



Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за март 2014 года

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

Основные показатели	Март 2014	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	48 505	+694	+1,45%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	4 106	+61	+1,49%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	49 872	+2 113	+4,24%
Новостройки	46 374	-1 491	-3,22%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	50 843	+935	+1,84%
Двухкомнатные квартиры	47 824	+967	+2,02%
Трехкомнатные квартиры	46 315	+746	+1,61%
4-х и более комнатные квартиры	44 306	-181	-0,41%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	54 851	+3 367	+6,14%
Коминтерновский район	47 163	+97	+0,21%
Ленинский район	54 855	+3 557	+6,48%
Советский район	47 459	-392	-0,83%
Железнодорожный район	45 756	-37	-0,08%
Левобережный район	46 746	-455	-0,97%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	49 622	+1 299	+2,62%
Хрущевка	47 014	+295	+0,63%
Брежневка	47 740	+827	+1,73%
Чешка	48 189	+210	+0,44%
Современная	48 837	+935	+1,92%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	49 921	+1 257	+2,52%
Монолитный и монолитно-кирпичный	47 222	+292	+0,62%
Панельный	47 169	+45	+0,10%

Источник: ИнвестОценка

Предложение

В марте 2014 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа практически не изменился, увеличившись всего на 61 объект и составив, таким образом, 4 106 объектов (4 045 на конец февраля).

Лидером среди районов остается Коминтерновский район (41% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет более 2/3 совокупного предложения (38% и 35% соответственно), 48% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах снизилось до 62% (80% по итогам февраля 2014 года).

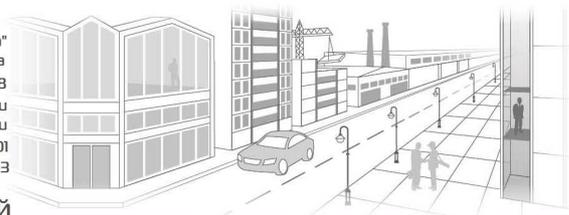
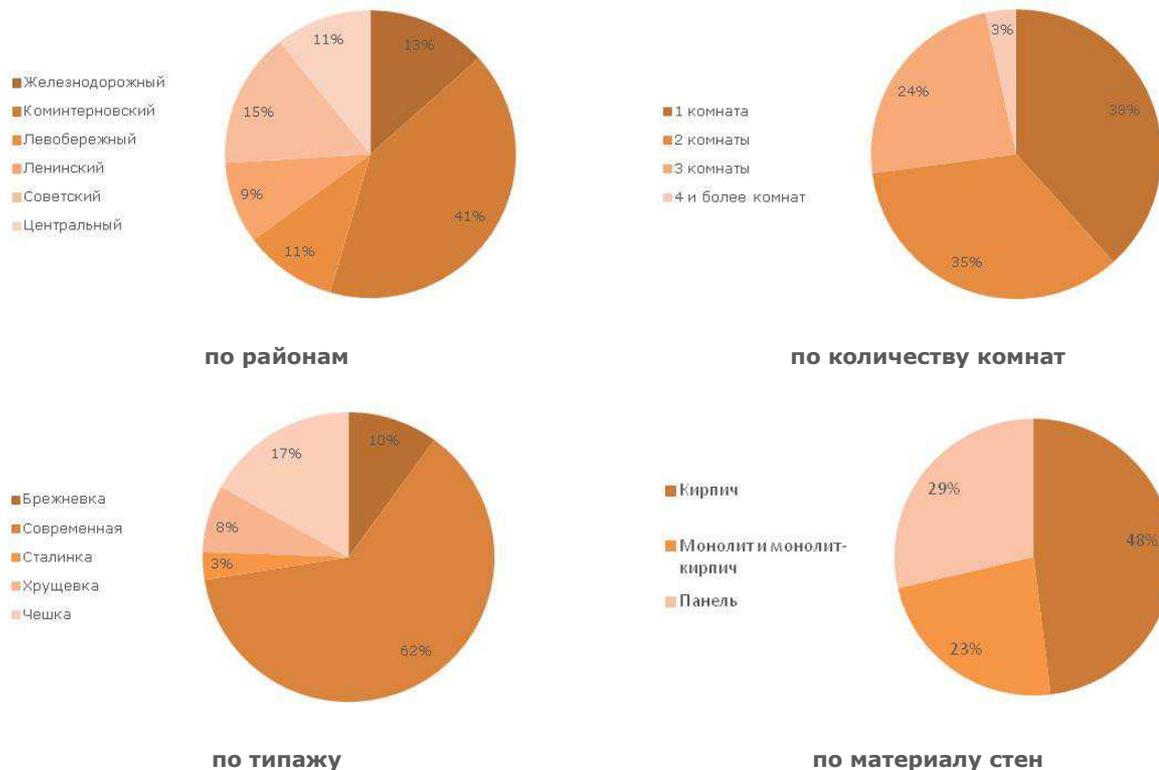


Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец марта 2014г., %



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 март средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже выросла на 1,45%, составив на конец месяца 48 505 руб./кв. м (47 811 руб./кв. м на конец февраля).

