



Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за май 2013 года

Для целей информационного обеспечения процедуры оценки квартир в городе Воронеже специалисты компании «ИнвестОценка» подготовили обзор рынка жилой недвижимости **за май 2013 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 «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 мая 2013 года

Основные показатели	Май 2013	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	47 092	-330	-0,70%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	5 350	-128	-2,39%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	48 898	-67	-0,14%
Новостройки	44 172	-174	-0,39%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	49 475	-334	-0,68%
Двухкомнатные квартиры	46 060	-685	-1,49%
Трехкомнатные квартиры	45 166	-201	-0,45%
4-х и более комнатные квартиры	44 158	+447	+1,01%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	53 316	+665	+1,25%
Коминтерновский район	46 111	-201	-0,44%
Ленинский район	51 697	-321	-0,62%
Советский район	46 199	-464	-1,01%
Железнодорожный район	43 959	-924	-2,10%
Левобережный район	44 834	-1 030	-2,30%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	49 389	+386	+0,78%
Хрущевка	47 689	+227	+0,48%
Брежневка	47 076	+351	+0,74%
Чешка	46 950	-302	-0,64%
Современная	46 953	-540	-1,15%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	48 560	-28	-0,06%
Монолитный и монолитно-кирпичный	45 991	-1 010	-2,20%
Панельный	45 427	-272	-0,60%

Источник: ИнвестОценка

Предложение

В мае 2013 года общий объем предложения квартир в Воронеже сократился до 5 350 объектов, снизившись на 2,39% по сравнению с апрелем, что объясняется близостью летнего периода отпусков.

На рынке превалирует предложение вторичек (62% совокупного предложения). Лидером среди районов остается Коминтерновский район (41% совокупного предложения). По количеству комнат лидирует предложение двух- и однокомнатных квартир (35% и 38% общего предложения соответственно), 50% совокупного предложения занимают квартиры в кирпичных домах. Превалирует предложение квартир в современных домах (64% совокупного предложения).

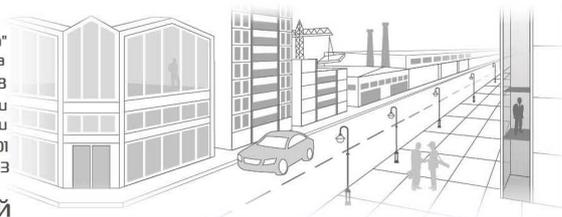
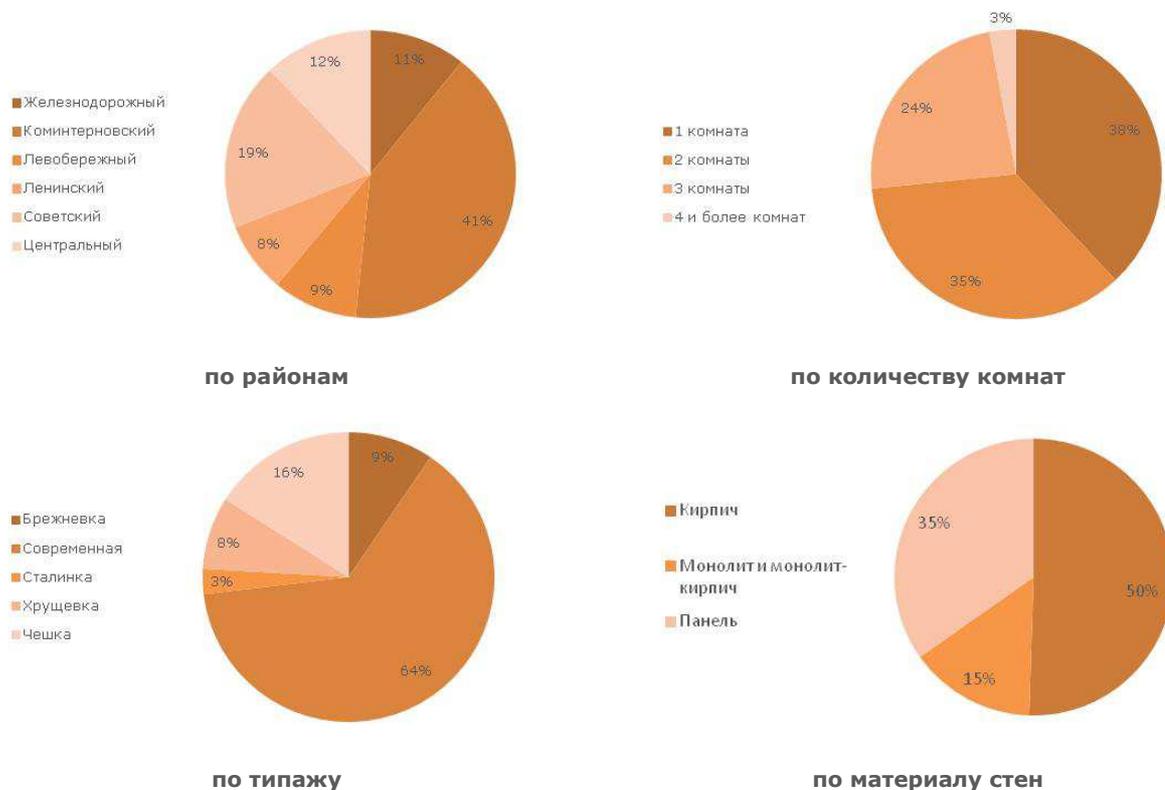


Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец мая 2013г., %



Источник: 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.

