

АНАЛИЗ ЦЕН НА ДОВОЛАДЕНИЯ В ГОРОДЕ КРАСНОДАРЕ

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

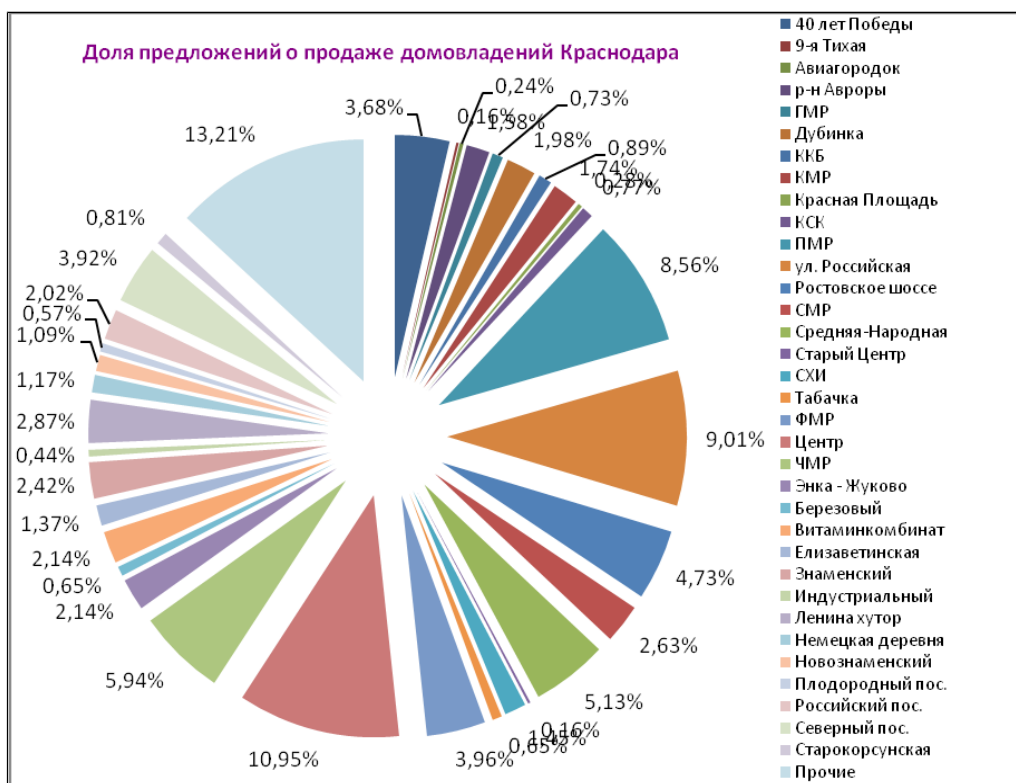
Для статистического анализа цен нами использовались пять показателей: среднее значение, мода, медиана, минимальное и максимальное значение.

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.

В настоящее время на рынке домовладений наблюдается значительное количество предложений о продаже данного типа недвижимости. Больше всего предложений сосредоточено в районе Центра (10,95 %).

На втором месте Российская улица и ПМР: 9,01 % и 8,56 % соответственно.



Ниже мы расположили в порядке убывания районы города Краснодара с указанием приблизительного значения количества предложений, обнаруженных нами в процессе исследования рынка:

- ЧМР - 5,94%
- Средняя-Народная - 5,13%
- Ростовское шоссе - 4,73%
- ФМР - 3,96%
- Северный пос. - 3,92%
- 40 лет Победы - 3,68%
- Ленина хутор - 2,87%
- СМР - 2,63%
- Знаменский - 2,42%
- Энка - Жуково - 2,14%
- Витаминкомбинат - 2,14%
- Российский пос. - 2,02%
- Дубинка - 1,98%
- КМР - 1,74%
- р-н Авроры - 1,58%
- СХИ - 1,45%
- Елизаветинская - 1,37%

- Немецкая деревня - 1,17%
- Новознаменский - 1,09%
- ККБ - 0,89%
- Старокорсунская - 0,81%
- КСК - 0,77%
- ГМР - 0,73%
- Табачка - 0,65%
- Березовый - 0,65%
- Плодородный пос. - 0,57%
- Индустриальный - 0,44%
- Красная Площадь - 0,28%
- Авиагородок - 0,24%
- 9-я Тихая - 0,16%
- Старый Центр - 0,16%

Остальные 13,21 % предложений приходятся на другие районы города. В этих районах количество предложений о продаже домовладений в исследуемый период не превышает 30 единиц по каждому району.

