

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за август 2018 года

Для целей информационного обеспечения процедуры оценки квартир в городе Воронеже специалисты компании «АКГ ИнвестОценка» подготовили обзор рынка жилой недвижимости за август 2018 года.

Информация для написания настоящего обзора получена на основании мониторинга специализированных источников, посвященных рынку недвижимости города Воронежа, в том числе: электронные базы недвижимости, печатные и электронные СМИ, базы данных риэлтерских агентств Воронежа, собственная статистика компании «АКГ ИнвестОценка».

В качестве объектов для исследования были отобраны только объекты – квартиры (одно-, двух- и трех-, 4-х и более комнатные) и не рассматриваются комнаты и доли. В выборке участвуют только «уникальные» (не повторяющиеся) предложения.

В целях анализа ценовой динамики используется средневзвешенная цена предложения. Расчет средних цен за 1 кв. м общей площади ведется без учета элитных объектов.

Все расчеты выполнены в соответствии с методологией Главного аналитика Российской Гильдии Риэлторов Стерника Г. М.

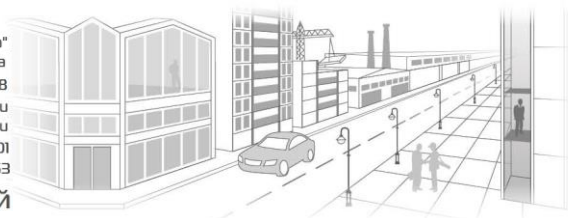
Таблица 1. Основные показатели рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец августа 2018 года

Основные показатели	Август 2018	Прирост к прошлomu месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлomu месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	43 499	- 59	- 0,14%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	6 641	535	8,06%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	44 402	280	0,63%
Новостройки	42 227	- 285	- 0,68%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	44 216	- 288	- 0,65%
Двухкомнатные квартиры	43 331	165	0,38%
Трехкомнатные квартиры	42 906	- 21	- 0,05%
4-х и более комнатные квартиры	38 863	123	0,32%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	48 623	193	0,40%
Коминтерновский район	43 628	424	0,97%
Ленинский район	46 533	-1 684	- 3,62%
Советский район	42 350	160	0,38%
Железнодорожный район	39 551	- 414	- 1,05%
Левобережный район	41 501	- 369	- 0,89%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	43 810	- 2 083	- 4,76%
Хрущевка	40 460	107	0,26%
Брежневка	40 537	78	0,19%
Чешка	42 291	117	0,28%
Современная	44 422	- 235	- 0,53%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	44 151	- 135	- 0,31%
Монолитный и монолитно-кирпичный	44 091	- 314	- 0,71%
Панельный	42 001	251	0,60%

Источник: АКГ «ИнвестОценка»

