

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за январь 2014 года

Для целей информационного обеспечения процедуры оценки квартир в городе Воронеже специалисты компании «ИнвестОценка» подготовили обзор рынка жилой недвижимости за январь 2014 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 января 2014 года

Основные показатели	январь 2014	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	47 386	+603	+1,29%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	5 046	+1 808	+35,83%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	48 848	+467	+0,96%
Новостройки	44 924	+1 038	+2,31%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	49 489	+623	+1,26%
Двухкомнатные квартиры	46 711	+831	+1,78%
Трехкомнатные квартиры	45 460	+264	+0,58%
4-х и более комнатные квартиры	43 699	+655	+1,50%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	54 094	+2 023	+3,74%
Коминтерновский район	46 267	+335	+0,72%
Ленинский район	52 689	-273	-0,52%
Советский район	46 871	+896	+1,91%
Железнодорожный район	43 729	+47	+0,11%
Левобережный район	44 864	-9	-0,02%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	46 954	-376	-0,80%
Хрущевка	46 372	+426	+0,92%
Брежневка	46 744	-26	-0,06%
Чешка	47 476	+61	+0,13%
Современная	47 631	+922	+1,94%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	48 829	+493	+1,01%
Монолитный и монолитно-кирпичный	45 484	+740	+1,63%
Панельный	46 322	+572	+1,23%

Источник: ИнвестОценка

Предложение

По итогам января 2014 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа вернулся к показателям ноября прошлого года, составив 5 046 объектов, и показав, таким образом, более чем 35% рост по отношению к декабрю 2013 года.

На рынке преобладает предложение вторичек (63% совокупного предложения). Лидером среди районов остается Коминтерновский район (42% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир



ИНВЕСТОЦЕНКА

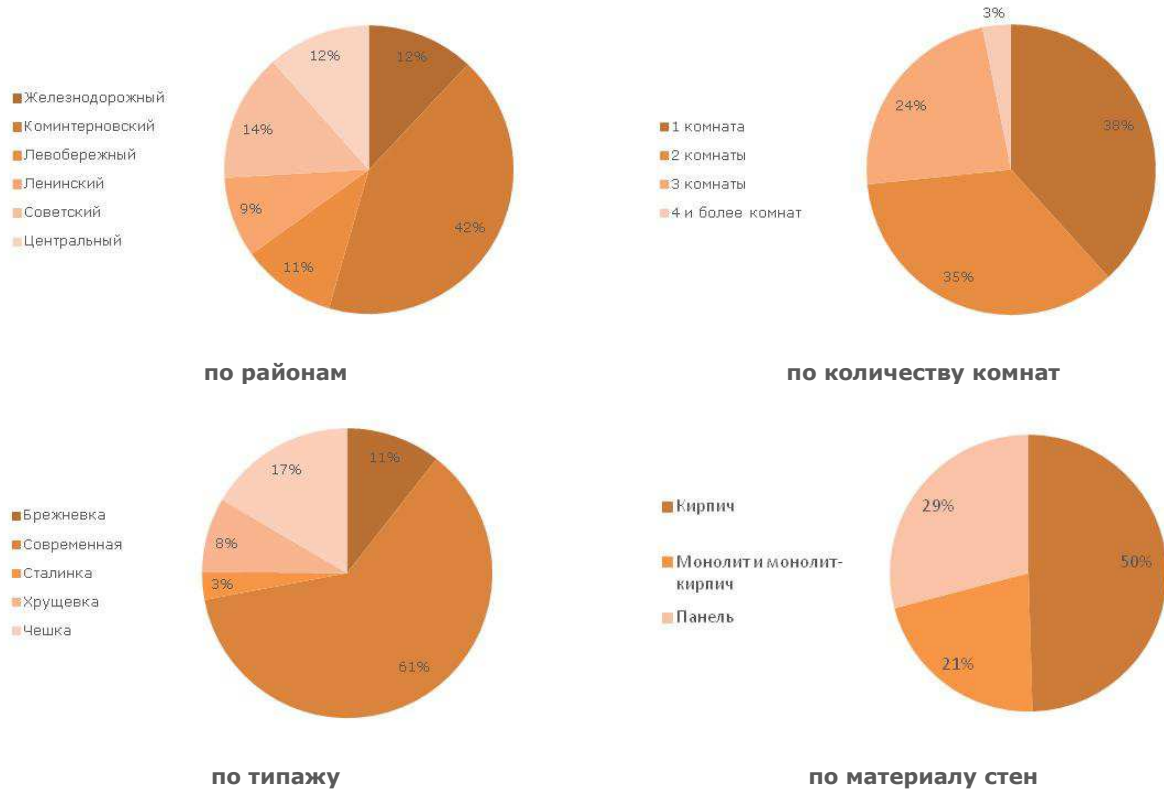
Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

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



составляет более 2/3 совокупного предложения, 50% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составило 61%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец января 2014г., %



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.

