

## АНАЛИЗ ЦЕН НА КВАРТИРЫ В ГОРОДЕ КРАСНОДАРЕ

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

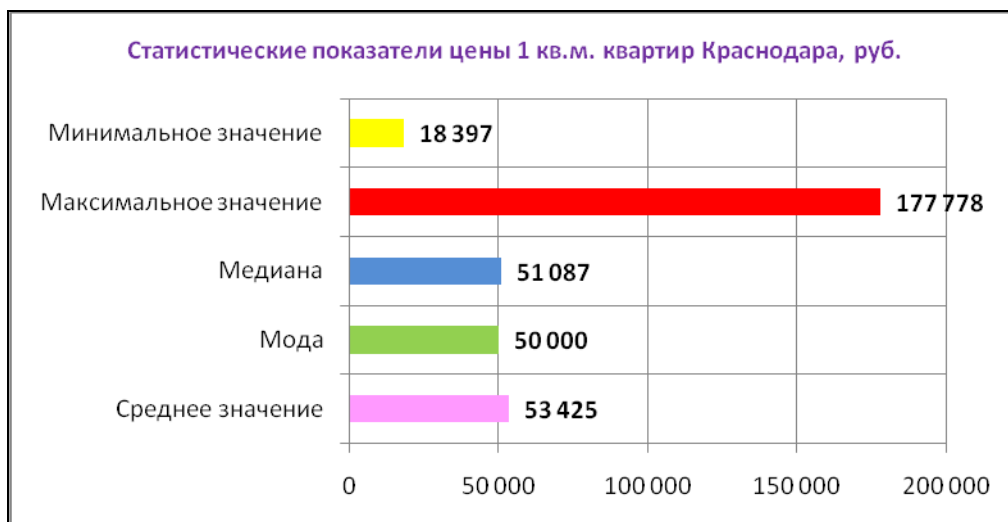
Для статистического анализа цен нами использовалось пять показателей: среднее значение, мода, медиана, минимальное и максимальное значение.

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.

В результате исследования вторичного рынка жилья города Краснодара, установлено, что в III квартале 2017 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир составило 53 425 руб., что на 2,9 % дороже показателя среднего значения цены 1 кв.м. предыдущего квартала.

В зависимости от района города, количества комнат, площади квартир, типа дома, уровня внутренней отделки помещений, цена 1 кв.м. варьируется в диапазоне от 18 397 руб. до 177 778 руб.

