

АНАЛИЗ ЦЕН НА ДОВОЛАДЕНИЯ В ГОРОДЕ КРАСНОДАРЕ

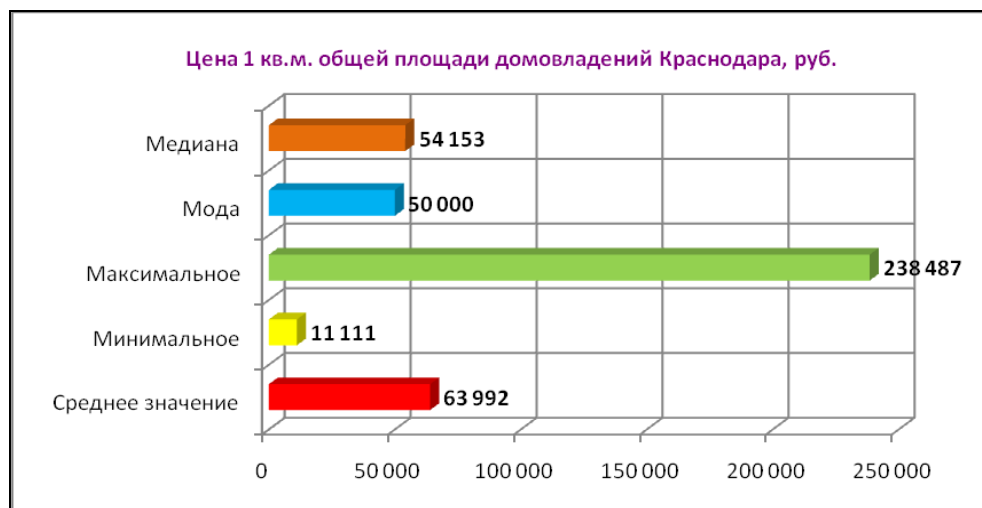
Для исследования уровня цен на домовладения города Краснодара нами были проанализированы предложения о продаже жилой недвижимости в III квартале 2017 года на открытом конкурентном рынке города Краснодара.

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.

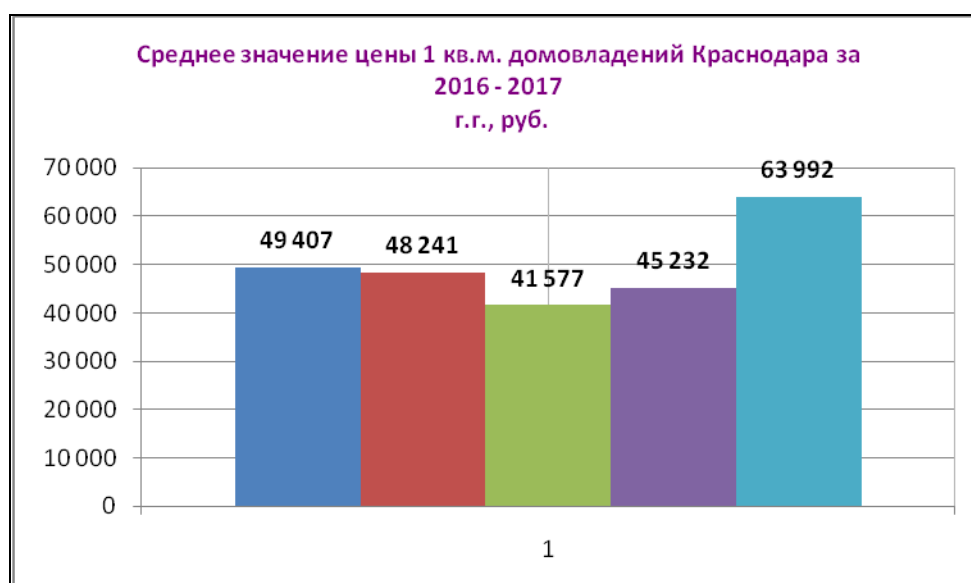
После медианы и среднего, мода представляет собой еще один параметр, который описывает типичную случайную величину совокупности. Мода - это наиболее часто встречающаяся случайная величина или атрибут совокупности.

