

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 IV квартале 2017 года в городе Краснодаре.

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

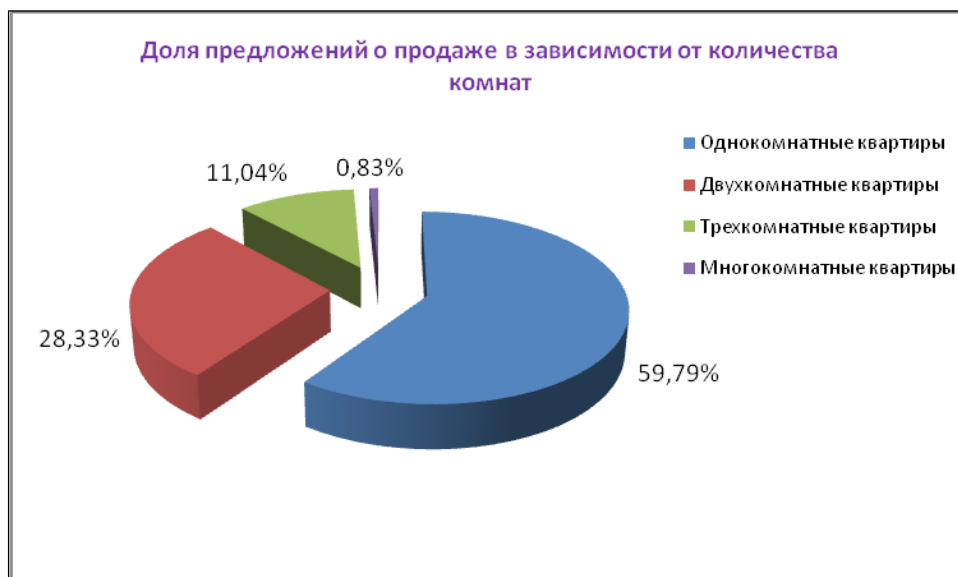
Медиана используется для описания совокупности данных, по крайней мере, для анализа средней случайной величины. Медиана разделяет случайные величины совокупности на равные половины. Для ее расчета значения ряда выстраиваются в числовом порядке. Если общее количество значений нечетно, то медиана представляет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

В настоящее время больше всего выставляется на продажу квартир, которые расположены в монолитных и монолитно-кирпичных домах – 78,08 % предложений от общего количества по городу. Доля новых кирпичных домов составляет около 17 %, а панельных и блочных – 4,92 %.

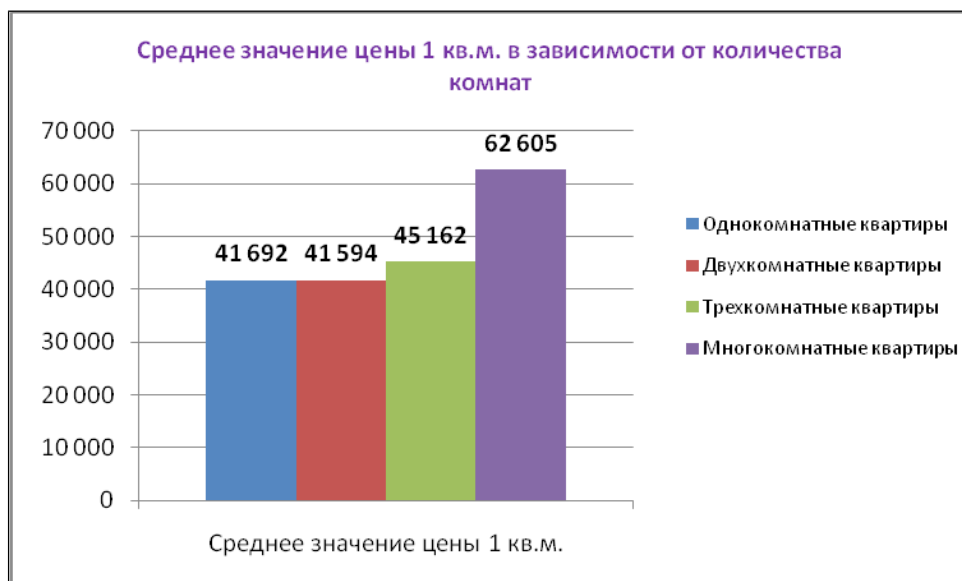


Причем бесспорное первенство по количеству предложений принадлежит однокомнатным квартирам. На их долю приходится 59,79 % предложений от общего количества по городу. На втором месте – двухкомнатные квартиры – 28,33 %. Доля трехкомнатных квартир имеет более скромное значение, которое в настоящее время составляет 11,04 %. Многокомнатные квартиры выставляются на продажу в очень ограниченном количестве: всего 0,83 %.