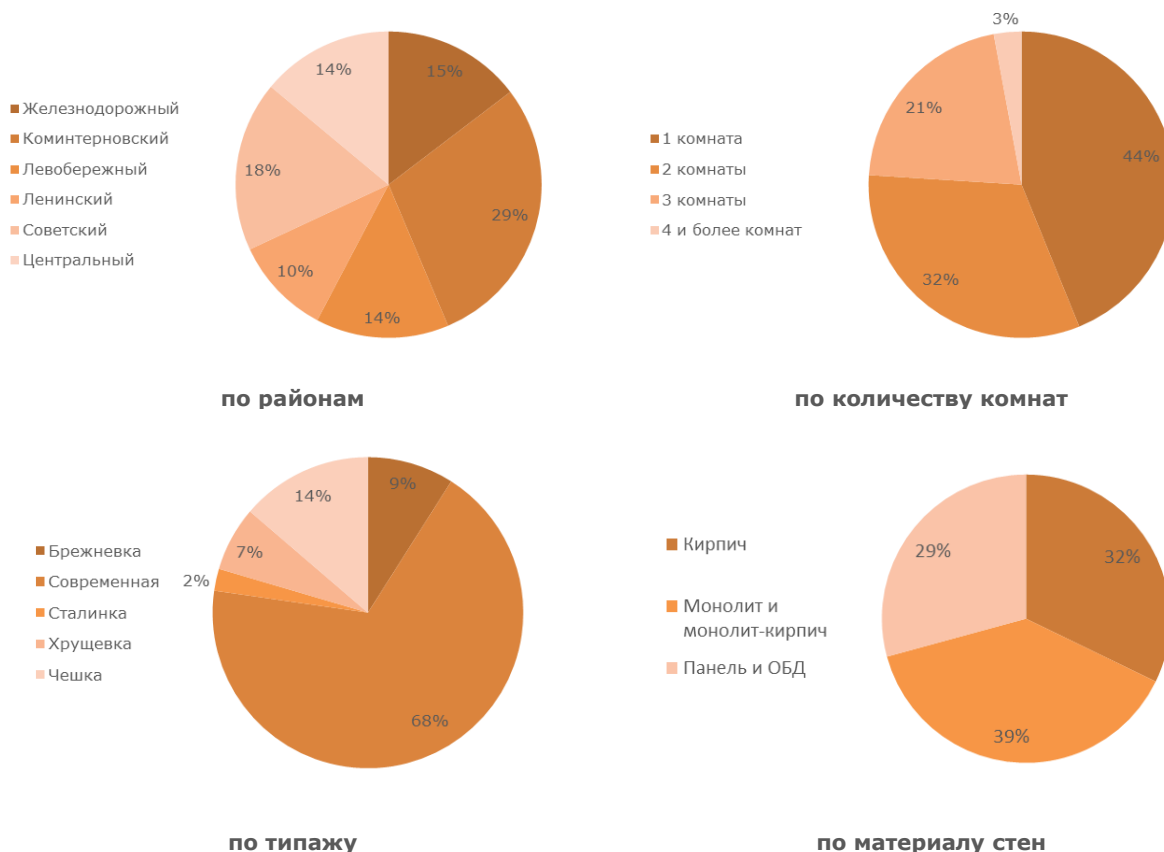
Предложение

По итогам августа 2018 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа вырос на 8,06%, составив, таким образом, 6 641 объектов (6 106 на конец июля 2018-го года). Цены на квартиры достаточно низкие, и у воронежцев не снижается покупательская способность. Конечно, городу помогают покупатели из области и даже соседних областей. Но рост цен на товары и продукты первой необходимости уменьшают бюджет населения и возможности по оплате ипотеки, однако государство снижает ипотечные ставки, обнародует соц. программы кредитования населения, что дает возможность брать жилье в ипотеку.



Лидером среди районов остается Коминтерновский район (29% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет почти 3/4 совокупного предложения (44% и 32% соответственно), 32% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах, но квартиры в монолитных домах составляют конкуренцию – 39% предложения. Предложение квартир в современных домах, на фоне прироста рынка новостроек, достигло показателя – 68%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец августа 2018г., %



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Спрос

Среди основных мотивов приобретения квартиры традиционно выделяют: улучшение жилищных условий, последующую сдачу в аренду и инвестиции.

При сравнении спроса на первичном и вторичном рынке, главным определяющим фактором является цена. При прочих равных покупатели отдадут предпочтение готовому жилью. При этом основная доля воронежцев предпочитает покупку новостроек в кирпичных и монолитно-кирпичных домах современного типа.

Наибольшим спросом пользуются одно- и двухкомнатные квартиры эконом-класса, как наиболее ликвидные и недорогие.

Среди районов наиболее востребована недвижимость в Коминтерновском (в первую очередь, в Северном микрорайоне) и Советском районах города. Чаще всего воронежцы предпочитают не переезжать в другие районы, а покупать квартиры в том же районе, где живут.

Основное внимание покупателей при рассмотрении жилья в качестве объекта инвестирования уделяется местоположению объекта, удобству планировки, качеству строительства и репутации компании-застройщика, а также перспективам развития социально-бытовой инфраструктуры района расположения.