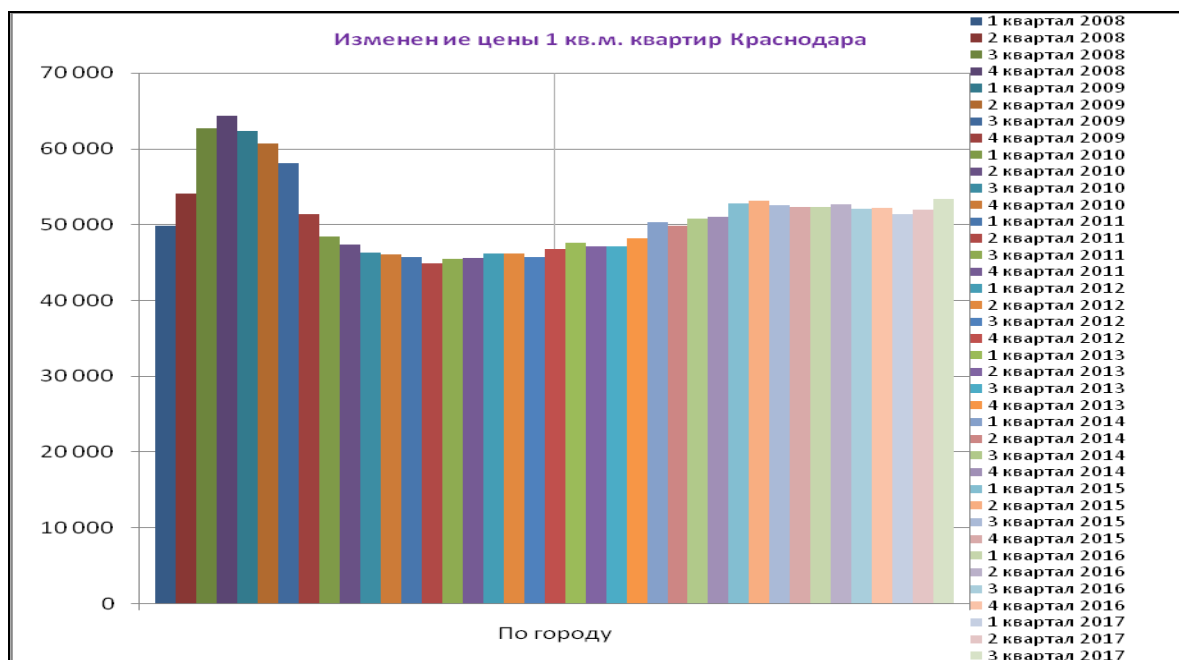


В период со II квартала 2008 года по III квартал 2009 года среднее значение цены 1 кв.м. квартир было выше настоящего показателя: цена 1 кв.м. варьировалась в диапазоне от 54 тыс. до 64 тыс. руб. С IV квартала 2009 года цена 1 кв.м. снижается и достигает показателей 44,8 тыс. - 48 тыс. руб.

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 53 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%
3 квартал 2017	53 425	2,9%



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

- Кубанская Набережная - 103 250 руб./1 кв.м.
- Старый Центр - 66 328 руб./1 кв.м.
- Центр - 65 731 руб./1 кв.м.
- Горогорода - 65 274 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 64 946 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 64 243 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр - 62 904 руб./1 кв.м.
- СХИ - 61 494 руб./1 кв.м.

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

- ФМР - 59 730 руб./1 кв.м.
- Аврора - 59 367 руб./1 кв.м.
- Царское село - 58 699 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 56 601 руб./1 кв.м.
- Вещевой рынок - 55 641 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 55 530 руб./1 кв.м.
- Дубинка - 55 325 руб./1 кв.м.
- Табачка - 54 902 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 54 701 руб./1 кв.м.
- Мосты - 54 552 руб./1 кв.м.
- Медакадемия - 54 348 руб./1 кв.м.
- Горгаз - 54 232 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 53 678 руб./1 кв.м.
- ШМР - 53 229 руб./1 кв.м.

- Репино - 53 275 руб./1 кв.м.
- КМР - 53 065 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 51 585 руб./1 кв.м.
- КСК - 51 355 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 9 км - 50 940 руб./1 кв.м.
- Ж/д вокзал - 50 353 руб./1 кв.м.
- СВС - 50 174 руб./1 кв.м.
- Калинино - 50 016 руб./1 кв.м.

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

- СМР - 49 741 руб./1 кв.м.
- ККВ - 49 646 руб./1 кв.м.
- ГМР - 49 637 руб./1 кв.м.
- Горхутор - 49 618 руб./1 кв.м.
- ХБК - 49 611 руб./1 кв.м.
- Лузана ул. - 48 641 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 48 592 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 48 566 руб./1 кв.м.
- МХГ - 48 475 руб./1 кв.м.
- Энка - 47 751 руб./1 кв.м.
- КГУ - 46 642 руб./1 кв.м.
- ПМР - 46 224 руб./1 кв.м.
- ТЭЦ - 45 974 руб./1 кв.м.
- Метро - 45 313 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 44 954 руб./1 кв.м.
- Колосистый - 44 606 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 44 595 руб./1 кв.м.
- Московская ул. - 44 188 руб./1 кв.м.
- Российская ул. - 43 926 руб./1 кв.м.
- Средняя-Народная - 43 646 руб./1 кв.м.
- Прогресс - 43 165 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 42 688 руб./1 кв.м.
- Солнечная-Агрохимическая - 42 326 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 42 070 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 41 238 руб./1 кв.м.
- Северный пос. - 41 190 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 40 834 руб./1 кв.м.
- Плодородный - 40 445 руб./1 кв.м.
- Березовый - 40 413 руб./1 кв.м.

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

- Ленина хутор - 39 551 руб./1 кв.м.
- Учхоз Кубань - 39 314 руб./1 кв.м.
- Знаменский - 39 154 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 38 881 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 38 446 руб./1 кв.м.
- Белозерный - 38 139 руб./1 кв.м.
- Пригородный - 33 801 руб./1 кв.м.
- Лорис - 31 673 руб./1 кв.м.