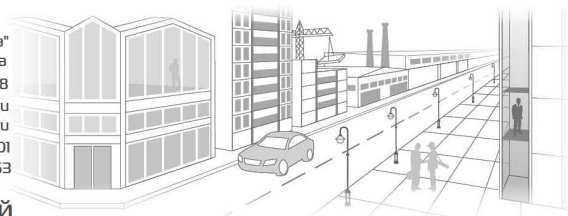
Основное внимание покупателей при рассмотрении жилья в качестве объекта инвестирования уделяется местоположению объекта, удобству планировки, качеству строительства и репутации компании-застройщика, а также перспективам развития социально-бытовой инфраструктуры района расположения.

Ценовая ситуация

За январь средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже выросла на 1,29%, составив на конец месяца 47 386 руб./кв. м (46 783 руб./кв. м на конец декабря).

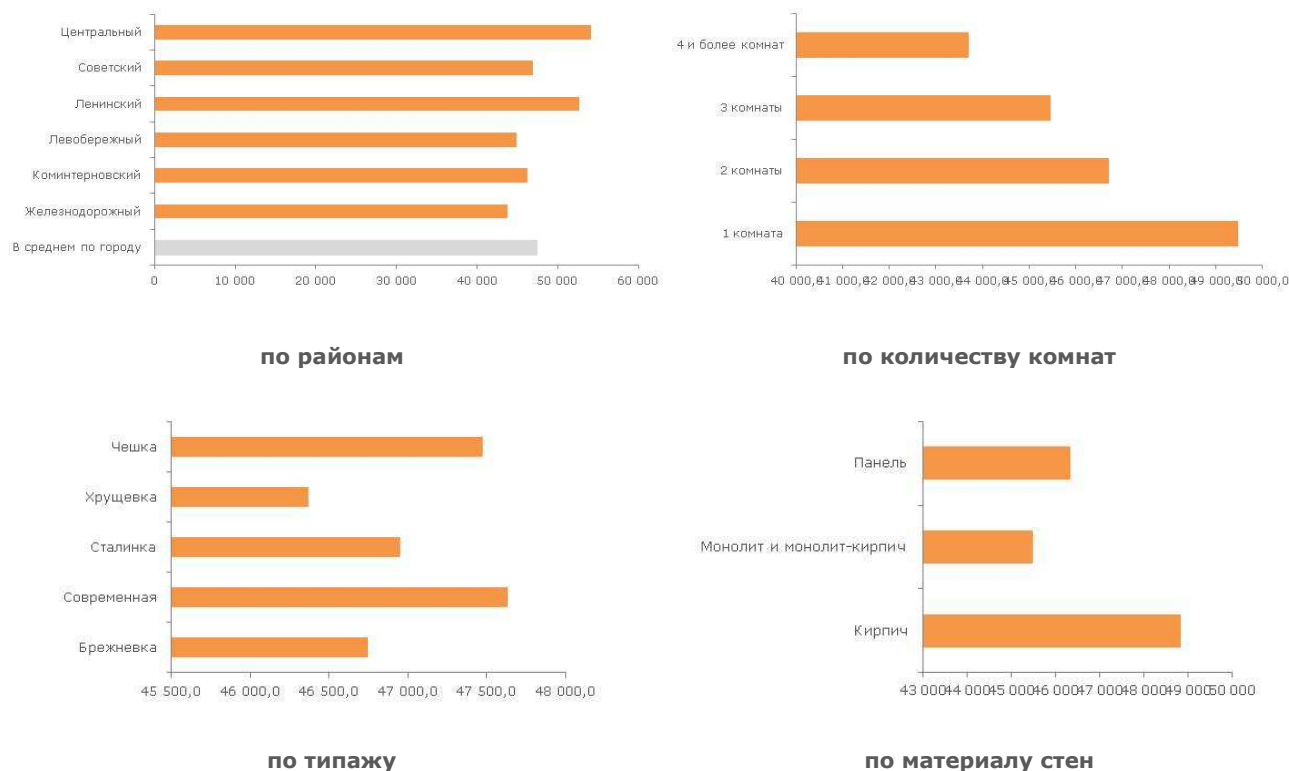
После декабрьского снижения цен на рынке наблюдается возврат к ценам ноября 2013 года. Наибольшая динамика роста цен в зависимости от количества комнат в марте зафиксирована по двух-, а также 4-х и более комнатным квартирам (+1,78% и +1,50% соответственно). Зафиксирован рост цен на квартиры в современных домах (+1,94%), монолитной и монолит-кирпичной постройки (+1,63%). Максимальный рост цен отмечен на квартиры в Центральном и Советском районах (+3,74% и +1,91% соответственно).

