

## АНАЛИЗ ЦЕН НА КВАРТИРЫ В ГОРОДЕ КРАСНОДАРЕ

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

Для статистического анализа цен нами использовались 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.

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

- Кубанская Набережная - 104 303 руб./1 кв.м.
- Горогорода - 69 591 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 69 025 руб./1 кв.м.
- Центр - 66 081 руб./1 кв.м.
- Старый Центр - 66 062 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 65 428 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр - 63 035 руб./1 кв.м.
- СХИ - 62 071 руб./1 кв.м.
- Аврора - 60 878 руб./1 кв.м.
- ФМР - 60 769 руб./1 кв.м.

За 50-56 тыс. руб./кв.м. продаются квартиры, находящиеся в таких районах Краснодара, как:

- 40 лет Победы - 56 897 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 56 219 руб./1 кв.м.
- СБС - 55 854 руб./1 кв.м.
- Дубинка - 55 659 руб./1 кв.м.
- Вещевой рынок - 55 641 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 55 639 руб./1 кв.м.
- Мосты - 55 329 руб./1 кв.м.
- Табачка - 55 035 руб./1 кв.м.
- Горгаз - 54 996 руб./1 кв.м.
- Медакадемия - 54 348 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 9 км - 53 442 руб./1 кв.м.
- КМР - 53 380 руб./1 кв.м.
- ШМР - 53 202 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 52 885 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 52 833 руб./1 кв.м.
- Репино - 51 916 руб./1 кв.м.
- Лузана ул. - 51 788 руб./1 кв.м.
- Ж/д вокзал - 51 563 руб./1 кв.м.
- КСК - 51 417 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 50 747 руб./1 кв.м.
- ХБК - 50 386 руб./1 кв.м.
- МЖК - 50 116 руб./1 кв.м.

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

- Горхутор - 49 735 руб./1 кв.м.

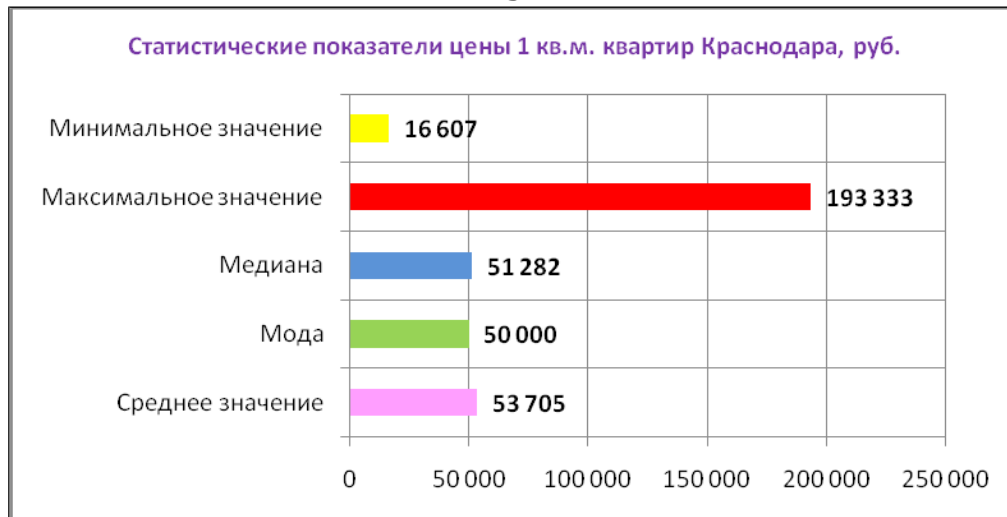
- СМР - 49 671 руб./1 кв.м.
- ККБ - 49 288 руб./1 кв.м.
- ГМР - 49 114 руб./1 кв.м.
- МХГ - 48 887 руб./1 кв.м.
- КНИИСХ - 48 875 руб./1 кв.м.
- КГУ - 48 488 руб./1 кв.м.
- ПМР - 47 563 руб./1 кв.м.
- Энка - 47 475 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 47 123 руб./1 кв.м.
- ТЭЦ - 46 955 руб./1 кв.м.
- Колосистый - 45 788 руб./1 кв.м.
- Московская ул. - 45 574 руб./1 кв.м.
- Средняя-Народная - 45 106 руб./1 кв.м.
- Прогресс - 44 847 руб./1 кв.м.
- Калинино - 44 807 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 44 118 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 44 116 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 43 998 руб./1 кв.м.
- Березовый - 43 824 руб./1 кв.м.
- Плодородный - 43 741 руб./1 кв.м.
- Российская ул. - 42 497 руб./1 кв.м.
- Солнечная-Агрохимическая - 42 313 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 41 771 руб./1 кв.м.
- Северный пос. - 41 459 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 40 993 руб./1 кв.м.
- Лорис - 40 889 руб./1 кв.м.

