

ООО «ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ И БИЗНЕСА».

УРОВЕНЬ ЦЕН НА ОБЪЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ГОРОДА КРАСНОДАРА.

Для исследования уровня цен на объекты коммерческого назначения города Краснодара нами были проанализированы предложения о продаже магазинов, офисов, складов, цехов, ресторанов, кафе и т.п., которые были представлены продавцами 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.

Самая дорогая недвижимость нежилого назначения в настоящее время выставляется на продажу из расчета более 70 тыс. рублей за 1 кв.м.:

- ТЭЦ – 93 978 руб./1 кв.м.
- Аврора – 90 143 руб./1 кв.м.
- Кубанская Набережная – 87 631 руб./1 кв.м.
- Старый Центр – 84 317 руб./1 кв.м.
- Центр – 82 048 руб./1 кв.м.
- СВС – 75 867 руб./1 кв.м.
- ФМР – 71 993 руб./1 кв.м.
- Мосты – 71 905 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 60 тыс. до 69 тыс. рублей за 1 кв.м. продавцы предлагают свою недвижимость в следующих районах города:

- ХВК – 69 810 руб./1 кв.м.
- Рубероидный – 67 483 руб./1 кв.м.
- СМР – 64 083 руб./1 кв.м.
- КМР – 63 382 руб./1 кв.м.
- СХИ – 63 234 руб./1 кв.м.
- ЧМР – 60 138 руб./1 кв.м.
- Табачка – 60 000 руб./1 кв.м.

От 50 тыс. до 59 тыс. рублей за 1 кв.м. выставляется недвижимость в следующих районах города:

- ГМР – 59 775 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы – 56 490 руб./1 кв.м.
- ЮМР – 55 206 руб./1 кв.м.
- ПМР – 55 200 руб./1 кв.м.
- Авиагородок – 51 345 руб./1 кв.м.
- ЗИП – 51 165 руб./1 кв.м.
- ККВ – 50 433 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская – 50 241 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 42 тыс. до 49 тыс. рублей за 1 кв.м. продавцы предлагают свою недвижимость в следующих районах города:

- Московская – 49 289 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе – 46 991 руб./1 кв.м.
- МХГ – 45 608 руб./1 кв.м.
- ШМР – 45 120 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая – 44 750 руб./1 кв.м.
- Индустриальный – 44 542 руб./1 кв.м.
- Энка – Жуково – 44 516 руб./1 кв.м.
- Знаменский – 44 406 руб./1 кв.м.
- КСК – 43 332 руб./1 кв.м.
- Российская – 43 013 руб./1 кв.м.
- Северный пос. – 42 562 руб./1 кв.м.

От 30 тыс. до 39 тыс. рублей за 1 кв.м. выставляется недвижимость в следующих районах города:

- РМЗ - 38 050 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 36 347 руб./1 кв.м.
- Ленина хутор - 36 168 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 33 310 руб./1 кв.м.
- Репино - 32 981 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 31 726 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр ТРК - 30 000 руб./1 кв.м.

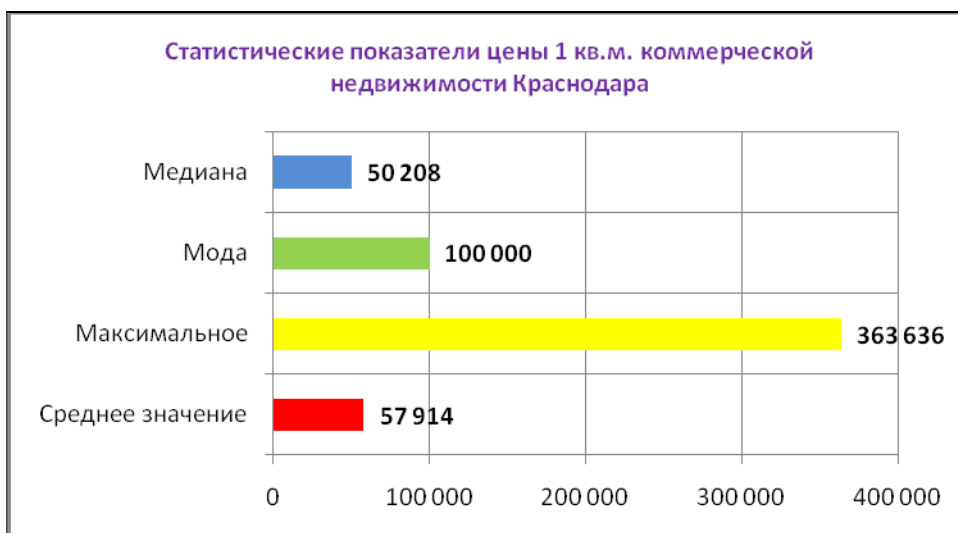
Минимальное значение цены 1 кв.м. по показателю среднего значения оказалось у недвижимости следующих районов:

- Березовый пос. - 27 838 руб./1 кв.м.
- Победитель - 25 000 руб./1 кв.м.
- Пригородный - 23 056 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 21 141 руб./1 кв.м.
- Старокорсунская - 10 952 руб./1 кв.м.

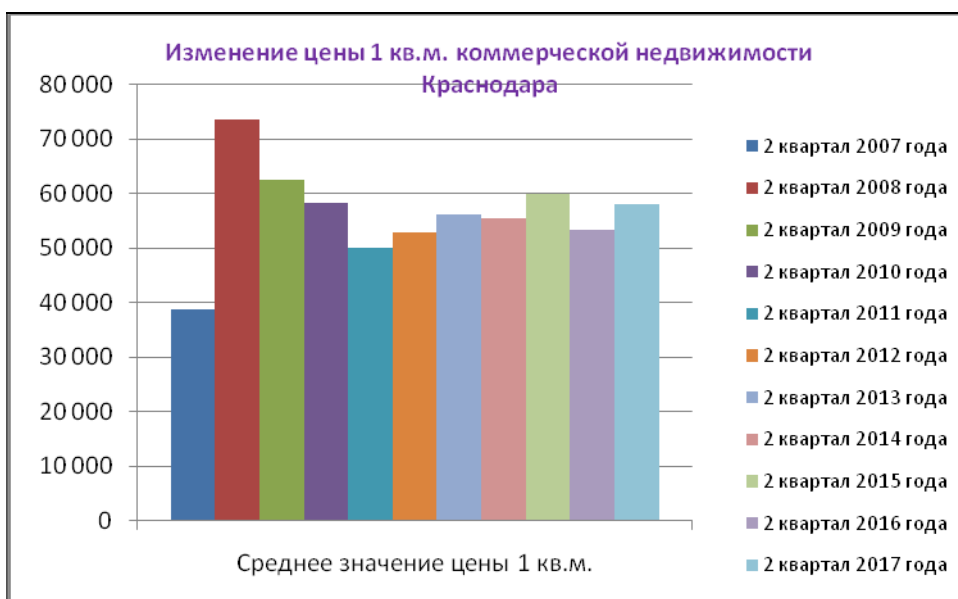
В среднем, по городу, независимо от местонахождения и типа нежилой недвижимости, объекты выставляются на продажу за 57 914 руб. за 1 кв.м. общей площади.

На цену 1 кв.м. влияет ряд факторов: местоположение, тип недвижимости, уровень внутренней отделки помещений, размер земельного участка, наличие удобного подъезда и центральных коммуникаций и т.п.

Статистические показатели цены 1 кв.м. представлены на рисунке:

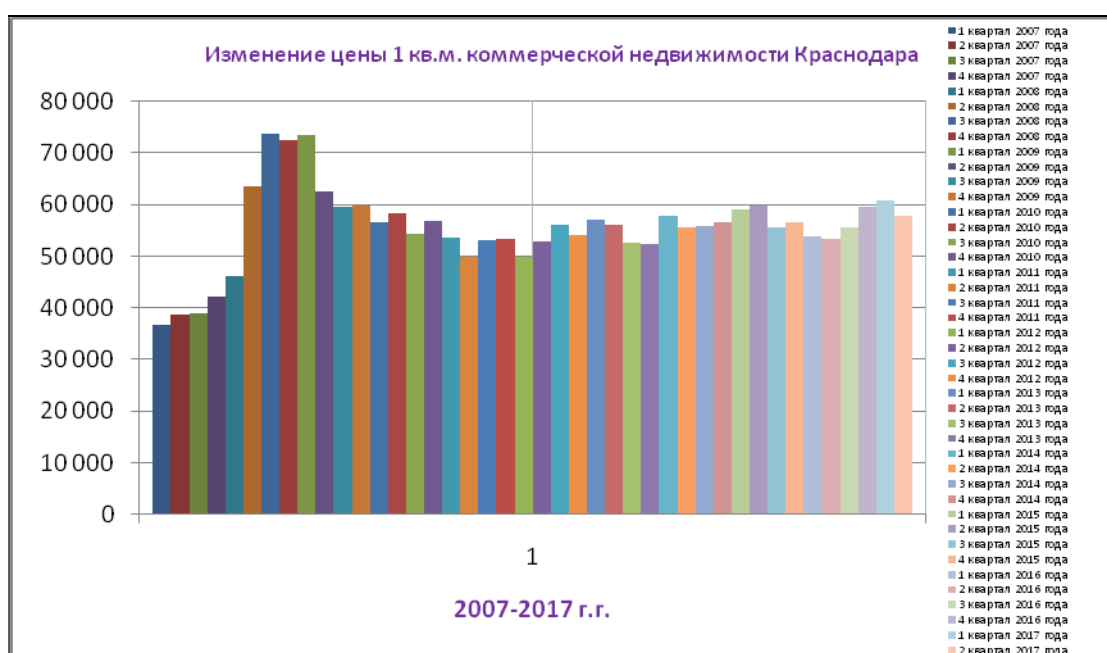


По показателю среднего значения цены 1 кв.м. общей площади коммерческая недвижимость во 2 квартале 2017 года оказалось равна значению 2 квартала 2010 года, где цена 1 кв.м. составляла 58 219 руб.



Период	Среднее значение цены 1 кв.м.	Изменение цены, %
2 квартал 2007 года	38 691	х
2 квартал 2008 года	73 639	90,3%
2 квартал 2009 года	62 480	-15,2%
2 квартал 2010 года	58 219	-6,8%
2 квартал 2011 года	49 936	-14,2%
2 квартал 2012 года	52 880	5,9%
2 квартал 2013 года	56 041	6,0%
2 квартал 2014 года	55 462	-1,0%
2 квартал 2015 года	59 843	7,9%
2 квартал 2016 года	53 374	-10,8%
2 квартал 2017 года	57 914	8,5%

Начиная с 3 квартала 2009 года показатель среднего значения цены 1 кв.м. коммерческой недвижимости плавно варьируется в диапазоне 55-60 тыс. рублей.



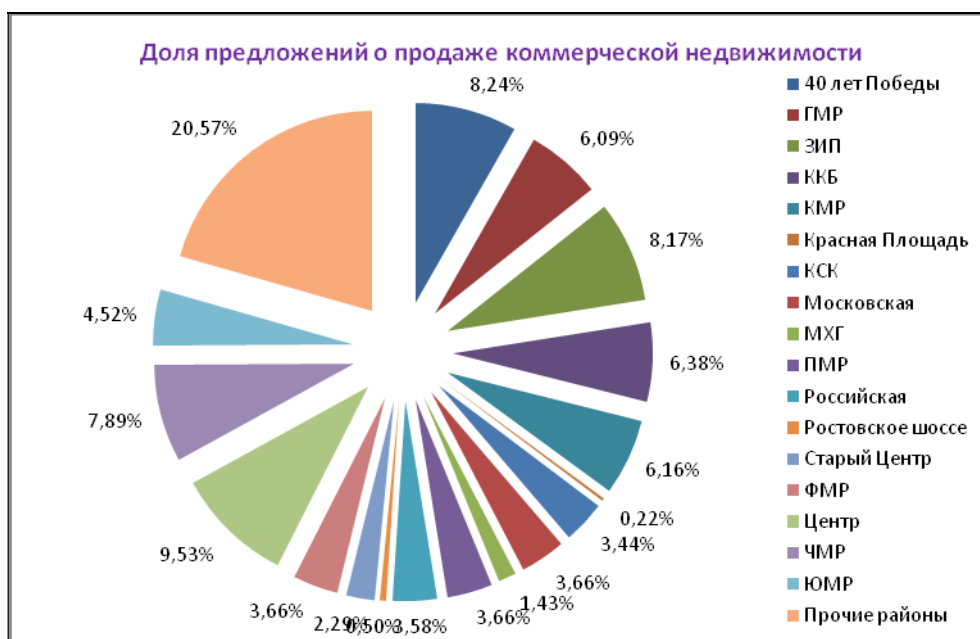
Период	Коммерческая недвижимость	Изменение цены 1 кв.м.
1 квартал 2007 года	36 731	х
2 квартал 2007 года	38 691	5,34%
3 квартал 2007 года	38 892	0,52%
4 квартал 2007 года	42 165	8,42%
1 квартал 2008 года	46 202	9,57%
2 квартал 2008 года	63 639	37,74%
3 квартал 2008 года	73 639	15,71%
4 квартал 2008 года	72 502	-1,54%
1 квартал 2009 года	73 400	1,24%
2 квартал 2009 года	62 480	-14,88%
3 квартал 2009 года	59 449	-4,85%
4 квартал 2009 года	59 893	0,75%
1 квартал 2010 года	56 656	-5,40%
2 квартал 2010 года	58 219	2,76%
3 квартал 2010 года	54 275	-6,77%
4 квартал 2010 года	56 751	4,56%
1 квартал 2011 года	53 674	-5,42%
2 квартал 2011 года	49 936	-6,96%
3 квартал 2011 года	53 080	6,30%
4 квартал 2011 года	53 362	0,53%
1 квартал 2012 года	49 947	-6,40%
2 квартал 2012 года	52 880	5,87%
3 квартал 2012 года	56 020	5,94%
4 квартал 2012 года	54 168	-3,31%
1 квартал 2013 года	57 148	5,50%

