

АНАЛИЗ ЦЕН НА ДОМОВЛАДЕНИЯ В ГОРОДЕ КРАСНОДАРЕ

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

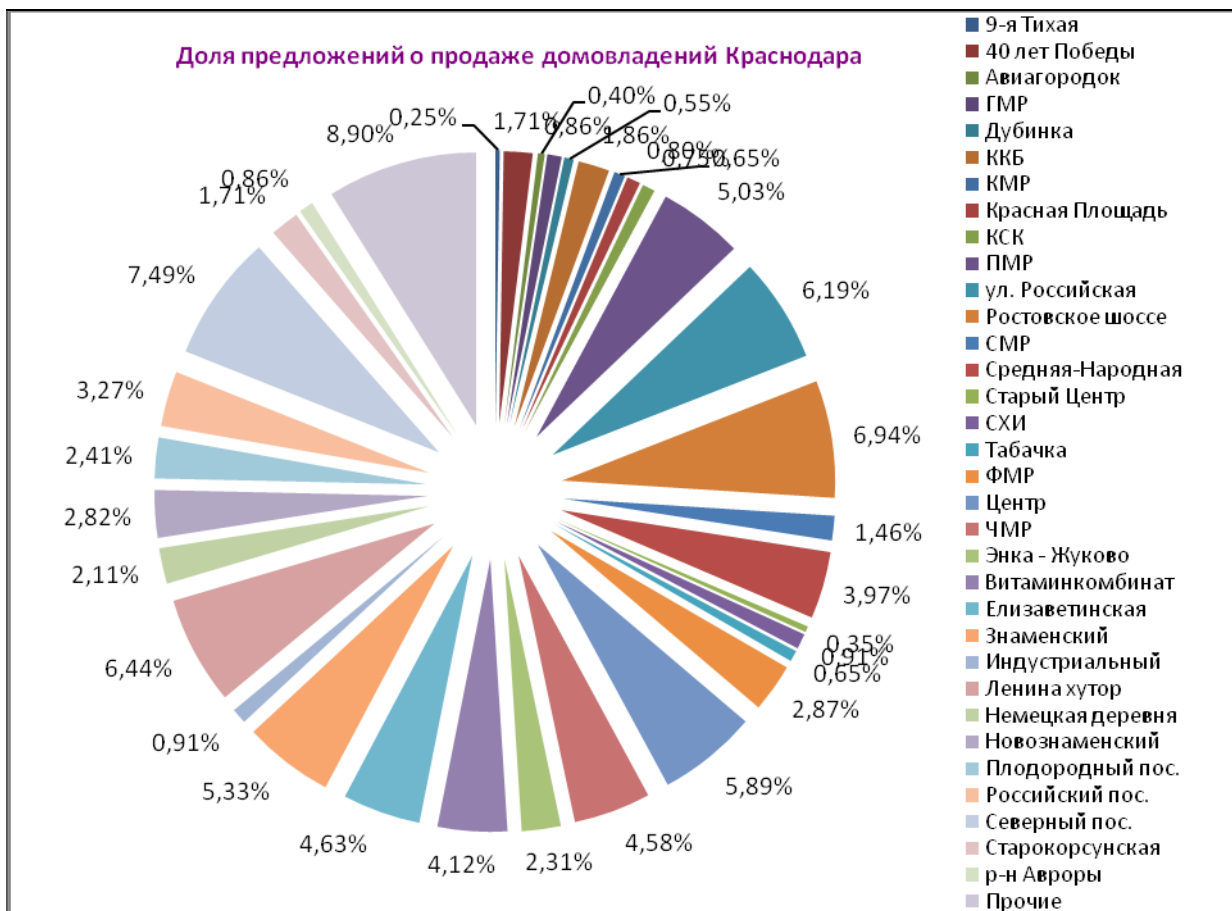
Для статистического анализа цен нами использовалось пять показателей: среднее значение, мода, медиана, минимальное и максимальное значение.

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.

В настоящее время на рынке домовладений наблюдается значительное количество предложений о продаже данного типа недвижимости. Больше всего предложений сосредоточено в районе поселка Северный (7,49 %).

