

АНАЛИЗ ЦЕН НА КВАРТИРЫ В ГОРОДЕ КРАСНОДАРЕ

Для исследования уровня цен на квартиры города Краснодара нами были проанализированы предложения о продаже жилой недвижимости во II квартале 2017 года на открытом конкурентном рынке вторичных квартир города Краснодара.

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.

Самые дорогие квартиры в настоящее время выставляются на продажу из расчета более 60,0 тыс. руб. за 1 кв.м. общей площади.

- Кубанская Набережная - 97 068 руб./1 кв.м.
- Старый Центр - 65 651 руб./1 кв.м.
- Центр - 65 548 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 64 311 руб./1 кв.м.
- Горогорода - 64 021 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 62 892 руб./1 кв.м.
- Аврора - 60 179 руб./1 кв.м.

За 50-59 тыс. руб./кв.м. продаются квартиры, находящиеся в таких районах Краснодара, как:

- Горгаз - 59 319 руб./1 кв.м.
- ФМР - 58 935 руб./1 кв.м.
- СХИ - 58 191 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр - 57 493 руб./1 кв.м.
- Лузана ул. - 54 961 руб./1 кв.м.
- Мосты - 54 838 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 54 835 руб./1 кв.м.
- Вещевой рынок - 54 639 руб./1 кв.м.
- Дубинка - 54 639 руб./1 кв.м.
- Медакадемия - 54 348 руб./1 кв.м.
- Ж/д вокзал - 53 907 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 53 724 руб./1 кв.м.
- Царское село - 53 614 руб./1 кв.м.
- Табачка - 53 377 руб./1 кв.м.
- ШМР - 53 314 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 52 616 руб./1 кв.м.
- КМР - 52 433 руб./1 кв.м.
- Репино - 52 073 руб./1 кв.м.
- Калинино - 51 200 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 51 152 руб./1 кв.м.
- КСК - 50 614 руб./1 кв.м.
- КНИИСХ - 50 000 руб./1 кв.м.

За 40-49 тыс. руб./кв.м. продаются квартиры, находящиеся в таких районах Краснодара, как:

- ЗИП - 49 836 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 9 км - 49 404 руб./1 кв.м.
- ККВ - 49 363 руб./1 кв.м.
- Метро - 49 354 руб./1 кв.м.
- ПРК - 49 333 руб./1 кв.м.
- ХБК - 48 807 руб./1 кв.м.
- СВС - 48 658 руб./1 кв.м.
- МХГ - 48 092 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 47 865 руб./1 кв.м.
- ГМР - 46 737 руб./1 кв.м.
- КГУ - 46 462 руб./1 кв.м.
- Энка - 46 368 руб./1 кв.м.
- ТЭЦ - 45 870 руб./1 кв.м.
- СМР - 45 817 руб./1 кв.м.

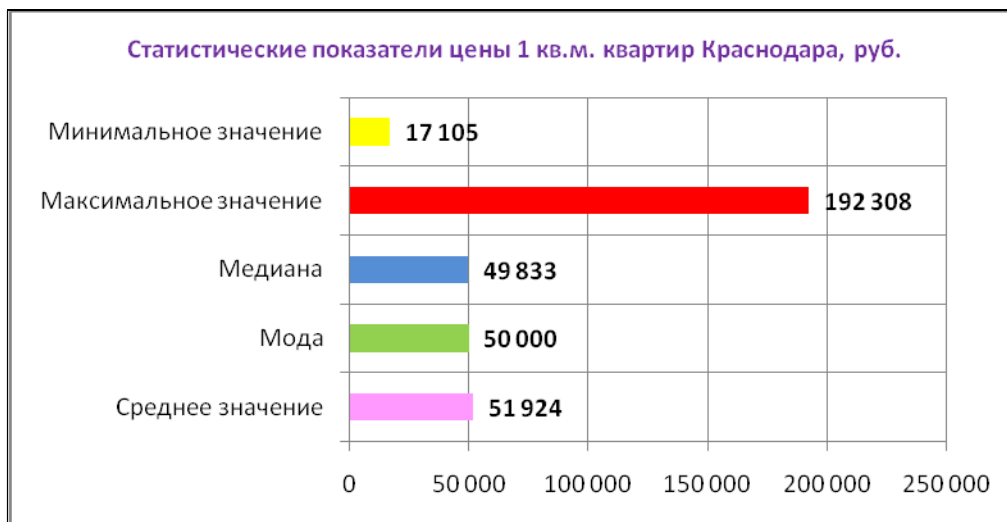
- Плодородный - 44 945 руб./1 кв.м.
- Горхутор - 44 883 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 44 827 руб./1 кв.м.
- Российская ул. - 44 699 руб./1 кв.м.
- Колосистый - 44 606 руб./1 кв.м.
- МЖК - 44 445 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 44 413 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 44 182 руб./1 кв.м.
- ПМР - 44 042 руб./1 кв.м.
- Средняя-Народная - 43 724 руб./1 кв.м.
- Московская ул. - 43 073 руб./1 кв.м.
- Северный пос. - 42 519 руб./1 кв.м.
- Прогресс - 42 649 руб./1 кв.м.
- Солнечная-Агрохимическая - 42 015 руб./1 кв.м.
- Ленина хутор - 41 584 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 41 494 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 41 200 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 40 248 руб./1 кв.м.
- Белозерный - 40 098 руб./1 кв.м.