Поступательный рост цен продолжился. Наибольшая динамика роста цен в зависимости от количества комнат в марте зафиксирована по одно-, двух- и трехкомнатным квартирам (+1,84%, +2,02% и +1,61% соответственно). Зафиксирован рост цен на квартиры в сталинках (+2,62%), брежневках (+1,73%) и современных домах (+1,92%). Подорожали дома кирпичной постройки (+2,52%). Резкий рост цен на квартиры в Центральном и Ленинском районах (+6,14% и +6,48% соответственно) объясняется структурными изменениями (ростом доли дорогого предложения).

Рост в сегменте вторичного жилья по итогам марта составил +4,24%, в то время как месяц назад вторички потеряли 2,28% стоимости. Цены на новостройки снизились на 3,22%, показав в феврале рост 6,15%. Данная динамика цен также свидетельствует о структурных изменениях в предложении.

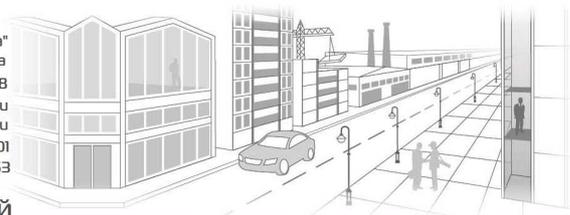
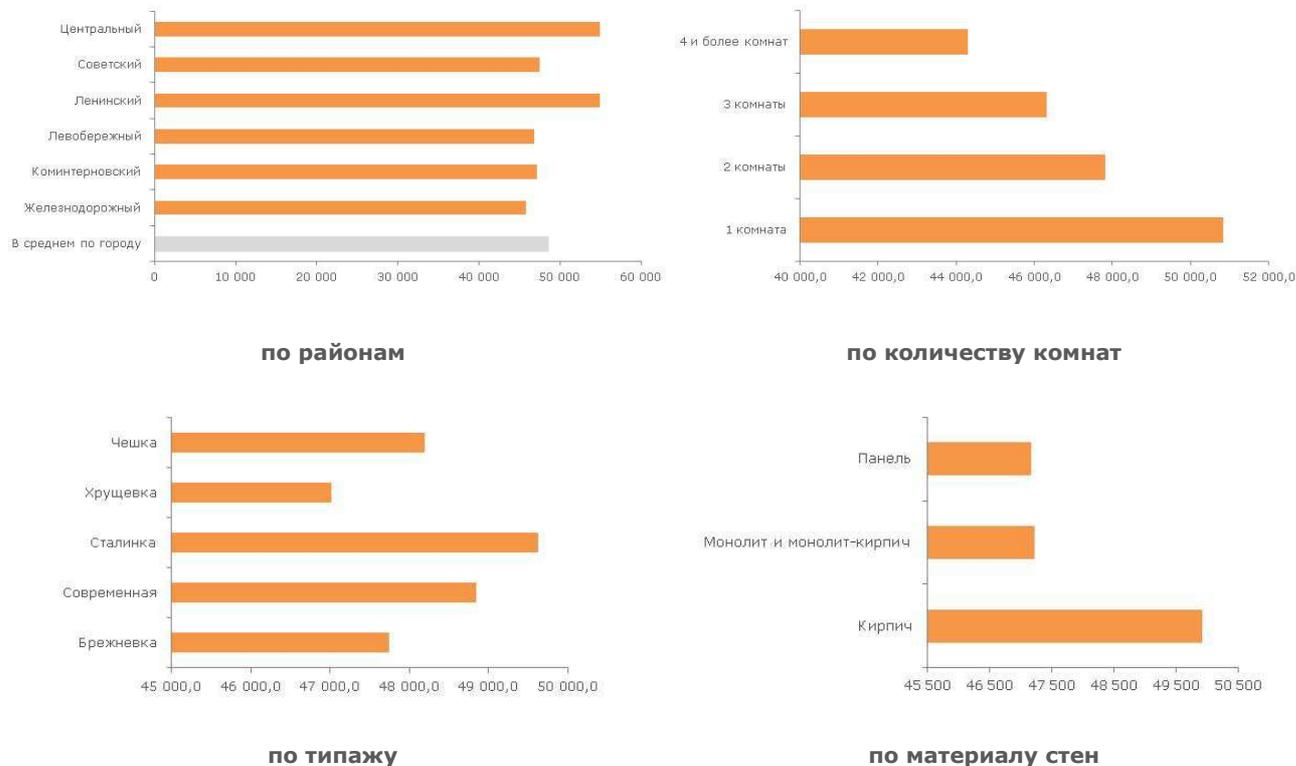


Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец марта 2014г., руб.



