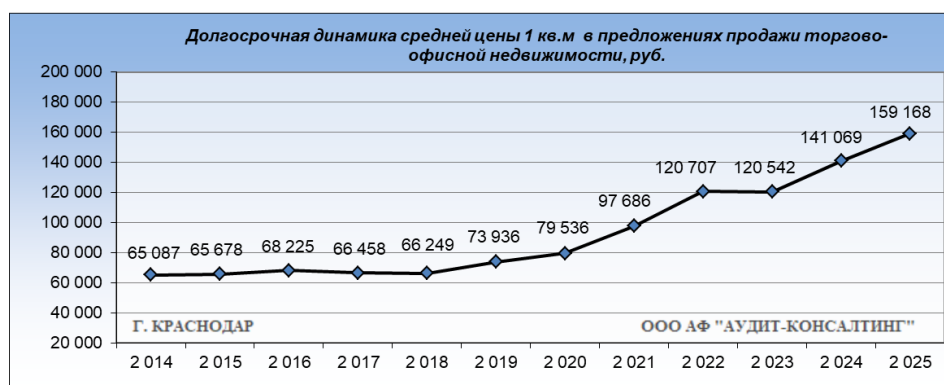


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения (86%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (14%).

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.

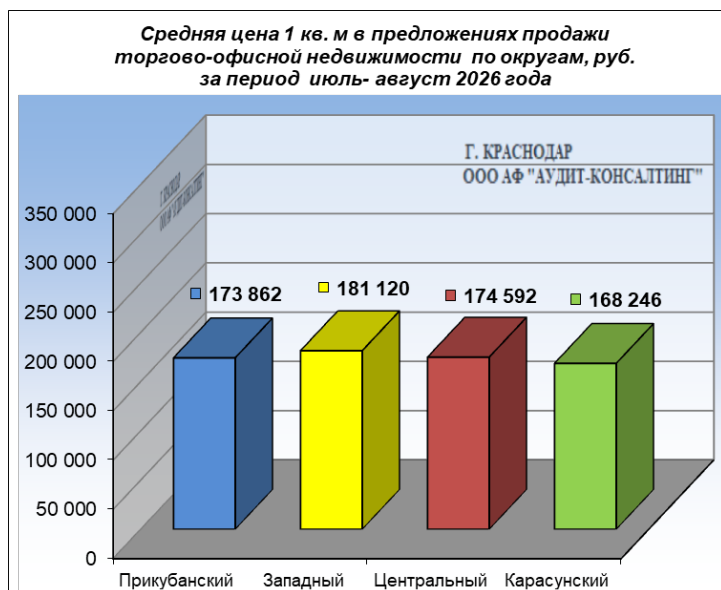
Данные проведенного анализа средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в руб., в табличной форме представлены ниже:

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.		сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026	июль-авг. 2026
Прикубанский	ср	169 645	164 451	173 677	210 345	186 623	173 862
	мин	36 398	29 491	30 217	25 000	28 081	27 027
	макс	400 000	400 000	410 000	450 980	450 980	516 667
Западный	ср	182 832	157 464	171 994	191 628	181 497	181 120
	мин	64 000	45 000	64 087	45 000	56 320	67 391
	макс	417 722	356 664	377 834	399 000	415 000	453 846
Центральный	ср	157 131	163 250	150 176	189 967	173 530	174 592
	мин	65 000	38 000	59 364	49 697	60 071	59 102
	макс	297 984	407 143	280 000	356 371	407 609	427 928
Карасунский	ср	163 359	153 408	168 856	192 588	188 968	168 246
	мин	52 105	34 175	50 505	52 023	51 501	35 393
	макс	333 333	375 000	375 000	345 000	500 000	497 500
Среднее значение		168 242	159 643	166 176	196 132	182 654	174 455
Минимальное значение		36 398	29 491	30 217	25 000	28 081	27 027
Максимальное значение		417 722	407 143	410 000	450 980	500 000	516 667

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.



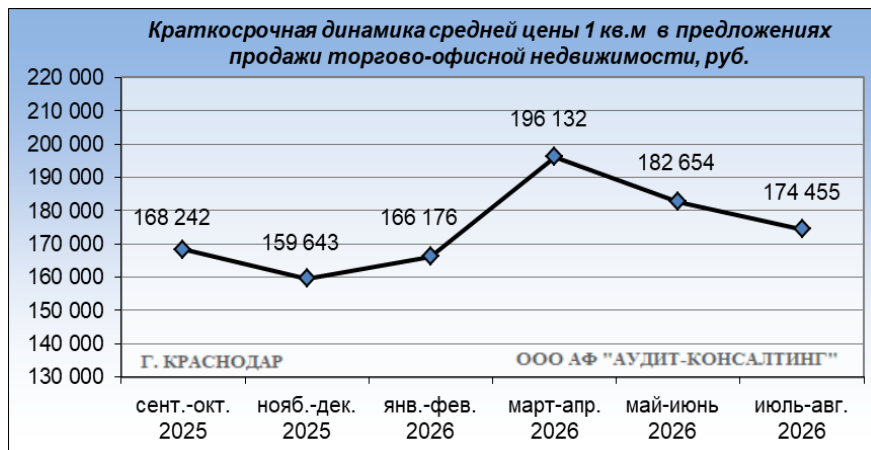
За **июль - август 2026 г.** средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости составила **174 455 руб./кв. м**,

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2026 г. (182 654 руб./м²) составляет **-4,5%**;
- изменение с сентября 2025 г. по август 2026 г. со 168 242 руб./кв.м до 174 455 руб./кв.м **3,7%**;
- минимальная цена 1 м² на июль - август 2026 г. составила 27 027 руб./м²;
- максимальная – 516 667 руб./м².

