

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за апрель 2014 года

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

Основные показатели	апрель 2014	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	48 484	-20	-0,04%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	4 920	+814	+16,54%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	50 145	+273	+0,55%
Новостройки	46 092	-282	-0,61%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	50 861	+18	+0,04%
Двухкомнатные квартиры	47 642	-182	-0,38%
Трехкомнатные квартиры	46 447	+132	+0,28%
4-х и более комнатные квартиры	43 250	-1 057	-2,44%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	54 787	-64	-0,12%
Коминтерновский район	47 402	+239	+0,50%
Ленинский район	53 931	-924	-1,71%
Советский район	47 416	-43	-0,09%
Железнодорожный район	46 372	+616	+1,33%
Левобережный район	46 268	-478	-1,03%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	49 302	-320	-0,65%
Хрущевка	47 897	+882	+1,84%
Брежневка	47 890	+151	+0,31%
Чешка	48 384	+195	+0,40%
Современная	48 632	-204	-0,42%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	49 826	-95	-0,19%
Монолитный и монолитно-кирпичный	47 347	+125	+0,26%
Панельный	47 157	-12	-0,03%

Источник: ИнвестОценка

Предложение

По итогам апреля 2014 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа вырос на 16,54%, составив 4 920 объектов (4 106 объектов на конец марта).

Лидером среди районов остается Коминтерновский район (38% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет более 2/3 совокупного предложения (39% и 35% соответственно), 48% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составляет 64%.

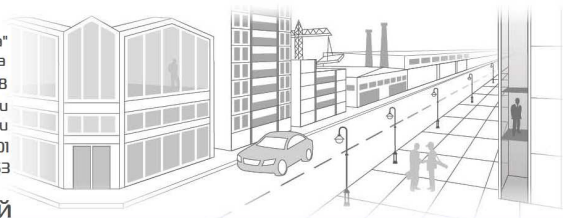
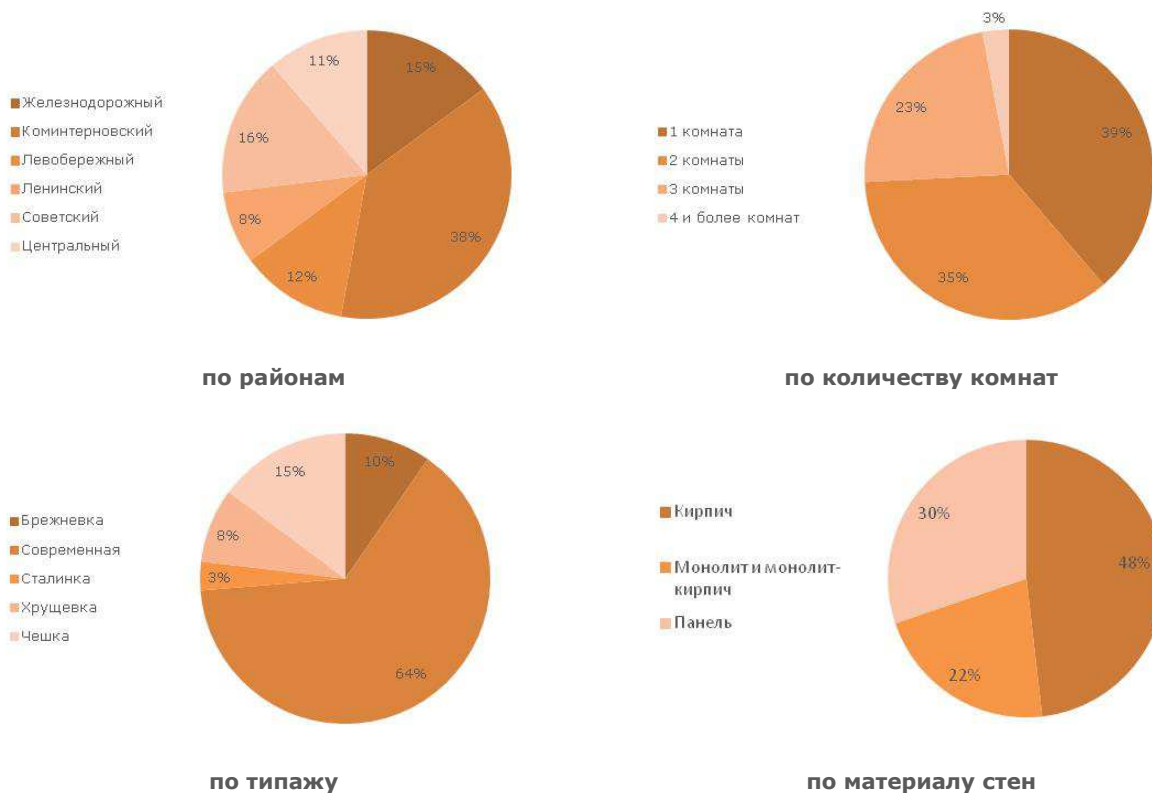


Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец апреля 2014г., %



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

Средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже в апреле практически не изменилась, составив 48 484 руб./кв. м (48 505 руб./кв. м на конец марта). Таким образом, в апреле впервые с конца прошлого года рост цен на жилье в Воронеже остановился.

