

## Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за октябрь 2018 года

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

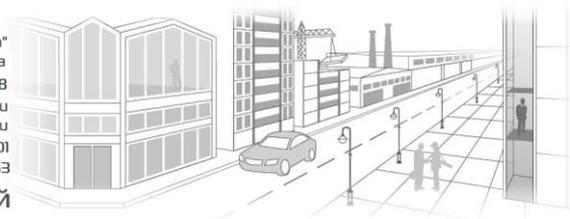
**Таблица 1. Основные показатели рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец октября 2018 года**

Основные показатели	Октябрь 2018	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
<b>Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м<sup>2</sup></b>	<b>43 774</b>	<b>- 217</b>	<b>-0,49%</b>
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	2 970	- 2 417	- 81,38%
<b>Индекс стоимости жилья по новизне</b>			
Вторичка	44 538	- 297	-0,67%
Новостройки	43 663	698	1,60%
<b>Индекс стоимости жилья по количеству комнат</b>			
Однокомнатные квартиры	44 115	- 686	- 1,56%
Двухкомнатные квартиры	43 269	- 397	- 0,92%
Трехкомнатные квартиры	43 712	384	0,88%
4-х и более комнатные квартиры	43 281	3 457	7,99%
<b>Индекс стоимости жилья по районам города</b>			
Центральный район	49 442	361	0,73%
Коминтерновский район	43 023	- 878	- 2,04%
Ленинский район	47 458	- 186	- 0,39%
Советский район	43 038	259	0,60%
Железнодорожный район	38 127	- 2 284	-5,99%
Левобережный район	43 417	1 428	3,41%
<b>Индекс стоимости жилья по типу здания</b>			
Сталинка	40 892	- 1 263	- 3,09%
Хрущевка	41 375	378	0,91%
Брежневка	41 876	1 072	2,56%
Чешка	41 857	- 838	- 2,00%
Современная	43 927	- 1 008	- 2,29%
<b>Индекс стоимости жилья по материалу стен</b>			
Кирпичный	43 639	- 829	- 1,90%
Монолитный и монолитно-кирпичный	44 204	- 751	- 1,70%
Панельный	42 749	571	1,34%

Источник: АКГ «ИнвестОценка»

### Предложение

По итогам октября 2018 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа «упал» на 81,38%, составив, таким образом, 2 970 объектов (5 387 на конец сентября 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 (31% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет почти 3/4 совокупного предложения (49% и 29% соответственно), 12% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах, тогда как квартиры в монолитных домах составляют конкуренцию – 63% предложения. Предложение квартир в современных домах, на фоне прироста рынка новостроек, достигло рекордного показателя – 93%.

**Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец октября 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 монолитно-кирпичных домах современного типа.

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

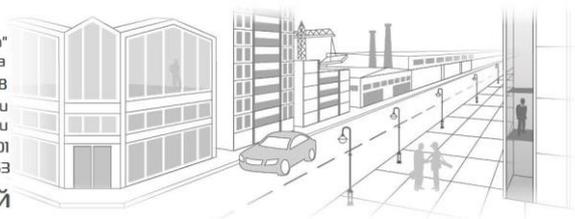
Среди районов наиболее востребована недвижимость в Коминтерновском (в первую очередь, в Северном микрорайоне) и Советском районах города. Чаще всего воронежцы предпочитают не переезжать в другие районы, а покупать квартиры в том же районе, где живут.

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

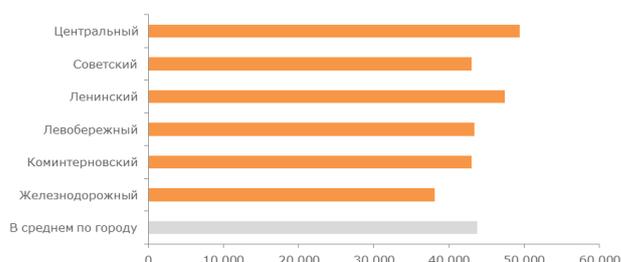
В октябре средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже снизилась на 0,49% до 43 774 руб./кв. м (43 991 руб./кв. м на конец сентября 2018-го года).

Значительное изменение цен в зависимости от количества комнат в октябре было отмечено среди наименее ликвидных 4-комнатных квартир – рост цен на 7,99%. Продолжили снижаться цены на квартиры «сталинки» (-3,09%). В Левобережном районе было отмечено повышение удельного показателя (3,41%), Цены на квартиры в панельных домах и домах из ОБД выросли на 1,34%. в то же время как по квартирам в кирпичных и монолитных домах было выявлено снижение цен в среднем на 2%.