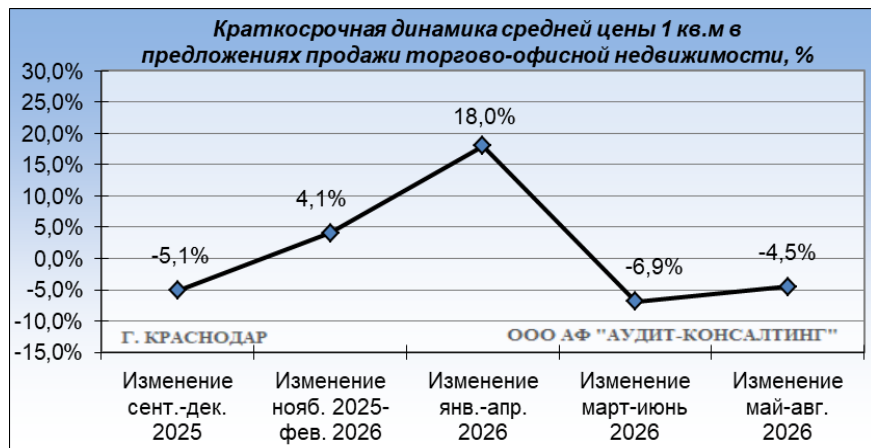
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 34 498 562 руб., минимальная – 400 000 руб., максимальная – 2 500 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 236,8 кв.м, минимальная – 6 кв.м, максимальная – 20 000 кв.м.

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

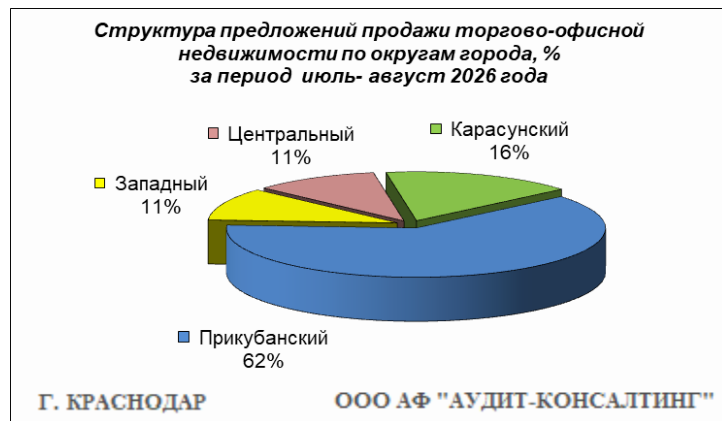


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



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

Структура предложений продажи по округам, представлена на следующем рисунке:

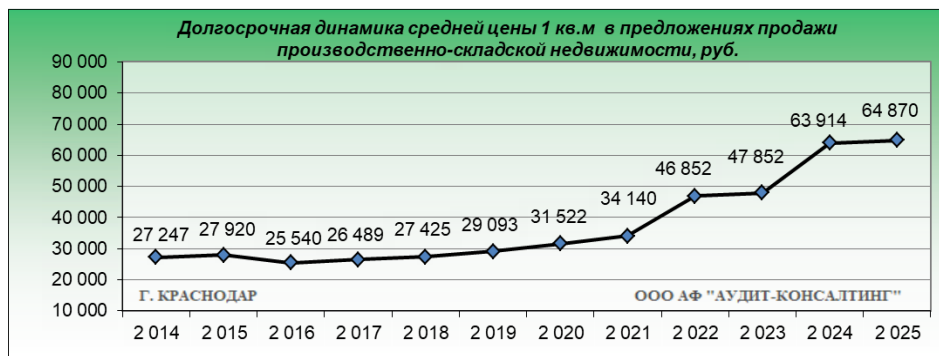


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений продажи торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 62%, а наименьший в двух округах – по 11%.

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.	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026	июль-авг. 2026
Среднее значение	59 423	62 596	61 925	87 758	63 716	71 664
Минимальное значение	14 388	11 500	20 000	20 000	13 393	14 306
Максимальное значение	160 920	212 500	222 414	212 500	212 500	249 133