2 квартал 2013 года	56 041	-1,94%
3 квартал 2013 года	52 573	-6,19%
4 квартал 2013 года	52 382	-0,36%
1 квартал 2014 года	57 842	10,42%
2 квартал 2014 года	55 462	-4,11%
3 квартал 2014 года	55 748	0,52%
4 квартал 2014 года	56 573	1,48%
1 квартал 2015 года	59 157	4,57%
2 квартал 2015 года	59 843	1,16%
3 квартал 2015 года	55 533	-7,20%
4 квартал 2015 года	56 473	1,69%
1 квартал 2016 года	53 910	-4,54%
2 квартал 2016 года	53 374	-0,99%
3 квартал 2016 года	55 467	3,92%
4 квартал 2016 года	59 460	7,20%
1 квартал 2017 года	60 924	2,46%
2 квартал 2017 года	57 914	-4,94%

Больше всего предложений о продаже вышеуказанных объектов коммерческого назначения оказалось в следующих районах города:

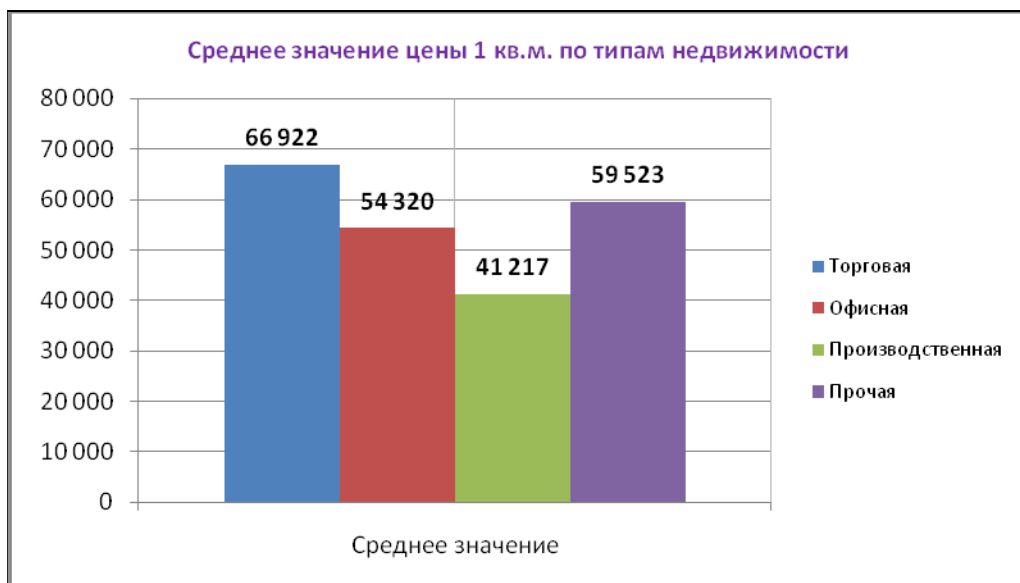
- Центр - 9,53%
- 40 лет Победы - 8,24%
- ЗИП - 8,17%
- ЧМР - 7,89%
- ККБ - 6,38%
- КМР - 6,16%
- ГМР - 6,09%
- ЮМР - 4,52%
- Московская - 3,66%
- ПМР - 3,66%
- ФМР - 3,66%
- Российская - 3,58%
- КСК - 3,44%
- Старый Центр - 2,29%
- МХГ - 1,43%
- Ростовское шоссе - 0,50%
- Красная Площадь - 0,22%

Остальные 20,57 % приходится на прочие районы Краснодара.