В III квартале 2017 года домовладения, расположенные в городе Краснодаре и его пригороде, выставляются на продажу в диапазоне от 11 111 руб. до 238 487 руб. за 1 кв.м. общей площади. Среднее значение цены 1 кв.м. составило 63 992 руб.



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.).



За последний год, начиная с III квартала 2016 года, среднее значение цены 1 кв.м. общей площади увеличилось с 49,4 тыс. руб. до 63,9 тыс. руб.

Период	Среднее значение цены 1 кв.м.	Изменение по кварталам, %
3 квартал 2016 года	49 407	х
4 квартал 2016 года	48 241	-2,4%
1 квартал 2017 года	41 577	-13,8%
2 квартал 2017 года	45 232	8,8%
3 квартал 2017 года	63 992	41,5%

Если рассматривать изменение цены 1 кв.м. домовладений Краснодара за последние девять лет, то необходимо отметить, что в 2010-2015 годах цена 1 кв.м. оставалась в пределах 51-54 тыс. руб. В 2017 году наблюдается повышение показателя среднего значения цены 1 кв.м., что связано со структурой предложений рынка домовладений, а также с общим ростом цен.

Период	Среднее значение цены 1 кв.м.	Изменение по годам, %	Изменение по сравнению с 3 кв.2017 г.
3 квартал 2009 года	59 507	х	7,5%
3 квартал 2010 года	53 930	-9,4%	18,7%
3 квартал 2011 года	51 357	-4,8%	24,6%
3 квартал 2012 года	52 076	1,4%	22,9%
3 квартал 2013 года	52 965	1,7%	20,8%
3 квартал 2014 года	53 109	0,3%	20,5%
3 квартал 2015 года	54 022	1,7%	18,5%
3 квартал 2016 года	49 407	-8,5%	29,5%
3 квартал 2017 года	63 992	29,5%	0,0%



В настоящее время самыми дорогими домовладениями по показателю среднего значения цены 1 кв.м. общей площади оказались объекты, которые расположены в следующих районах города:

- Горгаз - 124 271 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 106 954 руб./1 кв.м.
- Мосты - 103 326 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 100 369 руб./1 кв.м.
- ФМР - 94 072 руб./1 кв.м.
- р-н Авроры - 90 971 руб./1 кв.м.
- Старый Центр - 89 443 руб./1 кв.м.
- Центр - 88 176 руб./1 кв.м.
- МХГ - 84 772 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 83 276 руб./1 кв.м.
- СМР - 82 330 руб./1 кв.м.

Домовладения, которые выставляются на продажу из расчета от 70 тыс. до 78,9 тыс. руб. за 1 кв.м расположены в следующих районах города:

- СХИ - 78 904 руб./1 кв.м.
- ШМР - 78 544 руб./1 кв.м.
- ПМР - 77 602 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 77 497 руб./1 кв.м.
- ХБК - 76 561 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 75 959 руб./1 кв.м.

- Сити-Центр ТРК - 75 201 руб./1 кв.м.
- КМР - 74 661 руб./1 кв.м.
- Дубинка - 70 164 руб./1 кв.м.

За 61-67 тыс.руб. за 1 кв.м. предлагаются к продаже домовладения, расположенные:

- Энка - Жуково - 67 309 руб./1 кв.м.
- Солнечная-Агрехимическая - 66 422 руб./1 кв.м.
- КСК - 65 796 руб./1 кв.м.
- Горогорода - 65 230 руб./1 кв.м.
- Московская - 62 659 руб./1 кв.м.
- ул. Российская - 61 420 руб./1 кв.м.

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

- Рубероидный - 59 533 руб./1 кв.м.
- ПРК - 59 449 руб./1 кв.м.
- Табачка - 58 817 руб./1 кв.м.
- Горхутор - 56 350 руб./1 кв.м.
- Победитель пос. - 56 316 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 54 946 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 53 738 руб./1 кв.м.
- Водники - 51 930 руб./1 кв.м.
- ГМР - 50 883 руб./1 кв.м.
- Средняя-Народная - 50 356 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 50 140 руб./1 кв.м.

