

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 IV 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.

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

- Старый Центр - 115 658 руб./1 кв.м.
- Дубинка - 84 875 руб./1 кв.м.
- ХБК - 83 467 руб./1 кв.м.
- СБС - 81 041 руб./1 кв.м.
- Центр - 77 984 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр ТРК - 77 439 руб./1 кв.м.
- Аврора - 77 027 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 60 тыс. до 68 тыс. рублей за 1 кв.м. продавцы предлагают свою недвижимость в следующих районах города:

- ФМР - 67 981 руб./1 кв.м.
- СХИ - 64 716 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 62 331 руб./1 кв.м.
- Табачка - 60 000 руб./1 кв.м.

От 50 тыс. до 59 тыс. рублей за 1 кв.м. выставляется недвижимость в следующих районах города:

- ТЭЦ - 58 879 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 58 700 руб./1 кв.м.
- КМР - 57 998 руб./1 кв.м.
- ГМР - 56 696 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 55 709 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 54 977 руб./1 кв.м.
- Мосты - 50 747 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 40 тыс. до 49 тыс. рублей за 1 кв.м. продавцы предлагают свою недвижимость в следующих районах города:

- СМР - 48 866 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 48 245 руб./1 кв.м.
- ПМР - 47 887 руб./1 кв.м.
- Энка - Жуково - 47 693 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 46 261 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 44 948 руб./1 кв.м.
- Северный пос. - 44 229 руб./1 кв.м.
- КСК - 43 318 руб./1 кв.м.
- ККБ - 41 942 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 40 606 руб./1 кв.м.
- Ленина хутор - 40 595 руб./1 кв.м.

От 30 тыс. до 39 тыс. рублей за 1 кв.м. выставляется недвижимость в следующих районах города:

- Репино - 39 185 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 38 367 руб./1 кв.м.
- МХГ - 37 736 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 37 521 руб./1 кв.м.
- ШМР - 37 470 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 35 708 руб./1 кв.м.

- Новознаменский - 35 450 руб./1 кв.м.
- Российская - 34 809 руб./1 кв.м.
- Ж/д вокзал - 33 334 руб./1 кв.м.
- Московская - 30 537 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 30 145 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 30 137 руб./1 кв.м.

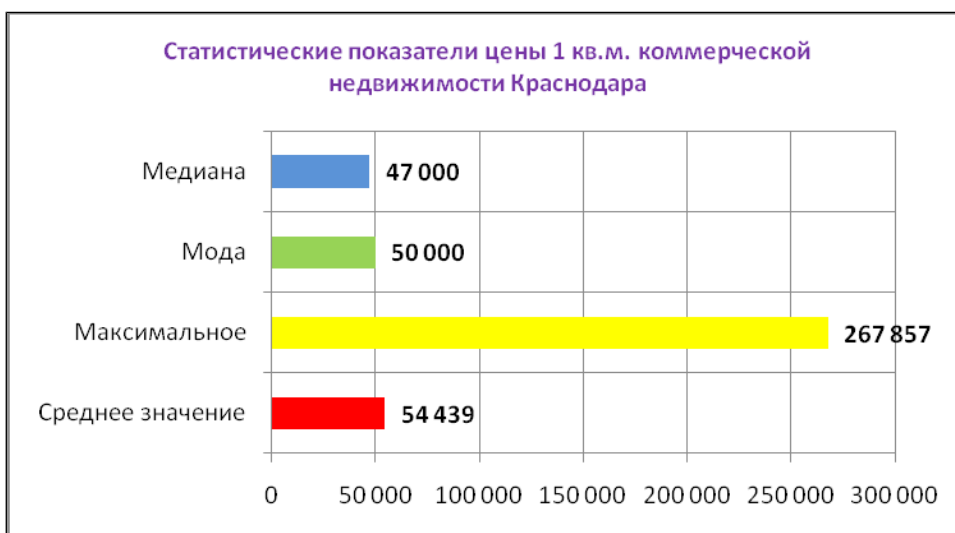
Минимальное значение цены 1 кв.м. по показателю среднего значения оказалось у недвижимости следующих районов:

- Красная Площадь - 25 638 руб./1 кв.м.
- Березовый пос. - 25 578 руб./1 кв.м.
- Победитель - 25 000 руб./1 кв.м.
- Знаменский - 22 065 руб./1 кв.м.
- Старокорсунская - 13 845 руб./1 кв.м.