Наибольшая динамика роста цен в зависимости от количества комнат в апреле зафиксирована по четырёх- и более комнатным квартирам (-2,44%). Подросли цены на квартиры в хрущёвках (+1,84%). В Железнодорожном районе средний рост цен на квартиры составил 1,33%, в то время как в Ленинском районе отмечено снижение цен на 1,71%.

Колебания цен на квартиры в зависимости от новизны не превышали 1%. Вторичное жильё по итогам апреля подорожало на 0,55%, в то время как цены на новостройки снизились на 0,61%.

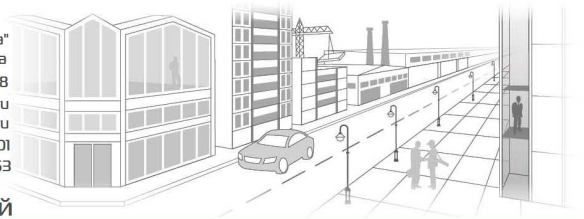
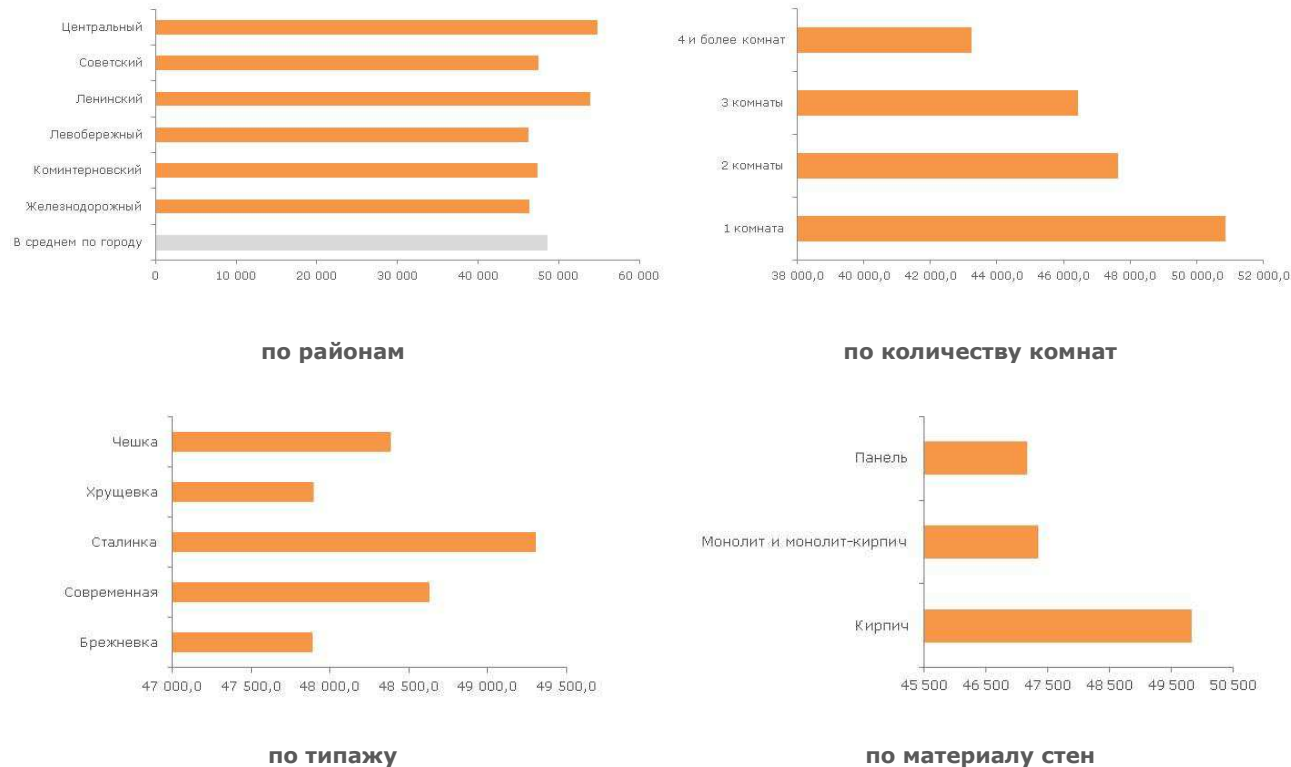


Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец апреля 2014г., руб.