Самый низкий уровень цен на квартиры оказался в таких районах, как:

- Березовый - 39 130 руб./1 кв.м.
- Знаменский - 38 940 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 38 631 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 38 407 руб./1 кв.м.
- Учхоз Кубань - 37 805 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 37 464 руб./1 кв.м.
- Лорис - 35 541 руб./1 кв.м.
- Пригородный - 33 801 руб./1 кв.м.
- Копанской - 17 741 руб./1 кв.м.

В целом по городу установлено, что во II квартале 2017 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир составило 51 924 руб., что на 1 % дороже показателя среднего значения цены 1 кв.м. I квартала 2017 года.

В зависимости от района города, количества комнат, площади квартир, типа дома, уровня внутренней отделки помещений, цена 1 кв.м. варьируется в диапазоне от 17 105 руб. до 192 308 руб.

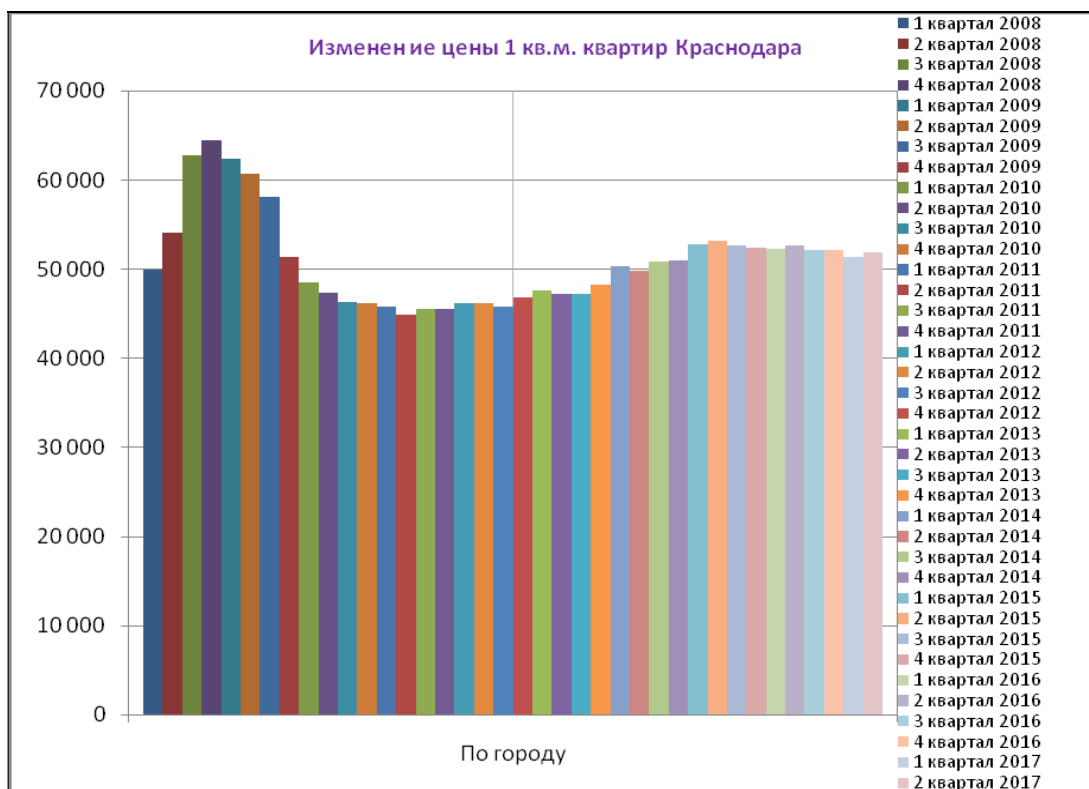


В период со II квартала 2008 года по III квартал 2009 года среднее значение цены 1 кв.м. квартир было выше настоящего показателя: цена 1 кв.м. варьировалась в диапазоне от 54 тыс. до 64 тыс. руб. С IV квартала 2009 года цена 1 кв.м. снижается и достигает показателей 44,8 тыс. - 48 тыс. руб.

С III квартала 2011 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир Краснодара начинает постепенно увеличиваться: с 45 тыс. руб. она достигает значения в 52 тыс. руб.

Период	Среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир, руб.	Изменение цены %
1 квартал 2008	49 911	x
2 квартал 2008	54 108	8,4%