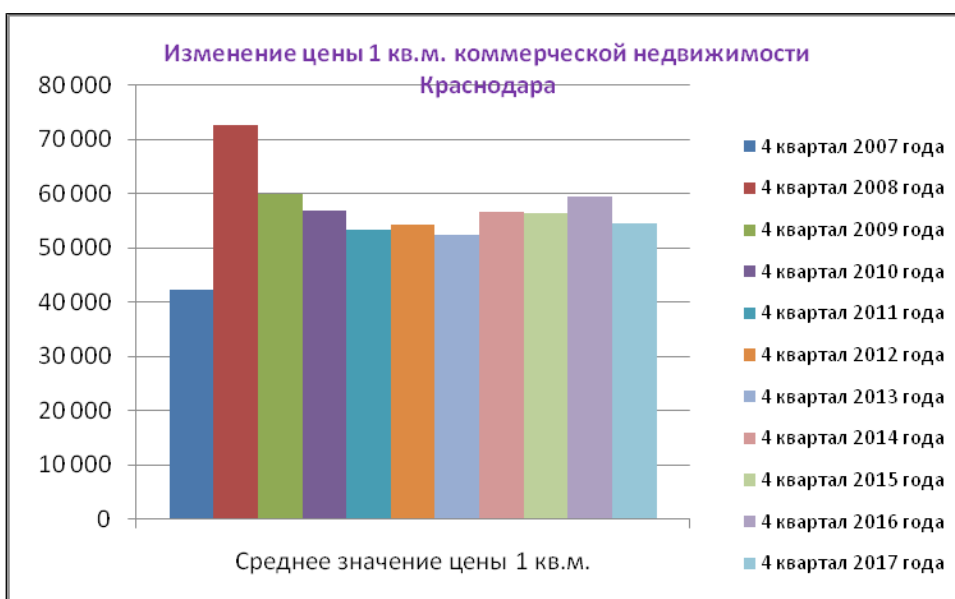
В среднем, по городу, независимо от местонахождения и типа нежилой недвижимости, объекты выставляются на продажу за 54 439 руб. за 1 кв.м. общей площади.

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:



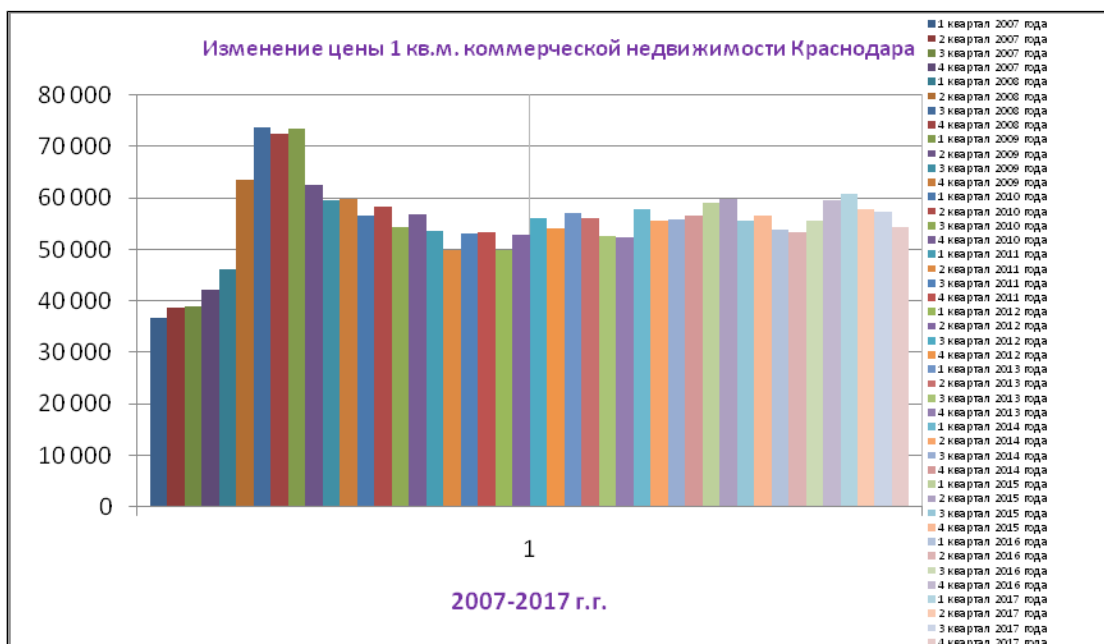
По показателю среднего значения цены 1 кв.м. общей площади коммерческая недвижимость в 4 квартале 2017 года оказалось равно значению 4 квартала 2012 года, где цена 1 кв.м. составляла 54 168 руб.



