

АНАЛИЗ ЦЕН НА КВАРТИРЫ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ГОРОДА КРАСНОДАРА

Для анализа уровня цен на квартиры в строящихся домах, нами был исследован первичный рынок квартир, которые выставляются на продажу во II квартале 2017 года в городе Краснодаре.

Для статистического анализа цен нами использовалось пять показателей: среднее значение, мода, медиана, минимальное и максимальное значение.

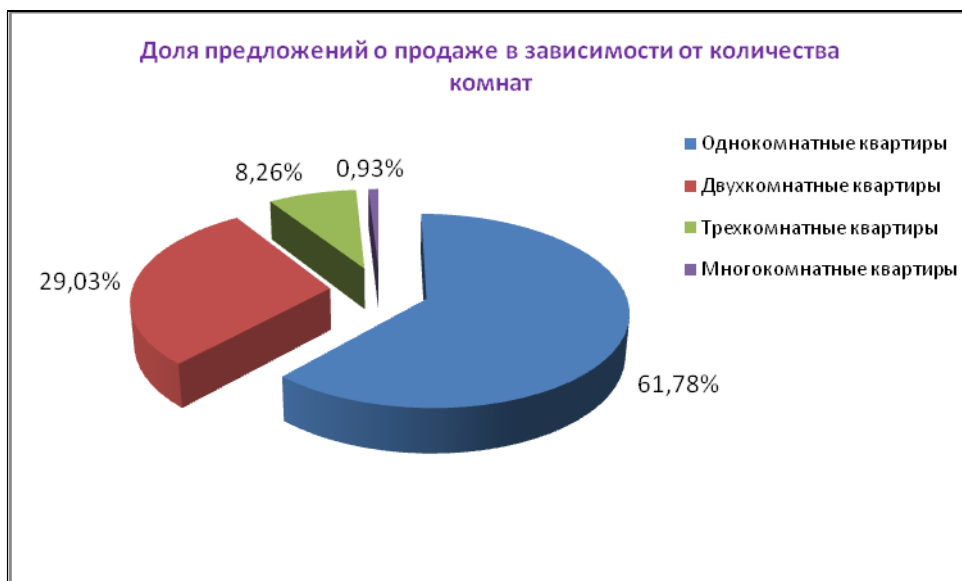
Медиана используется для описания совокупности данных, по крайней мере, для анализа средней случайной величины. Медиана разделяет случайные величины совокупности на равные половины. Для ее расчета значения ряда выстраиваются в числовом порядке. Если общее количество значений нечетно, то медиана представляет среднюю величину ряда. Если общее количество значений четно, то медиана является средним арифметическим двух средних величин ряда.

После медианы и среднего, мода представляет собой еще один параметр, который описывает типичную случайную величину совокупности. Мода – это наиболее часто встречающаяся случайная величина или атрибут совокупности.

В настоящее время больше всего выставляется на продажу квартир, которые расположены в монолитных и монолитно-кирпичных домах – 79,14 % предложений от общего количества по городу. Доля новых кирпичных домов составляет около 14,22 %, а панельных и блочных – 6,63 %.