При исследовании предложений о продаже домовладений установлено, что в IV квартале 2017 года самыми дорогими домовладениями по показателю среднего значения цены 1 кв.м. общей площади оказались объекты, которые расположены в следующих районах города:

- ТЭЦ - 105 802 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 100 961 руб./1 кв.м.
- р-н Авроры - 98 510 руб./1 кв.м.
- ФМР - 92 773 руб./1 кв.м.
- Мосты - 91 451 руб./1 кв.м.
- Центр - 90 358 руб./1 кв.м.
- Горгаз - 87 407 руб./1 кв.м.
- СХИ - 87 154 руб./1 кв.м.
- СМР - 82 098 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 80 557 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 80 513 руб./1 кв.м.

Домовладения, которые выставляются на продажу из расчета от 70 тыс. до 79,7 тыс. руб. за 1 кв.м расположены в следующих районах города:

- ЗИП - 79 696 руб./1 кв.м.
- ШМР - 79 564 руб./1 кв.м.
- ПМР - 76 208 руб./1 кв.м.
- КМР - 76 133 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр ТРК - 75 201 руб./1 кв.м.
- МХГ - 73 545 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 71 520 руб./1 кв.м.
- ХБК - 71 373 руб./1 кв.м.
- Энка - Жуково - 70 772 руб./1 кв.м.
- Дубинка - 70 164 руб./1 кв.м.

За 60-67 тыс. руб. за 1 кв.м. предлагаются к продаже домовладения, расположенные:

- Солнечная-Агрохимическая - 66 691 руб./1 кв.м.
- Горогорода - 65 230 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 64 792 руб./1 кв.м.
- Московская - 63 918 руб./1 кв.м.
- КСК - 62 486 руб./1 кв.м.
- ул. Российская - 61 022 руб./1 кв.м.
- Табачка - 60 592 руб./1 кв.м.

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

- ПРК - 59 449 руб./1 кв.м.
- Победитель пос. - 56 316 руб./1 кв.м.
- Горхутор - 55 858 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 54 893 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 54 510 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 53 738 руб./1 кв.м.
- Плодородный пос. - 52 010 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 51 451 руб./1 кв.м.
- ГМР - 51 024 руб./1 кв.м.
- Средняя-Народная - 50 097 руб./1 кв.м.

За 41-49 тыс.руб. за 1 кв.м. предлагаются к продаже домовладения, расположенные:

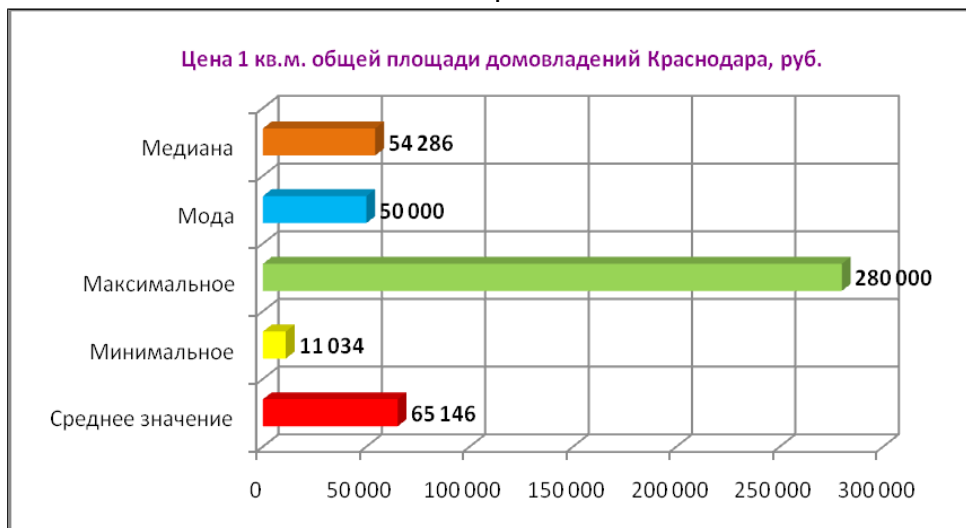
- Старый Центр - 49 683 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 48 276 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 47 401 руб./1 кв.м.
- Пригородный пос. - 44 368 руб./1 кв.м.
- Водники - 43 333 руб./1 кв.м.
- ККБ - 41 929 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 30 до 39 тыс.руб. за 1 кв.м. выставляются на продажу домовладения, находящиеся:

- Северный пос. - 39 890 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 39 391 руб./1 кв.м.
- Лорис пос. - 39 256 руб./1 кв.м.
- Елизаветинская - 38 387 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 37 972 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 37 317 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 36 561 руб./1 кв.м.
- Старокорсунская - 36 547 руб./1 кв.м.
- Березовый - 35 554 руб./1 кв.м.
- Ленина хутор - 35 249 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 34 640 руб./1 кв.м.
- Метро - 34 211 руб./1 кв.м.
- Знаменский - 33 410 руб./1 кв.м.
- Рублевка - 32 500 руб./1 кв.м.
- Кубанская набережная - 32 308 руб./1 кв.м.
- Копанской пос. - 30 851 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 30 338 руб./1 кв.м.
- Прогресс - 30 335 руб./1 кв.м.

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

- Парковый пос. - 28 147 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.
- Дружелюбный пос. - 21 642 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.



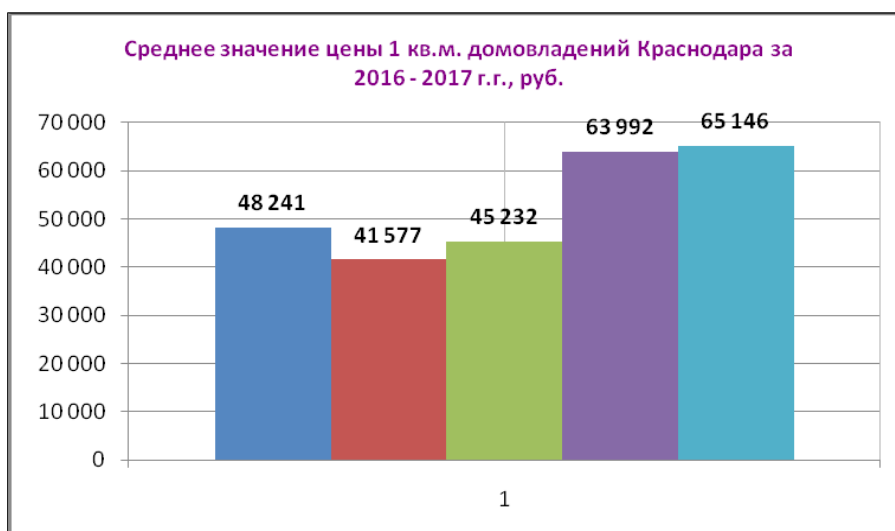
В целом, домовладения, расположенные в городе Краснодаре и его пригороде, выставляются на продажу **в диапазоне от 11 034 руб. до 280 000 руб. за 1 кв.м.** общей площади. На цену 1 кв.м. общей площади оказывают влияние ряд факторов:

- 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.).

Среднее значение цены 1 кв.м. составило **65 146 руб.**, что на 1,8 % дороже уровня цен III квартала 2017 года.

За последний год, начиная с IV квартала 2016 года, среднее значение цены 1 кв.м. общей площади увеличилось с 49,2 тыс. руб. до 65,1 тыс. руб.

Период	Среднее значение цены 1 кв.м.	Изменение по кварталам, %
4 квартал 2016 года	48 241	x
1 квартал 2017 года	41 577	-13,8%
2 квартал 2017 года	45 232	8,8%
3 квартал 2017 года	63 992	41,5%
4 квартал 2017 года	65 146	1,8%



Если рассматривать изменение цены 1 кв.м. домовладений Краснодара за последние девять лет, то необходимо отметить, что в 2009 году отмечается всплеск цен на жилье. В это время показатель среднего значения цены 1 кв.м. достиг уровня 57 тысяч рублей. В 2010 году цена упала почти на 11 %, а затем до 2016 года держалась на уровне 48 тыс. – 55 тыс. руб. за 1 кв.м.

В 2017 году наблюдается повышение показателя среднего значения цены 1 кв.м.