На втором месте Ростовское шоссе, хутор Ленина, и Российская улица: 6,94 %, 6,44% и 6,19 % соответственно.



Ниже мы расположили в порядке убывания районы города Краснодара с указанием приблизительного значения количества предложений, обнаруженных нами в процессе исследования рынка:

- Центр - 5,89%
- Знаменский - 5,33%
- ПМР - 5,03%
- Елизаветинская - 4,63%
- ЧМР - 4,58%
- Витаминкомбинат - 4,12%
- Средняя-Народная - 3,97%
- Российский пос. - 3,27%
- ФМР - 2,87%

- Новознаменский - 2,82%
- Плодородный пос. - 2,41%
- Энка - Жуково - 2,31%
- Немецкая деревня - 2,11%
- ККВ - 1,86%
- 40 лет Победы - 1,71%
- Старокорсунская - 1,71%
- СМР - 1,46%
- СХИ - 0,91%
- Индустриальный - 0,91%
- ГМР - 0,86%
- р-н Авроры - 0,86%
- Красная Площадь - 0,80%
- КСК - 0,75%
- КМР - 0,65%
- Табачка - 0,65%
- Дубинка - 0,55%
- Авиагородок - 0,40%
- Старый Центр - 0,35%
- 9-я Тихая - 0,25%

Остальные 8,90 % предложений приходятся на другие районы города. В этих районах количество предложений о продаже домовладений в исследуемый период не превышает 30 единиц по каждому району.

При исследовании предложений о продаже домовладений установлено, что во II квартале 2017 года самыми дорогими домовладениями по показателю среднего значения цены 1 кв.м. общей площади оказались объекты, которые расположены в следующих районах города:

- ЗИП - 94 216 руб./1 кв.м.
- Горгаз - 93 333 руб./1 кв.м.
- ФМР - 88 883 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 83 037 руб./1 кв.м.

Домовладения, которые выставляются на продажу из расчета от 70 тыс. до 79,9 тыс. руб. за 1 кв.м расположены в следующих районах города:

- р-н Авроры - 78 450 руб./1 кв.м.
- ХБК - 77 720 руб./1 кв.м.
- МХГ - 75 068 руб./1 кв.м.
- КМР - 72 689 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 72 285 руб./1 кв.м.
- Старый Центр - 71 200 руб./1 кв.м.
- Центр - 70 446 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 70 126 руб./1 кв.м.

За 60-69 тыс. руб. за 1 кв.м. предлагаются к продаже домовладения, расположенные:

- СХИ - 69 033 руб./1 кв.м.
- СМР - 67 656 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 67 234 руб./1 кв.м.
- Дубинка - 65 934 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 63 581 руб./1 кв.м.
- Декоративный - 60 000 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 50 до 59 тыс. руб. за 1 кв.м. выставляются на продажу домовладения, находящиеся:

- ПМР - 58 804 руб./1 кв.м.
- ШМР - 57 484 руб./1 кв.м.
- КСК - 57 292 руб./1 кв.м.
- ГМР - 52 309 руб./1 кв.м.
- ТЭЦ - 51 245 руб./1 кв.м.

За 40-49 тыс.руб. за 1 кв.м. предлагаются к продаже домовладения, расположенные:

- Энка - Жуково - 49 171 руб./1 кв.м.
- Рублевка - 48 741 руб./1 кв.м.
- ПРК - 48 387 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 48 276 руб./1 кв.м.
- Табачка - 46 995 руб./1 кв.м.
- Горхутор - 46 006 руб./1 кв.м.

