

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за май 2014 года

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

Основные показатели	Май 2014	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	49 001	+517	+1,07%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	3 600	-1 320	-36,67%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	50 607	+462	+0,91%
Новостройки	46 359	+267	+0,58%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	51 455	+594	+1,15%
Двухкомнатные квартиры	48 105	+463	+0,96%
Трехкомнатные квартиры	46 894	+447	+0,95%
4-х и более комнатные квартиры	44 128	+878	+1,99%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	56 019	+1 232	+2,20%
Коминтерновский район	47 460	+58	+0,12%
Ленинский район	55 899	+1 968	+3,52%
Советский район	48 445	+1 029	+2,12%
Железнодорожный район	46 618	+246	+0,53%
Левобережный район	46 526	+258	+0,56%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	50 475	+1 173	+2,32%
Хрущевка	48 442	+545	+1,12%
Брежневка	48 235	+345	+0,72%
Чешка	48 519	+135	+0,28%
Современная	49 245	+613	+1,25%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	51 041	+1 215	+2,38%
Монолитный и монолитно-кирпичный	46 665	-682	-1,46%
Панельный	47 396	+239	+0,50%

Источник: ИнвестОценка

Предложение

По итогам мая 2014 года объём предложения жилой недвижимости Воронежа упал на 36,67%, и составил, таким образом, 3 600 объектов (4 920 на конец апреля).

Лидером среди районов остается Коминтерновский район (39% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет более 2/3 совокупного предложения (39% и 35% соответственно), 49% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составило 62%.

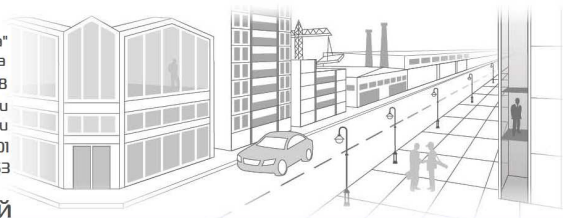
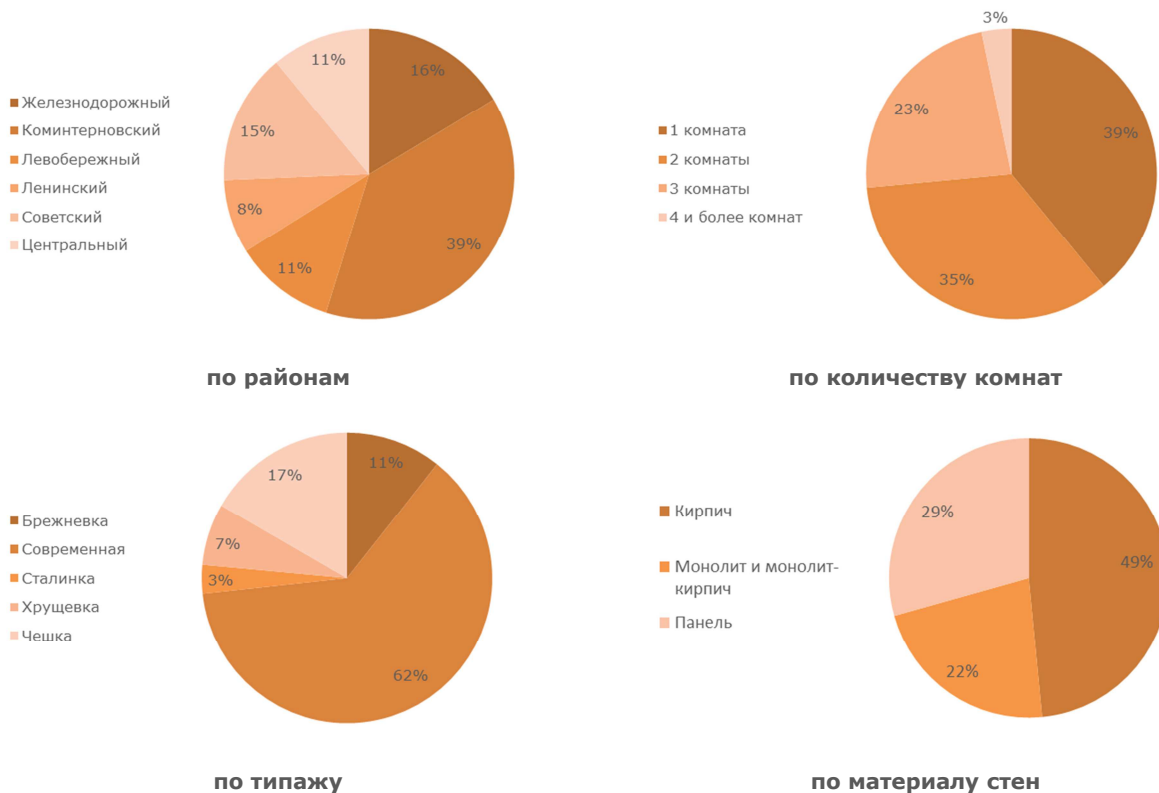


Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец мая 2014г., %



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 составила на конец месяца 49 001 руб./кв. м (48 484 руб./кв. м на конец апреля), показав, таким образом, рост на 1,07%.