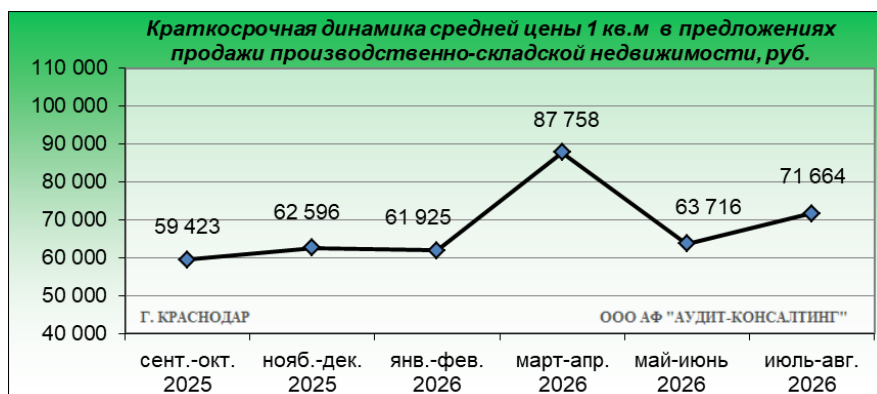
За **июль - август 2026 г.** средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила **71 664** руб./кв.м;

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2026 г. (63 716 руб./м²), составляет **12,5%**;
- изменение с сентября 2025 г. по август 2026 г. с 59 423 руб./кв.м до 71 664 руб./кв.м 20,6%;
- минимальная цена 1 кв.м на июль - август 2026 г. составила 14 306 руб./кв.м;
- максимальная – 249 133 руб./кв.м.

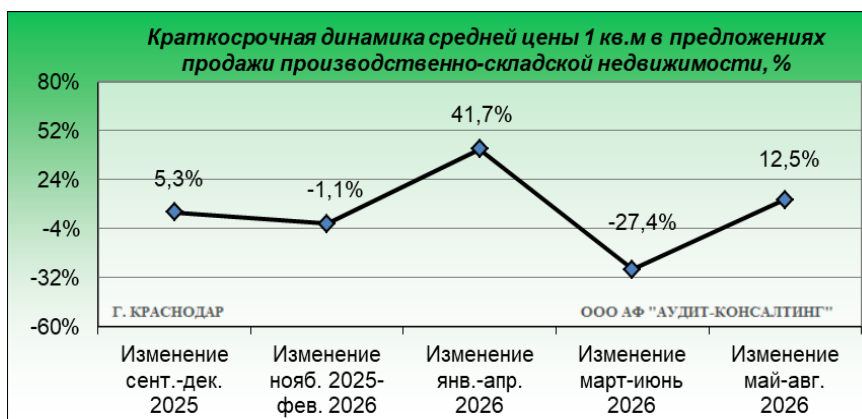
Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 58 566 662 руб., минимальная – 150 000 руб., максимальная – 1 880 000 000 руб.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 997,9 кв.м, минимальная – 1,6 кв.м, максимальная – 62 000 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 июль - август 2026 года** показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 27 027 руб./кв.м до 516 667 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 174 455 руб./кв.м;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 14 306 руб./кв.м до 249 133 руб./кв.м в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 71 664 руб./кв.м.

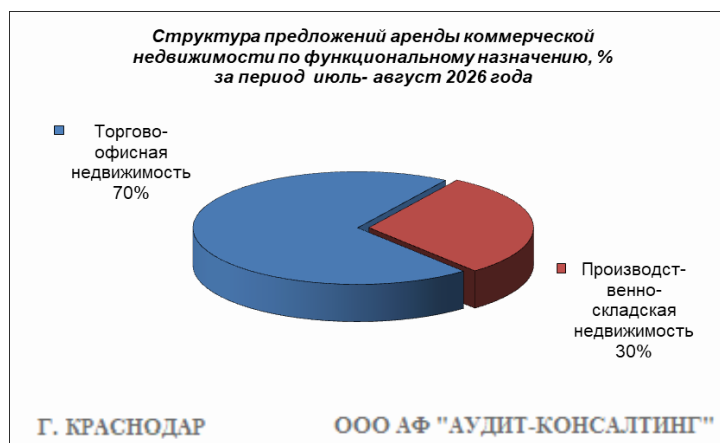
Динамика рынка недвижимости: наблюдается снижение средней цены предложения на рынке продаж торгово-офисной недвижимости и рост средней цены предложения продажи производственно-складской.

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.

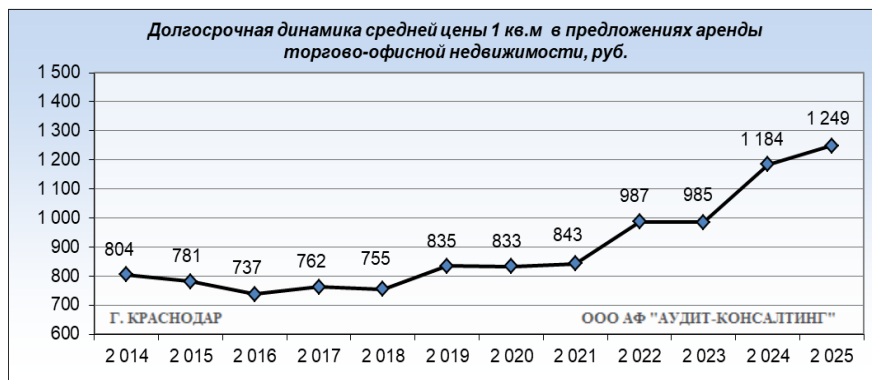


Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наём являлись объекты недвижимости торгово-офисного назначения – 70% соответственно, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения - 30%.