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

- Знаменский - 39 291 руб./1 кв.м.
- Ленина хутор - 38 979 руб./1 кв.м.
- Пригородный - 38 788 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 38 630 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 38 535 руб./1 кв.м.
- Учхоз Кубань - 38 452 руб./1 кв.м.
- Белозерный - 38 356 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 31 416 руб./1 кв.м.
- Лазурный - 23 077 руб./1 кв.м.

В целом по городу установлено, что в IV квартале 2017 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир составило 53 705 руб., что на 0,5 % дороже показателя среднего значения цены 1 кв.м. предыдущего квартала.

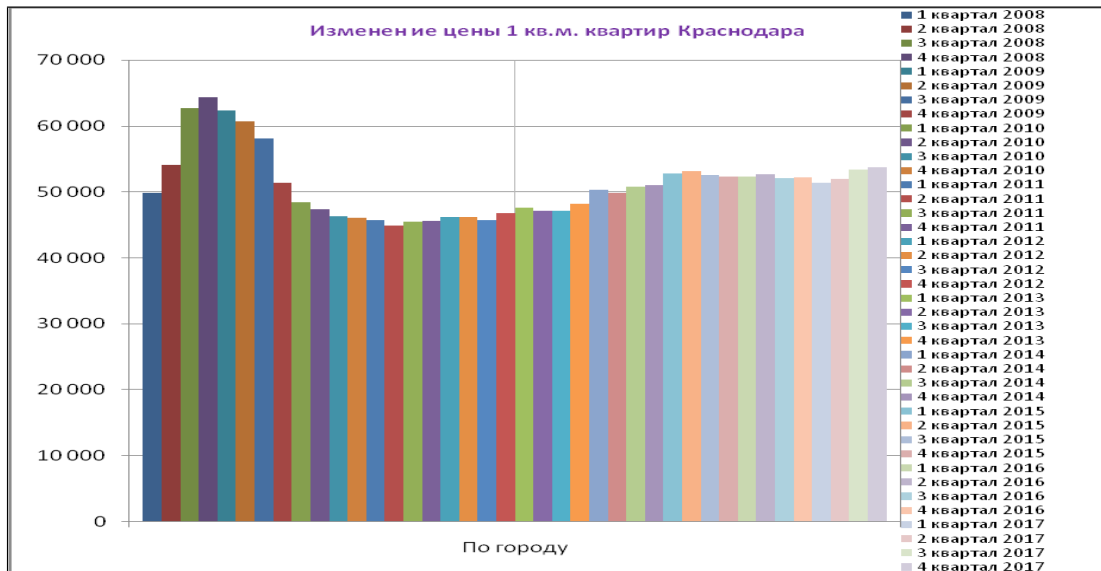
В зависимости от района города, количества комнат, площади квартир, типа дома, уровня внутренней отделки помещений, цена 1 кв.м. варьируется в диапазоне от 16 607 руб. до 193 333 руб.