Рост в сегменте новостроек по итогам января составил +2,31%, в то время как вторичка выросла на 0,96%.



Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец января 2014г., руб.



Источник: ИнвестОценка

Выводы и прогнозы

Несмотря на уверенный рост цен в январе, в ближайшее время ситуация на рынке жилья Воронежа существенно вряд ли изменится. После падения в декабре цены вернулись в коридор 47 000 – 47 500 руб./кв. м, в котором находились на протяжении всего 2013 года. Стагнация продолжается.

Рисунок 3. Динамика цен предложения квартир Воронежа за январь 2012г. – январь 2014г.



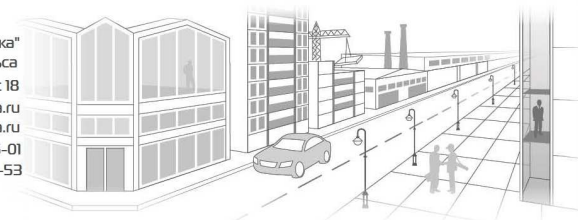
Источник: ИнвестОценка

По итогам января средневзвешенная цена предложения квартир выросла на 1,29%, составив 47 386 руб./кв. м.

**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 января 2014 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	5 046	47 385,9	6 306,6	25 000,0	46 212,1	50 000,0	106 666,7	177,6	0,4%
Количество комнат	1 комната	1 932	49 489,5	6 057,7	30 905,1	48 811,1	50 000,0	100 000,0	275,7	0,6%
	2 комнаты	1 771	46 711,2	6 107,6	25 000,0	45 238,1	50 000,0	106 666,7	290,3	0,6%
	3 комнаты	1 182	45 460,4	6 028,2	28 500,0	44 047,6	50 000,0	86 075,9	350,8	0,8%
	4 и более комнат	161	43 699,0	6 062,9	32 623,0	41 558,4	35 443,0	81 896,6	958,6	2,2%
Районы расположения	Железнодорожный	607	43 728,6	5 033,7	30 769,2	43 128,4	50 000,0	66 496,2	409,0	0,9%
	Коминтерновский	2142	46 266,8	5 410,5	25 000,0	45 526,3	50 000,0	77 586,2	233,9	0,5%
	Левобережный	535	44 864,4	5 467,5	30 151,5	43 831,2	50 000,0	81 578,9	473,2	1,1%
	Ленинский	455	52 689,3	7 647,8	30 000,0	51 923,1	50 000,0	100 000,0	717,9	1,4%
	Советский	722	46 870,9	5 067,8	31 180,6	46 666,7	50 000,0	81 578,9	377,5	0,8%
	Центральный	585	54 094,4	7 983,5	33 027,5	52 222,2	50 000,0	106 666,7	660,7	1,2%
Материал стен	Кирпич	2501	48 829,4	6 777,0	25 000,0	47 500,0	50 000,0	106 666,7	271,1	0,6%
	Монолит и монолит-кирпич	1077	45 483,8	7 266,7	27 103,4	43 428,6	37 165,6	88 000,0	443,1	1,0%
	Панель	1468	46 321,9	4 435,3	31 180,6	45 652,2	50 000,0	81 578,9	231,6	0,5%
Новизна	Вторичка	3166	48 847,9	6 065,4	25 000,0	47 995,8	50 000,0	106 666,7	215,6	0,4%
	Новостройки	1880	44 923,6	6 019,8	27 103,4	43 335,0	50 000,0	100 000,0	277,7	0,6%
Типажи	Брежневка	532	46 744,0	4 745,2	32 623,0	46 491,2	50 000,0	73 355,8	411,8	0,9%
	Современная	3104	47 630,7	7 049,7	27 103,4	46 000,0	50 000,0	106 666,7	253,1	0,5%
	Сталинка	155	46 954,3	7 659,2	30 151,5	44 235,9	38 414,6	89 130,4	1 234,4	2,6%
	Хрущевка	421	46 371,8	5 263,9	30 000,0	45 396,8	50 000,0	72 468,4	513,7	1,1%
	Чешка	834	47 475,9	4 812,5	25 000,0	46 933,8	50 000,0	94 054,1	333,5	0,7%

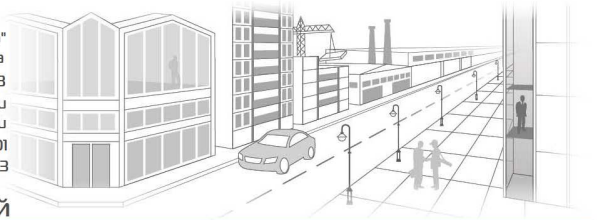
Источник: ИнвестОценка

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.