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.		сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026	июль-авг. 2026
Прикубанский	ср	1 258	1 238	1 326	1 281	1 206	1 253
	мин	389	400	490	444	425	359
	макс	5 000	5 000	5 450	5 556	5 000	6 667
Западный	ср	1 294	1 257	1 302	1 220	1 248	1 262
	мин	500	400	690	490	457	489
	макс	5 263	4 038	4 861	4 000	5 000	5 000
Центральный	ср	1 352	1 379	1 344	1 364	1 291	1 271
	мин	500	350	636	550	446	500
	макс	5 000	3 750	4 200	4 615	5 370	4 301
Карасунский	ср	1 065	1 069	1 121	1 083	1 047	1 072
	мин	390	390	500	350	399	400
	макс	3 004	3 000	2 500	4 000	4 667	5 000
Среднее значение		1 242	1 236	1 273	1 237	1 198	1 215
Минимальное значение		389	350	490	350	399	359
Максимальное значение		5 263	5 000	5 450	5 556	5 370	6 667

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.



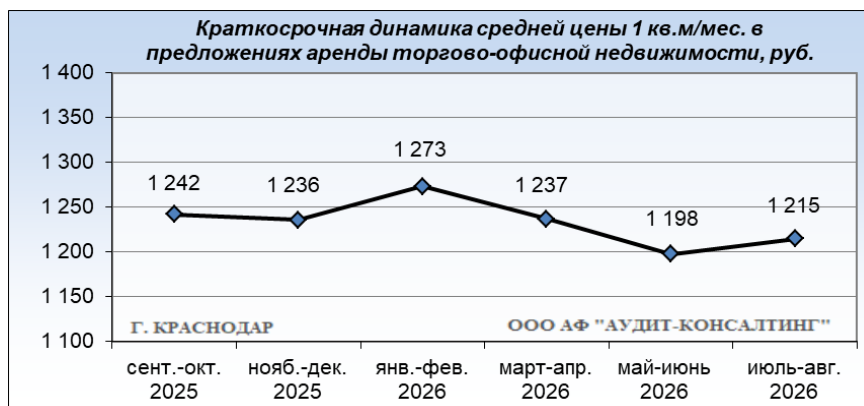
За **июль - август 2026 г.** средняя цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости составила **1 215** руб./кв.м,

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2026 г. (1 198 руб./м²/мес.) составляет **1,4%**;
- изменение с сентября 2025 г. по август 2026 г. с 1 242 руб./кв.м/мес. до 1 215 руб./кв.м/мес. -2,2%;
- минимальная цена 1 кв.м на июль - август 2026 г. составила 359 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 6 667 руб./кв.м/мес.

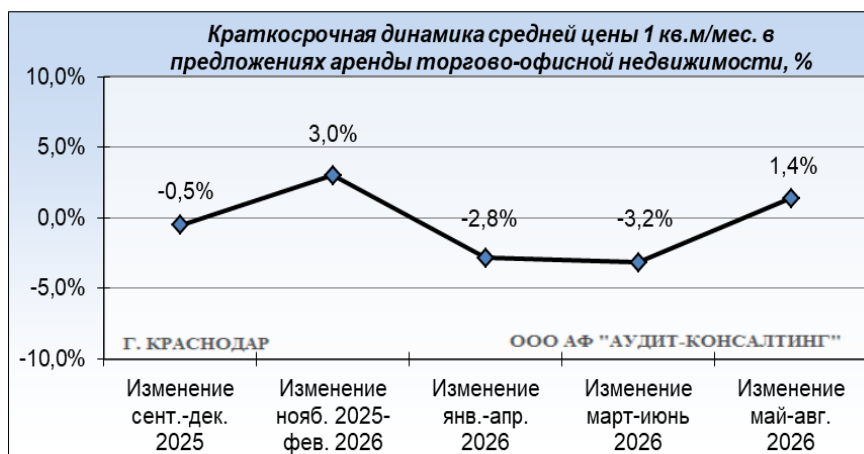
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 282 849 руб./мес., минимальная – 2 100 руб./мес., максимальная – 14 607 072 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости торгово-офисного назначения составила 233,7 кв.м, минимальная – 2 кв.м, максимальная – 14 482 кв.м.

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

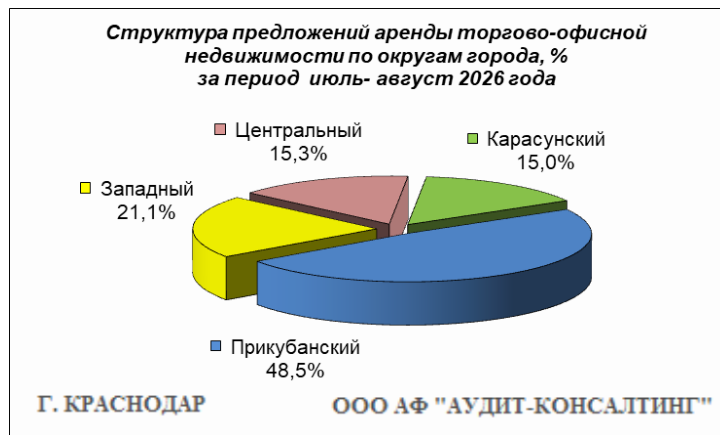


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений аренды торгово-офисной недвижимости, выраженной в %, в графическом виде представлены ниже.