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

- Российская ул. - 12,85%
- ККВ - 8,78%
- ФМР - 8,75%
- ЧМР - 7,74%
- ГМР - 7,58%
- 40 лет Победы - 7,30%
- Центр - 6,74%
- ЮМР - 5,31%
- КМР - 3,87%
- ЗИП - 3,60%
- ПМР - 3,56%
- Московская ул. - 3,43%

- Энка - 2,29%
- Витаминкомбинат - 1,86%
- Аврора - 1,70%
- СМР - 1,47%
- МХГ - 1,26%
- Российский пос. - 0,95%
- Восточно-Кругликовская - 0,72%
- ШМР - 0,67%
- Старый Центр - 0,65%
- 9-я Тихая - 0,48%
- Авиагородок - 9 км - 0,25%
- Репино - 0,17%



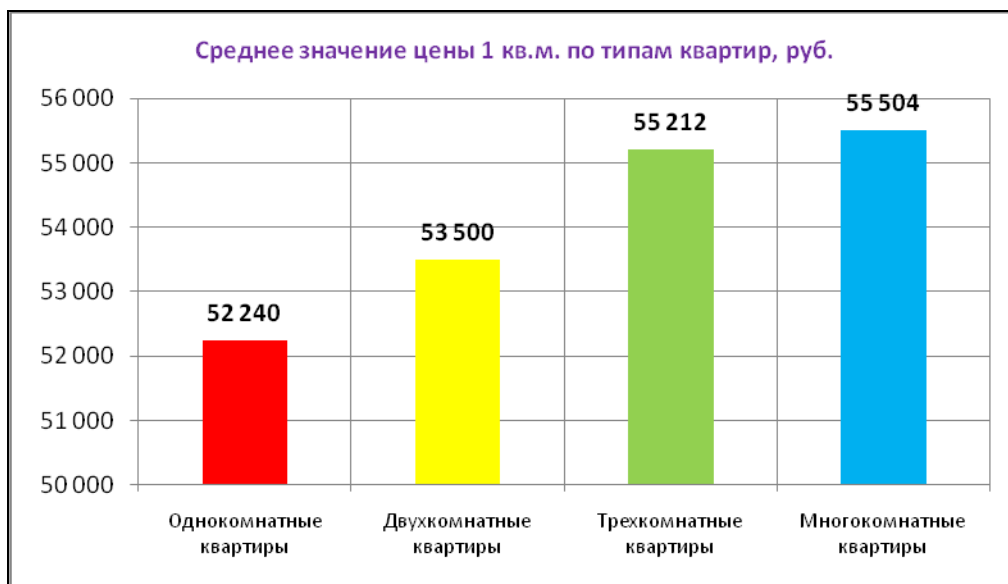
Остальные 8,01 % предложений распределяются по прочим районам города.

Если рассматривать структуру предложений о продаже жилья по типам квартир, то необходимо отметить, что первое место, как обычно, принадлежит однокомнатным квартирам: 50,93 % предложений от общего количества по городу. На долю двухкомнатных квартир приходится 31,18 %, а трехкомнатных - 14,98 %. Меньше всего предложений, как обычно, принадлежит многокомнатным квартирам: всего 2,92 %.



Из них самыми дорогими являются многокомнатные и трехкомнатные квартиры: среднее значение цены 1 кв.м. составило 55 504 руб. и 55 212 руб. соответственно. Самый низкий

уровень оказался у однокомнатных квартир: 52 240 руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены 1 кв.м. двухкомнатных квартир составил 53 500 руб.



Причем по сравнению с III кварталом 2016 года цена 1 кв.м. квартир, за исключением многокомнатных, увеличилась на 2,6 % - 4,86 %.

Период	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
3 квартал 2008	61 359	61 517	63 266	64 775
3 квартал 2009	55 317	57 091	59 667	60 435
3 квартал 2010	44 750	44 639	46 005	50 068
3 квартал 2011	46 126	44 556	45 042	47 269
3 квартал 2012	45 462	44 905	45 249	50 246
3 квартал 2013	47 569	46 489	46 409	49 513
3 квартал 2014	50 655	50 573	49 304	55 077
3 квартал 2015	51 307	52 062	53 893	58 280
3 квартал 2016	49 817	52 137	53 683	60 072
3 квартал 2017	52 240	53 500	55 212	55 504
Изменение за год	4,86%	2,61%	2,85%	-7,60%