- Солнечная-Агрохимическая - 45 912 руб./1 кв.м.
- Пригородный пос. - 44 033 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр ТРК - 42 894 руб./1 кв.м.
- ККВ - 42 848 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 42 399 руб./1 кв.м.
- Мосты - 42 326 руб./1 кв.м.
- ул. Российская - 41 529 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 40 724 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 40 421 руб./1 кв.м.
- Старознаменский - 40 000 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 30 до 39 тыс.руб. за 1 кв.м. выставляются на продажу домовладения, находящиеся:

- Московская - 39 788 руб./1 кв.м.
- Средняя-Народная - 38 196 руб./1 кв.м.
- Северный пос. - 37 506 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 37 471 руб./1 кв.м.
- Елизаветинская - 37 279 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 36 617 руб./1 кв.м.
- район ОЗ - 36 218 руб./1 кв.м.
- Лазурный пос. - 34 333 руб./1 кв.м.
- Метро - 34 211 руб./1 кв.м.
- Водники - 34 079 руб./1 кв.м.
- Березовый - 33 152 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 32 398 руб./1 кв.м.
- Кубанская набережная - 32 308 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 32 174 руб./1 кв.м.
- Дружелюбный пос. - 30 831 руб./1 кв.м.
- Лорис пос. - 33 756 руб./1 кв.м.
- Парковый пос. - 30 733 руб./1 кв.м.
- Знаменский - 30 681 руб./1 кв.м.
- Ленина хутор - 30 440 руб./1 кв.м.
- Плодородный пос. - 30 209 руб./1 кв.м.

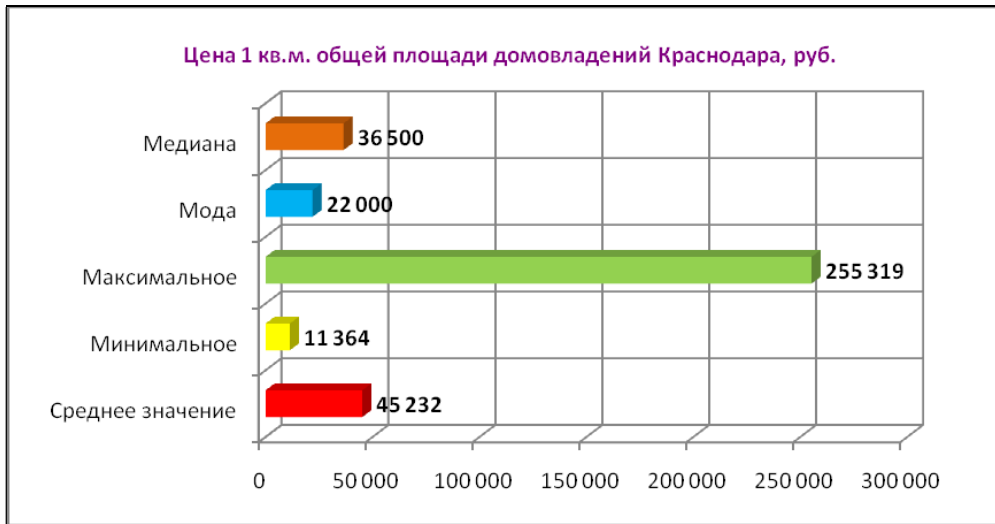
Самый низкий уровень цен на домовладения оказался в таких районах, как:

- Белозерный пос. - 28 633 руб./1 кв.м.
- Старокорсунская - 28 605 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 28 237 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 28 181 руб./1 кв.м.
- Прогресс - 28 079 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 28 015 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 27 835 руб./1 кв.м.
- Копанской пос. - 26 282 руб./1 кв.м.
- Царское село - 21 667 руб./1 кв.м.
- Колосистый пос. - 21 448 руб./1 кв.м.
- Победитель - 21 250 руб./1 кв.м.
- Черников х. - 20 667 руб./1 кв.м.
- Дивный пос. - 20 049 руб./1 кв.м.
- Октябрьский пос. - 15 896 руб./1 кв.м.

В целом, домовладения, расположенные в городе Краснодаре и его пригороде, выставляются на продажу в диапазоне от 11 364 руб. до 255 319 руб. за 1 кв.м. общей площади. На цену 1 кв.м. общей площади оказывают влияние ряд факторов:

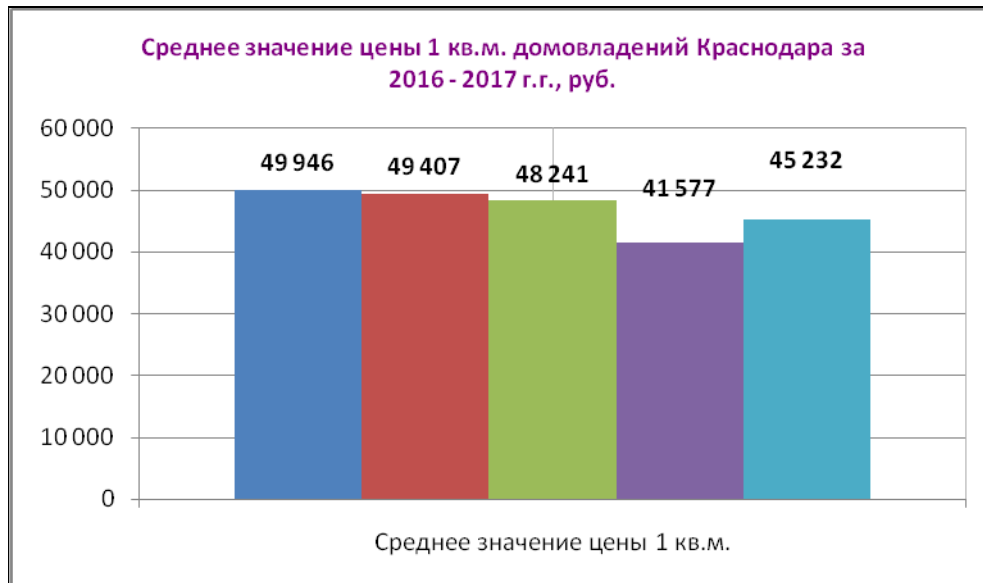
- Местоположение объектов;
- Площадь земельного участка;
- Транспортная доступность;
- Наличие центральных коммуникаций и возможность подключения к ним;
- Площадь домовладения;
- Год постройки жилого строения и материал конструктивных элементов;
- Уровень внутренней отделки помещений;
- Наличие прочих благоустройств на участке;
- Наличие движимого имущества (мебели, бытовой техники и пр.).

Среднее значение цены 1 кв.м. составило 45 232 руб., что на 8,8 % дороже уровня цен I квартала 2017 года, и на 9,4 % дешевле уровня цен II квартала 2016 года.



За последний год, начиная со II квартала 2016 года, среднее значение цены 1 кв.м. общей площади уменьшалась, упав с 49,9 тыс. руб. до 45,2 тыс. руб.

Период	Среднее значение цены 1 кв.м.	Изменение по кварталам, %
2 квартал 2016 года	49 946	x
3 квартал 2016 года	49 407	-1,1%
4 квартал 2016 года	48 241	-2,4%
1 квартал 2017 года	41 577	-13,8%
2 квартал 2017 года	45 232	8,8%



Если рассматривать изменение цены 1 кв.м. домовладений Краснодара за последние девять лет, то необходимо отметить, что в 2009 году отмечается всплеск цен на жилье. В это время показатель среднего значения цены 1 кв.м. достиг уровня 57 тысяч рублей. В 2010 году цена упала почти на 6 %, а затем до 2014 года держалась на уровне 50,6 тыс. – 52,8 тыс. руб. за 1 кв.м.

В 2015 году наблюдается повышение показателя среднего значения цены 1 кв.м. до 55 тыс.руб., в 2016-2017 году – опять снижение.

Период	Среднее значение цены 1 кв.м.	Изменение по годам, %	Изменение по сравнению со 2 кв.2017 г.
2 квартал 2009 года	56 783	x	-20,3%
2 квартал 2010 года	53 592	-5,6%	-15,6%
2 квартал 2011 года	50 695	-5,4%	-10,8%
2 квартал 2012 года	51 118	0,8%	-11,5%
2 квартал 2013 года	52 859	3,4%	-14,4%
2 квартал 2014 года	51 763	-2,1%	-12,6%
2 квартал 2015 года	55 611	7,4%	-18,7%
2 квартал 2016 года	49 946	-10,2%	-9,4%
2 квартал 2017 года	45 232	-9,4%	0,0%



По районам, в которых число домовладений, выставленных на продажу во II квартале 2017 года, более 30, мы представили динамику изменения показателя среднего значения цены 1 кв.м. общей площади домовладений за последние семь лет:

Район Краснодара	2 кв. 2011 г.	2 кв. 2012 г.	2 кв. 2013 г.	2 кв. 2014 г.	2 кв. 2015 г.	2 кв. 2016 г.	2 кв. 2017 г.
9-я Тихая	31 116	39 967	38 880	48 071	46 264	42 267	36 617
	х	28,4%	-2,7%	23,6%	-3,8%	-8,6%	-13,4%
40 лет Победы	53 252	58 913	59 541	59 012	73 605	60 779	67 234
	х	10,6%	1,1%	-0,9%	24,7%	-17,4%	10,6%
Авиагородок	63 995	59 323	62 884	68 546	70 651	62 455	40 421
	х	-7,3%	6,0%	9,0%	3,1%	-11,6%	-35,3%
Авроры район	69 179	80 222	94 650	95 475	100 019	106 001	78 450
	х	16,0%	18,0%	0,9%	4,8%	6,0%	-26,0%
ГМР	59 818	54 750	65 582	64 683	45 566	46 986	52 309
	х	-8,5%	19,8%	-1,4%	-29,6%	3,1%	11,3%
Дубинка	62 986	63 353	65 155	68 687	90 393	89 144	65 934
	х	0,6%	2,8%	5,4%	31,6%	-1,4%	-26,0%
ККБ	53 252	58 913	59 541	59 012	59 570	47 853	42 848
	х	10,6%	1,1%	-0,9%	0,9%	-19,7%	-10,5%
КМР	56 064	48 889	43 812	37 061	50 852	43 623	72 689
	х	-12,8%	-10,4%	-15,4%	37,2%	-14,2%	66,6%
Красная Площадь	47 643	45 742	48 368	48 350	45 720	44 407	42 399
	х	-4,0%	5,7%	0,0%	-5,4%	-2,9%	-4,5%
КСК	64 174	61 198	65 118	69 478	63 027	62 417	57 292
	х	-4,6%	6,4%	6,7%	-9,3%	-1,0%	-8,2%
ПМР	59 818	54 750	65 582	64 683	72 514	66 798	58 804
	х	-8,5%	19,8%	-1,4%	12,1%	-7,9%	-12,0%
ул. Российская	44 928	48 499	41 757	48 355	44 806	39 498	41 529
	х	7,9%	-13,9%	15,8%	-7,3%	-11,8%	5,1%
Ростовское шоссе	36 691	35 959	33 315	32 515	34 259	31 878	32 398
	х	-2,0%	-7,4%	-2,4%	5,4%	-6,9%	1,6%
СМР	68 044	73 014	74 863	77 492	76 132	70 638	67 656
	х	7,3%	2,5%	3,5%	-1,8%	-7,2%	-4,2%
Средняя- Народная	40 253	38 382	38 007	40 278	42 437	33 859	38 196
	х	-4,6%	-1,0%	6,0%	5,4%	-20,2%	12,8%
Старый Центр	62 834	66 625	63 195	71 298	67 588	55 722	71 200
	х	6,0%	-5,1%	12,8%	-5,2%	-17,6%	27,8%
СХИ	62 227	71 982	78 064	83 920	95 635	88 093	69 033
	х	15,7%	8,4%	7,5%	14,0%	-7,9%	-21,6%
Табачка	65 274	70 476	72 885	69 827	74 024	74 443	46 995
	х	8,0%	3,4%	-4,2%	6,0%	0,6%	-36,9%
ФМР	63 723	68 454	70 112	76 436	80 965	79 908	88 883
	х	7,4%	2,4%	9,0%	5,9%	-1,3%	11,2%
Центр	60 056	55 800	72 074	71 397	75 423	68 814	70 446
	х	-7,1%	29,2%	-0,9%	5,6%	-8,8%	2,4%
ЧМР	62 986	63 353	65 155	68 687	68 950	66 487	63 581
	х	0,6%	2,8%	5,4%	0,4%	-3,6%	-4,4%

