

АНАЛИЗ ЦЕН НА КВАРТИРЫ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ГОРОДА КРАСНОДАРА

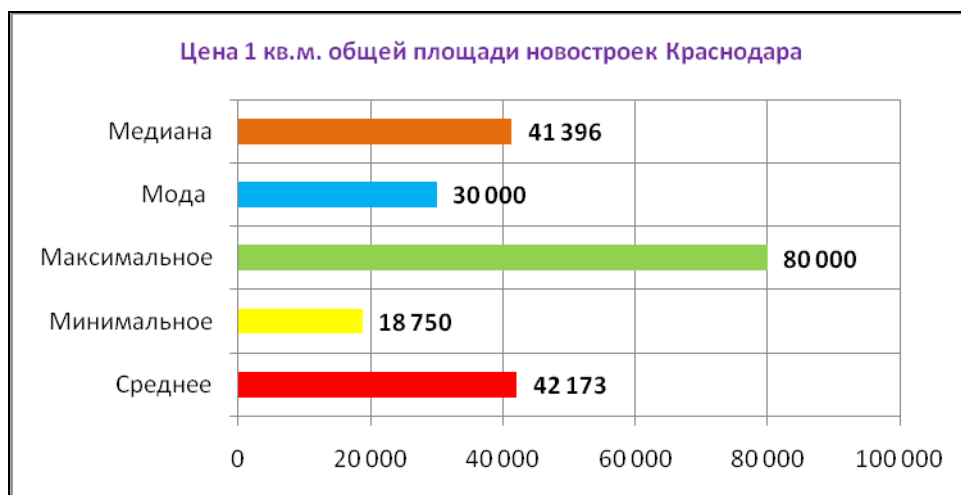
Для анализа уровня цен на квартиры в строящихся домах, нами был исследован первичный рынок квартир, которые выставляются на продажу в III квартале 2017 года в городе Краснодаре.

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.

Установлено, что в настоящее время цена 1 кв.м. общей площади квартир первичного рынка варьируется в диапазоне от 18 750 рублей до 80 000 рублей.



Среднее значение цены 1 кв.м. общей площади составило 42 173 руб., что дороже уровня цен II квартала 2017 года на 0,73 %.



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 42-43 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%
3 кв.17	42 173	0,73%

В настоящее время самые дорогие квартиры выставяются на продажу из расчета более 50 тыс. рублей за 1 кв.м.:

- Старый Центр - 57 371 руб./1 кв.м.
- Центр - 55 958 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 55 625 руб./1 кв.м.
- Аврора - 52 405 руб./1 кв.м.
- ФМР - 50 934 руб./1 кв.м.
- Солнечная-Агрехимическая - 50 909 руб./1 кв.м.