Ценовая ситуация

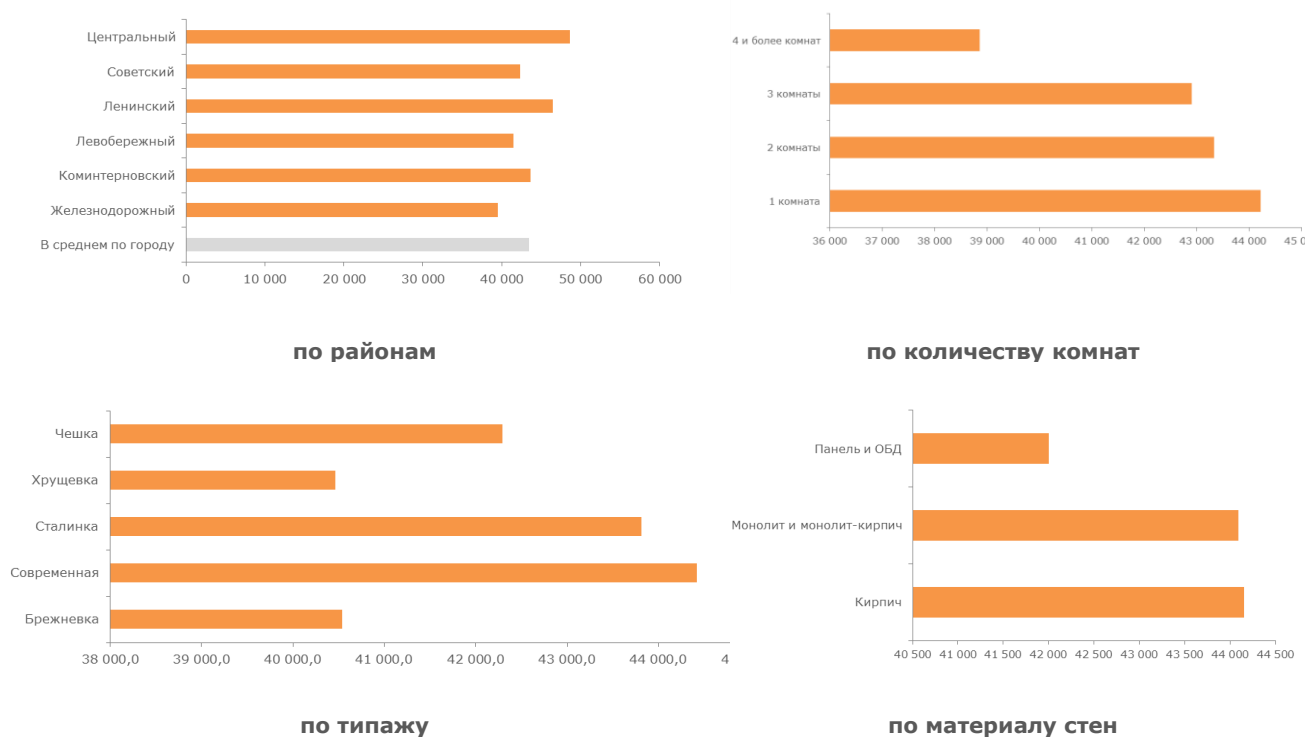
В августе средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже снизилась на 0,14% до 43 499 руб./кв. м (43 558 руб./кв. м на конец июля 2018-го года).

Незначительное изменение цен в зависимости от количества комнат в августе было отмечено среди наиболее ликвидных 1-комнатных квартир – снижение роста цен на 0,65%. Снизились цены на квартиры «сталинки» (-4,76%). В Ленинском районе было отмечено снижение удельного показателя (-3,62%), в то время как по квартирам в остальных районах было выявлено незначительное повышение и снижение цен. Цены на квартиры в панельных домах и домах из ОБД выросли на 0,6%.



Темп роста цен на вторичное жилье не уступает уровню аналогичного показателя по новостройкам (0,63% и -0,68% соответственно).

Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец августа 2018г., руб.