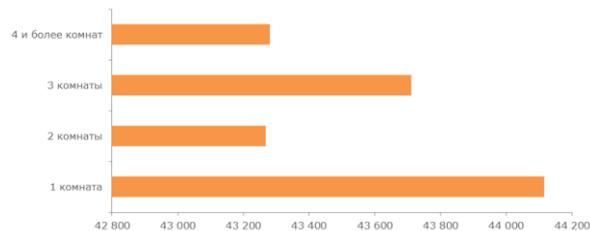


Темп роста цен на новостройки опережает уровень аналогичного показателя по вторичному жилью (1,60% и -0,67% соответственно).

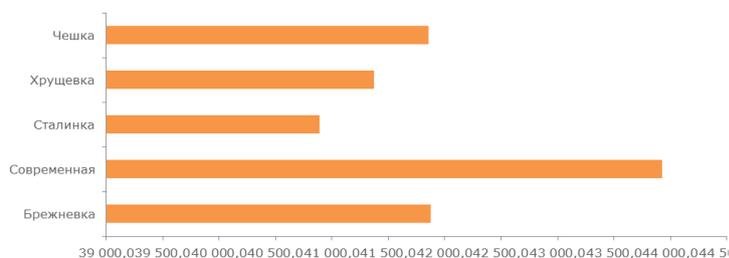
**Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец октября 2018г., руб.**



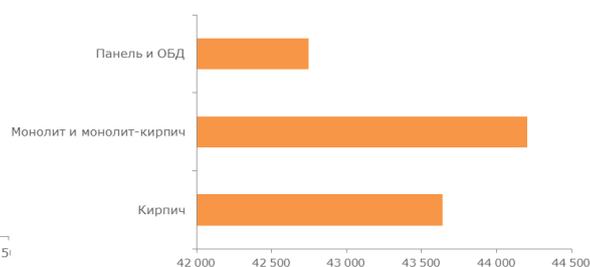
по районам



по количеству комнат



по типу



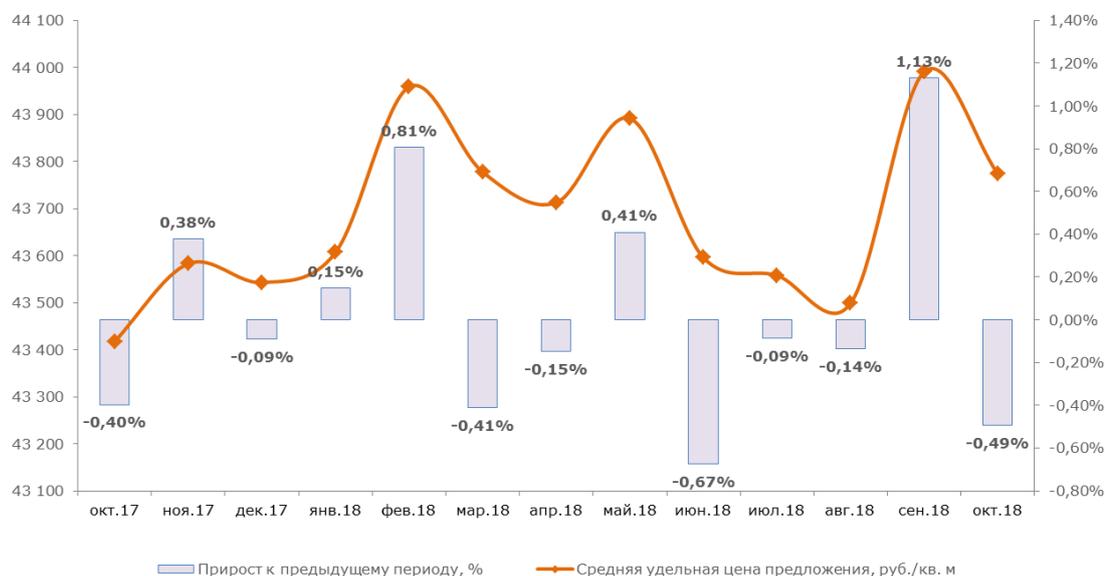
по материалу стен

Источник: АКГ «ИнвестОценка»

