



Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за декабрь 2013 года

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

Основные показатели	декабрь 2013	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	46 783	-519	-1,10%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	3 238	-2 094	-39,27%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	48 380	-289	-0,59%
Новостройки	43 885	-457	-1,03%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	48 867	-543	-1,10%
Двухкомнатные квартиры	45 880	-774	-1,66%
Трехкомнатные квартиры	45 197	+91	+0,20%
4-х и более комнатные квартиры	43 044	-922	-2,10%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	52 072	-1 621	-3,02%
Коминтерновский район	45 932	-325	-0,70%
Ленинский район	52 962	-703	-1,31%
Советский район	45 975	+15	+0,03%
Железнодорожный район	43 682	-1 019	-2,28%
Левобережный район	44 873	-314	-0,69%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	47 331	-1 327	-2,73%
Хрущевка	45 946	-287	-0,62%
Брежневка	46 770	+35	+0,08%
Чешка	47 415	+13	+0,03%
Современная	46 709	-776	-1,63%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	48 337	-333	-0,68%
Монолитный и монолитно-кирпичный	44 743	-653	-1,44%
Панельный	45 750	-299	-0,65%

Источник: ИнвестОценка

Предложение

По итогам декабря 2013 года в Воронеже зафиксировано резкое сокращение совокупного предложения жилой недвижимости (более 39%) до 3 238 объектов.

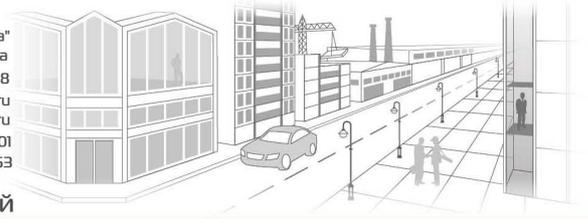
На рынке превалирует предложение вторичек (64% совокупного предложения). Лидером среди районов остается Коминтерновский район (38% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет более 2/3 совокупного предложения (38% и 35% общего предложения соответственно), 48%



ИНВЕСТОЦЕНКА

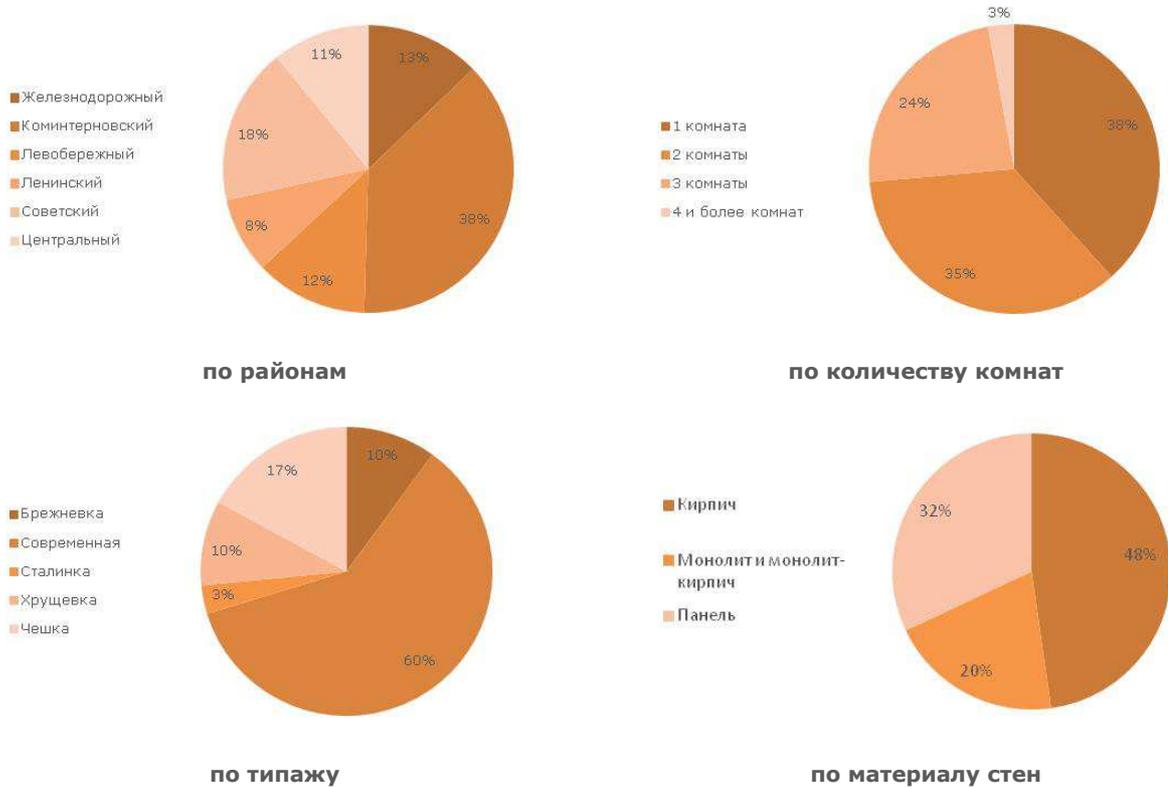
Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

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



совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составило порядка 60%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец декабря 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.