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

- Плодородный пос. - 49 785 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 49 085 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 48 276 руб./1 кв.м.
- Пригородный пос. - 43 553 руб./1 кв.м.
- ККБ - 42 698 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 41 144 руб./1 кв.м.
- Северный пос. - 40 676 руб./1 кв.м.
- Старознаменский - 40 000 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 30 до 38,9 тыс.руб. за 1 кв.м. выставляются на продажу домовладения, находящиеся:

- Красная Площадь - 39 986 руб./1 кв.м.
- Лорис пос. - 39 256 руб./1 кв.м.
- Елизаветинская - 38 149 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 37 317 руб./1 кв.м.
- ТЭЦ - 37 317 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 36 617 руб./1 кв.м.
- Ленина хутор - 36 018 руб./1 кв.м.
- Старокорсунская - 35 366 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 34 945 руб./1 кв.м.
- Березовый - 34 621 руб./1 кв.м.
- Знаменский - 34 417 руб./1 кв.м.
- Метро - 34 211 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 33 796 руб./1 кв.м.
- Рублевка - 32 500 руб./1 кв.м.
- Кубанская набережная - 32 308 руб./1 кв.м.
- Парковый пос. - 30 733 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 30 682 руб./1 кв.м.

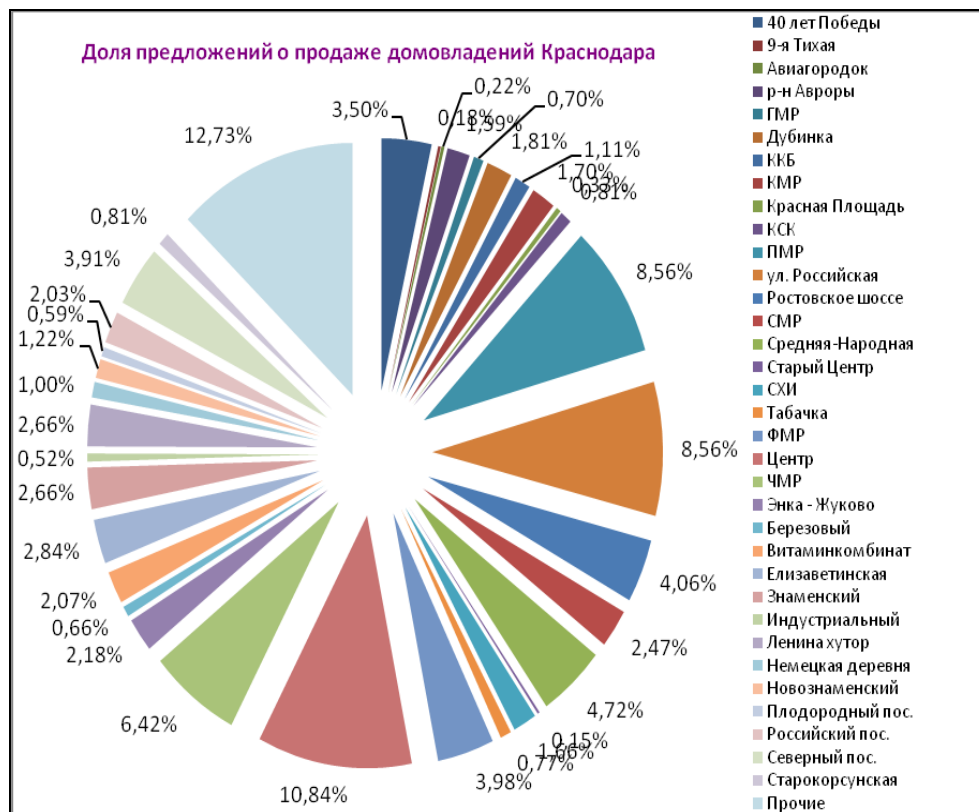
Самый низкий уровень цен на домовладения оказался в таких районах, как:

- Дружелюбный пос. - 29 608 руб./1 кв.м.
- Прогресс - 29 487 руб./1 кв.м.
- Копанской пос. - 27 806 руб./1 кв.м.
- Белозерный пос. - 25 103 руб./1 кв.м.
- Царское село - 24 000 руб./1 кв.м.
- КНИИСХ - 23 667 руб./1 кв.м.
- Дивный пос. - 21 097 руб./1 кв.м.
- Черников х. - 20 667 руб./1 кв.м.
- Октябрьский пос. - 13 934 руб./1 кв.м.