Энка - Жуково	45 429	47 589	39 031	46 632	50 596	49 335	49 171
	х	4,8%	-18,0%	19,5%	8,5%	-2,5%	-0,3%
Витамин-комбинат	43 130	38 188	35 255	36 840	39 478	29 489	28 181
	х	-11,5%	-7,7%	4,5%	7,2%	-25,3%	-4,4%
Елизаветинская	47 025	45 487	39 885	42 784	41 838	41 001	37 279
	х	-3,3%	-12,3%	7,3%	-2,2%	-2,0%	-9,1%
Знаменский	32 222	33 901	29 837	34 272	37 411	32 980	30 681
	х	5,2%	-12,0%	14,9%	9,2%	-11,8%	-7,0%
Индустриальный	36 923	39 329	37 783	34 782	32 216	32 164	28 015
	х	6,5%	-3,9%	-7,9%	-7,4%	-0,2%	-12,9%
Ленина хутор	39 085	38 857	39 350	39 382	40 428	30 955	30 440
	х	-0,6%	1,3%	0,1%	2,7%	-23,4%	-1,7%
Немецкая деревня	39 918	40 254	43 370	44 212	44 480	48 005	40 724
	х	0,8%	7,7%	1,9%	0,6%	7,9%	-15,2%
Новознаменский	36 557	39 871	38 559	40 977	43 490	35 984	37 471
	х	9,1%	-3,3%	6,3%	6,1%	-17,3%	4,1%
Плодородный пос.	32 972	31 014	39 060	35 979	49 105	30 096	30 209
	х	-5,9%	25,9%	-7,9%	36,5%	-38,7%	0,4%
Российский пос.	30 366	27 323	30 644	32 327	30 137	32 491	32 174
	х	-10,0%	12,2%	5,5%	-6,8%	7,8%	-1,0%
Северный пос.	43 642	45 244	38 422	42 341	42 810	37 458	37 506
	х	3,7%	-15,1%	10,2%	1,1%	-12,5%	0,1%
Старокорсунская	38 327	37 330	39 751	37 266	37 145	33 744	28 605
	х	-2,6%	6,5%	-6,3%	-0,3%	-9,2%	-15,2%

Более подробная информация о стоимости 1 кв.м. общей площади домовладений, расположенных в вышеуказанных районах, по состоянию на II квартал 2017 года, представлена в таблице:

Район Краснодара	Минимальное	Максимальное	Мода	Медиана
9-я Тихая	20 225	71 429	#Н/Д	28 161
40 лет Победы	25 455	138 889	72 941	63 579
Авиагородок	22 000	86 667	#Н/Д	32 007
Авроры район	30 504	138 889	118 182	87 549
ГМР	20 000	130 952	66 667	46 429
Дубинка	21 364	185 000	58 511	58 055
ККВ	18 148	114 035	43 168	38 889
КМР	38 889	122 222	53 571	81 633
Красная Площадь	12 146	81 250	35 000	35 000
КСК	17 222	90 000	72 881	61 224
Плодородный пос.	19 000	66 000	22 000	22 000
ПМР	16 461	162 162	35 000	53 333
ул. Российская	11 980	137 500	50 000	36 471
Ростовское шоссе	11 721	172 414	21 000	28 966
СМР	20 870	180 000	68 841	65 693
Средняя-Народная	18 000	100 000	22 000	37 500
Старый Центр	29 231	127 273	#Н/Д	76 667
СХИ	22 222	162 500	44 386	63 927
Табачка	22 000	105 556	#Н/Д	37 778
ФМР	22 000	173 469	166 667	80 000
Центр	18 571	241 379	80 000	61 945
ЧМР	17 593	151 163	50 000	60 097
Энка - Жуково	20 231	255 319	22 000	42 593
Витаминкомбинат	12 821	78 014	37 000	24 808
Елизаветинская	11 944	83 333	54 286	34 813
Знаменский	14 286	85 455	22 000	26 328
Индустриальный	20 000	72 414	22 000	22 184
Ленина хутор	12 500	100 000	22 000	26 163
Немецкая деревня	20 000	116 667	25 000	30 739
Новознаменский	14 509	112 500	22 000	30 000
Российский пос.	18 462	63 846	28 000	28 841
Северный пос.	15 000	91 304	22 000	35 000
Старокорсунская	11 364	81 395	22 000	22 000

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.

Исполнитель:

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