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

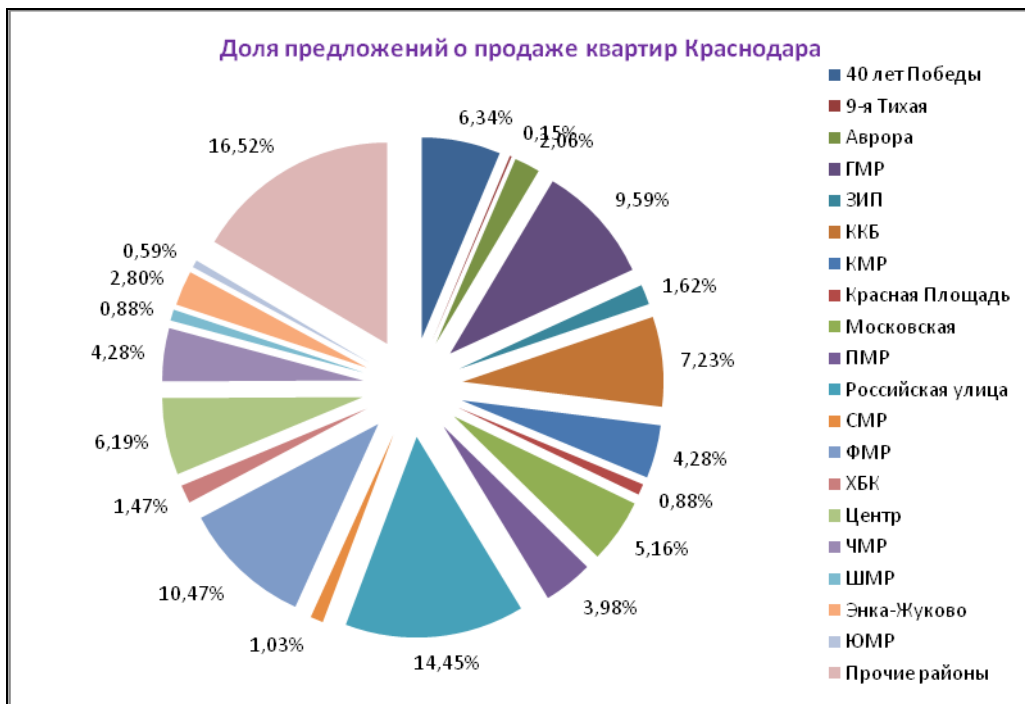
- Восточно-Кругликовская - 48 620 руб./1 кв.м.
- ХБК - 48 313 руб./1 кв.м.
- КГУ - 47 561 руб./1 кв.м.
- ШМР - 47 060 руб./1 кв.м.
- Табачка - 46 980 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 46 613 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 45 697 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 45 588 руб./1 кв.м.
- КМР - 44 290 руб./1 кв.м.
- ККБ - 43 688 руб./1 кв.м.
- Репино - 41 586 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 41 405 руб./1 кв.м.
- ГМР - 40 966 руб./1 кв.м.
- СВС - 40 466 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 40 217 руб./1 кв.м.
- ПМР - 40 087 руб./1 кв.м.

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

- Мосты - 39 881 руб./1 кв.м.
- Московская - 39 878 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 39 286 руб./1 кв.м.
- МХГ - 39 224 руб./1 кв.м.
- Энка-Жуково - 38 418 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 37 687 руб./1 кв.м.
- КСК - 37 482 руб./1 кв.м.

- Красная Площадь - 36 446 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 36 129 руб./1 кв.м.
- СХИ - 36 098 руб./1 кв.м.
- Березовый пос. - 35 586 руб./1 кв.м.
- СМР - 35 114 руб./1 кв.м.
- Пригородный пос. - 32 930 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 32 647 руб./1 кв.м.
- Российская улица - 32 563 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 32 227 руб./1 кв.м.
- Знаменский пос. - 30 000 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 29 677 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 27 619 руб./1 кв.м.
- Метро - 26 669 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 26 473 руб./1 кв.м.
- Индустриальный пос. - 25 208 руб./1 кв.м.

Причем больше всего предложений о продаже новостроек сосредоточено в районах улицы Российской, ФМР, ГМР: 14,45 %, 10,47 %, 9,59 % соответственно от общего количества предложений по городу.



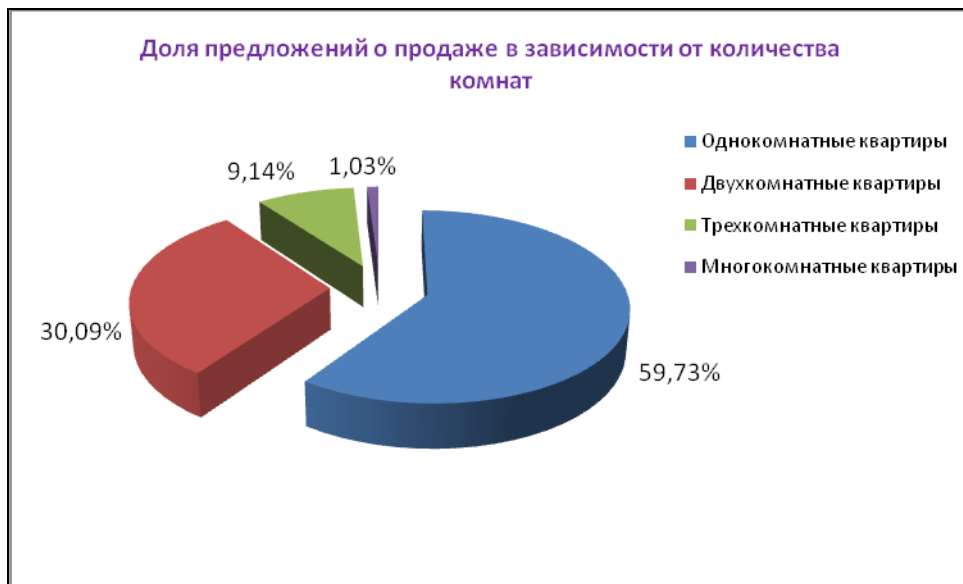
Далее, в зависимости от количества предложений о продаже, районы Краснодара расположились в следующем порядке:

- ККБ - 7,23%
- 40 лет Победы - 6,34%
- Центр - 6,19%
- Московская - 5,16%
- КМР - 4,28%
- ЧМР - 4,28%
- ПМР - 3,98%
- Энка-Жуково - 2,80%
- Аврора - 2,06%
- ЗИП - 1,62%
- ХБК - 1,47%
- СМР - 1,03%
- ШМР - 0,88%
- Красная Площадь - 0,88%
- ЮМР - 0,59%
- 9-я Тихая - 0,15%

Остальные 16,52 % предложений приходятся на прочие районы города. Причем больше всего сейчас строится квартир, расположенных в монолитных домах - 79,66 %. Новые кирпичные дома составляют в настоящее время 13,71 % от общего количества предложений, а панельные/блочные - 6,63 % соответственно.



Если рассматривать количество предложений о продаже новостроек в зависимости от типа квартир, то необходимо отметить беспорное первенство однокомнатных квартир. На их долю приходится 59,73 % предложений от общего количества по городу. На втором месте – двухкомнатные квартиры – 30,09 %. Доля трехкомнатных квартир имеет более скромное значение, которое в настоящее время составляет 9,14 %. Многокомнатные квартиры выставляются на продажу в очень ограниченном количестве: всего 1,03 %.

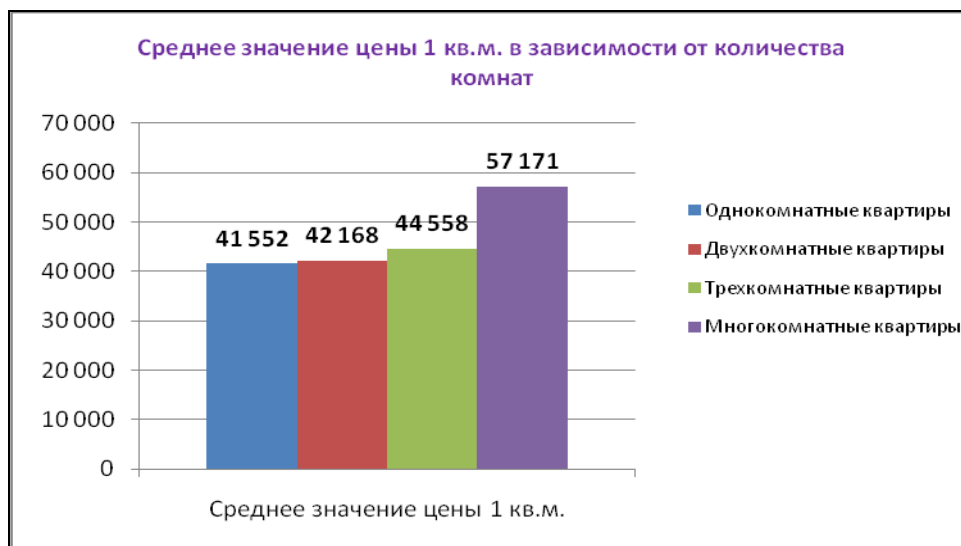


Из них самыми дорогими по показателю среднего значения цены 1 кв.м. общей площади оказались многокомнатные квартиры: 57 171 руб. По сравнению с предыдущим кварталом они подорожали на 4,1 %.