3 квартал 2008	62 729	15,9%

4 квартал 2008	64 411	2,7%
1 квартал 2009	62 371	-3,2%
2 квартал 2009	60 657	-2,7%
3 квартал 2009	58 128	-4,2%
4 квартал 2009	51 386	-11,6%
1 квартал 2010	48 497	-5,6%
2 квартал 2010	47 325	-2,4%
3 квартал 2010	46 366	-2,0%
4 квартал 2010	46 132	-0,5%
1 квартал 2011	45 745	-0,8%
2 квартал 2011	44 844	-2,0%
3 квартал 2011	45 488	1,4%
4 квартал 2011	45 601	0,2%
1 квартал 2012	46 190	1,3%
2 квартал 2012	46 211	0,0%
3 квартал 2012	45 784	-0,9%
4 квартал 2012	46 804	2,2%
1 квартал 2013	47 631	1,8%
2 квартал 2013	47 168	-1,0%
3 квартал 2013	47 184	0,0%
4 квартал 2013	48 257	2,3%
1 квартал 2014	50 290	4,2%
2 квартал 2014	49 805	-1,0%
3 квартал 2014	50 826	2,0%
4 квартал 2014	51 007	0,4%
1 квартал 2015	52 763	3,4%
2 квартал 2015	53 170	0,8%
3 квартал 2015	52 618	-1,0%
4 квартал 2015	52 378	-0,5%
1 квартал 2016	52 299	-0,2%
2 квартал 2016	52 693	0,8%
3 квартал 2016	52 109	-1,1%
4 квартал 2016	52 208	0,2%
1 квартал 2017	51 390	-1,6%
2 квартал 2017	51 924	1,0%



По количеству выставленных на продажу квартир в настоящее время лидируют такие районы, как:

- Российская ул. - 12,25%
- ФМР - 9,43%
- ККВ - 8,96%

- Центр – 8,68%
- ГМР – 8,18%
- ЧМР – 7,53%
- 40 лет Победы – 5,75%
- ЮМР – 5,47%
- КМР – 3,69%
- ЗИП – 3,51%
- ПМР – 3,36%
- Энка – 2,13%
- МХГ – 1,83%
- Московская ул. – 1,73%
- СМР – 1,53%
- Витаминкомбинат – 1,48%
- Российский пос. – 1,32%
- Аврора – 1,25%
- Восточно-Кругликовская – 0,96%
- Старый Центр – 0,86%
- ШМР – 0,75%
- Авиагородок – 9 км – 0,44%
- 9-я Тихая – 0,43%
- Репино – 0,25%

