

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за февраль 2014 года

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

Основные показатели	февраль 2014	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	47 811	425	0,90%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	4 045	-1 001	-24,75%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	47 759	-1 089	-2,28%
Новостройки	47 865	2 942	6,15%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	49 908	418	0,84%
Двухкомнатные квартиры	46 857	146	0,31%
Трехкомнатные квартиры	45 570	109	0,24%
4-х и более комнатные квартиры	44 488	789	1,77%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	51 484	-2 611	-5,07%
Коминтерновский район	47 066	800	1,70%
Ленинский район	51 298	-1 392	-2,71%
Советский район	47 851	980	2,05%
Железнодорожный район	45 793	2 064	4,51%
Левобережный район	47 201	2 336	4,95%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	48 323	1 369	2,83%
Хрущевка	46 720	348	0,74%
Брежневка	46 912	168	0,36%
Чешка	47 979	503	1,05%
Современная	47 901	271	0,57%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	48 663	-166	-0,34%
Монолитный и монолитно-кирпичный	46 931	1 447	3,08%
Панельный	47 125	803	1,70%

Источник: ИнвестОценка

Предложение

По итогам февраля 2014 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа сократился к январю почти на 25% до 4 045 объектов (в основном за счет сокращения предложения вторички, более чем в 1,5 раза). В результате в общей структуре предложение вторичек и новостроек практически сравнялось (51% и 49% соответственно).

Лидером среди районов остается Коминтерновский район (47% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет более 2/3 совокупного предложения, 48% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах выросло до 80%.



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

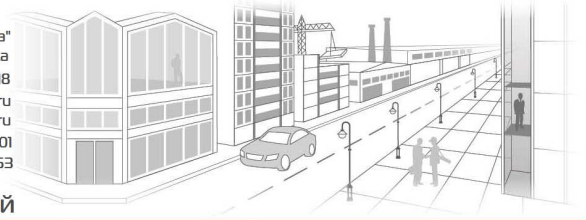
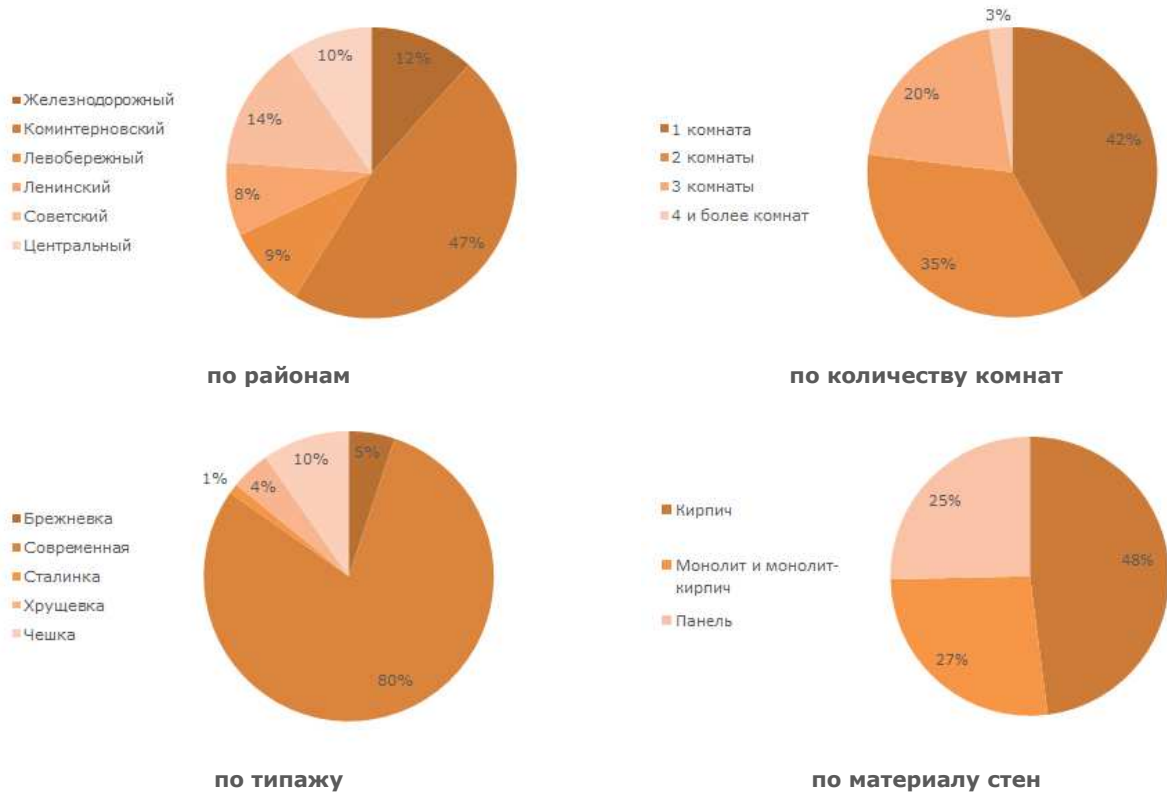


Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец февраля 2014г., %



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 февраль средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже поднялась почти на 0,90%, составив на конец месяца 47 811 руб./кв. м (47 386 руб./кв. м на конец января).

В целом по рынку поступательный рост цен продолжился. Наибольшая динамика роста цен в зависимости от количества комнат в феврале зафиксирована по одно-, а также 4-х и более комнатным квартирам (+0,84% и +1,77% соответственно). Зафиксирован рост цен на квартиры в сталинках (+2,83%), монолитной и монолитно-кирпичной постройки (+3,08%). Максимальный рост цен отмечен на квартиры на левом берегу города в Железнодорожном и Левобережном районах (+4,51% и +4,95% соответственно).

Рост в сегменте новостроек по итогам января составил +6,15%, в то время как цены на вторичку снизились на 2,28%, что объясняется, главным образом, структурными изменениями (соответственно ростом доли дорогого и дешевого предложения).

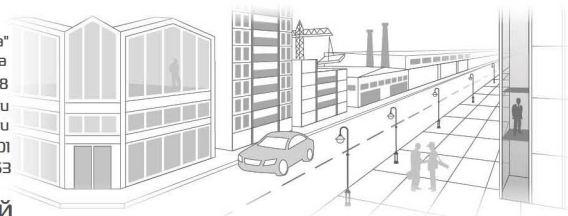
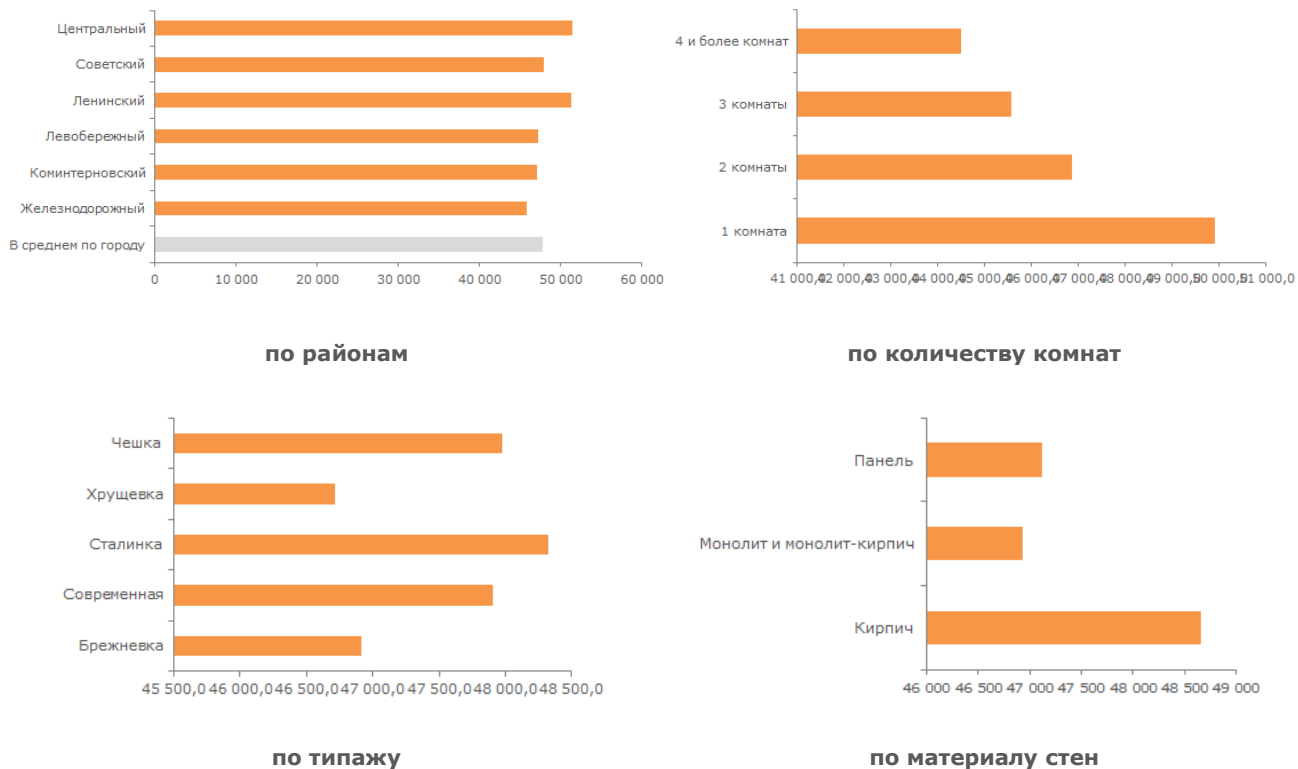


Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец февраля 2014г., руб.

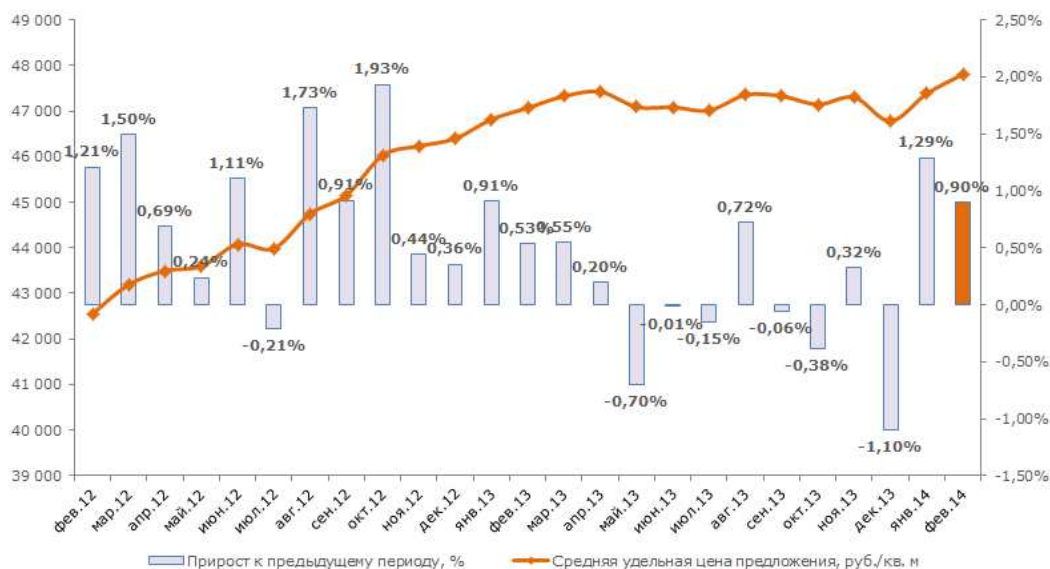


Источник: ИнвестОценка

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 февраль 2012г. – февраль 2014г.