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	х
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%
4 квартал 2017	53 705	0,5%



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

- Российская ул. - 13,15%
- ККБ - 8,52%
- ФМР - 8,37%
- ЧМР - 7,81%
- ГМР - 7,53%
- Центр - 6,41%
- 40 лет Победы - 6,16%
- ЮМР - 5,38%
- КМР - 4,04%
- Московская ул. - 3,94%
- ЗИП - 3,43%
- ПМР - 3,25%
- Энка - 2,38%
- Витаминкомбинат - 2,07%
- СМР - 1,71%
- Аврора - 1,52%
- Восточно-Кругликовская - 1,38%
- Российский пос. - 1,02%
- МХГ - 0,93%
- Старый Центр - 0,87%
- ШМР - 0,69%
- 9-я Тихая - 0,47%
- Авиагородок - 9 км - 0,26%
- Репино - 0,22%

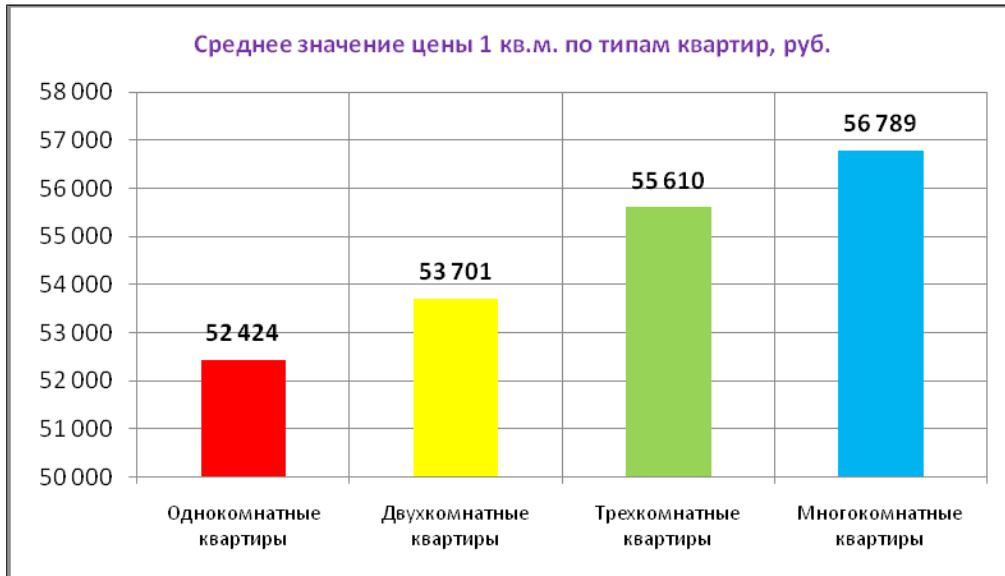


Остальные 8,51 % предложений распределяются по прочим районам города.

Если рассматривать структуру предложений о продаже жилья по типам квартир, то необходимо отметить, что первое место, как обычно, принадлежит однокомнатным квартирам: 50,86 % предложений от общего количества по городу. На долю двухкомнатных квартир приходится 30,87 %, а трехкомнатных - 15,30 %. Меньше всего предложений, как обычно, принадлежит многокомнатным квартирам: всего 2,97 %.



Из них самыми дорогими являются многокомнатные квартиры: среднее значение цены 1 кв.м. составило 56 789 руб. Самый низкий уровень оказался у однокомнатных квартир: 52 424 руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены 1 кв.м. двухкомнатных и трехкомнатных квартир составил 53 701 руб. и 55 610 руб. соответственно.



Причем по сравнению с IV кварталом 2016 года цена 1 кв.м. многокомнатных квартир уменьшилась, когда как остальных возросла.

Период	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	МНОГОКОМНАТНЫЕ
4 квартал 2008	63 495	63 536	65 497	65 117
4 квартал 2009	50 018	50 635	51 876	53 014
4 квартал 2010	44 694	44 504	46 029	49 302
4 квартал 2011	46 124	44 790	44 785	47 963
4 квартал 2012	47 274	45 969	45 605	50 355
4 квартал 2013	48 860	47 336	47 403	50 844
4 квартал 2014	50 544	50 172	50 505	55 684
4 квартал 2015	50 584	51 977	53 840	58 702
4 квартал 2016	49 936	52 229	53 869	60 905
4 квартал 2017	52 424	53 701	55 610	56 789
Изменение за год	4,98%	2,82%	3,23%	-6,76%