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

Структура предложений аренды по округам, представлена на следующем рисунке:

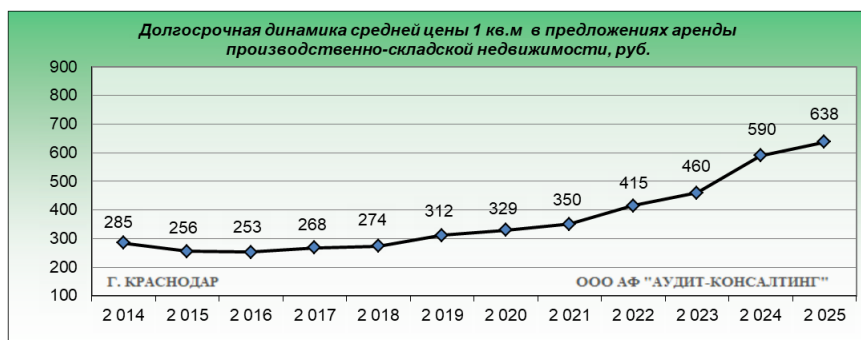


Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений аренды торгово-офисной недвижимости находится в округе Прикубанский – 48,5%, а наименьший в Карасунском округе –15%.

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.	сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	янв.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026	июль-авг. 2026
Среднее значение	596	598	612	581	572	640
Минимальное значение	196	150	196	149	149	150
Максимальное значение	2 188	1 892	2 100	2 143	2 000	3 000

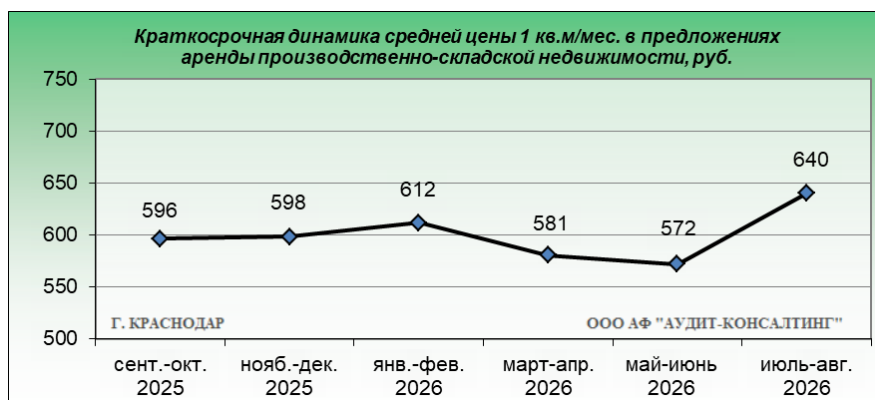
За **июль - август 2026 г.** средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила **640 руб./кв.м/мес.**;

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2026 г. (572 руб./м²/мес.) составляет **11,9%**;
- изменение с сентября 2025 г. по август 2026 г. с 596 руб./кв.м/мес. до 640 руб./кв.м/мес. 7,3%;
- минимальная цена 1 кв.м на июль - август 2026 г. составила 150 руб./кв.м/мес.;
- максимальная – 3 000 руб./кв.м/мес.

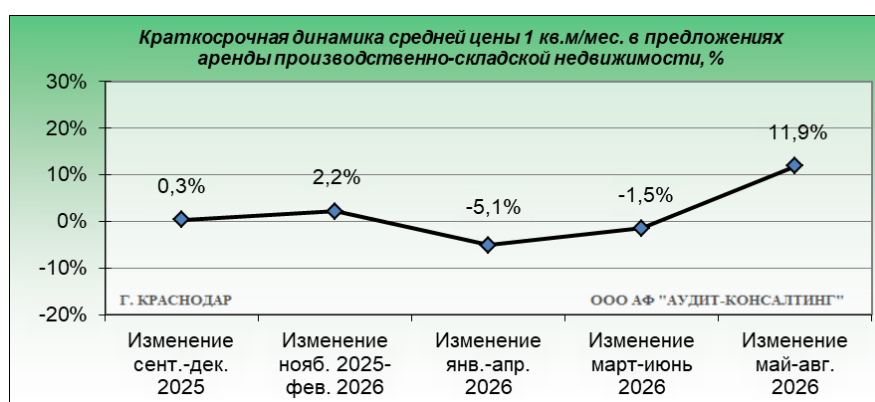
Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 637 169 руб./мес., минимальная – 401 руб./мес., максимальная – 83 160 000 руб./мес.

Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 971,9 кв.м, минимальная – 1 кв.м, максимальная – 69 300 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 июль - август 2026 г.** показал следующее:

- торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок найма (без учета скидки на торг) в диапазоне от 359 руб./кв.м в месяц до 6 667 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды торгово-офисной недвижимости составляет 1 215 руб./кв.м в месяц;
- производственно-складская недвижимость выставляется на рынок найма (без учета скидки на торг) в диапазоне от 150 руб./кв.м. в месяц до 3 000 руб./кв.м в месяц в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения аренды производственно-складской недвижимости составляет 640 руб./кв.м в месяц.