При анализе уровня цен на домовладения Краснодара учитывались все районы, в которых в III квартале 2017 года имеются домовладения, выставленные на продажу.

Максимальное количество предложений о продаже домов принадлежит таким районам, как:

- Центр - 10,84%
- ПМР - 8,56%
- ул. Российская - 8,56%
- ЧМР - 6,42%
- Средняя-Народная - 4,72%
- Ростовское шоссе - 4,06%
- ФМР - 3,98%
- Северный пос. - 3,91%
- 40 лет Победы - 3,50%
- Елизаветинская - 2,84%
- Знаменский - 2,66%
- Ленина хутор - 2,66%
- СМР - 2,47%
- Энка - Жуково - 2,18%
- Витаминкомбинат - 2,07%
- Российский пос. - 2,03%
- Дубинка - 1,81%
- КМР - 1,70%
- р-н Авроры - 1,59%
- СХИ - 1,66%
- Новознаменский - 1,22%
- ККБ - 1,11%
- Немецкая деревня - 1,00%
- Старокорсунская - 0,81%
- КСК - 0,81%
- Табачка - 0,77%
- ГМР - 0,70%
- Березовый - 0,66%
- Плодородный пос. - 0,59%
- Индустриальный - 0,52%
- Красная Площадь - 0,33%
- Авиагородок - 0,22%
- 9-я Тихая - 0,18%
- Старый Центр - 0,15%



Остальные 12,73 % предложений приходятся на другие районы города. В этих районах количество предложений о продаже домовладений в исследуемый период не превышает 30 единиц по каждому району.

