

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 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.

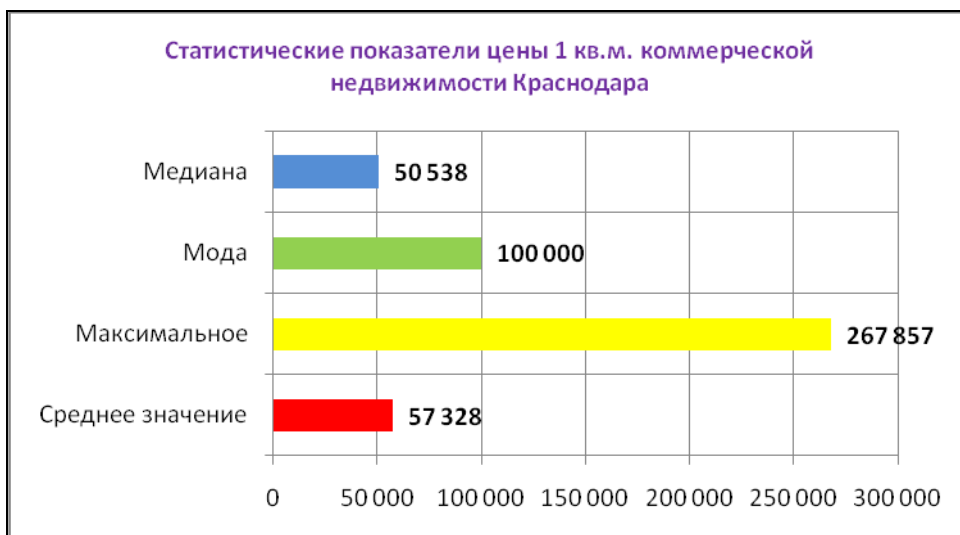
Медиана используется для описания совокупности данных, по крайней мере, для анализа средней случайной величины. Медиана разделяет случайные величины совокупности на равные половины. Для ее расчета значения ряда выстраиваются в числовом порядке. Если общее количество значений нечетно, то медиана представляет 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.

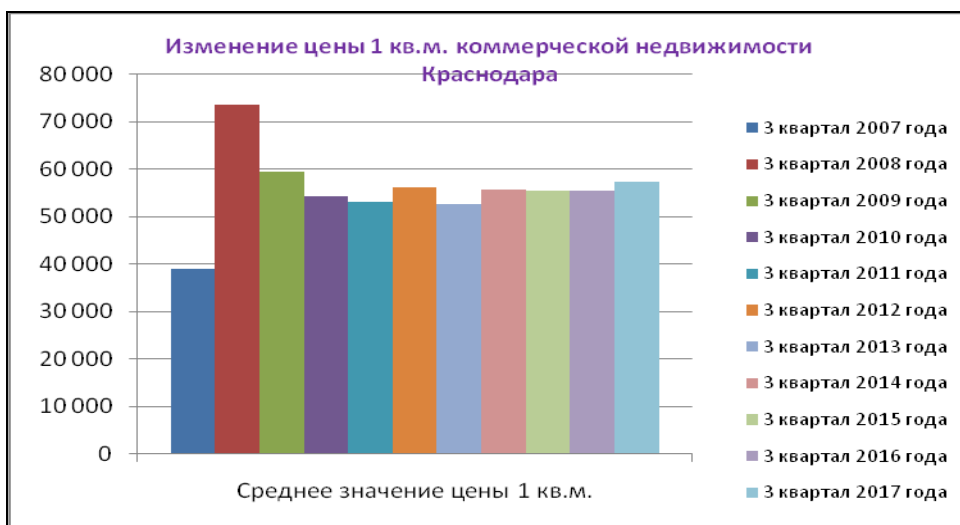
В среднем, по городу, независимо от местонахождения и типа нежилой недвижимости, объекты выставляются на продажу за 57 328 руб. за 1 кв.м. общей площади, что на 1,01 % дешевле показателя предыдущего квартала.

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 в III квартале 2017 года больше значения III квартала 2016 года, где цена 1 кв.м. составляла 55 467 руб.