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

Район Краснодара	Всего	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	МНОГОКОМНАТНЫЕ
40 лет Победы	56 897	57 294	56 436	56 621	58 965
9-я Тихая	40 993	41 503	39 332	43 837	х
Авиагородок - 9 км	53 442	57 874	53 405	49 951	х
Аврора	60 878	63 280	60 282	57 538	61 977
Аэропорт	44 116	42 668	42 766	49 810	х

Вещевой рынок	55 641	56 061	55 609	x	55 285
ГМР	49 114	48 699	49 416	49 022	50 515
Горгаз	54 996	64 822	54 203	49 766	x
Горогорода	69 591	69 497	73 333	x	62 295
Горхутор	49 735	48 408	50 895	x	x
Дубинка	55 659	56 667	54 907	51 695	62 500
Ж/д вокзал	51 563	x	x	51 563	x
ЗИП	52 833	52 471	53 682	51 131	56 081
Калинино	44 807	34 615	55 000	x	x
КГУ	48 488	48 591	48 333	x	x
ККБ	49 288	49 617	49 707	47 929	52 358
КМР	53 380	54 720	54 563	48 846	53 226
Красная Площадь	47 123	46 634	42 289	51 652	x
КСК	51 417	49 516	53 845	52 766	49 914
Кубанская Набережная	104 303	97 353	94 680	117 782	100 408
Лузана ул.	51 788	50 429	53 620	50 397	x
Медакадемия	54 348	54 348	x	x	x
МЖК	50 116	45 732	56 694	x	x
Московская ул.	45 574	45 689	46 082	43 204	48 247
Мосты	55 329	55 740	59 226	51 064	x
МХГ	48 887	48 892	49 348	48 081	46 139
ПМР	47 563	48 208	46 480	48 857	48 386
Восточно-Кругликовская	50 747	50 554	51 684	48 186	55 469
Репино	51 916	52 841	49 223	59 882	x
РМЗ	52 885	52 536	53 567	50 506	66 667
Российская ул.	42 497	41 826	42 515	44 346	39 284
Ростовское шоссе	43 998	44 192	43 416	x	x
Рубероидный	44 118	50 153	44 713	39 473	x
СБС	55 854	55 854	x	x	x
Сити-Центр	63 035	75 991	63 565	55 137	66 519
СМР	49 671	50 059	49 285	49 967	43 147
Солнечная-Агрохимическая	42 313	43 862	40 923	40 679	x
Средняя-Народная	45 106	48 508	40 476	26 496	x
Старый Центр	66 062	59 831	67 206	72 332	55 480
СХИ	62 071	63 336	60 604	63 624	56 703
Табачка	55 035	55 519	53 276	56 055	55 188
Тургеневский мост	69 025	65 104	67 737	74 878	x
ТЭЦ	46 955	49 266	44 621	47 505	47 810
ФМР	60 769	62 168	62 492	58 229	56 920
ХБК	50 386	52 018	47 306	46 406	49 121
Центр	66 081	65 774	65 544	65 687	70 630
ЧМР	56 219	58 182	54 728	55 621	56 623
ШМР	53 202	54 173	53 237	55 032	49 313
Энка	47 475	45 432	51 140	49 106	34 630
ЮМР	65 428	67 309	65 503	65 109	57 505
Белозерный	38 356	37 157	38 261	40 945	x
Березовый	43 824	44 850	41 686	38 255	53 262
Витаминкомбинат	41 771	41 608	41 559	43 541	35 246
Знаменский	39 291	40 240	35 358	44 868	x
Индустриальный	31 416	27 432	37 392	x	x
КНИИСХ	48 875	41 026	x	64 572	x
Колосистый	45 788	46 113	41 915	52 239	x
Лазурный	23 077	23 077	x	x	x
Ленина хутор	38 979	38 400	41 296	x	x
Лорис	40 889	x	40 889	x	x
Немецкая деревня	55 639	52 099	57 487	59 489	75 292
Новознаменский	38 630	38 164	40 494	x	x
Плодородный	43 741	32 889	x	54 592	x
Пригородный	38 788	34 500	41 833	x	39 409
Прогресс	44 847	46 115	39 773	x	x
Российский пос.	38 535	37 807	39 787	45 939	x
Северный пос.	41 459	40 067	43 774	37 342	x
Учхоз Кубань	38 452	45 588	36 866	x	36 602