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

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 1297 предложений продажи земельных участков под ИЖС и 123 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 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:

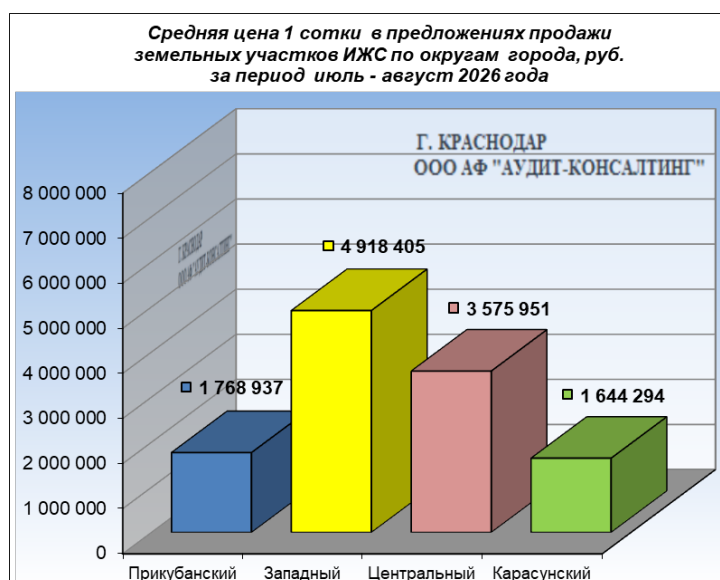
Таблица 13. Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков под ИЖС

Средняя цена за 1 сотку в предложениях продажи земельных участков ИЖС по округам, руб.		сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026	июль-авг. 2026
Прикубанский	ср	1 757 319	1 692 687	1 792 100	1 754 294	1 767 705	1 768 937

	мин	383 333	375 000	266 667	258 333	270 000	250 000
	макс	6 818 182	5 555 556	7 352 941	6 382 979	6 500 000	7 843 118
Западный	ср	4 682 270	4 593 741	4 783 963	4 748 482	4 871 896	4 918 405
	мин	1 983 333	1 857 143	1 857 143	1 857 143	2 034 884	2 034 884
	макс	9 285 714	8 666 667	8 974 359	8 800 000	8 602 151	8 247 423
Центральный	ср	3 736 623	3 797 851	3 872 044	3 813 914	3 929 023	3 575 951
	мин	1 360 000	1 320 000	1 320 000	1 216 216	1 488 889	1 486 486
	макс	9 473 684	8 409 091	9 000 000	8 783 784	9 589 041	8 333 333
Карасунский	ср	1 890 484	1 511 515	1 601 033	1 610 427	1 586 061	1 644 294
	мин	439 024	423 529	399 998	459 770	400 000	417 808
	макс	5 000 000	4 255 319	5 000 000	5 277 778	5 208 333	7 236 842
Среднее значение		3 016 674	2 898 948	3 012 285	2 981 779	3 038 671	2 976 897
Минимальное значение		383 333	375 000	266 667	258 333	270 000	250 000
Максимальное значение		9 473 684	8 666 667	9 000 000	8 800 000	9 589 041	8 333 333

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.



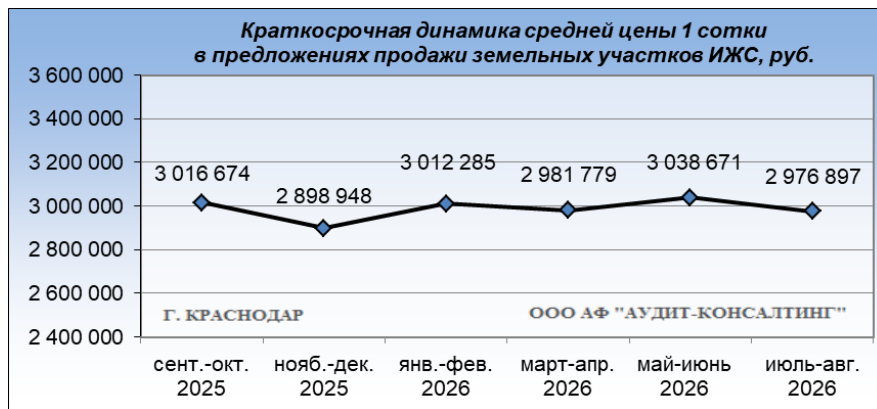
За июль - август 2026 г. средняя цена предложений продажи земельных участков под ИЖС составила **2 976 897** руб./сот.;

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2026 г. (3 038 671 руб./сот.) составляет **-2,0%**;
- изменение с сентября 2025 г. по август 2026 г. с 3 016 674 руб./сот до 2 976 897 руб./сот. **-1,3%**;
- минимальная цена 1 сотки на июль - август 2026 г. составила 250 000 руб./сот.;
- максимальная – 8 333 333 руб./сот.