Ценовая ситуация на рынке остаётся стабильной, отмечается небольшой рост в некоторых сегментах. Наибольшая динамика роста цен в зависимости от количества комнат в мае зафиксирована по четырёх- и более комнатным квартирам (+1,99%), «однушки» подорожали в среднем на 1,15%. Подросли цены на квартиры в сталинках (+2,32%). В Ленинском районе средний рост цен на квартиры составил 3,52%, так же выявлен рост цен на квартиры в Центральном и Советском районах (+2,20% и +2,12% соответственно).

Колебания цен на квартиры в зависимости от новизны не превышают 1%. Вторичное жильё по итогам мая подорожало на 0,91%, а новостройки на 0,58%. Таким образом, тенденции, наметившиеся в предыдущих периодах, сохранились и в текущем месяце.

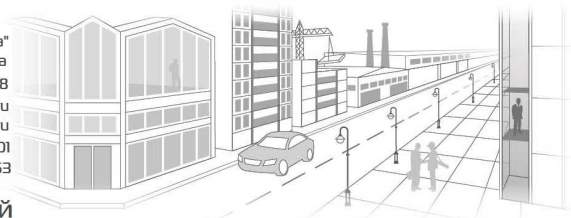
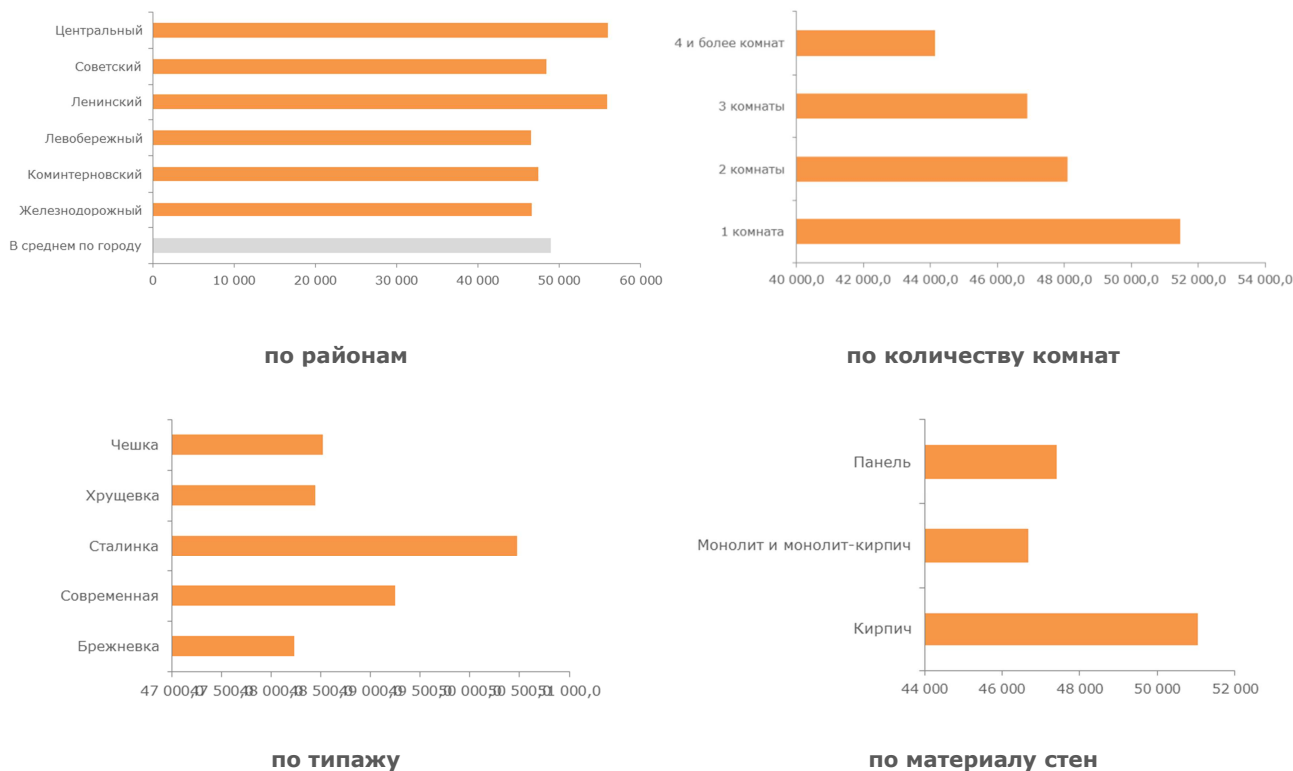


Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец мая 2014г., руб.