Источник: ИнвестОценка

За февраль средневзвешенная цена предложения квартир выросла на 0,90%, составив 47 811 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@investocenka.ru
www.investocenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53

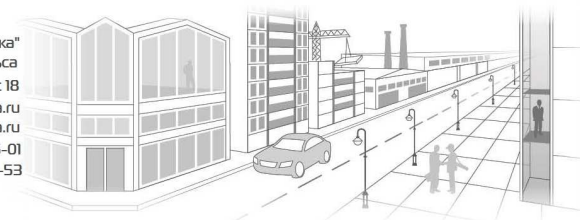


Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец февраля 2014 года

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	4 045	47 810,9	5 761,7	30 158,7	47 188,3	50 000,0	67 894,6	181,2	0,4%
Количество комнат	1 комната	1 695	49 907,8	5 308,4	31 967,2	49 593,5	50 000,0	67 894,6	258,0	0,5%
	2 комнаты	1 418	46 857,0	5 666,0	30 158,7	45 751,1	50 000,0	67 547,7	301,0	0,6%
	3 комнаты	828	45 569,5	5 423,1	31 582,5	44 415,2	50 000,0	67 073,2	377,2	0,8%
	4 и более комнат	104	44 487,7	6 111,2	32 024,8	41 608,2	46 610,2	65 000,0	1 204,3	2,7%
Районы расположения	Железнодорожный	472	45 792,6	5 950,4	31 967,2	44 350,0	50 000,0	66 129,0	548,4	1,2%
	Коминтерновский	1 907	47 066,4	5 281,4	31 410,3	46 511,6	50 000,0	67 391,3	241,9	0,5%
	Левобережный	371	47 200,8	5 734,4	30 158,7	46 910,8	50 000,0	67 894,6	596,2	1,3%
	Ленинский	331	51 297,7	5 847,1	34 574,5	51 500,0	50 000,0	67 073,2	643,7	1,3%
	Советский	577	47 851,3	5 527,9	31 582,5	47 090,9	50 000,0	67 547,7	460,7	1,0%
	Центральный	387	51 483,9	5 943,3	37 000,0	50 899,7	50 000,0	67 114,1	605,0	1,2%
Материал стен	Кирпич	1 940	48 663,5	6 210,3	30 158,7	48 120,8	50 000,0	67 547,7	282,1	0,6%
	Монолит и монолит-кирпич	1 080	46 930,8	5 872,3	31 967,2	46 296,3	49 786,9	67 894,6	357,5	0,8%
	Панель	1 025	47 124,7	4 673,6	33 962,3	46 900,0	50 000,0	66 250,0	292,1	0,6%
Новизна	Вторичка	2 061	47 758,7	5 572,1	30 158,7	47 384,6	50 000,0	67 894,6	245,5	0,5%
	Новостройки	1 984	47 865,2	5 960,0	31 410,3	47 058,8	50 000,0	67 894,6	267,7	0,6%
Типажи	Брежневка	208	46 912,4	4 950,6	33 103,4	46 858,6	50 000,0	66 129,0	688,2	1,5%
	Современная	3 220	47 901,4	5 920,9	31 410,3	47 009,2	50 000,0	67 894,6	208,7	0,4%
	Сталинка	46	48 322,8	6 883,4	30 158,7	48 333,3	48 333,3	67 096,8	2 052,2	4,2%
	Хрущевка	178	46 719,7	5 363,1	34 090,9	45 973,3	50 000,0	67 114,1	806,2	1,7%
	Чешка	393	47 979,2	4 882,3	31 582,5	48 429,3	50 000,0	64 122,0	493,2	1,0%

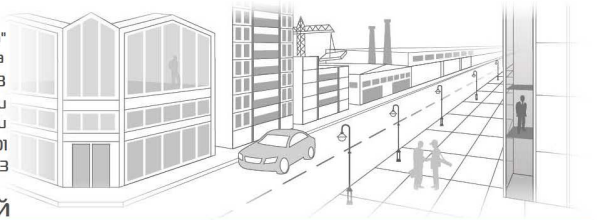
Источник: ИнвестОценка

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.