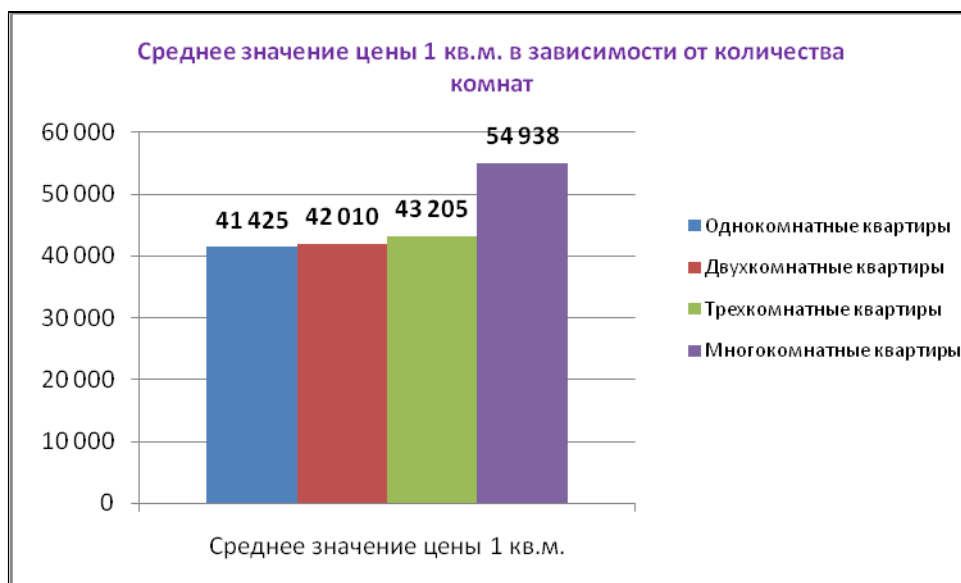


Причем бесспорное первенство по количеству предложений принадлежит однокомнатным квартирам. На их долю приходится 61,78 % предложений от общего количества по городу. На втором месте – двухкомнатные квартиры – 29,03 %. Доля трехкомнатных квартир имеет более скромное значение, которое в настоящее время составляет 8,26 %. Многокомнатные квартиры выставляются на продажу в очень ограниченном количестве: всего 0,93 %.

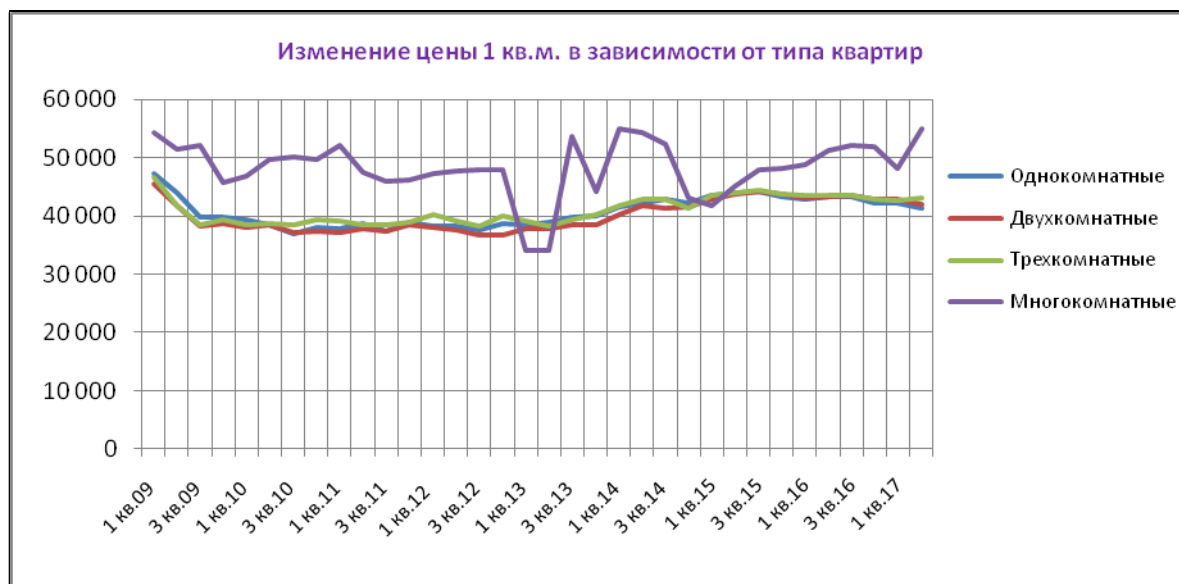


Из них самыми дорогими по показателю среднего значения цены 1 кв.м. общей площади оказались многокомнатные квартиры: 54 938 руб. По сравнению с предыдущим кварталом они подорожали на 13,8 %, что объясняется, прежде всего, структурой предложений на рынке.

Однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры выставляются на продажу, в среднем за 41-43 тыс. руб. за 1 кв.м. Также как и у многокомнатных квартир среднее значение цены 1 кв.м. трехкомнатных квартир подорожало на 1,4 %. Стоимость 1 кв.м. однокомнатных и двухкомнатных квартир, напротив, подешевело на 1,7 % и 2 % соответственно.