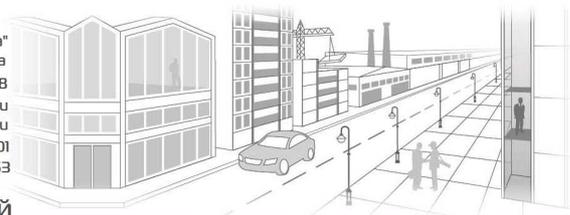
Среди районов наиболее востребована недвижимость в Коминтерновском (в первую очередь, в Северном микрорайоне) и Советском районах города. Чаще всего воронежцы предпочитают не переезжать в другие районы, а покупать квартиры в том же районе, где живут.

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

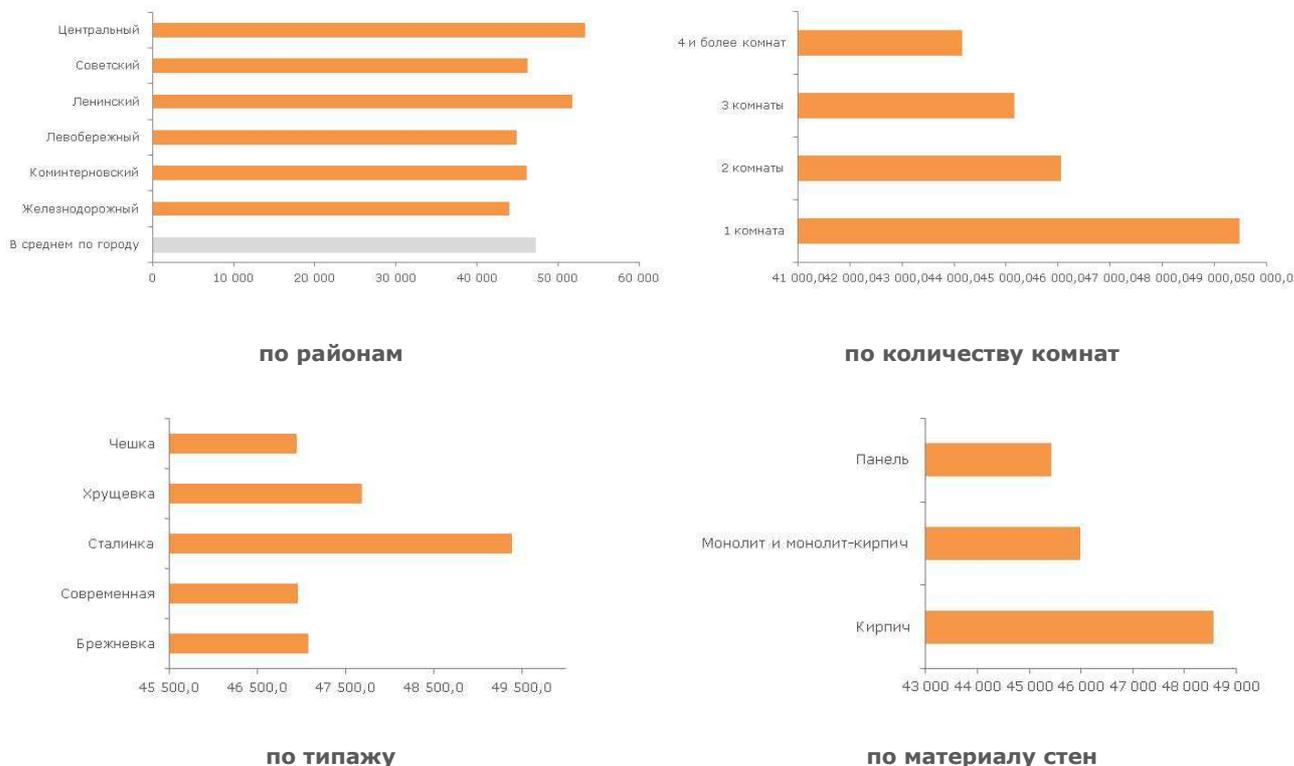
За май средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже сократилась на 0,7%, составив на конец месяца 47 092 руб./кв. м (47 423 руб./кв. м на конец апреля).

Наибольшая динамика цен в зависимости от количества комнат в мае зафиксирована по двухкомнатным (-1,49%) и многокомнатным квартирам (+1,01%). Наибольшая коррекция цен наблюдалась на квартиры в современных домах (-1,15%), в Левобережном и Железнодорожном районах (-2,1% и -2,3% соответственно). Снижение цен отмечено также на квартиры из монолита и монолитно-кирпичных конструкций (-2,2%). В то же время в центральном районе города цена квадратного метра выросла по итогам месяца на 1,25%.



Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец мая 2013г., руб.



Источник: ИнвестОценка

Выводы и прогнозы

Объем предложения жилья в Воронеже соответствует платежеспособному спросу. Небольшое превалирование спроса над предложением касается, в основном, ликвидного жилья эконом-класса.

Рисунок 3. Динамика цен предложения квартир Воронежа за май 2011г. – май 2013г.



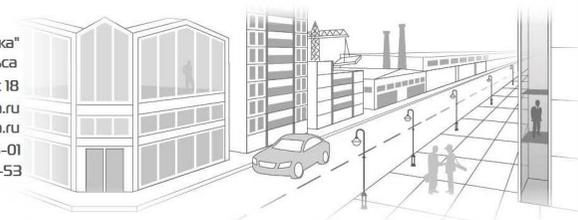
Источник: ИнвестОценка

За май средневзвешенная цена предложения квартир снизилась на 0,70%, составив 47 092 руб./кв. м. С начала года рост цен на жилье в Воронеже составил 1,49%.

**ИНВЕСТОЦЕНКА**

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

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

**Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец мая 2013 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	5 350	47 092,4	6 035,8	24 012,6	46 250,0	50 000,0	100 000,0	165,1	0,4%
Количество комнат	1 комната	2 037	49 475,0	5 582,6	31 132,1	49 016,9	50 000,0	99 459,5	247,4	0,5%
	2 комнаты	1 890	46 059,6	5 730,9	24 012,6	44 909,1	50 000,0	93 939,4	263,7	0,6%
	3 комнаты	1 264	45 166,3	5 900,4	26 562,5	43 665,0	40 000,0	100 000,0	332,1	0,7%
	4 и более комнат	159	44 157,8	6 213,2	28 122,4	42 346,9	44 285,7	83 168,3	988,6	2,2%
Районы расположения	Железнодорожный	576	43 958,8	5 256,5	28 510,6	42 847,3	50 000,0	65 625,0	438,4	1,0%
	Коминтерновский	2186	46 111,5	5 289,8	24 012,6	45 238,1	50 000,0	85 164,8	226,3	0,5%
	Левобережный	508	44 834,1	5 274,6	26 562,5	44 187,6	50 000,0	71 428,6	468,5	1,0%
	Ленинский	421	51 696,7	6 893,5	30 708,7	51 428,6	50 000,0	88 607,6	672,7	1,3%
	Советский	1007	46 198,9	5 045,6	31 234,4	46 195,7	50 000,0	78 846,2	318,2	0,7%
	Центральный	652	53 316,2	7 663,2	28 122,4	52 111,9	55 000,0	100 000,0	600,7	1,1%
Материал стен	Кирпич	2703	48 559,6	6 506,6	24 012,6	47 720,8	50 000,0	100 000,0	250,3	0,5%
	Монолит и монолит-кирпич	785	45 990,6	7 178,6	28 290,3	44 686,4	40 000,0	80 000,0	512,8	1,1%
	Панель	1862	45 427,1	4 562,8	31 034,5	44 871,8	50 000,0	83 168,3	211,5	0,5%
Новизна	Вторичка	3306	48 898,1	5 771,4	24 012,6	48 155,8	50 000,0	100 000,0	200,8	0,4%
	Новостройки	2044	44 171,9	5 500,5	28 122,4	42 910,4	40 000,0	80 000,0	243,4	0,6%
Типажи	Брежневка	508	47 075,9	5 095,0	31 034,5	46 906,9	50 000,0	93 939,4	452,6	1,0%
	Современная	3403	46 952,6	6 578,8	28 122,4	45 714,3	50 000,0	95 673,1	225,6	0,5%
	Сталинка	151	49 389,5	7 971,5	26 562,5	48 181,8	50 000,0	100 000,0	1 301,7	2,6%
	Хрущевка	434	47 688,7	5 102,5	30 769,2	46 871,6	50 000,0	91 111,1	490,4	1,0%
	Чешка	854	46 950,4	4 515,0	24 012,6	46 831,7	50 000,0	99 459,5	309,2	0,7%

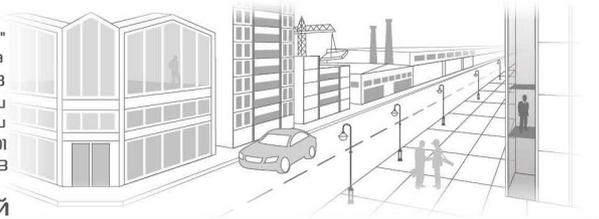
Источник: ИнвестОценка

Copyright © 2013, ИнвестОценка, ООО



ИНВЕСТОЦЕНКА

ООО "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



Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

Заявление об ограничении ответственности

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

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

Компания 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.