Период	Среднее значение цены 1 кв.м.	Изменение цены, %
3 квартал 2016 года	55 467	-
3 квартал 2017 года	57 328	1,01 %

3 квартал 2007 года	38 892	x
3 квартал 2008 года	73 639	89,3%
3 квартал 2009 года	59 449	-19,3%
3 квартал 2010 года	54 275	-8,7%
3 квартал 2011 года	53 080	-2,2%
3 квартал 2012 года	56 020	5,5%
3 квартал 2013 года	52 573	-6,2%
3 квартал 2014 года	55 748	6,0%
3 квартал 2015 года	55 533	-0,4%
3 квартал 2016 года	55 467	-0,1%
3 квартал 2017 года	57 328	3,4%

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

- Старый Центр - 131 377 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр ТРК - 84 495 руб./1 кв.м.
- ХБК - 83 467 руб./1 кв.м.
- СВС - 81 041 руб./1 кв.м.
- Аврора - 78 207 руб./1 кв.м.
- Центр - 77 183 руб./1 кв.м.
- Дубинка - 74 219 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:

- ФМР - 69 249 руб./1 кв.м.
- СХИ - 65 748 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 63 641 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 62 331 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 60 187 руб./1 кв.м.
- Табачка - 60 000 руб./1 кв.м.

От 53 тыс. до 59 тыс. рублей за 1 кв.м. выставляется недвижимость в следующих районах города:

- КМР - 59 773 руб./1 кв.м.
- ТЭЦ - 58 879 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 58 684 руб./1 кв.м.
- ГМР - 57 503 руб./1 кв.м.
- Мосты - 57 456 руб./1 кв.м.
- ПМР - 54 597 руб./1 кв.м.
- Энка - Жуково - 53 802 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 53 387 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 40 тыс. до 48 тыс. рублей за 1 кв.м. продавцы предлагают свою недвижимость в следующих районах города:

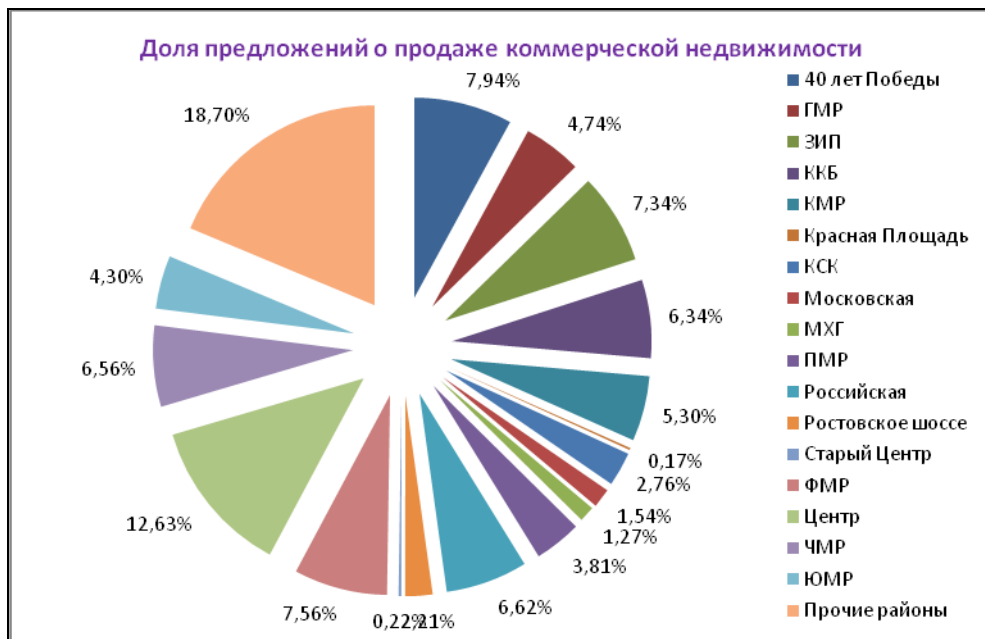
- 9-я Тихая - 47 867 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 47 309 руб./1 кв.м.
- КСК - 47 161 руб./1 кв.м.
- СМР - 45 614 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 45 061 руб./1 кв.м.
- МХГ - 44 663 руб./1 кв.м.
- Северный пос. - 44 229 руб./1 кв.м.
- Репино - 43 321 руб./1 кв.м.
- ККБ - 41 596 руб./1 кв.м.
- Ленина хутор - 40 595 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 40 576 руб./1 кв.м.
- Российская - 40 102 руб./1 кв.м.

От 31 тыс. до 39 тыс. рублей за 1 кв.м. выставляется недвижимость в следующих районах города:

- Восточно-Кругликовская - 39 241 руб./1 кв.м.
- Ж/д вокзал - 38 889 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 37 523 руб./1 кв.м.
- ШМР - 36 743 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 35 400 руб./1 кв.м.
- Московская - 33 719 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 31 255 руб./1 кв.м.

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

- Березовый пос. – 28 738 руб./1 кв.м.
- Российский пос. – 28 413 руб./1 кв.м.
- Победитель – 25 000 руб./1 кв.м.
- Знаменский – 22 065 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь – 21 141 руб./1 кв.м.
- Старокорсунская – 13 845 руб./1 кв.м.