Изменение среднего значения цены 1 кв.м. общей площади новостроек в зависимости от количества комнат, начиная с 1 квартала 2009 года, представлено ниже:



Период	Однокомнатные	Двухкомнатные	Трехкомнатные	Многокомнатные
1 кв.09	47 331	45 454	46 588	54 408
2 кв.09	44 032	41 790	41 697	51 589
3 кв.09	39 703	38 327	38 493	52 111
4 кв.09	39 859	38 739	39 286	45 763
1 кв.10	39 455	38 082	38 563	46 830
2 кв.10	38 547	38 502	38 763	49 759
3 кв.10	36 877	37 072	38 544	50 221
4 кв.10	38 047	37 389	39 318	49 723
1 кв.11	37 725	37 187	39 065	52 157
2 кв.11	38 638	37 846	38 491	47 428
3 кв.11	37 457	37 366	38 503	46 026
4 кв.11	38 923	38 540	38 827	46 172
1 кв.12	38 263	38 078	40 298	47 265
2 кв.12	38 222	37 676	39 087	47 700
3 кв.12	37 620	36 741	38 231	48 009

4 кв.12	38 778	36 662	40 079	48 000
1 кв.13	38 426	37 827	39 089	34 009
2 кв.13	39 033	37 733	38 335	34 009
3 кв.13	39 810	38 444	39 468	53 718
4 кв.13	40 082	38 425	40 257	44 255
1 кв.14	41 621	40 235	41 722	55 085
2 кв.14	42 208	41 803	42 872	54 352
3 кв.14	42 891	41 355	42 877	52 411
4 кв.14	42 155	41 501	41 360	43 039
1 кв.15	43 471	42 974	43 643	41 717
2 кв.15	44 096	43 763	43 909	45 156
3 кв.15	44 114	44 156	44 382	47 977
4 кв.15	43 372	43 784	43 685	48 279
1 кв.16	42 964	43 046	43 454	48 919
2 кв.16	43 430	43 401	43 545	51 194
3 кв.16	43 248	43 469	43 489	52 110
4 кв.16	42 282	42 977	42 824	51 898
1 кв.17	42 146	42 860	42 599	48 279
2 кв.17	41 425	42 010	43 205	54 938
Изменение цен за последние два квартала	-1,7%	-2,0%	1,4%	13,8%

Если рассматривать количество предложений о продаже новостроек по районам города, то установлено, что больше всего предложений сосредоточено в районах улицы Российской, ФМР, ГМР и ККБ: 14,46 %, 11,36 %, 9,71 %, 8,16 % соответственно.



Далее, в зависимости от количества предложений о продаже, районы Краснодара расположились в следующем порядке:

- Центр – 5,68%
- ЧМР – 5,68%
- 40 лет Победы – 4,96%
- Московская – 3,82%
- ПМР – 3,62%
- КМР – 3,41%
- Энка-Жуково – 2,48%
- ЗИП – 1,96%
- Аврора – 1,65%
- Красная Площадь – 1,55%
- СМР – 1,34%
- ХБК – 1,24%
- ШМР – 1,14%
- ЮМР – 0,52%
- 9-я Тихая – 0,21%

Остальные 17,05 % предложений приходятся на прочие районы города.

На стоимость 1 кв.м. общей площади оказывает влияние местоположение квартиры. Самые дорогие квартиры выставляются на продажу из расчета более 50 тыс. рублей за 1 кв.м., расположенные в следующих районах города:

- Старый Центр - 58 522 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 56 971 руб./1 кв.м.
- Центр - 56 152 руб./1 кв.м.
- Аврора - 51 814 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 50 735 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 40 до 49 тыс. руб. за 1 кв.м. выставляются на продажу квартиры, расположенные в следующих районах города:

- ФМР - 49 753 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 49 273 руб./1 кв.м.
- Табачка - 48 841 руб./1 кв.м.
- ШМР - 48 209 руб./1 кв.м.
- ХБК - 48 086 руб./1 кв.м.
- КГУ - 47 561 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 45 588 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 45 287 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 44 819 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 43 915 руб./1 кв.м.
- КМР - 43 510 руб./1 кв.м.
- Репино - 42 601 руб./1 кв.м.
- ККВ - 41 874 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 41 825 руб./1 кв.м.
- ГМР - 41 378 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 40 577 руб./1 кв.м.
- СВС - 40 466 руб./1 кв.м.