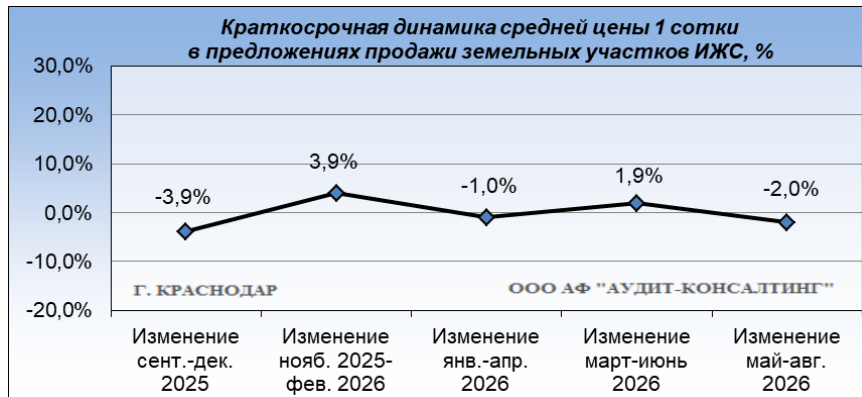
Средняя цена единого земельного участка составила 25 075 175 руб., минимальная – 1 280 000 руб., максимальная – 3 113 500 000 руб.

Средняя площадь единого земельного участка составила 17,8 сот., минимальная – 1 сот., максимальная – 6 356 сот.

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

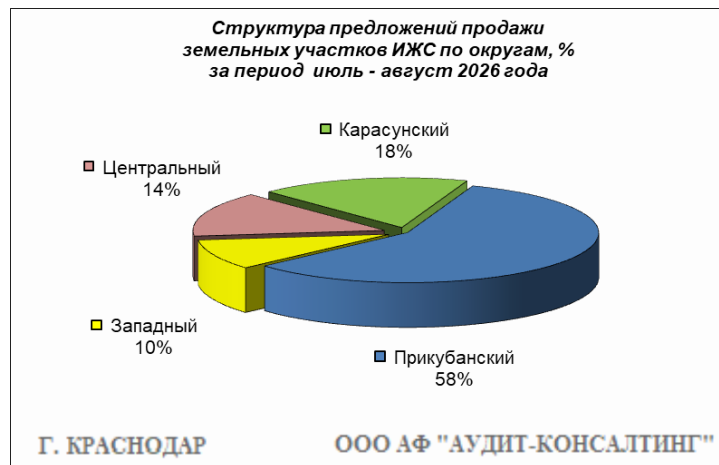


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи земельных участков под ИЖС, выраженной в процентах, в графическом виде представлены ниже.



Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков на **июль - август 2026 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 - 10% 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:

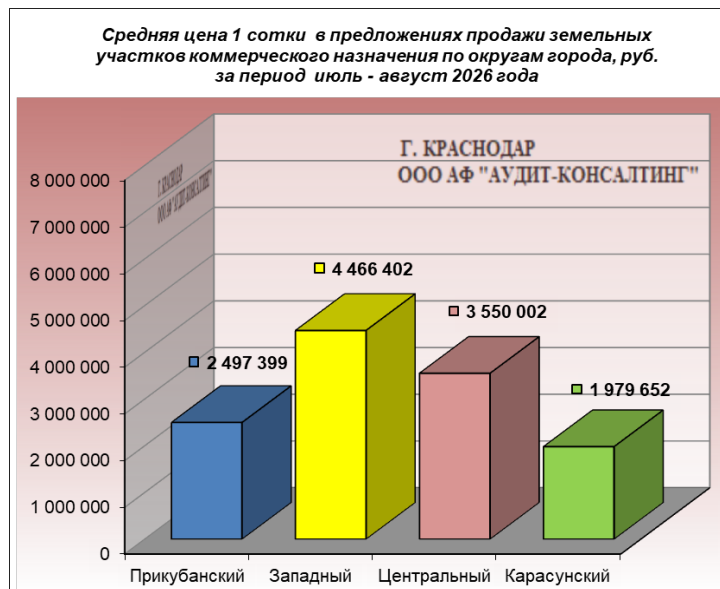
Таблица 14.

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.		сент.-окт. 2025	нояб.-дек. 2025	январ.-фев. 2026	март-апр. 2026	май-июнь 2026	июль-авг. 2026
Прикубанский	ср	2 370 968	2 597 113	2 780 028	2 554 670	2 557 480	2 497 399
	мин	774 194	400 000	400 000	490 000	625 000	857 143
	макс	5 000 000	5 800 000	6 136 364	5 400 000	5 681 818	5 681 818
Западный	ср	5 051 998	3 862 602	3 461 776	4 964 153	4 746 427	4 466 402
	мин	2 166 667	1 351 351	1 277 641	3 297 030	3 297 030	4 000 000
	макс	6 666 667	5 849 057	6 410 256	6 500 000	6 500 000	5 188 679
Центральный	ср	3 426 846	3 389 436	3 836 202	3 608 874	2 758 941	3 550 002
	мин	2 255 639	2 388 060	1 894 737	2 200 000	1 500 000	1 700 000
	макс	4 250 000	4 760 563	5 997 472	5 997 472	4 250 000	5 500 000
Карасунский	ср	1 487 498	1 803 456	1 575 630	1 874 143	1 718 403	1 979 652
	мин	700 000	600 000	500 000	400 000	445 545	445 545
	макс	3 000 000	4 583 333	4 500 000	5 381 166	5 454 545	6 071 429
Среднее значение		3 084 328	2 913 152	2 913 409	3 250 460	2 945 313	3 123 364
Минимальное значение		700 000	400 000	400 000	400 000	445 545	445 545
Максимальное значение		6 666 667	5 849 057	6 410 256	6 500 000	6 500 000	6 071 429

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.