Период	Среднее значение цены 1 кв.м.	Изменение цены, %
--------	-------------------------------	-------------------

4 квартал 2007 года	42 165	х
4 квартал 2008 года	72 502	71,9%
4 квартал 2009 года	59 893	-17,4%
4 квартал 2010 года	56 751	-5,2%
4 квартал 2011 года	53 362	-6,0%
4 квартал 2012 года	54 168	1,5%
4 квартал 2013 года	52 382	-3,3%
4 квартал 2014 года	56 573	8,0%
4 квартал 2015 года	56 473	-0,2%
4 квартал 2016 года 59 460	5,3%	
4 квартал 2017 года	54 439	-8,4%

За прошедший год показатель среднего значения цены 1 кв.м. коммерческой недвижимости постепенно снижается:



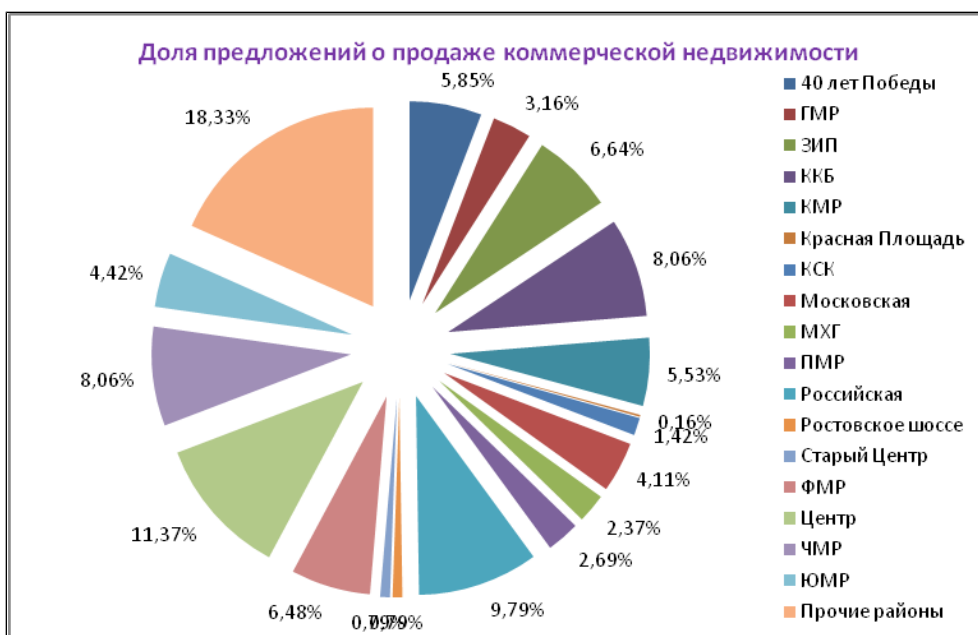
Период	Коммерческая недвижимость	Изменение цены 1 кв. м.
1 квартал 2007 года	36 731	х
2 квартал 2007 года	38 691	5,34%
3 квартал 2007 года	38 892	0,52%
4 квартал 2007 года	42 165	8,42%
1 квартал 2008 года	46 202	9,57%
2 квартал 2008 года	63 639	37,74%
3 квартал 2008 года	73 639	15,71%
4 квартал 2008 года	72 502	-1,54%
1 квартал 2009 года 73 400	1,24%	
2 квартал 2009 года	62 480	-14,88%
3 квартал 2009 года	59 449	-4,85%
4 квартал 2009 года	59 893	0,75%
1 квартал 2010 года	56 656	-5,40%
2 квартал 2010 года	58 219	2,76%
3 квартал 2010 года	54 275	-6,77%
4 квартал 2010 года	56 751	4,56%
1 квартал 2011 года	53 674	-5,42%
2 квартал 2011 года	49 936	-6,96%
3 квартал 2011 года	53 080	6,30%
4 квартал 2011 года	53 362	0,53%
1 квартал 2012 года	49 947	-6,40%
2 квартал 2012 года	52 880	5,87%
3 квартал 2012 года	56 020	5,94%
4 квартал 2012 года	54 168	-3,31%
1 квартал 2013 года	57 148	5,50%
2 квартал 2013 года	56 041	-1,94%

3 квартал 2013 года	52 573	-6,19%
4 квартал 2013 года	52 382	-0,36%
1 квартал 2014 года	57 842	10,42%
2 квартал 2014 года	55 462	-4,11%
3 квартал 2014 года	55 748 0,52%	
4 квартал 2014 года	56 573	1,48%
1 квартал 2015 года	59 157	4,57%
2 квартал 2015 года	59 843	1,16%
3 квартал 2015 года	55 533	-7,20%
4 квартал 2015 года	56 473	1,69%
1 квартал 2016 года	53 910	-4,54%
2 квартал 2016 года	53 374	-0,99%
3 квартал 2016 года	55 467	3,92%
4 квартал 2016 года	59 460	7,20%
1 квартал 2017 года	60 924	2,46%
2 квартал 2017 года	57 914	-4,94%
3 квартал 2017 года	57 328	-1,01%
4 квартал 2017 года	54 439	-5,04%