За 25-39 тыс. руб. за 1 кв.м. общей площади новостроек предлагаются на продажу квартиры, расположенные:

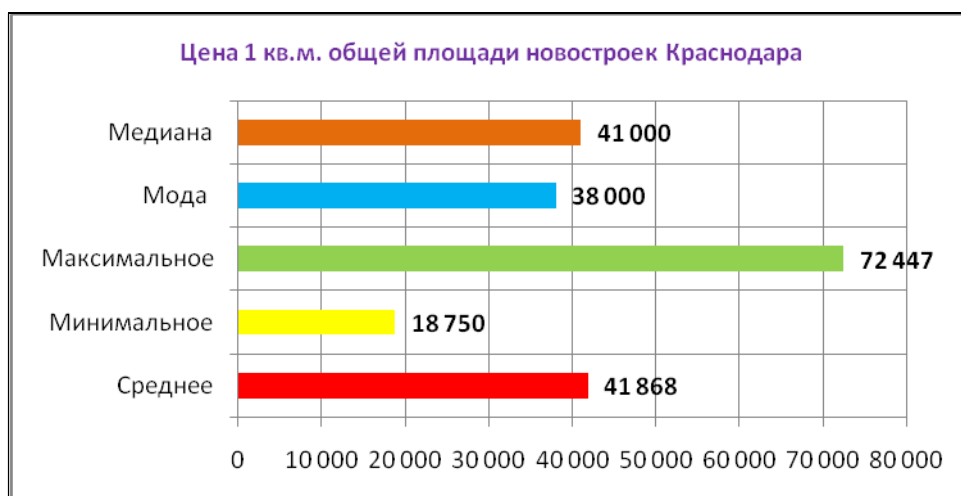
- ПМР - 39 923 руб./1 кв.м.
- МХГ - 39 921 руб./1 кв.м.
- Мосты - 39 881 руб./1 кв.м.
- Московская - 39 877 руб./1 кв.м.
- ТЭЦ - 38 721 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 37 549 руб./1 кв.м.
- КСК - 37 482 руб./1 кв.м.
- Энка-Жуково - 36 960 руб./1 кв.м.
- СМР - 36 446 руб./1 кв.м.
- Березовый пос. - 35 586 руб./1 кв.м.
- Знаменский пос. - 35 238 руб./1 кв.м.
- Средняя-Народная - 34 766 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 34 131 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 34 094 руб./1 кв.м.
- Российская улица - 33 445 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 33 298 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 33 075 руб./1 кв.м.
- Пригородный пос. - 32 930 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 32 824 руб./1 кв.м.
- район ОЗ - 31 040 руб./1 кв.м.
- Ленина хутор - 30 400 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 28 450 руб./1 кв.м.
- Метро - 26 669 руб./1 кв.м.
- Индустриальный пос. - 25 20 руб./1 кв.м.8

Более подробная информация о среднем значении цены 1 кв.м. общей площади квартир по районам Краснодара представлена в таблице:

Районы Краснодара	Всего	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
40 лет Победы	44 819	45 268	44 577	43 021	50 106
9-я Тихая	32 824	27 619	38 029	х	х
Авиагородок	37 549	х	35 811	39 286	х
Аврора	51 814	51 583	53 325	43 077	х
Аэропорт	34 094	34 057	34 242	х	х