Период	Среднее значение цены 1 кв.м.	Изменение по годам, %	Изменение по сравнению с 4 кв.2017 г.
4 квартал 2009 года	57 597	х	13,1%
4 квартал 2010 года	51 058	-11,4%	27,6%
4 квартал 2011 года	55 523	8,7%	17,3%
4 квартал 2012 года	51 865	-6,6%	25,6%
4 квартал 2013 года	51 376	-0,9%	26,8%
4 квартал 2014 года	52 267	1,7%	24,6%
4 квартал 2015 года	52 526	0,5%	24,0%
4 квартал 2016 года	48 241	-8,2%	35,0%
4 квартал 2017 года	65 146	35,0%	0,0%

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

Район Краснодара	4 кв. 2011 г.	4 кв. 2012 г.	4 кв. 2013 г.	4 кв. 2014 г.	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.	4 кв. 2017 г.
40 лет Победы	61 180	57 395	58 141	62 110	59 580	57 846	80 513
	8,9%	-6,2%	1,3%	6,8%	-4,1%	-2,9%	39,2%
9-я Тихая	47 010	51 194	51 612	50 103	42 463	40 849	36 561
	65,2%	8,9%	0,8%	-2,9%	-15,2%	-3,8%	-10,5%
Авиагородок	71 668	61 124	63 639	66 296	66 870	51 661	54 893
	21,9%	-14,7%	4,1%	4,2%	0,9%	-22,7%	6,3%
Авроры район	79 991	86 529	94 421	101 841	102 852	105 316	98 510
	18,4%	8,2%	9,1%	7,9%	1,0%	2,4%	-6,5%
ГМР	72 293	61 547	60 279	60 262	44 896	47 118	51 024
	21,5%	-14,9%	-2,1%	0,0%	-25,5%	4,9%	8,3%
Дубинка	74 130	65 734	67 543	66 296	94 106	44 416	70 164
	19,8%	-11,3%	2,8%	-1,8%	41,9%	-52,8%	58,0%
ККБ	61 180	57 395	58 141	62 110	49 729	43 250	41 929
	8,9%	-6,2%	1,3%	6,8%	-19,9%	-13,0%	-3,1%
КМР	66 522	48 328	46 832	45 964	45 242	47 429	76 133
	110,3%	-27,4%	-3,1%	-1,9%	-1,6%	4,8%	60,5%
Красная Площадь	38 606	46 657	46 721	43 417	45 899	45 243	51 451
	-20,3%	20,9%	0,1%	-7,1%	5,7%	-1,4%	13,7%
КСК	71 571	58 504	64 222	70 652	62 088	60 687	62 486
	21,2%	-18,3%	9,8%	10,0%	-12,1%	-2,3%	3,0%
ПМР	72 293	61 547	60 279	60 262	67 545	63 171	76 208
	21,5%	-14,9%	-2,1%	0,0%	12,1%	-6,5%	20,6%
ул. Российская	42 704	45 737	44 427	44 321	39 965	40 143	61 022
	-4,2%	7,1%	-2,9%	-0,2%	-9,8%	0,4%	52,0%
Ростовское шоссе	33 716	33 250	30 866	32 165	33 588	30 691	39 391
	-9,1%	-1,4%	-7,2%	4,2%	4,4%	-8,6%	28,3%
СМР	74 543	72 491	72 363	75 461	72 202	66 811	82 098
	25,6%	-2,8%	-0,2%	4,3%	-4,3%	-7,5%	22,9%
Средняя-Народная	35 882	40 953	42 344	37 647	36 336	34 568	50 097
	-6,0%	14,1%	3,4%	-11,1%	-3,5%	-4,9%	44,9%
Старый Центр	61 003	64 404	65 217	75 750	70 622	53 273	49 683
	5,5%	5,6%	1,3%	16,2%	-6,8%	-24,6%	-6,7%
СХИ	73 719	78 711	78 761	80 091	92 016	80 239	87 154
	14,1%	6,8%	0,1%	1,7%	14,9%	-12,8%	8,6%
Табачка	77 364	69 183	66 860	72 958	78 092	62 116	60 592