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

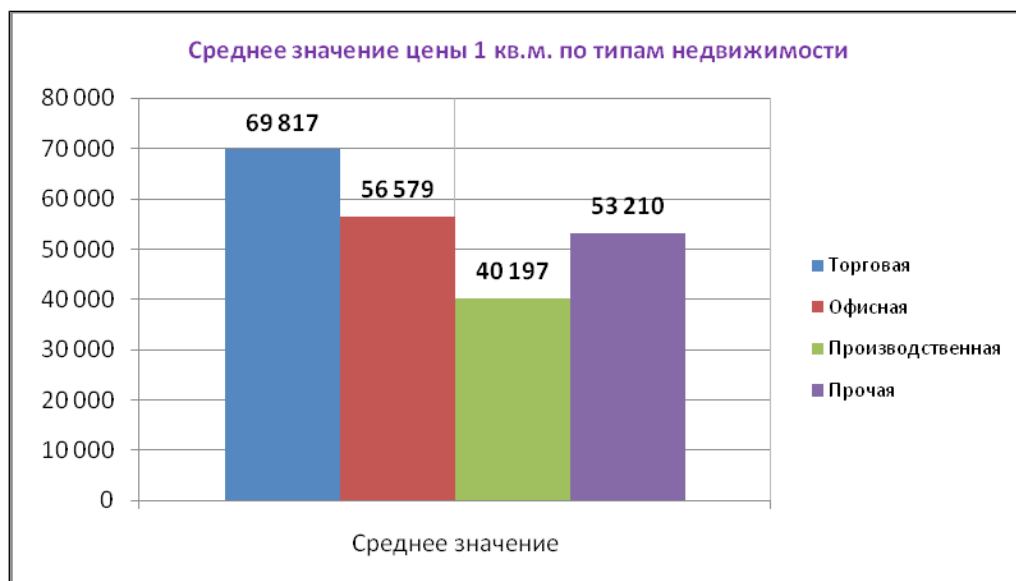
- Центр - 11,37%
- Российская - 9,79%
- ЧМР - 8,06%
- ККБ - 8,06%
- ЗИП - 6,64%
- ФМР - 6,48%
- 40 лет Победы - 5,85%
- КМР - 5,53%
- ЮМР - 4,42%
- Московская - 4,11%
- ГМР - 3,16%
- ПМР - 2,69%
- МХГ - 2,37%
- КСК - 1,42%
- Ростовское шоссе - 0,79%
- Старый Центр - 0,79%
- Красная Площадь - 0,16%

Остальные 18,33 % 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 69 817 руб., что на 1,41 % дешевле показателя предыдущего квартала. Офисная недвижимость выставляется на продажу в настоящее время из расчета 56 579 руб. за 1 кв.м. (дешевле на 3,54 %), прочая коммерческая недвижимость, предназначенная для различных видов предпринимательской деятельности – за 53 210 руб. за 1 кв.м. (дешевле на 5,03%), а производственно-складская – за 40 197 руб. за 1 кв.м. (дороже на 4,05 %).