ГМР	41 378	41 955	39 810	42 325	36 995
ЗИП	41 825	42 352	41 876	35 676	x
КГУ	47 561	47 561	x	x	x
ККБ	41 874	43 598	38 250	37 618	49 667
КМР	43 510	43 544	43 740	40 667	x
Красная Площадь	34 131	34 646	32 071	x	x
КСК	37 482	37 521	36 745	37 942	x
Метро	26 669	x	26 507	26 994	x
Московская	39 877	40 177	38 791	x	x
Мосты	39 881	x	39 881	x	x
МХГ	39 921	39 233	41 506	x	x
ПМР	39 923	42 021	36 320	36 545	x
район ОЗ	31 040	31 040	x	x	x
Восточно-Кругликовская	49 273	49 681	48 458	x	x
Репино	42 601	43 873	41 329	x	x
РМЗ	43 915	x	43 915	x	x
Российская улица	33 445	33 469	33 570	30 973	x
Рубероидный	45 588	45 588	x	x	x
СВС	40 466	39 598	42 000	40 000	x
СМР	36 446	34 820	39 044	47 504	x
Средняя-Народная	34 766	34 766	x	x	x
Старый Центр	58 522	58 491	58 553	x	x
Табачка	48 841	49 807	47 874	x	x
Тургеневский мост	50 735	47 226	56 000	x	x
ТЭЦ	38 721	38 746	38 644	x	x
ФМР	49 753	50 989	48 768	44 807	63 132
ХБК	48 086	46 348	46 002	51 735	x
Центр	56 152	56 563	56 158	54 869	61 111
ЧМР	45 287	45 474	46 236	43 447	44 033
ШМР	48 209	50 296	45 955	40 367	x
Энка-Жуково	36 960	38 806	34 838	33 292	x
ЮМР	56 971	56 853	57 050	x	x
Березовый пос.	35 586	35 586	x	x	x
Витаминкомбинат	33 298	33 600	31 079	x	x
Знаменский пос.	35 238	35 238	x	x	x
Индустриальный пос.	25 208	25 208	x	x	x
Ленина хутор	30 400	x	30 400	x	x
Немецкая деревня	40 577	39 944	44 314	26 316	x
Новознаменский	33 075	34 359	32 647	x	x
Пригородный пос.	32 930	33 551	x	x	x
Российский пос.	28 450	30 019	23 550	24 507	x

В целом, по городу среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир - новостроек, составляет 41 868 рублей.



Цена 1 кв.м. варьируется в диапазоне от 18 750 рублей до 72 447 рублей. На стоимость оказывает влияние ряд факторов:

- тип дома (повышенной комфортности или современный улучшенный),
- степень готовности домов и срок их сдачи в эксплуатацию,
- количество комнат,
- местоположение объектов,

- тип внутренней отделки (без отделки, стяжка-штукатурка, под ключ),
- транспортная доступность,
- наличие парковки,
- наличие охраны и т.п.

По сравнению с предыдущим кварталом среднее значение цены 1 кв.м. подешевело на 1,39 %.



В начале 2009 года среднее значение цены 1 кв.м. квартир первичного рынка Краснодара составляло 46 723 руб. Затем цена начинает снижаться и достигает показателя в 37-38 тыс. рублей за 1 кв.м. Во втором полугодии 2013 года показатель среднего значения цены 1 кв.м. увеличивается до 40 тыс. руб., а начиная с начала 2014 года варьируется в диапазоне 41-43 тыс. рублей.

Период	Среднее значение цены 1 кв.м., руб.	Изменение цены
1 кв.09	46 723	х
2 кв.09	42 834	-8,32%
3 кв.09	39 156	-8,59%
4 кв.09	39 449	0,75%
1 кв.10	38 949	-1,27%
2 кв.10	38 813	-0,35%
3 кв.10	37 494	-3,40%
4 кв.10	38 235	1,98%
1 кв.11	38 003	-0,61%
2 кв.11	38 578	1,51%
3 кв.11	37 736	-2,18%
4 кв.11	38 927	3,16%
1 кв.12	38 549	-0,97%
2 кв.12	38 242	-0,80%
3 кв.12	37 421	-2,15%
4 кв.12	38 550	3,02%
1 кв.13	38 280	-0,70%
2 кв.13	38 687	1,06%
3 кв.13	40 966	5,89%
4 кв.13	40 799	-0,41%
1 кв.14	42 271	3,61%
2 кв.14	43 050	1,84%
3 кв.14	43 340	0,67%
4 кв.14	42 354	-2,28%
1 кв.15	43 299	2,23%
2 кв.15	43 971	1,55%
3 кв.15	44 213	0,55%
4 кв.15	43 623	-1,33%
1 кв.16	43 134	-1,12%
2 кв.16	43 520	0,89%
3 кв.16	43 448	-0,17%
4 кв.16	42 641	-1,86%
1 кв.17	42 459	-0,43%
2 кв.17	41 868	-1,39%

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пишите нам по адресу: iacnib@mail.ru.
Перепечатка, воспроизведение в любой форме, в любых СМИ, в том числе в Интернете,
возможна при обязательном указании источника информации.

г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, 127.

тел. (861) 275-87-47, 274-61-92.

Исп. Чичкан С.А., оценщик I категории, действительный член РОО, тел. 8-918-242-78-50