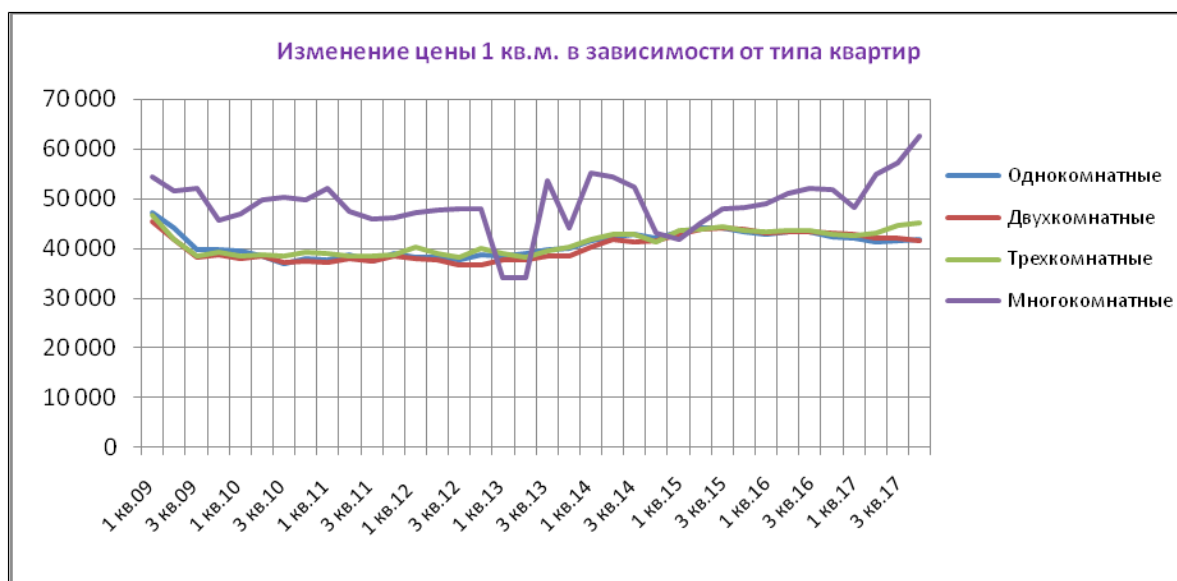


Из них самыми дорогими по показателю среднего значения цены 1 кв.м. общей площади оказались многокомнатные квартиры: 62 605 руб. По сравнению с предыдущим кварталом они подорожали на 9,5%, что объясняется, прежде всего, структурой предложений на рынке.

Однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры выставляются на продажу, в среднем за 41-45 тыс. руб. за 1 кв.м. Также как и у многокомнатных квартир, среднее значение цены 1 кв.м. однокомнатных и трехкомнатных квартир подорожало на 0,3 % и 1,4 % соответственно. Стоимость 1 кв.м. двухкомнатных квартир, напротив, подешевело на 1,4 %.



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



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	
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
	42 146			
1 кв. 17	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
4 кв. 17	41 692	41 594	45 162	62 605
Изменение цен за последние два квартала	0,3%	-1,4%	1,4%	9,5%

Если рассматривать количество предложений о продаже новостроек по районам города, то установлено, что больше всего предложений сосредоточено в районах улицы Российской (16,25 %), ФМР (14,17 %), ГМР (8,54 %), улицы Московской (6,25 %).



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

- 40 лет Победы - 5,83%
- ККБ - 5,21%
- Центр - 5,00%
- ЧМР - 4,58%
- КМР - 4,17%
- Энка-Жуково - 2,71%
- Аврора - 2,50%
- ПМР - 1,67%
- ХБК - 1,67%
- ЗИП - 1,25%
- СМР - 1,04%
- ШМР - 1,04%
- Красная Площадь - 0,83%

- ЮМР - 0,83%
- 9-я Тихая - 0,21%

Остальные 16,25 % предложений приходятся на прочие районы города.

На стоимость 1 кв.м. общей площади оказывает влияние местоположение квартиры. Самые дорогие квартиры выставляются на продажу из расчета более 50 тыс. рублей за 1 кв.м., расположенные в следующих районах города:

- Старый Центр - 57 371 руб./1 кв.м.
- Центр - 53 518 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 53 494 руб./1 кв.м.
- Аврора - 53 059 руб./1 кв.м.
- Солнечная-Агрохимическая - 50 909 руб./1 кв.м.
- ФМР - 50 472 руб./1 кв.м.

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

- Восточно-Кругликовская - 49 291
- ХБК - 48 344 руб./1 кв.м.
- ШМР - 48 237 руб./1 кв.м.
- КГУ - 47 561 руб./1 кв.м.
- Табачка - 47 263 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 46 183 руб./1 кв.м.
- КМР - 45 343 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 45 297 руб./1 кв.м.
- ККБ - 44 327 руб./1 кв.м.
- ГМР - 42 279 руб./1 кв.м.
- Репино - 41 586 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 41 405 руб./1 кв.м.
- СБС - 41 065 руб./1 кв.м.
- КСК - 40 994 руб./1 кв.м.
- Московская - 40 449 руб./1 кв.м.
- МХГ - 40 328 руб./1 кв.м.
- ПМР - 40 086 руб./1 кв.м.