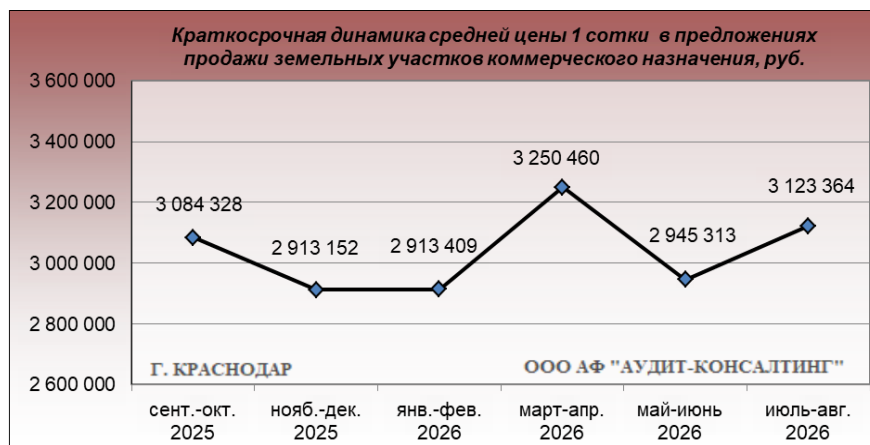
За **июль - август 2026 г.** средняя цена предложений продажи земельных участков коммерческого назначения составила **3 123 364 руб./сот.**;

- изменение к предыдущему интервалу май - июнь 2026 г. (2 945 313 руб./сот.) составляет **6,0%**
- изменение с сентября 2025 г. по август 2026 г. с 3 084 328 руб./сот. до 3 123 364 руб./сот. 1,3%;
- минимальная цена 1 сотки на июль - август 2026 г. составила 445 545 руб./сот.;
- максимальная – 6 071 429 руб./сот.

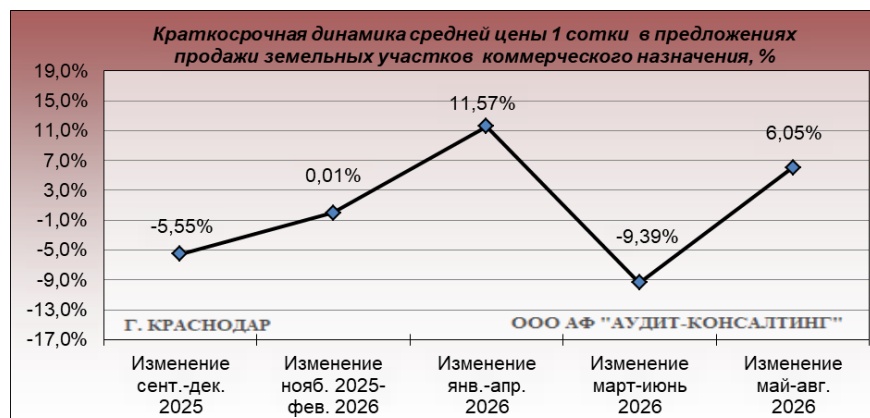
Средняя цена единого земельного участка составила 105 777 921 руб., минимальная – 1 250 000 руб., максимальная – 1 054 000 000 руб.

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.

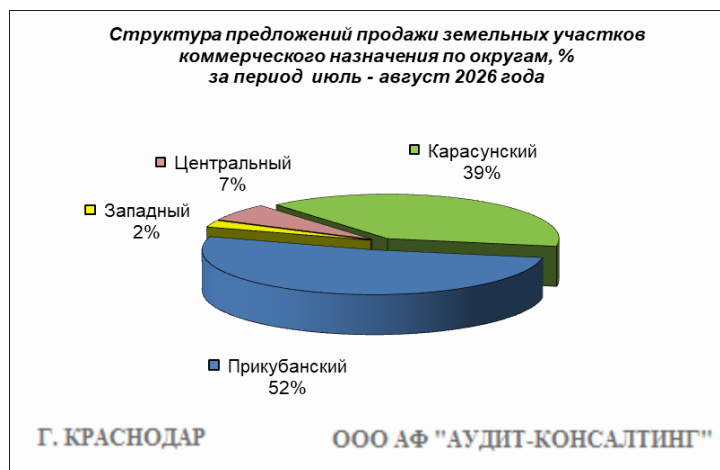


Результаты анализа краткосрочной динамики средней цены предложений продажи на рынке земельных участков коммерческого назначения, выраженной в процентах, в графическом виде представлены на следующем рисунке:



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

Основные выводы относительно рынка недвижимости

Проведенный анализ рынка **по состоянию на июль - август 2026 г.** показал следующее:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 250 000 руб./сот. до 8 333 333 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 2 976 897 руб./сот.;
- средняя цена предложения земельных участков коммерческого назначения в диапазоне от 445 545 руб./сот. до 6 071 429 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 3 123 364 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.