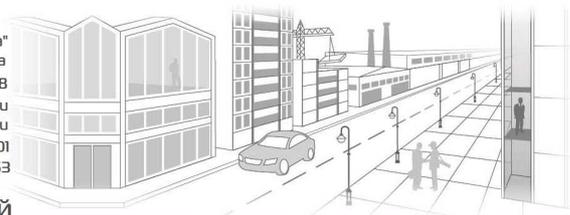
Среди районов наиболее востребована недвижимость в Коминтерновском (в первую очередь, в Северном микрорайоне) и Советском районах города. Чаще всего воронежцы предпочитают не переезжать в другие районы, а покупать квартиры в том же районе, где живут.

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

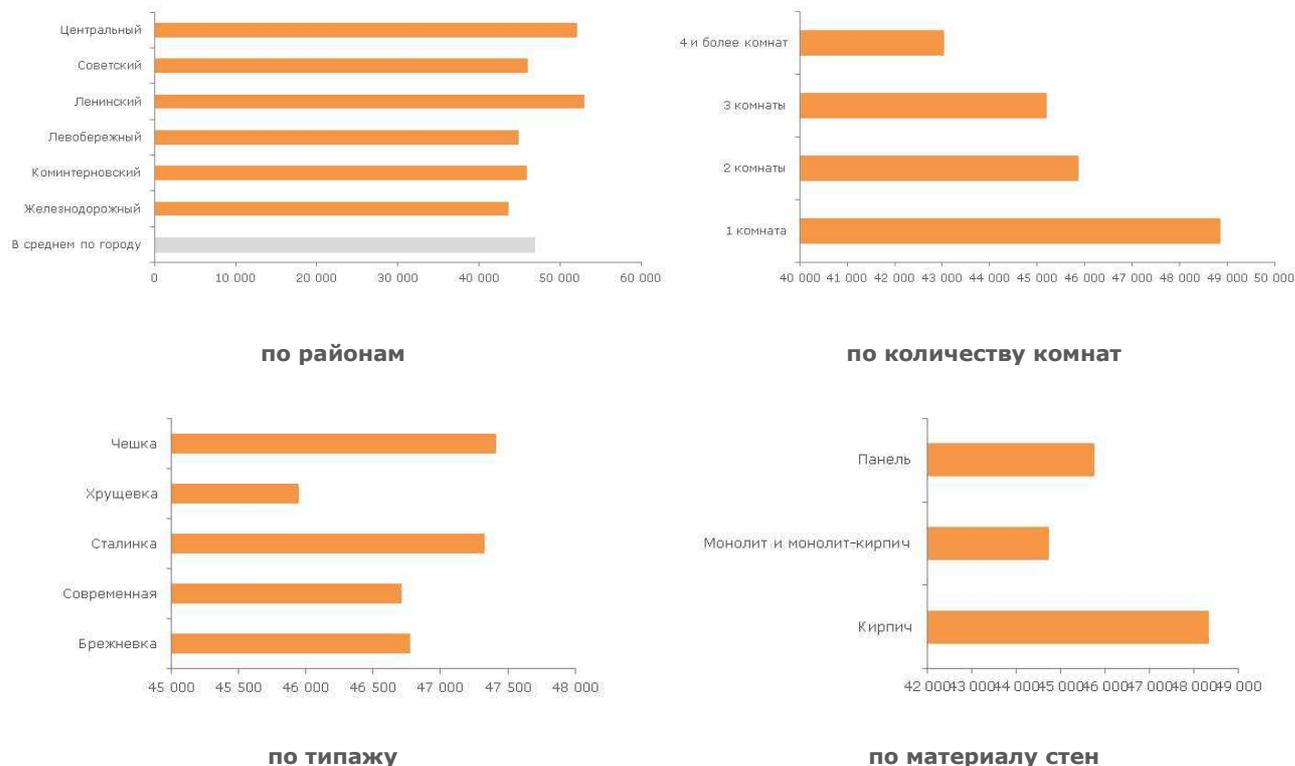
По итогам декабря средневзвешенная цена предложения квартир снизилась на 1,1%, составив 46 783 руб./кв. м (47 302 руб./кв. м на конец ноября). Таким образом, в декабре мы наблюдаем рекордное снижение цен на жилье за весь год.