	21,3%	-10,6%	-3,4%	9,1%	7,0%	-20,5%	-2,5%
ФМР	72 164	66 416	66 242	76 144	81 017	83 808	92 773
	7,6%	-8,0%	-0,3%	14,9%	6,4%	3,4%	10,7%
Центр	66 606	68 476	69 841	70 770	71 460	72 097	90 358
	4,3%	2,8%	2,0%	1,3%	1,0%	0,9%	25,3%
ЧМР	74 130	65 734	67 543	66 296	67 813	65 208	80 557
	19,8%	-11,3%	2,8%	-1,8%	2,3%	-3,8%	23,5%
Энка - Жуково	47 369	46 749	40 758	47 210	49 295	49 081	70 772
	-0,3%	-1,3%	-12,8%	15,8%	4,4%	-0,4%	44,2%
Березовый	54 415	47 499	46 741	40 350	34 590	28 573	35 554
	-3,7%	-12,7%	-1,6%	-13,7%	-14,3%	-17,4%	24,4%
Витамин-комбинат	41 161	37 062	40 057	35 632	33 788	35 199	34 640
	-9,0%	-10,0%	8,1%	-11,0%	-5,2%	4,2%	-1,6%
Елизаветинская	50 723	44 021	43 721	43 440	43 470	36 973	38 387
	13,5%	-13,2%	-0,7%	-0,6%	0,1%	-14,9%	3,8%
Знаменский	30 709	29 972	33 202	36 574	37 036	30 630	33 410
	-4,1%	-2,4%	10,8%	10,2%	1,3%	-17,3%	9,1%
Индустриальный	42 937	40 653	34 459	31 074	32 665	30 576	37 972
	9,9%	-5,3%	-15,2%	-9,8%	5,1%	-6,4%	24,2%
Ленина хутор	48 122	39 984	40 194	41 031	35 120	33 608	35 249
	26,7%	-16,9%	0,5%	2,1%	-14,4%	-4,3%	4,9%
Немецкая деревня	36 925	45 609	38 428	41 274	48 848	40 679	54 510
	-13,2%	23,5%	-15,7%	7,4%	18,4%	-16,7%	34,0%
Новознаменский	36 469	39 203	39 082	40 482	42 413	32 824	47 401
	-5,5%	7,5%	-0,3%	3,6%	4,8%	-22,6%	44,4%
Плодородный пос.	32 228	42 508	34 851	39 395	43 866	30 667	52 010
	6,9%	31,9%	-18,0%	13,0%	11,3%	-30,1%	69,6%
Российский пос.	32 039	29 964	32 261	32 307	30 583	34 492	30 338
	16,3%	-6,5%	7,7%	0,1%	-5,3%	12,8%	-12,0%
Северный пос.	46 087	38 436	40 475	42 531	38 602	39 187	39 890
	0,5%	-16,6%	5,3%	5,1%	-9,2%	1,5%	1,8%
Старокорсунская	43 595	37 789	37 854	37 912	36 540	31 202	36 547
	15,8%	-13,3%	0,2%	0,2%	-3,6%	-14,6%	17,1%

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

Район Краснодара	Минимальное	Максимальное	Мода	Медиана
40 лет Победы	18 317	280 000	85 714	72 185
9-я Тихая	20 225	71 429	#Н/Д	27 295
Авиагородок	26 596	86 667	#Н/Д	53 571
р-н Авроры	27 778	263 415	118 182	88 889
ГМР	21 818	157 500	37 500	41 667
Дубинка	25 000	185 000	90 000	63 333
ККБ	28 316	62 500	43 168	39 479
КМР	28 736	169 697	#Н/Д	75 472
Красная Площадь	27 917	75 000	#Н/Д	52 273
КСК	17 222	95 062	83 333	65 000
ПМР	13 592	257 576	55 000	70 796
ул. Российская	11 111	267 442	50 000	46 667
Ростовское шоссе	11 034	172 414	27 692	31 053
СМР	23 529	208 333	68 841	71 038
Средняя-Народная	19 767	233 333	66 667	45 917
Старый Центр	35 567	76 667	#Н/Д	43 249
СХИ	25 040	258 481	44 386	78 815
Табачка	25 000	100 000	#Н/Д	59 722
ФМР	27 917	266 667	83 333	83 333
Центр	23 507	266 667	62 500	80 000
ЧМР	23 770	238 487	100 000	71 429
Энка - Жуково	20 231	253 700	50 000	60 000
Березовый пос.	18 260	77 273	#Н/Д	34 010
Витаминкомбинат	18 260	76 923	37 000	34 000
Елизаветинская	11 728	83 333	36 000	36 056
Знаменский	14 286	85 455	25 000	32 000
Индустриальный	22 566	72 414	#Н/Д	30 702
Ленина хутор	12 653	110 000	24 786	33 214
Немецкая деревня	18 182	110 370	#Н/Д	50 000
Новознаменский	14 509	104 430	50 152	45 714
Плодородный пос.	29 167	66 000	55 292	55 292
Российский пос.	18 462	48 214	28 000	28 470

Северный пос.	14 444	86 957	40 000	37 692
Старокорсунская	11 364	60 000	#Н/Д	37 974