Источник: ИнвестОценка

Выводы и прогнозы

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



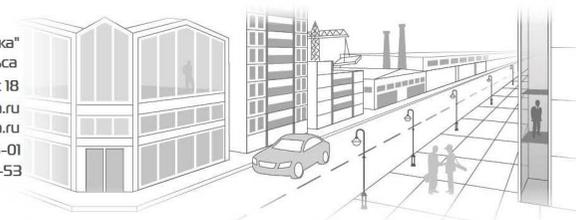
Источник: ИнвестОценка

За март средневзвешенная цена предложения квартир выросла на 1,45%, составив 48 505 руб./кв. м. За I квартал 2014 года рост цен на жилье в Воронеже составил на 3,64% (1,99% за аналогичный период прошлого года).

**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 марта 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	4 106	48 504,5	6 277,5	27 272,7	47 490,3	50 000,0	154 545,5	196,0	0,4%
Количество комнат	1 комната	1 575	50 842,5	5 638,7	28 787,9	50 000,0	50 000,0	154 545,5	284,3	0,6%
	2 комнаты	1 418	47 824,3	6 144,4	29 245,3	46 339,1	50 000,0	120 289,9	326,5	0,7%
	3 комнаты	973	46 315,4	6 341,1	27 272,7	44 852,9	50 000,0	118 750,0	406,8	0,9%
	4 и более комнат	140	44 306,4	5 894,8	30 475,2	42 042,3	47 541,0	73 355,8	1 000,0	2,3%
Районы расположения	Железнодорожный	550	45 755,8	5 205,4	28 787,9	45 312,5	50 000,0	66 406,3	444,3	1,0%
	Коминтерновский	1 687	47 163,2	5 179,9	29 300,1	46 750,0	50 000,0	73 333,3	252,3	0,5%
	Левобережный	427	46 746,1	6 313,0	27 272,7	45 312,5	50 000,0	78 392,9	611,7	1,3%
	Ленинский	375	54 854,9	7 912,7	29 245,3	53 465,8	50 000,0	113 488,4	818,3	1,5%
	Советский	626	47 458,8	4 980,2	28 260,9	47 345,1	50 000,0	68 050,7	398,4	0,8%
Материал стен	Центральный	441	54 850,8	8 448,4	32 142,9	53 409,1	50 000,0	154 545,5	805,5	1,5%
	Кирпич	1 974	49 920,9	6 821,5	27 272,7	48 591,3	50 000,0	154 545,5	307,1	0,6%
Материал стен	Монолит и монолит-кирпич	957	47 222,3	6 699,7	29 300,1	46 254,7	50 000,0	83 495,1	433,4	0,9%
	Панель	1 175	47 169,5	4 814,2	29 978,6	46 666,7	50 000,0	73 943,7	281,0	0,6%
Новизна	Вторичка	2 501	49 871,9	6 405,8	27 272,7	48 863,6	50 000,0	154 545,5	256,2	0,5%
	Новостройки	1 605	46 373,8	5 649,0	29 300,1	45 454,5	50 000,0	113 488,4	282,1	0,6%
Типажи	Брежневка	411	47 739,5	5 348,2	28 787,9	47 292,4	50 000,0	76 087,0	528,3	1,1%
	Современная	2 565	48 836,7	6 735,7	29 300,1	47 505,9	50 000,0	154 545,5	266,0	0,5%
	Сталинка	127	49 622,1	8 364,4	27 272,7	47 945,2	44 444,4	118 750,0	1 490,3	3,0%
	Хрущевка	309	47 014,3	5 561,8	29 245,3	46 444,4	50 000,0	78 620,7	633,8	1,3%
	Чешка	694	48 189,0	5 049,6	28 260,9	47 631,0	50 000,0	75 531,9	383,6	0,8%

Источник: ИнвестОценка

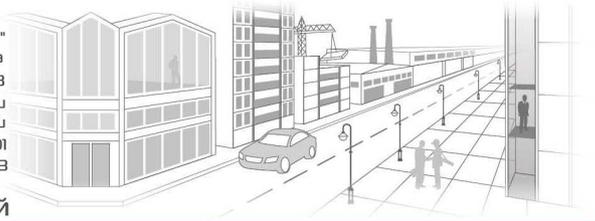
Copyright © 2014, ИнвестОценка, ООО



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



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.