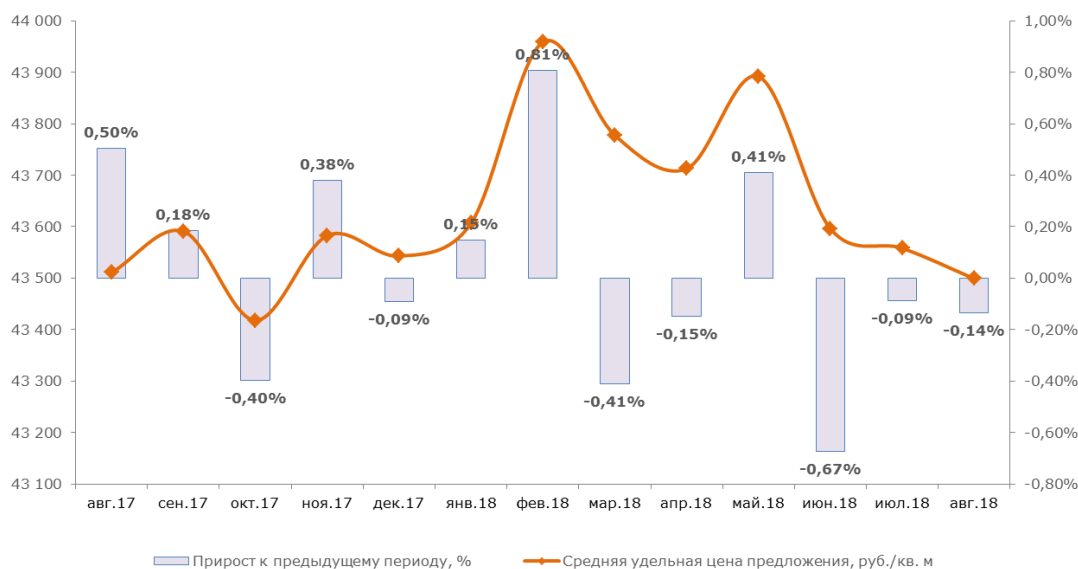


Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Выводы и прогнозы

Объем предложения жилья в Воронеже остается достаточно на высоком уровне на фоне снижения платежеспособного спроса. Ощутимо влияние кризисных явлений, сдерживающее активность на вторичном рынке жилья. Структура предложения заметно смещается в сторону современного жилья. На рынке наблюдается спад цен практически во всех сегментах. В ближайшие 2-3 месяца вряд ли можно будет ожидать резкого роста объемов предложения.

Рисунок 3. Динамика цен предложения квартир Воронежа за август 2017г. – август 2018г.



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Copyright © 2018, АКГ «ИнвестОценка», ООО

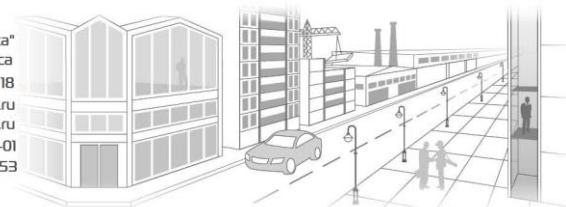
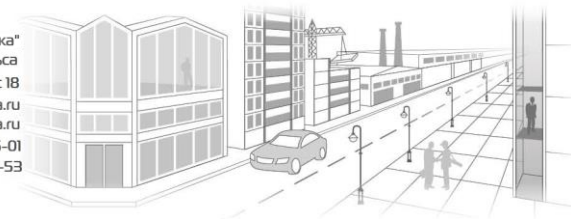


Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец августа 2018 года

Классификационный признак	Характеристика	Количество экспонируемых объектов, шт.	Средняя цена продажи, руб./кв.м	Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м	Минимум, руб./кв.м	Медиана, руб./кв.м	Мода, руб./кв.м	Максимум, руб./кв.м	Погрешность	
									руб./кв.м	%
В среднем по городу	В среднем	6 641	43 499,0	6 391,3	25 000,0	42 112,7	40 000,0	74 200,9	156,9	0,4%
Количество комнат	1 комната	2 912	44 216,0	6 273,4	27 142,9	43 000,0	50 000,0	73 924,7	232,5	0,5%
	2 комнаты	2 135	43 331,5	6 240,1	25 000,0	41 774,1	40 000,0	74 200,9	270,2	0,6%
	3 комнаты	1 400	42 905,7	6 757,4	25 342,5	41 128,0	40 000,0	71 764,7	361,3	0,8%
	4 и более комнат	194	38 863,4	5 720,8	26 000,0	38 096,2	43 655,3	66 603,1	823,6	2,1%
Районы расположения	Железнодорожный	973	39 551,0	4 871,7	25 342,5	39 393,9	34 000,0	69 071,4	312,5	0,8%
	Коминтерновский	1925	43 627,7	5 464,2	25 657,9	43 239,4	50 000,0	72 115,4	249,1	0,6%
	Левобережный	935	41 501,5	7 172,6	25 000,0	39 534,9	32 000,0	73 437,5	469,4	1,1%
	Ленинский	687	46 532,9	7 115,0	26 858,5	42 996,9	41 000,0	73 924,7	543,3	1,2%
	Советский	1194	42 349,5	5 807,4	26 000,0	40 868,6	40 000,0	71 028,0	336,3	0,8%
	Центральный	927	48 622,8	6 286,9	29 545,5	48 500,0	40 000,0	74 200,9	413,2	0,8%
Материал стен	Кирпич	2137	44 151,1	6 972,2	25 342,5	43 181,8	50 000,0	74 200,9	301,7	0,7%
	Монолит и монолит-кирпич	2562	44 090,5	6 940,5	27 288,3	42 970,7	40 000,0	72 500,0	274,3	0,6%
	Панель и ОБД	1942	42 001,1	4 778,6	25 000,0	40 893,7	40 000,0	68 593,8	216,9	0,5%
Новизна	Вторичка	3885	44 401,5	6 666,9	25 000,0	43 269,2	50 000,0	74 200,9	214,0	0,5%
	Новостройки	2756	42 226,9	5 812,6	27 288,3	40 960,9	40 000,0	68 117,6	221,5	0,5%