В декабре практически по всем сегментам рынка жилой недвижимости Воронежа было зафиксировано снижение цен. Максимальное падение цен отмечено на квартиры сталинской постройки (2,73%) и квартиры в Центральном и Железнодорожном районах (3,02% и 2,28% соответственно). Так же снижение более 2% показали четырех и более комнатные квартиры.



Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

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



Источник: ИнвестОценка

Выводы и прогнозы

Платежеспособный спрос на жилье в Воронеже не успевает за ростом его предложения. Рынок близок к насыщению. По данным Воронежстата по итогам 2013 года в эксплуатацию введено более 1,35 млн. кв. м жилья, что более, чем на 21% опережает итоги 2012 года. В результате, в течение 2013 года цены на жилье в Воронеже «топтались на месте». Рост цен по итогам 2013 года составил всего 0,84%.

В ближайшее время ситуация на рынке жилья Воронежа существенно вряд ли изменится. Принимая во внимание дальнейшее наращивание застройщиками нового предложения цены, вероятно, останутся «на месте». Незначительный рост цен, скорее всего, коснется качественного жилья с хорошей инфраструктурой, доля которого в совокупном предложении нового строительства в последнее время постоянно растет и, возможно, сдерживает рынок жилья от существенного падения.

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

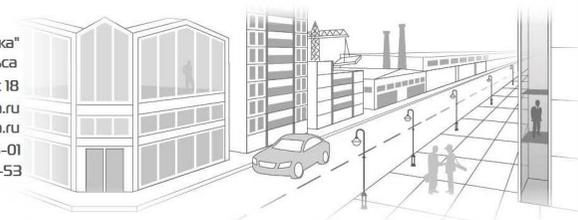


Источник: ИнвестОценка

**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 декабря 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	3 238	46 783	6 001	29 643	45 988	50 000	94 595	210,9	0,5%
Количество комнат	1 комната	1 242	48 867	5 520	31 250	48 402	50 000	94 595	313,4	0,6%
	2 комнаты	1 140	45 880	5 915	29 854	44 545	50 000	92 500	350,5	0,8%
	3 комнаты	762	45 197	5 871	29 643	43 750	50 000	92 523	425,6	0,9%
	4 и более комнат	94	43 044	5 939	32 887	41 371	42 581	73 356	1 231,6	2,9%
Районы расположения	Железнодорожный	415	43 682	5 473	30 769	42 623	50 000	68 182	538,0	1,2%
	Коминтерновский	1219	45 932	5 226	29 643	45 256	50 000	75 000	299,5	0,7%
	Левобережный	407	44 873	5 349	30 159	43 750	50 000	73 036	530,9	1,2%
	Ленинский	275	52 962	6 588	30 000	52 083	50 000	88 542	796,0	1,5%
	Советский	570	45 975	5 379	30 723	45 404	50 000	74 118	451,0	1,0%
	Центральный	352	52 072	6 688	34 028	50 529	50 000	94 595	714,0	1,4%
Материал стен	Кирпич	1547	48 337	6 066	30 000	47 368	50 000	94 595	308,6	0,6%
	Монолит и монолит-кирпич	654	44 743	6 943	29 643	42 939	35 852	80 000	543,4	1,2%
	Панель	1037	45 750	4 907	31 159	45 064	50 000	73 944	304,9	0,7%
Новизна	Вторичка	2087	48 380	5 853	30 000	47 500	50 000	94 595	256,3	0,5%
	Новостройки	1151	43 885	5 506	29 643	42 982	50 000	78 482	324,7	0,7%
Типажи	Брежневка	324	46 770	5 139	33 333	46 228	50 000	73 356	571,9	1,2%
	Современная	1951	46 709	6 547	29 643	45 439	50 000	92 523	296,5	0,6%
	Сталинка	103	47 331	6 963	30 159	47 143	50 000	89 130	1 378,9	2,9%
	Хрущевка	308	45 946	4 811	30 000	45 505	50 000	92 500	549,1	1,2%
	Чешка	552	47 415	5 011	32 887	46 727	50 000	94 595	426,9	0,9%

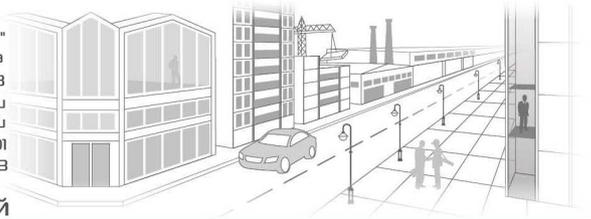
Источник: ИнвестОценка

Copyright © 2014, 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.