Если сравнивать показатели среднего значения цены 1 кв.м. общей площади по типам недвижимости, то необходимо отметить, что в настоящее время самой дорогой недвижимостью оказалась торговая. Среднее значение цены 1 кв.м. составило 66 922 руб., что на 3,67 % дешевле показателя предыдущего квартала. Офисная недвижимость

выставляется на продажу в настоящее время из расчета 54 320 руб. за 1 кв.м. (дешевле на 7,58 %), прочая коммерческая недвижимость, предназначенная для различных видов предпринимательской деятельности – за 59 523 руб. за 1 кв.м. (дешевле на 3,69%), а производственно-складская – за 41 217 руб. за 1 кв.м.



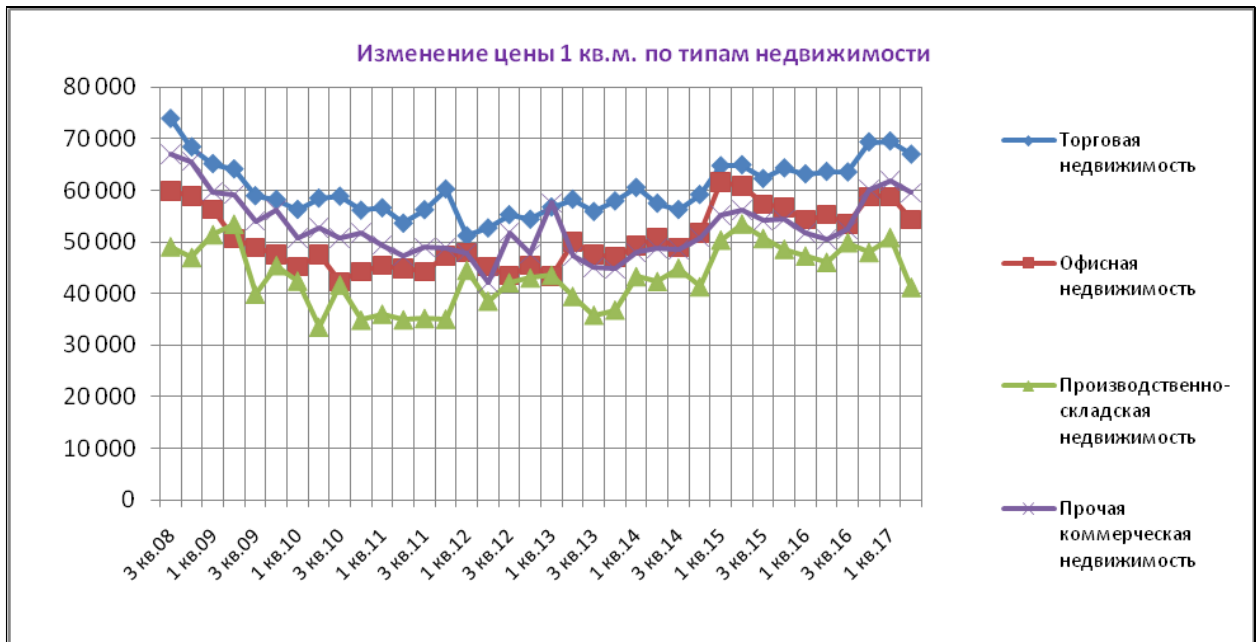
Более подробная информация о среднем значении цены 1 кв.м. общей площади по районам Краснодара и по типам недвижимости представлена в таблице:

Районы Краснодара	Магазины	Офисы	Производственно-складская	Прочая коммерция
40 лет Победы	69 023	45 787	36 970	56 143
9-я Тихая	26 955	20 039	14 898	47 357
Авиагородок	62 905	62 931	36 107	57 007
Аврора	76 053	70 719	x	96 957
ГМР	62 614	54 723	66 530	62 799
ЗИП	66 055	49 287	45 731	49 480
ККБ	59 753	35 926	12 159	50 083
КМР	63 546	56 527	44 772	75 305
Красная Площадь	12 146	25 638	x	21 141
КСК	52 901	36 559	24 884	61 101
Кубанская Набережная	89 558	x	x	86 667
Московская	54 153	34 888	22 059	47 544
Мосты	x	25 000	87 539	x
МХГ	55 998	38 678	55 998	49 728
ПМР	133 486	26 043	34 729	49 125
Восточно-Кругликовская	51 284	68 177	38 784	48 426
Репино	27 500	x	x	38 462
РМЗ	55 000	x	24 900	113 154
Российская	50 474	40 240	115 561	35 261
Ростовское шоссе	38 195	40 576	38 168	x
Рубероидный	x	x	47 663	77 393
СВС	87 500	75 000	32 877	84 465
Сити-Центр ТРК	x	x	x	30 000
СМР	49 852	30 042	82 584	50 251
Старый Центр	70 755	88 109	x	85 939
СХИ	60 122	36 527	x	68 174
Табачка	x	x	x	60 000
ТЭЦ	54 667	x	138 354	69 259
ФМР	73 591	70 923	62 288	71 719
ХБК	x	82 125	31 008	54 073
Центр	82 220	75 595	86 834	88 683
ЧМР	78 201	54 550	45 750	61 420
ШМР	48 300	35 204	x	42 630
Энка - Жуково	52 500	55 000	23 529	45 617
ЮМР	58 272	51 261	31 250	56 909
Верезовый пос.	35 941	x	18 192	34 978
Витаминкомбинат	40 210	29 398	21 397	41 016

Знаменский	124 057	x	18 846	38 462
Индустриальный	60 000	x	23 746	102 378
Ленина хутор	x	x	40 357	23 600
Новознаменский	x	x	x	31 726
Победитель	x	x	25 000	x
Пригородный	x	x	23 056	x
Северный пос.	x	38 989	x	42 562
Старокорсунская	x	x	10 952	x
Российский пос.	70 244	20 108	x	29 285

Если сравнивать уровень цен на недвижимость нежилого назначения с уровнем цен предыдущих периодов, то необходимо отметить, что цена 1 кв.м. в основном варьировалась в привычных для определенного типа недвижимости диапазонах. Для магазинов этот диапазон составляет 55-65 тыс. рублей за 1 кв.м. Для офисов - 45-55 тыс. рублей, для производственно-складской недвижимости - 35-45 тыс. руб. за 1 кв.м., для прочей коммерческой недвижимости - 50-60 тыс. руб.

Изменение среднего значения цены 1 кв.м. общей площади по типам недвижимости города Краснодара представлено в таблице и на схеме:



Период	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Прочая коммерческая недвижимость
3 кв.08	73 819	59 871	49 064	66 942
4 кв.08	68 347	58 903	46 982	65 601
1 кв.09	65 096	56 325	51 395	59 695
2 кв.09	64 072	50 594	53 404	59 203
3 кв.09	58 900	48 931	39 906	54 030
4 кв.09	58 158	47 570	45 425	56 205
1 кв.10	56 241	45 188	42 438	50 680
2 кв.10	58 441	47 533	33 500	52 755
3 кв.10	58 809	42 284	41 674	50 812
4 кв.10	56 108	44 250	34 872	51 680
1 кв.11	56 569	45 430	36 016	49 352
2 кв.11	53 590	44 852	34 950	47 219
3 кв.11	56 186	44 234	35 211	48 949
4 кв.11	60 200	47 319	35 090	48 859
1 кв.12	51 142	47 888	44 482	47 904
2 кв.12	52 675	45 194	38 530	42 108
3 кв.12	55 231	43 484	42 109	51 854
4 кв.12	54 356	45 484	43 013	47 709
1 кв.13	56 701	43 315	43 542	57 533
2 кв.13	58 221	50 046	39 455	47 198
3 кв.13	55 846	47 516	35 831	45 118
4 кв.13	57 886	47 025	36 820	44 765
1 кв.14	60 491	49 286	43 290	47 964

2 кв.14	57 442	50 731	42 337	48 708
3 кв.14	56 208	48 860	44 916	48 584
4 кв.14	59 127	51 706	41 327	50 838
1 кв.15	64 695	61 552	50 350	55 124
2 кв.15	64 883	60 843	53 461	56 186
3 кв.15	62 219	57 299	50 661	54 078
4 кв.15	64 263	56 613	48 570	54 353
1 кв.16	63 123	54 283	47 254	51 748
2 кв.16	63 591	55 267	46 054	50 434
3 кв.16	63 485	53 507	49 870	52 373
4 кв.16	69 294	58 760	47 962	60 191
1 кв.17	69 472	58 776	50 851	61 803
2 кв.17	66 922	54 320	41 217	59 523

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-