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

Район Краснодара	Всего	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	Многокомнатные

40 лет Победы	54 701	56 820	53 864	53 265	52 340
9-я Тихая	40 834	41 105	38 893	43 733	x
Авиагородок - 9 км	50 940	46 568	53 722	51 335	x
Аврора	59 367	61 976	58 462	57 718	52 625
Аэропорт	44 595	43 548	43 940	54 286	x
Вещевой рынок	55 641	56 061	55 609	x	55 285
ГМР	49 637	50 280	49 656	48 378	49 218
Горгаз	54 232	67 143	42 105	53 448	x
Горогорода	65 274	69 497	73 889	49 620	62 295
Горхутор	49 618	53 594	41 667	x	x
Дубинка	55 325	55 597	54 815	51 695	62 500
Ж/д вокзал	50 353	56 250	46 800	51 563	x
ЗИП	51 585	51 619	51 282	51 985	56 768
Калинино	50 016	40 049	55 000	x	x
КГУ	46 642	44 951	48 333	x	x
ККБ	49 646	49 068	50 788	48 415	52 167
КМР	53 065	53 961	54 586	48 988	52 205
Красная Площадь	48 566	45 808	42 289	85 938	x
КСК	51 355	49 740	50 816	53 450	50 530
Кубанская Набережная	103 250	97 360	102 712	113 509	93 169
Лузана ул.	48 641	50 429	49 750	47 080	x
Медакадемия	54 348	54 348	x	x	x
Метро	45 313	45 313	x	x	x
Московская ул.	44 188	44 386	43 929	42 777	60 526
Мосты	54 552	54 244	56 233	53 220	x
МХГ	48 475	48 341	48 978	47 521	40 179
ПМР	46 224	46 430	45 501	47 520	49 050
Восточно-Кругликовская	48 592	49 475	47 119	45 681	x
Репино	53 275	55 159	52 536	44 444	x
РМЗ	53 678	54 078	53 399	52 245	x
Российская ул.	43 926	44 168	44 008	43 829	39 178
Ростовское шоссе	44 954	45 085	44 626	x	x
Рубероидный	42 688	40 761	46 564	38 770	x
СВС	50 174	52 141	42 308	x	x
Сити-Центр	62 904	73 689	62 001	55 747	68 614
СМР	49 741	50 578	49 408	49 151	43 147
Солнечная-Агрохимическая	42 326	42 148	33 333	51 852	x
Средняя-Народная	43 646	46 835	37 507	26 496	x
Старый Центр	66 328	60 876	66 214	72 823	60 670
СХИ	61 494	62 045	63 597	57 263	45 238
Табачка	54 902	56 635	53 289	54 551	56 305
Тургеневский мост	64 243	51 620	75 890	73 310	x
ТЭЦ	45 974	46 228	44 861	48 080	47 810
ФМР	59 730	60 493	60 949	58 146	56 797
ХБК	49 611	50 353	47 885	48 039	49 121
Царское село	58 699	73 404	51 347	x	x
Центр	65 731	66 243	64 753	65 596	68 223
ЧМР	56 601	57 749	56 994	55 187	54 716
ШМР	53 229	51 606	55 530	53 242	49 646
Энка	47 751	44 818	51 337	49 406	41 993
ЮМР	64 946	65 804	65 638	65 187	56 346
Белозерный	38 139	36 667	38 478	38 517	x
Березовый	40 413	41 017	38 309	36 866	44 723
Витаминкомбинат	41 238	41 443	40 477	42 385	35 246
Знаменский	39 154	39 889	36 921	x	x
Индустриальный	42 070	41 935	38 763	52 128	x
Колосистый	44 606	33 965	49 155	52 239	x
Ленина хутор	39 551	35 789	61 538	45 488	x
Лорис	31 673	x	40 323	23 022	x
Немецкая деревня	55 530	53 064	56 331	59 624	76 431
Новознаменский	38 446	38 949	37 064	x	x
Плодородный	40 445	40 445	x	x	x
Пригородный	33 801	33 041	x	x	36 842
Прогресс	43 165	46 565	38 632	x	x
Российский пос.	38 881	38 581	38 849	44 296	x
Северный пос.	41 190	41 867	40 678	37 342	x
Учхоз Кубань	39 314	48 529	38 019	x	36 001