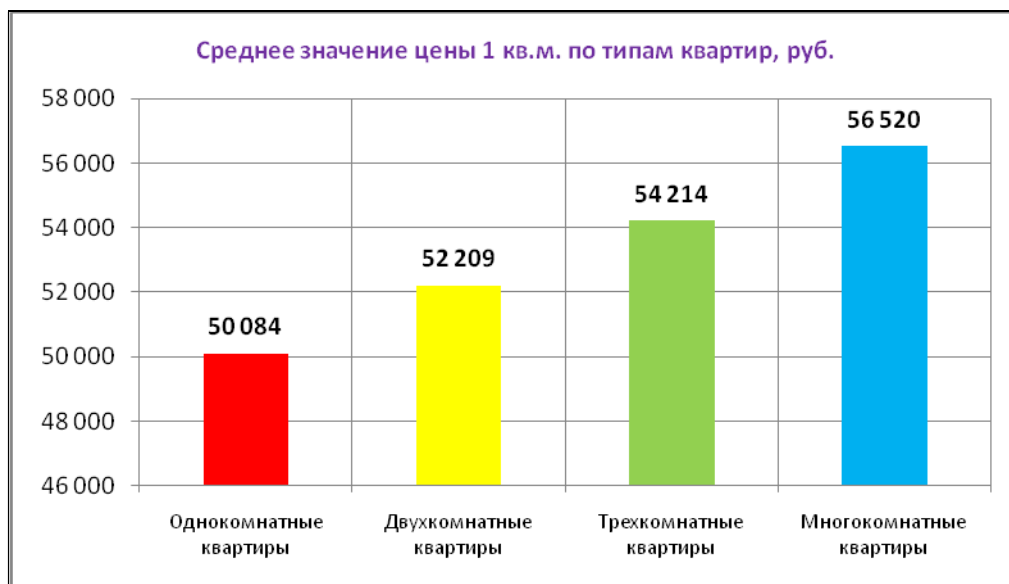


Остальные 8,23 % предложений распределяются по прочим районам города.



Если рассматривать структуру предложений о продаже жилья по типам квартир, то необходимо отметить, что первое место, как обычно, принадлежит однокомнатным квартирам: 49,93 % предложений от общего количества по городу. На долю двухкомнатных квартир приходится 32,49 %, а трехкомнатных – 15,09 %. Меньше всего предложений, как обычно, принадлежит многокомнатным квартирам: всего 2,48 %.

Из них самыми дорогими являются многокомнатные квартиры: среднее значение цены 1 кв.м. составило 56 520 руб. Самый низкий уровень оказался у однокомнатных квартир: 50 084 руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены 1 кв.м. двухкомнатных и трехкомнатных квартир составил 52 209 руб. и 54 214 руб. соответственно.



Причем по сравнению со II кварталом 2016 года цена 1 кв.м. трехкомнатных квартир увеличилась, когда как остальных упала.

Период	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
2 квартал 2008	53 335	51 266	51 722	50 052
2 квартал 2009	58 917	60 332	61 583	63 668
2 квартал 2010	46 194	46 185	48 127	51 153
2 квартал 2011	44 705	44 218	45 146	46 706
2 квартал 2012	47 050	45 414	45 138	48 362
2 квартал 2013	47 750	46 966	44 692	51 273
2 квартал 2014	49 676	49 204	49 044	53 131
2 квартал 2015	52 006	52 203	54 835	59 236
2 квартал 2016	50 550	52 593	54 094	59 468
2 квартал 2017	50 084	52 209	54 214	56 250
Изменение за год	-0,92%	-0,73%	0,22%	-5,41%



Более подробная информация о среднем значении цены 1 кв.м. общей площади квартир по районам Краснодара во II квартале 2017 года представлена в таблице:

Район Краснодара	Всего	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
40 лет Победы	51 152	51 514	50 315	51 748	51 145
9-я Тихая	38 407	37 636	39 035	40 177	x
Авиагородок - 9 км	49 404	49 784	51 085	48 608	29 481
Аврора	60 179	61 015	61 401	57 161	69 394
Аэропорт	44 827	45 903	42 677	x	x
Вещевой рынок	54 639	57 697	47 685	58 730	55 285
ГМР	46 737	48 003	46 143	46 049	44 716
Горгаз	59 319	66 001	56 207	53 448	x
Горогорода	64 021	89 286	64 899	49 620	62 295
Горхутор	44 883	44 883	x	x	x
Дубинка	54 639	56 997	53 180	46 552	x
Ж/д вокзал	53 907	56 250	x	51 563	x
ЗИП	49 836	49 597	49 220	51 630	61 214
Калинино	51 200	53 358	55 000	39 286	x
КГУ	46 462	44 951	49 832	39 375	x
ККВ	49 363	49 671	49 594	48 314	50 842
КМР	52 433	52 555	53 765	49 607	52 397
Красная Площадь	41 494	43 249	34 066	85 938	x
КСК	50 614	48 953	52 330	52 235	50 669
Кубанская Набережная	97 068	93 753	102 573	96 077	87 807
Лузана ул.	54 961	53 302	55 715	56 884	x
Медакадемия	54 348	54 348	x	x	x
Метро	49 354	44 532	59 000	x	x
МЖК	44 445	38 889	x	50 000	x
Московская ул.	43 073	42 426	42 437	46 288	67 591
Мосты	54 838	54 340	55 792	53 225	x
МХГ	48 092	47 757	48 171	49 307	43 978
ПМР	44 042	43 909	43 396	46 017	51 620
ПРК	49 333	x	49 333	x	x
Восточно-Кругликовская	47 865	49 127	46 123	48 765	37 746
Репино	52 073	53 655	53 185	44 276	41 270
РМЗ	54 835	55 470	56 596	44 519	56 470
Российская ул.	44 699	44 427	44 732	45 864	37 664
Ростовское шоссе	44 413	42 551	49 533	x	x
Рубероидный	44 182	46 752	41 489	39 949	x
СВС	48 658	53 425	42 679	37 994	x
Сити-Центр	57 493	57 702	52 971	56 846	78 212
СМР	45 817	45 753	46 635	45 208	34 712
Солнечная-Агрохимическая	42 015	41 423	41 331	51 852	x
Средняя-Народная	43 724	45 655	40 803	52 632	x
Старый Центр	65 651	63 320	64 903	68 503	65 594
СХИ	58 191	60 518	57 818	53 321	45 238
Табачка	53 377	53 004	54 083	53 561	52 283
Тургеневский мост	62 892	56 990	67 396	67 090	x
ТЭЦ	45 870	45 435	44 529	49 198	x
ФМР	58 935	56 438	58 817	60 792	63 709
ХБК	48 807	50 562	45 831	46 927	41 561
Царское село	53 614	61 902	51 623	x	45 000
Центр	65 548	63 142	67 365	64 748	70 189
ЧМР	53 724	56 121	53 228	51 640	54 733
ШМР	53 314	52 568	55 723	52 129	50 435
Энка	46 368	43 960	49 176	48 393	45 991
ЮМР	64 311	64 220	65 929	64 541	55 346
Белозерный	40 098	41 659	40 908	38 517	x
Березовый	39 130	40 001	36 397	36 866	44 723
Витаминкомбинат	41 200	42 097	39 368	40 545	35 246
Знаменский	38 940	40 265	36 110	29 488	x
Индустриальный	40 248	37 144	39 251	42 798	x
КНИИСХ	50 000	50 000	x	x	x
Колосистый	44 606	33 965	49 155	52 239	x
Копанской	17 741	x	17 741	x	x
Ленина хутор	41 584	38 529	49 235	45 641	x
Лорис	35 541	x	42 130	31 148	x
Немецкая деревня	52 616	50 628	56 969	50 955	75 000
Новознаменский	37 464	37 899	36 449	x	x

Плодородный	44 945	44 945	х	х	х
Пригородный	33 801	33 041	х	х	36 842
Прогресс	42 649	48 289	37 863	37 185	32 894
Российский пос.	38 631	38 565	39 121	37 845	х
Северный пос.	42 519	43 014	42 040	37 342	х
Учхоз Кубань	37 805	х	х	х	37 805

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