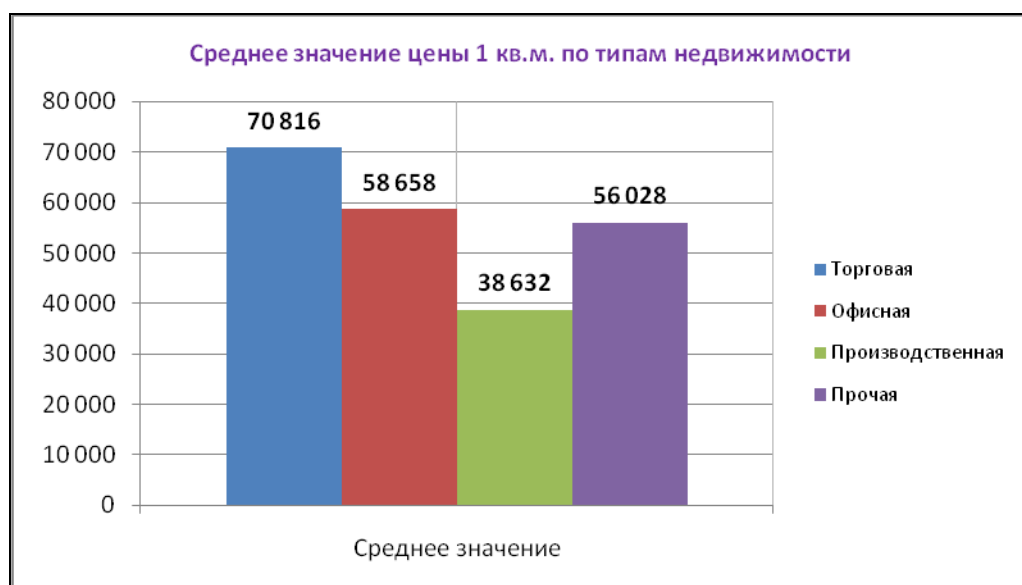


Больше всего предложений о продаже вышеуказанных объектов коммерческого назначения оказалось в следующих районах города:

- Центр – 12,63%
- 40 лет Победы – 7,94%
- ФМР – 7,56%
- ЗИП – 7,34%
- Российская – 6,62%
- ЧМР – 6,56%
- ККБ – 6,34%
- КМР – 5,30%
- ГМР – 4,74%
- ЮМР – 4,30%
- ПМР – 3,81%
- КСК – 2,76%
- Ростовское шоссе – 2,21%
- Московская – 1,54%
- МХГ – 1,27%
- Старый Центр – 0,22%
- Красная Площадь – 0,17%

Остальные 18,7 % 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 70 816 руб., что на 5,82 % дороже показателя предыдущего квартала. Подорожала также и офисная недвижимость, которая выставляется на продажу в настоящее время из расчета 58 658 руб. за 1 кв.м.. Прочая коммерческая недвижимость, предназначенная для различных видов предпринимательской деятельности предлагается за 56 028 руб. за 1 кв.м., а производственно-складская – за 38 632 руб. за 1 кв.м.