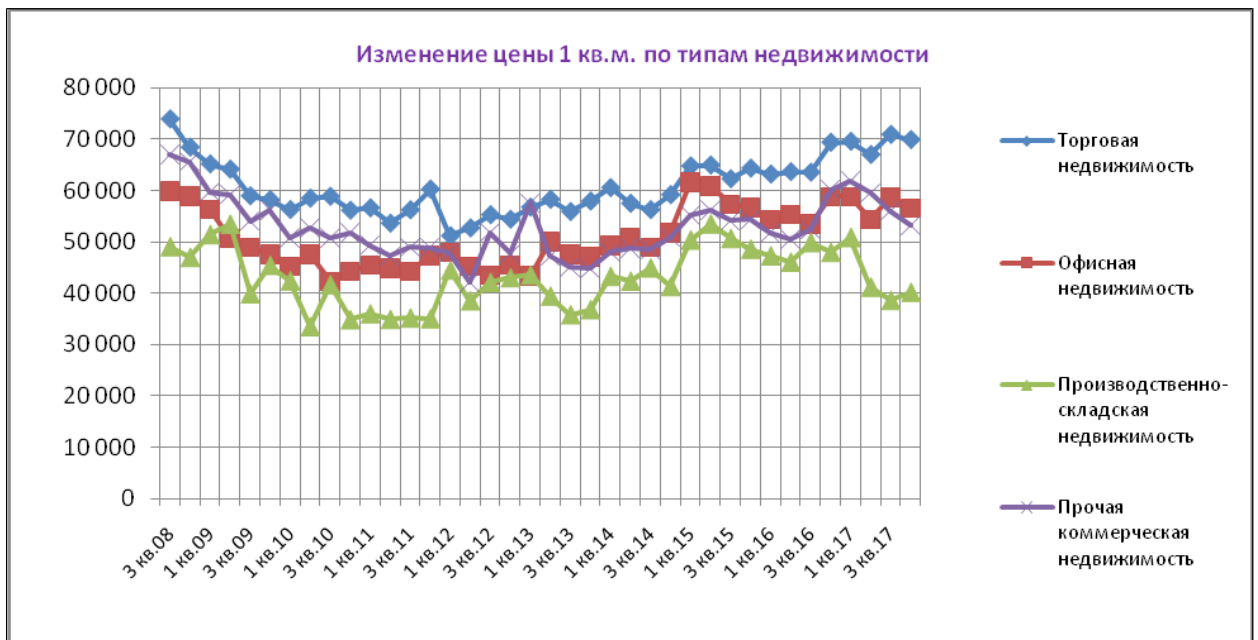
Более подробная информация о среднем значении цены 1 кв.м. общей площади по районам Краснодара и по типам недвижимости представлена в таблице:

Районы Краснодара	Магазины	Офисы	Производственно-складская	Прочая коммерция
40 лет Победы	82 082	52 464	64 308	56 168
9-я Тихая	40 267	20 283	25 635	38 288
Авиагородок	70 558	62 069	41 151	55 501
Аврора	58 212	64 258	53 658	80 224
ГМР	56 302	48 657	53 505	57 217
Дубинка	99 219	x	x	27 500
ЗИП	52 916	47 026	52 849	41 202
ККБ	59 062	36 781	25 000	33 187
КМР	65 116	46 085	49 361	63 704
Красная Площадь	x	39 130	25 638	x
КСК	65 213	41 580	34 568	58 330
Московская	50 257	32 238	22 059	25 556
Мосты	x	x	87 539	30 147
МХГ	52 919	38 837	42 748	49 656
ПМР	72 252	50 394	38 270	51 421
Восточно-Кругликовская	29 427	32 951	39 088	37 708
Репино	31 154	38 462	x	38 462
РМЗ	77 005	x	23 909	x
Российская	47 232	38 097	40 873	39 148
Ростовское шоссе	39 352	40 576	36 734	47 249
Рубероидный	x	x	42 991	77 803
СБС	100 000	100 000	32 877	93 082
Сити-Центр ТРК	30 000	96 415	30 000	30 000
СМР	47 746	30 490	60 674	45 906
Старый Центр	45 356	x	x	133 234
СХИ	86 143	25 000	x	58 729
Табачка	x	x	x	60 000
ТЭЦ	54 667	54 667	42 333	69 259
ФМР	78 600	59 247	60 754	68 491
ХБК	123 077	86 085	30 511	53 925
Центр	93 627	74 276	39 642	78 124
ЧМР	85 360	64 463	47 984	58 606
ШМР	34 118	35 204	32 143	40 113
Энка - Жуково	57 036	57 719	41 309	49 569
ЮМР	67 497	55 506	50 481	55 857

Березовый пос.	31 911	19 819	17 173	34 978
Витаминкомбинат	42 423	29 518	18 376	36 717
Знаменский	15 000	х	22 065	х
Индустриальный	60 000	х	21 818	х
Ленина хутор	х	х	40 595	х
Новознаменский	х	х	х	35 550
Победитель	х	х	25 000	х
Северный пос.	х	х	х	44 229
Старокорсунская	х	х	13 845	х
Российский пос.	31 623	20 065	х	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 55-65 тыс. рублей за 1 кв.м. Для офисов – 45-55 тыс. рублей, для производственно-складской недвижимости – 35-45 тыс. руб. за 1 кв.м., для прочей коммерческой недвижимости – 50-60 тыс. руб.

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



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 KB.14	60 491	49 286	43 290	47 964
2 KB.14	57 442	50 731	42 337	48 708
3 KB.14	56 208	48 860	44 916	48 584
4 KB.14	59 127	51 706	41 327	50 838
1 KB.15	64 695	61 552	50 350	55 124
2 KB.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
4 KB.17	69 817	56 579	40 197	53 210