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

Район Краснодара	3 кв. 2009 г.	3 кв. 2010 г.	3 кв. 2011 г.	3 кв. 2012 г.	3 кв. 2013 г.	3 кв. 2014 г.	3 кв. 2015 г.	3 кв. 2016 г.	3 кв. 2017 г.
40 лет Победы	68 958 х	58 785 -14,8%	53 594 -8,8%	59 837 11,6%	56 459 -5,6%	61 387 8,7%	70 425 14,7%	58 324 -17,2%	77 497 32,9%
9-я Тихая	41 393 х	35 431 -14,4%	30 331 -14,4%	55 936 84,4%	39 678 -29,1%	47 156 18,8%	41 780 -11,4%	41 475 -0,7%	36 617 -11,7%
Авиагородок	77 622 х	61 578 -20,7%	66 365 7,8%	61 028 -8,0%	62 298 2,1%	62 964 1,1%	72 781 15,6%	57 133 -21,5%	49 085 -14,1%
р-н Авроры	67 266 х	67 259 0,0%	66 988 -0,4%	84 475 26,1%	98 085 16,1%	96 742 -1,4%	112 117 15,9%	102 840 -8,3%	90 971 -11,5%
ГМР	74 778 х	63 024 -15,7%	52 622 -16,5%	61 805 17,5%	61 477 -0,5%	56 570 -8,0%	44 917 -20,6%	46 246 3,0%	50 883 10,0%
Дубинка	68 811 х	69 658 1,2%	63 187 -9,3%	67 231 6,4%	66 200 -1,5%	67 316 1,7%	89 326 32,7%	41 688 -53,3%	70 164 68,3%
ККВ	68 958 х	58 785 -14,8%	53 594 -8,8%	59 837 11,6%	56 459 -5,6%	61 387 8,7%	54 440 -11,3%	42 802 -21,4%	42 698 -0,2%
КМР	62 575 х	50 151 -19,9%	63 771 27,2%	48 098 -24,6%	46 397 -3,5%	44 726 -3,6%	45 451 1,6%	45 183 -0,6%	74 661 65,2%
Красная Площадь	53 332 х	50 076 -6,1%	46 250 -7,6%	43 605 -5,7%	49 421 13,3%	46 123 -6,7%	46 117 0,0%	43 842 -4,9%	39 986 -8,8%
КСК	66 648 х	65 018 -2,4%	59 612 -8,3%	62 841 5,4%	60 807 -3,2%	70 455 15,9%	60 706 -13,8%	61 439 1,2%	65 796 7,1%
ПМР	74 778 х	63 024 -15,7%	52 622 -16,5%	61 805 17,5%	61 477 -0,5%	56 570 -8,0%	69 267 22,4%	65 071 -6,1%	77 602 19,3%
ул. Российская	47 317 х	48 233 1,9%	46 292 -4,0%	44 095 -4,7%	43 285 -1,8%	43 936 1,5%	41 783 -4,9%	40 250 -3,7%	61 420 52,6%
Ростовское шоссе	37 123 х	36 900 -0,6%	33 339 -9,7%	35 435 6,3%	31 432 -11,3%	34 706 10,4%	34 238 -1,3%	31 676 -7,5%	41 144 29,9%
СМР	78 188 х	66 844 -14,5%	68 169 2,0%	75 527 10,8%	73 674 -2,5%	78 567 6,6%	75 160 -4,3%	66 114 -12,0%	82 330 24,5%
Средняя- Народная	45 060 х	43 075 -4,4%	39 000 -9,5%	37 238 -4,5%	38 414 3,2%	37 969 -1,2%	41 992 10,6%	31 704 -24,5%	50 356 58,8%
Старый Центр	77 592 х	66 515 -14,3%	57 735 -13,2%	64 919 12,4%	64 423 -0,8%	69 123 7,3%	71 823 3,9%	58 860 -18,0%	89 443 52,0%
СХИ	81 836 х	81 692 -0,2%	65 335 -20,0%	78 403 20,0%	75 234 -4,0%	83 816 11,4%	97 955 16,9%	83 547 -14,7%	78 904 -5,6%
Табачка	74 241 х	70 801 -4,6%	67 479 -4,7%	75 100 11,3%	71 072 -5,4%	68 269 -3,9%	76 385 11,9%	77 407 1,3%	58 817 -24,0%
ФМР	82 064 х	72 136 -12,1%	61 208 -15,1%	70 901 15,8%	66 676 -6,0%	78 636 17,9%	82 384 4,8%	82 673 0,4%	94 072 13,8%
Центр	77 598 х	68 496 -11,7%	56 857 -17,0%	68 680 20,8%	66 872 -2,6%	72 863 9,0%	71 976 -1,2%	70 645 -1,8%	88 176 24,8%
ЧМР	68 811 х	69 658 1,2%	63 187 -9,3%	67 231 6,4%	66 200 -1,5%	67 316 1,7%	68 224 1,3%	63 531 -6,9%	83 276 31,1%
Энка – Жуково	53 520 х	47 745 -10,8%	46 112 -3,4%	44 290 -4,0%	39 766 -10,2%	48 366 21,6%	50 520 4,5%	50 396 -0,2%	67 309 33,6%
Березовый пос.	49 653 х	38 827 -21,8%	51 264 32,0%	59 039 15,2%	42 725 -27,6%	41 150 -3,7%	41 106 -0,1%	30 627 -25,5%	34 621 13,0%
Витамин- комбинат	45 532 х	41 883 -8,0%	45 998 9,8%	36 415 -20,8%	35 475 -2,6%	36 966 4,2%	38 543 4,3%	33 230 -13,8%	33 796 1,7%
Елизавет- тинская	52 290 х	45 685 -12,6%	59 574 30,4%	42 593 -28,5%	39 867 -6,4%	42 606 6,9%	42 793 0,4%	37 894 -11,4%	38 149 0,7%
Знаменский	32 466 х	31 417 -3,2%	32 001 1,9%	30 737 -3,9%	32 025 4,2%	36 085 12,7%	37 929 5,1%	31 089 -18,0%	34 417 10,7%
Индустри- альный	35 224 х	41 757 18,5%	47 320 13,3%	39 845 -15,8%	37 555 -5,7%	31 455 -16,2%	32 972 4,8%	30 582 -7,2%	34 945 14,3%
Ленина хутор	41 217 х	39 504 -4,2%	46 658 18,1%	37 994 -18,6%	42 125 10,9%	42 027 -0,2%	34 587 -17,7%	33 074 -4,4%	36 018 8,9%
Немецкая деревня	49 619 х	42 882 -13,6%	40 252 -6,1%	51 965 29,1%	40 499 -22,1%	41 338 2,1%	46 742 13,1%	45 301 -3,1%	54 946 21,3%
Новозна- менский	33 916 х	34 904 2,9%	34 218 -2,0%	37 505 9,6%	37 891 1,0%	38 938 2,8%	42 510 9,2%	30 083 -29,2%	50 140 66,7%