Классификационный признак	Характеристика	Количество экспонируемых объектов, шт.	Средняя цена продажи, руб./кв.м	Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м	Минимум, руб./кв.м	Медиана, руб./кв.м	Мода, руб./кв.м	Максимум, руб./кв.м	Погрешность	
									руб./кв.м	%
Типажи	Брежневка	598	40 537,4	4 691,6	25 342,5	40 000,0	40 000,0	62 222,2	384,0	0,9%
	Современная	4533	44 421,9	6 771,0	25 000,0	43 000,0	40 000,0	74 200,9	201,2	0,5%
	Сталинка	152	43 809,7	8 537,0	25 694,4	42 925,1	40 000,0	72 137,4	1 389,5	3,2%
	Хрущевка	447	40 459,6	5 126,8	25 657,9	39 956,8	38 709,7	71 428,6	485,5	1,2%
	Чешка	911	42 290,9	5 101,8	26 000,0	42 127,7	50 000,0	67 073,2	338,2	0,8%

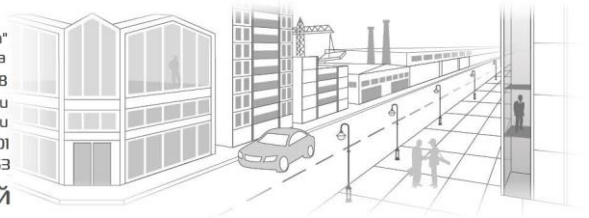
Источник: АКГ «ИнвестОценка»



ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "ИнвестОценка"
394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
д. 56, 2 этаж, офис 18
info-vrn@investocenka.ru
www.investocenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53



Заявление об ограничении ответственности

Информация, содержащаяся в настоящем Обзоре, основана на достоверных, по мнению **компании АКГ «ИнвестОценка»**, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в Обзоре информации, **компания АКГ «ИнвестОценка»** не может гарантировать того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Информация, содержащаяся в Обзоре, не может служить основанием для привлечения **компании АКГ «ИнвестОценка»** к юридической ответственности.

Все права защищены. Настоящий Обзор подготовлен на основании результатов собственных исследований **компании АКГ «ИнвестОценка»** для ее клиентов исключительно в информационных целях. Содержание Обзора является собственностью **компании АКГ «ИнвестОценка»**. Ни одна из частей настоящего Обзора не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без ссылки на **компанию АКГ «ИнвестОценка»**. При перепечатке и цитировании материалов Обзора ссылка на **компанию АКГ «ИнвестОценка»** обязательна.

Компания АКГ «ИнвестОценка» оставляет за собой право корректировать и обновлять данные настоящего Обзора в любое время и по своему усмотрению без уведомления.

По всем вопросам, а также с пожеланиями и комментариями вы можете обращаться:

- по телефонам: +7 (473) 232-25-01, +7 (473) 253-12-53;
- по электронной почте: info-vrn@investocenka.ru.

Информацию подготовили аналитики Аналитического центра

Яна Прокофьева (оценщик-аналитик) - сбор и обработка информации, верстка материала;

Андрей Задоркин (оценщик-аналитик) - сбор и обработка информации;

Алексей Степанов (программист-аналитик) – разработка и работа с базами данных, IT-обеспечение

Алексей Москалёв (сертифицированный Российской Гильдией Риэлторов аналитик-консультант рынка недвижимости, руководитель Аналитического центра АКГ «ИнвестОценка») - контроль качества, общее руководство.