Источник: ИнвестОценка

Выводы и прогнозы

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



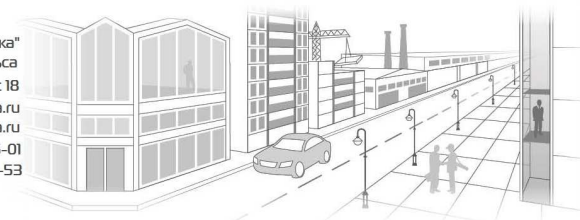
Источник: ИнвестОценка

За апрель средневзвешенная цена предложения квартир снизилась на 0,04%, составив 48 484 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 апреля 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	4 920	48 484,5	6 006,8	23 636,4	47 370,3	50 000,0	154 545,5	171,3	0,4%
Количество комнат	1 комната	1 904	50 860,7	5 575,8	28 787,9	49 760,0	50 000,0	154 545,5	255,6	0,5%
	2 комнаты	1 746	47 642,4	5 634,0	28 679,2	46 262,9	50 000,0	111 594,2	269,7	0,6%
	3 комнаты	1 124	46 447,3	6 259,6	23 636,4	44 836,3	50 000,0	93 023,3	373,6	0,8%
	4 и более комнат	146	43 249,7	5 536,6	29 442,1	42 556,8	40 816,3	73 355,8	919,6	2,1%
Районы расположения	Железнодорожный	734	46 372,2	4 873,2	28 787,9	45 659,4	50 000,0	70 529,0	360,0	0,8%
	Коминтерновский	1 868	47 402,1	5 267,4	23 636,4	46 921,9	50 000,0	85 164,8	243,8	0,5%
	Левобережный	591	46 268,5	5 132,1	27 272,7	45 454,5	50 000,0	90 000,0	422,6	0,9%
	Ленинский	399	53 931,2	7 351,2	28 679,2	53 225,8	50 000,0	86 075,9	737,0	1,4%
	Советский	768	47 415,9	4 719,2	29 978,6	47 320,6	50 000,0	79 562,0	340,8	0,7%
	Центральный	560	54 786,9	7 917,4	31 250,0	53 848,4	60 000,0	154 545,5	669,7	1,2%
Материал стен	Кирпич	2 371	49 826,2	6 631,2	23 636,4	48 684,2	50 000,0	154 545,5	272,4	0,5%
	Монолит и монолит-кирпич	1 062	47 347,0	6 506,0	30 900,0	46 000,0	50 000,0	82 500,0	399,5	0,8%
	Панель	1 487	47 157,4	4 351,0	29 978,6	46 647,1	50 000,0	90 000,0	225,7	0,5%
Новизна	Вторичка	2 904	50 145,3	6 259,1	23 636,4	49 203,2	50 000,0	154 545,5	232,3	0,5%
	Новостройки	2 016	46 092,2	5 006,7	30 900,0	45 356,8	50 000,0	93 023,3	223,1	0,5%
Типажи	Брежневка	474	47 890,3	5 388,9	23 636,4	47 575,8	50 000,0	76 087,0	495,6	1,0%
	Современная	3 152	48 632,4	6 403,4	30 900,0	47 093,8	50 000,0	154 545,5	228,1	0,5%
	Сталинка	157	49 302,3	7 538,4	27 272,7	47 530,9	43 750,0	94 000,0	1 207,1	2,4%
	Хрущевка	408	47 896,6	5 230,8	28 679,2	46 774,2	50 000,0	78 620,7	518,6	1,1%
	Чешка	729	48 384,1	4 831,4	31 025,6	48 437,5	50 000,0	80 303,0	358,1	0,7%

Источник: ИнвестОценка

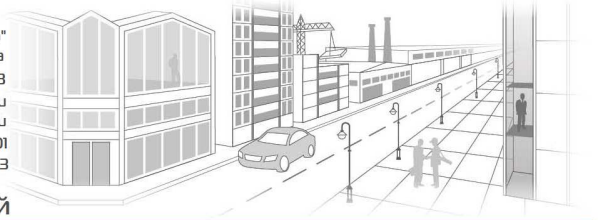
Copyright © 2014, ИнвестОценка, ООО



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.