### Выводы и прогнозы

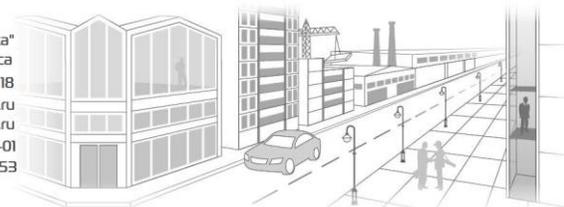
Объем предложения жилья в Воронеже остается достаточно на высоком уровне на фоне снижения платежеспособного спроса. Ощутимо влияние кризисных явлений, сдерживающее активность на вторичном рынке жилья. Структура предложения заметно смещается в сторону современного жилья. На рынке наблюдается спад цен 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 октябрь 2017г. – октябрь 2018г.**



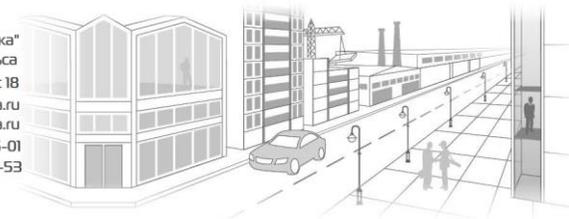
Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Copyright © 2018, АКГ «ИнвестОценка», ООО



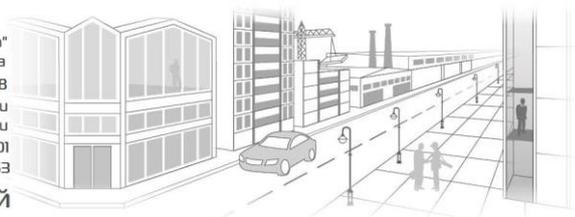
**Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец октября 2018 года**

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	2 970	43 774,1	6 338,3	26 510,9	42 216,2	42 000,0	71 428,6	232,6	0,5%
Количество комнат	1 комната	1 456	44 114,7	6 332,8	26 510,9	43 000,0	42 000,0	67 142,9	332,0	0,8%
	2 комнаты	858	43 268,6	5 939,1	28 846,2	41 613,8	42 000,0	68 412,4	405,7	0,9%
	3 комнаты	607	43 711,5	6 658,6	27 088,7	41 836,7	39 000,0	68 117,6	541,0	1,2%
	4 и более комнат	49	43 280,5	8 318,2	28 725,3	40 727,3	68 353,1	71 428,6	2 401,3	5,5%
Районы расположения	Железнодорожный	455	38 127,2	4 480,8	27 088,7	37 936,6	35 000,0	58 000,0	420,6	1,1%
	Коминтерновский	934	43 023,2	5 008,8	27 325,6	43 088,1	39 000,0	66 002,2	328,0	0,8%
	Левобережный	419	43 417,5	7 225,3	27 205,9	41 256,5	33 000,0	64 318,2	706,8	1,6%
	Ленинский	295	47 457,5	6 202,9	29 259,3	44 907,2	43 000,0	67 100,0	723,5	1,5%
	Советский	403	43 038,5	6 128,0	28 846,2	40 318,0	38 344,1	58 988,4	611,3	1,4%
	Центральный	464	49 442,0	6 692,7	26 510,9	49 540,1	42 000,0	71 428,6	622,1	1,3%
Материал стен	Кирпич	358	43 638,6	6 555,6	27 325,6	43 055,6	47 024,2	68 412,4	693,9	1,6%
	Монолит и монолит-кирпич	1873	44 204,4	6 858,0	26 510,9	43 000,0	42 000,0	71 428,6	317,0	0,7%
	Панель и ОБД	739	42 749,1	4 650,0	27 205,9	41 114,2	44 922,3	64 318,2	342,3	0,8%
Новизна	Вторичка	377	44 537,9	6 757,5	27 205,9	43 750,0	37 500,0	71 428,6	697,0	1,6%
	Новостройки	2593	43 663,0	6 265,6	26 510,9	42 000,0	42 000,0	68 353,1	246,1	0,6%



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	49	41 875,6	5 686,3	31 818,2	40 227,3	34 375,0	64 318,2	1 641,5	3,9%
	Современная	2770	43 927,2	6 368,1	26 510,9	42 404,4	42 000,0	71 428,6	242,0	0,6%
	Сталинка	16	40 892,4	5 573,2	28 089,9	40 858,7	#Н/Д	59 615,4	2 878,0	7,0%
	Хрущевка	54	41 374,5	6 550,6	29 565,2	39 348,0	35 714,3	61 290,3	1 799,6	4,3%
	Чешка	81	41 856,8	5 190,2	27 205,9	41 216,2	37 500,0	57 453,4	1 160,6	2,8%

Источник: АКГ «ИнвестОценка»



## **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](mailto: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.