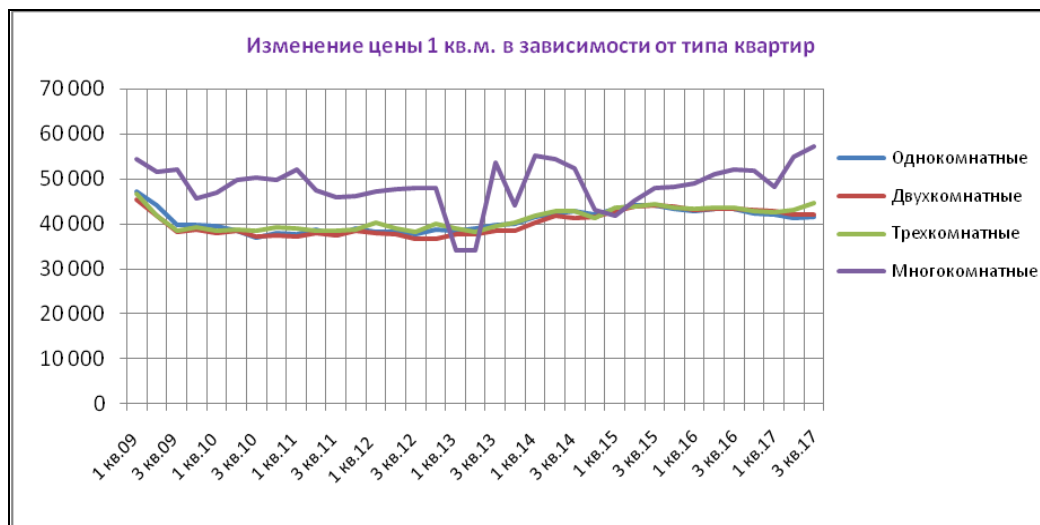
Однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры выставляются на продажу, в среднем за 41-44 тыс. руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены 1 кв.м. подорожало на 0,3 % – 3,1 %.

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
3 кв.17	41 552	42 168	44 558	57 171



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



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	45 697	46 409	45 534	43 021	50 106
9-я Тихая	27 619	27 619	x	x	x

Авиагородок	39 286	x	x	39 286	x
Аврора	52 405	51 485	53 325	x	x
Аэропорт	36 129	37 073	34 242	x	x
ГМР	40 966	41 273	40 098	41 277	x
ЗИП	40 217	40 019	42 055	34 054	x
КГУ	47 561	47 561	x	x	x
ККБ	43 688	45 517	39 825	38 494	49 667
КМР	44 290	45 249	42 823	40 667	39 000
Красная Площадь	36 446	37 643	30 462	x	x
КСК	37 482	37 521	36 745	37 942	x
Метро	26 669	x	26 507	26 994	x
Московская	39 878	40 076	39 381	x	x
Мосты	39 881	x	39 881	x	x
МХГ	39 224	38 316	40 651	x	x
ПМР	40 087	42 292	36 473	35 801	x
Восточно-Кругликовская	48 620	49 681	47 204	x	x
Репино	41 586	41 973	41 329	x	x
РМЗ	41 405	x	41 405	x	x
Российская улица	32 563	32 617	32 631	30 703	x
Рубероидный	45 588	45 588	x	x	x
СВС	40 466	39 598	42 000	40 000	x
СМР	35 114	34 244	40 333	x	x
Солнечная-Агрохимическая	50 909	x	50 909	x	x
Старый Центр	57 371	57 371	x	x	x
СХИ	36 098	36 098	x	x	x
Табачка	46 980	45 192	47 874	x	x
Тургеневский мост	29 677	29 677	x	x	x
ФМР	50 934	51 719	49 878	46 536	66 772
ХБК	48 313	47 237	46 002	51 647	x
Центр	55 958	54 134	57 927	55 982	61 111
ЧМР	46 613	44 769	50 781	45 535	x
ШМР	47 060	50 204	41 176	40 367	x
Энка-Жуково	38 418	39 097	35 871	x	x
ЮМР	55 625	51 349	57 050	x	x
Березовый пос.	35 586	35 586	x	x	x
Витаминкомбинат	32 227	32 430	31 079	x	x
Знаменский пос.	30 000	30 000	x	x	x
Индустриальный пос.	25 208	25 208	x	x	x
Немецкая деревня	37 687	39 107	39 111	26 316	x
Новознаменский	32 647	x	32 647	x	x
Пригородный пос.	32 930	33 551	x	x	x
Российский пос.	26 473	28 113	22 373	x	x