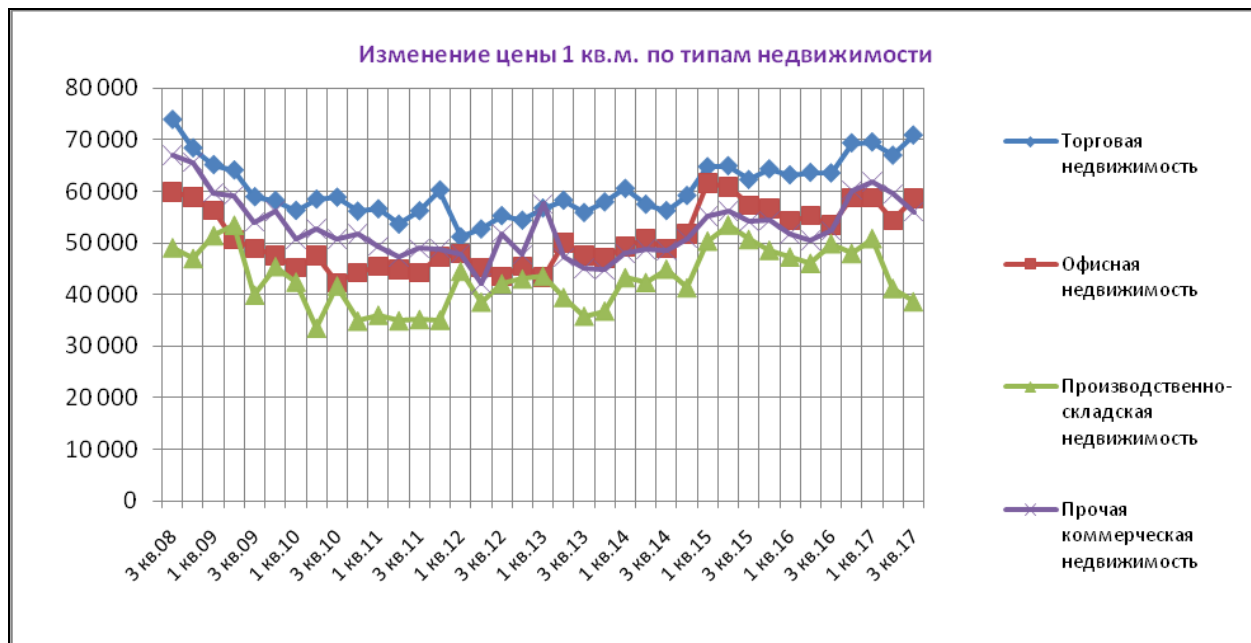


Более подробная информация о среднем значении цены 1 кв.м. общей площади по районам Краснодара и по типам недвижимости представлена в таблице:

Районы Краснодара	Магазины	Офисы	Производственно-складская	Прочая коммерция
40 лет Победы	79 148	55 100	64 308	59 061
9-я Тихая	47 417	26 027	28 931	46 988
Авиагородок	71 566	62 931	41 151	55 501
Аврора	57 861	64 430	53 658	83 071
ГМР	59 516	52 459	43 948	59 010
Дубинка	74 219	x	x	x
Ж/д вокзал	x	x	38 889	x
ЗИП	56 892	48 310	48 464	45 601
ККБ	57 290	34 333	25 000	38 136
КМР	65 030	49 213	46 455	75 396
Красная Площадь	x	39 130	12 146	x
КСК	65 418	45 610	34 585	59 458
Московская	54 122	34 487	22 059	26 832
Мосты	x	x	87 539	34 894
МХГ	50 866	38 071	55 998	49 656
ПМР	72 252	48 052	37 842	51 813
Восточно-Кругликовская	29 427	32 951	39 088	34 676
Репино	32 981	38 462	x	51 231
РМЗ	77 005	x	24 362	x
Российская	47 333	36 682	41 906	39 552
Ростовское шоссе	54 167	71 429	37 734	47 249
Рубероидный	x	x	42 991	77 803
СБС	100 000	100 000	32 877	93 082
Сити-Центр ТРК	x	111 743	30 000	x
СМР	50 194	26 963	57 229	49 183
Старый Центр	x	x	x	131 377
СХИ	86 143	25 000	x	61 212
Табачка	x	x	x	60 000
ТЭЦ	54 667	x	42 333	69 259
ФМР	80 005	60 330	56 422	70 652
ХБК	123 077	86 085	29 266	50 953
Центр	93 711	72 657	32 693	77 306
ЧМР	86 065	62 749	36 093	59 801
ШМР	34 118	35 204	32 143	38 934
Энка - Жуково	59 837	57 719	45 755	50 532
ЮМР	65 441	57 402	63 141	56 165
Березовый пос.	31 911	19 819	17 553	34 978
Витаминкомбинат	40 210	29 598	19 542	37 127
Знаменский	15 000	x	22 065	x
Индустриальный	60 000	x	22 091	x
Ленина хутор	x	x	40 595	x
Новознаменский	x	x	x	35 400

Победитель	x	x	25 000	x
Северный пос.	x	x	x	44 229
Старокорсунская	x	x	13 845	x
Российский пос.	31 053	20 108	x	31 135

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 50-70 тыс. рублей за 1 кв.м. Для офисов - 45-60 тыс. рублей, для производственно-складской недвижимости - 35-45 тыс. руб. за 1 кв.м., для прочей коммерческой недвижимости - 45-60 тыс. руб.



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

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 KB.15	62 219	57 299	50 661	54 078
4 KB.15	64 263	56 613	48 570	54 353
1 KB.16	63 123	54 283	47 254	51 748
2 KB.16	63 591	55 267	46 054	50 434
3 KB.16	63 485	53 507	49 870	52 373
4 KB.16	69 294	58 760	47 962	60 191
1 KB.17	69 472	58 776	50 851	61 803
2 KB.17	66 922	54 320	41 217	59 523
3 KB.17	70 816	58 658	38 632	56 028