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. Структурная и ценовая ситуация на рынке вернулась в привычное стабильное русло.

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



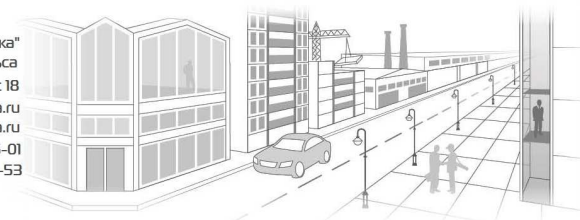
Источник: ИнвестОценка

За май средневзвешенная цена предложения квартир поднялась на 1,07%, составив 49 001 руб./кв. м. С начала года средние цены на квартиры в Воронеже выросли на 4,66%.

**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 мая 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	3 600	49 001,0	6 379,5	26 666,7	47 777,8	50 000,0	145 436,4	212,7	0,4%
Количество комнат	1 комната	1 406	51 454,9	6 111,2	28 787,9	50 000,0	50 000,0	145 436,4	326,1	0,6%
	2 комнаты	1 240	48 104,7	6 166,0	26 666,7	46 547,9	50 000,0	123 574,1	350,3	0,7%
	3 комнаты	835	46 894,4	6 127,0	27 272,7	45 142,9	50 000,0	101 020,4	424,3	0,9%
	4 и более комнат	119	44 128,3	5 418,6	30 909,1	43 372,3	49 726,8	77 586,2	997,7	2,3%
Районы расположения	Железнодорожный	590	46 618,4	5 614,9	28 787,9	45 877,0	50 000,0	70 529,0	462,7	1,0%
	Коминтерновский	1383	47 459,9	5 281,0	32 307,7	46 710,5	50 000,0	85 876,5	284,1	0,6%
	Левобережный	406	46 526,3	4 928,1	27 272,7	46 282,5	50 000,0	73 809,5	489,8	1,1%
	Ленинский	297	55 899,4	8 470,8	28 679,2	54 761,9	45 000,0	123 574,1	984,7	1,8%
	Советский	527	48 444,6	4 786,2	30 909,1	48 360,7	50 000,0	81 578,9	417,4	0,9%
	Центральный	397	56 019,0	9 313,1	26 666,7	53 932,6	55 000,0	145 436,4	936,0	1,7%
Материал стен	Кирпич	1745	51 041,2	7 157,9	26 666,7	49 500,0	50 000,0	145 436,4	342,8	0,7%
	Монолит и монолит-кирпич	798	46 665,3	6 594,5	29 504,5	44 399,1	50 000,0	93 023,3	467,2	1,0%
	Панель	1057	47 396,1	4 373,5	31 885,5	46 933,1	50 000,0	81 578,9	269,2	0,6%
Новизна	Вторичка	2239	50 606,9	6 495,6	27 272,7	49 468,1	50 000,0	145 436,4	274,6	0,5%
	Новостройки	1361	46 359,0	5 535,0	26 666,7	45 348,8	50 000,0	100 000,0	300,2	0,6%
Типажи	Брежневка	383	48 235,3	5 439,7	28 787,9	47 818,2	50 000,0	71 111,1	556,6	1,2%
	Современная	2255	49 245,4	6 959,9	26 666,7	47 594,0	50 000,0	145 436,4	293,2	0,6%
	Сталинка	115	50 475,3	8 540,3	27 272,7	48 517,5	49 275,4	123 574,1	1 599,8	3,2%
	Хрущевка	248	48 442,0	5 489,2	28 679,2	47 536,4	55 000,0	79 545,5	698,5	1,4%
	Чешка	599	48 518,8	4 813,0	31 885,5	48 108,1	50 000,0	93 729,7	393,6	0,8%

Источник: ИнвестОценка

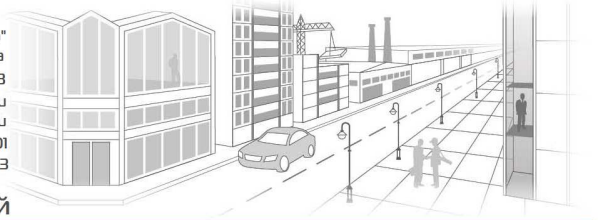
Copyright © 2014, ИнвестОценка, ООО



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.