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

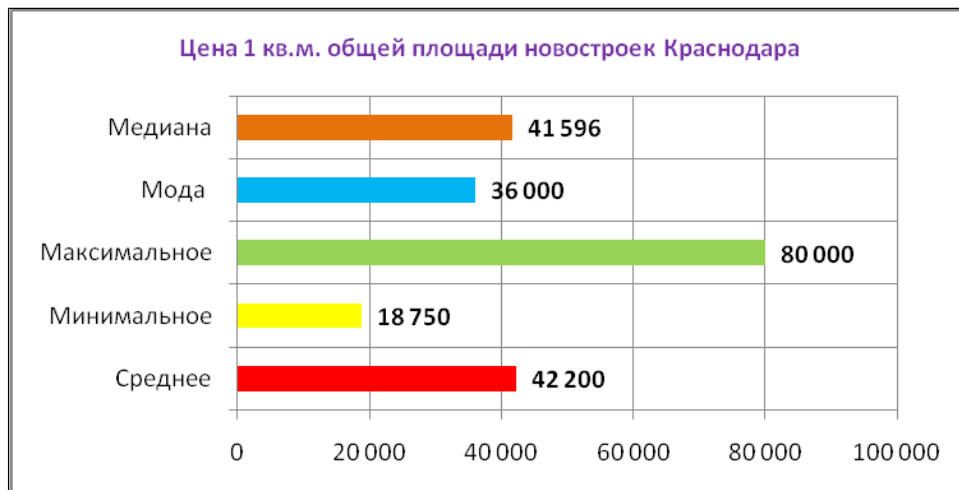
- Мосты - 39 881 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 37 980 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 37 630 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 37 285 руб./1 кв.м.
- Энка-Жуково - 37 002 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 36 829 руб./1 кв.м.
- Березовый пос. - 36 250 руб./1 кв.м.
- СХИ - 36 098 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 35 744 руб./1 кв.м.
- Пригородный пос. - 32 930 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 32 486 руб./1 кв.м.
- Российская улица - 32 371 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 27 619 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 25 958 руб./1 кв.м.
- Индустриальный пос. - 25 208 руб./1 кв.м.

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
40 лет Победы	46 183	48 214	44 949	44 299
9-я Тихая	27 619	27 619	х	х
Аврора	53 059	51 485	55 262	х
Аэропорт	36 829	36 829	х	х
ГМР	42 279	42 778	40 902	41 869
ЗИП	37 285	38 435	37 175	34 054
КГУ	47 561	47 561	х	х
ККБ	44 327	46 047	41 268	х
КМР	45 343	45 816	44 063	45 121
Красная Площадь	37 980	37 980	х	х
КСК	40 994	42 521	х	37 942
Московская	40 449	40 860	39 096	х
Мосты	39 881	х	39 881	х

МХГ	40 328	40 622	39 592	x
ПМР	40 086	42 444	37 853	37 349
Восточно-Кругликовская	49 291	51 185	46 450	x
Репино	41 586	41 973	41 329	x
РМЗ	41 405	x	41 405	x
Российская улица	32 371	32 179	32 471	34 951
СБС	41 065	40 663	42 000	40 000
СМР	33 985	33 985	x	x
Солнечная-Агрохимическая	50 909	x	50 909	x
Старый Центр	57 371	57 371	x	x
СХИ	36 098	36 098	x	x
Табачка	47 263	45 192	49 333	x
ФМР	50 472	51 693	48 326	46 489
ХБК	48 344	49 363	46 002	48 885
Центр	53 518	49 879	54 056	57 141
ЧМР	45 297	44 622	47 302	45 654
ШМР	48 237	50 204	x	40 367
Энка-Жуково	37 002	38 929	34 012	28 624
ЮМР	53 494	51 207	55 781	x
Березовый пос.	36 250	36 250	x	x
Витаминкомбинат	32 486	32 787	31 079	x
Индустриальный пос.	25 208	25 208	x	x
Немецкая деревня	37 630	39 920	39 111	26 316
Новознаменский	35 744	41 436	32 899	x
Пригородный пос.	32 930	33 551	x	x
Российский пос.	25 958	27 479	22 915	x

В целом, по городу среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир – новостроек, составляет 42 200 рублей.



Цена 1 кв.м. варьируется в диапазоне от 18 750 рублей до 80 000 рублей. На стоимость оказывает влияние ряд факторов:

- тип дома (повышенной комфортности или современный улучшенный),
- степень готовности домов и срок их сдачи в эксплуатацию,
- количество комнат,
- местоположение объектов,
- тип внутренней отделки (без отделки, стяжка-штукатурка, под ключ),
- транспортная доступность,
- наличие парковки,
- наличие охраны и т.п.

По сравнению с предыдущим кварталом среднее значение цены 1 кв.м. осталось практически без изменений (+ 0,06 %).

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 41-43 тыс. рублей.

Период	Среднее значение цены 1 кв.м., руб.	Изменение цены
1 кв.09	46 723	x
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%
4 кв.17	42 200	0,06%