Плодородный пос.	44 028	38 349	30 481	41 262	37 329	40 009	44 566	28 375	49 785
	х	-12,9%	-20,5%	35,4%	-9,5%	7,2%	11,4%	-36,3%	75,5%
Российский пос.	34 459	26 901	26 878	31 434	31 651	32 516	30 857	32 688	30 682
	х	-21,9%	-0,1%	17,0%	0,7%	2,7%	-5,1%	5,9%	-6,1%
Северный пос.	52 016	47 131	45 690	39 096	43 971	45 325	39 945	38 613	40 676
	х	-9,4%	-3,1%	-14,4%	12,5%	3,1%	-11,9%	-3,3%	5,3%
Старокорсунская	40 389	35 374	44 240	38 350	38 732	38 270	37 344	33 845	35 366
	х	-12,4%	25,1%	-13,3%	1,0%	-1,2%	-2,4%	-9,4%	4,5%

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

Район Краснодара	Минимальное	Максимальное	Мода	Медиана
40 лет Победы	19 444	214 286	125 000	69 293
9-я Тихая	20 225	71 429	#Н/Д	28 161
Авиагородок	26 596	86 667	#Н/Д	36 150
р-н Авроры	27 778	223 301	118 182	84 507
ГМР	21 818	157 500	37 500	42 602
Дубинка	25 000	185 000	90 000	63 333
ККВ	18 148	114 035	43 168	38 770
КМР	28 736	169 697	53 571	73 401
Красная Площадь	12 146	75 000	12 146	33 333
КСК	17 222	95 062	83 333	70 023
ПМР	16 067	218 750	55 000	74 194
ул. Российская	11 111	208 333	100 000	47 727
Ростовское шоссе	11 875	172 414	48 780	32 222
СМР	23 529	208 333	68 841	71 038
Средняя-Народная	18 963	233 333	66 667	46 000
Старый Центр	45 213	127 273	#Н/Д	92 644
СХИ	25 040	200 000	44 386	71 698
Табачка	25 000	100 000	#Н/Д	54 054
ФМР	27 917	212 500	83 333	84 167
Центр	23 507	220 000	100 000	80 441
ЧМР	25 439	238 487	50 000	74 413
Энка - Жуково	20 231	212 766	50 000	60 526
Березовый пос.	18 260	77 273	#Н/Д	32 784
Витаминкомбинат	12 821	76 923	37 000	33 975
Елизаветинская	11 728	83 333	54 286	36 000
Знаменский	14 286	85 455	25 000	34 490
Индустриальный	22 000	72 414	#Н/Д	28 563
Ленина хутор	12 653	110 000	24 786	33 274
Немецкая деревня	18 182	110 370	#Н/Д	50 000
Новознаменский	14 509	112 500	50 152	50 000
Плодородный пос.	29 167	66 000	55 292	55 292
Российский пос.	18 462	51 667	28 000	28 182
Северный пос.	15 000	86 957	40 000	37 846
Старокорсунская	11 364	60 000	27 374	35 128