

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за август 2014 года

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

Основные показатели	Август 2014	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	49 218	+440	+0,90%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	3 619	-1 772	-48,96%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	50 571	+338	+0,67%
Новостройки	46 357	-51	-0,11%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	51 898	+646	+1,24%
Двухкомнатные квартиры	48 335	+405	+0,84%
Трехкомнатные квартиры	46 761	+151	+0,32%
4-х и более комнатные квартиры	44 256	+353	+0,80%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	53 146	-997	-1,88%
Коминтерновский район	48 078	+654	+1,36%
Ленинский район	53 930	+310	+0,58%
Советский район	47 751	-164	-0,34%
Железнодорожный район	48 156	+1 393	+2,89%
Левобережный район	48 018	+771	+1,61%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	48 297	-2 250	-4,66%
Хрущевка	48 587	+417	+0,86%
Брежневка	48 897	+370	+0,76%
Чешка	48 522	+241	+0,50%
Современная	49 635	+696	+1,40%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	50 665	-44	-0,09%
Монолитный и монолитно-кирпичный	47 966	+1 318	+2,75%
Панельный	47 718	+353	+0,74%

Источник: ИнвестОценка

Предложение

По итогам августа 2014 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа упал на 48,96%, составив 3 619 объектов (5 391 на конец июля). Данные скачки характерны для августа как, пика периода отпусков.

Лидером среди районов остается Коминтерновский район (37% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет более 2/3 совокупного предложения (38% и 36% соответственно), 49% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составило 59%.

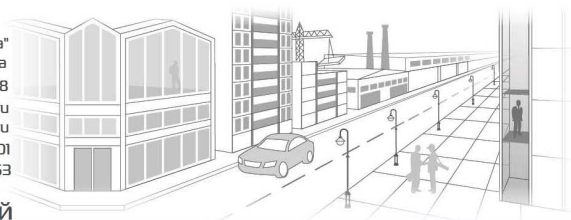
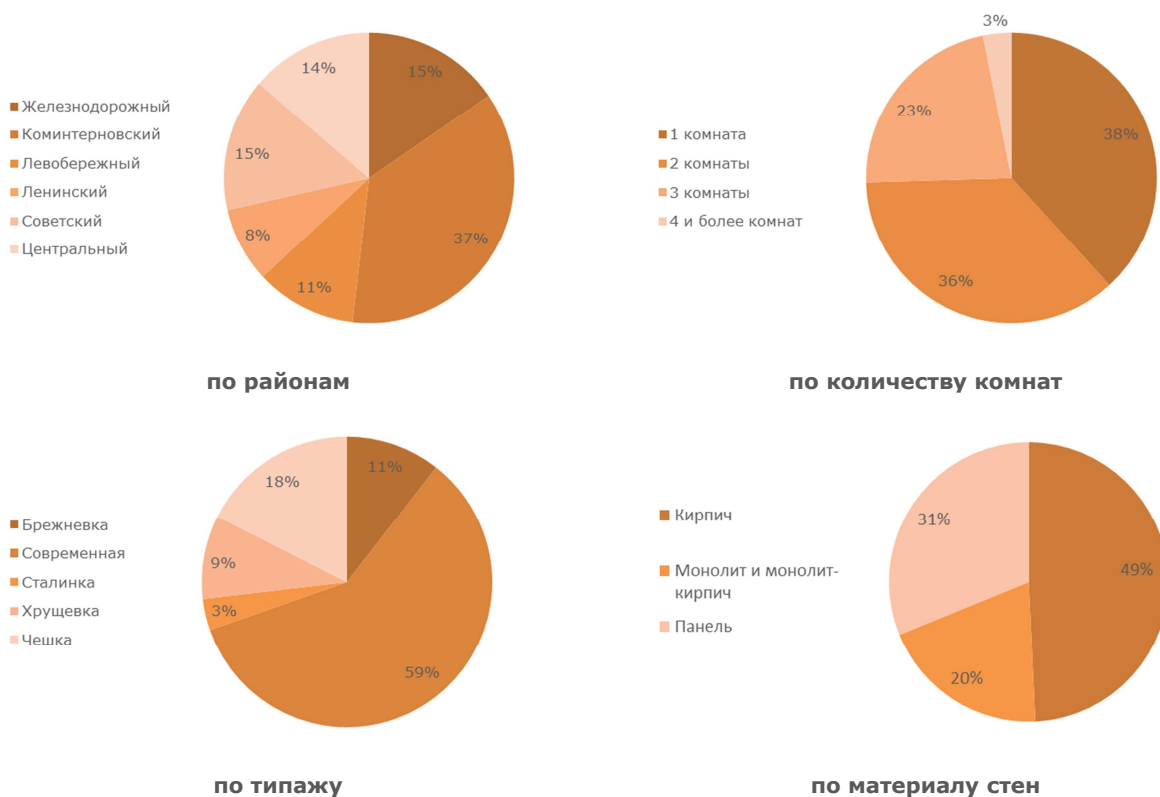


Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец августа 2014г., %



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

В августе средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже выросла на 0,90% до 49 218 руб./кв. м (48 778 руб./кв. м на конец июля).

Ценовая ситуация на рынке остаётся стабильной, незначительные колебания цен за редким исключением превышают 1%. Изменения цен в зависимости от количества комнат в августе заметно лишь по однокомнатным квартирам (+1,24%). Выросли цены на квартиры в хрущёвках, брежневках и современных квартирах (+0,86%, +0,76 и +1,40 соответственно). В то же время квартиры в сталинках упали на 4,66%. В Коминтерновском, Железнодорожном и Левобережном районах квартиры показали рост (+1,36%, +2,89% и +1,61% соответственно), в то время как по квартирам в Центральном районе было выявлено снижение цен (-1,88%).

Колебания цен на квартиры в зависимости от новизны остаются на привычном уровне. Вторичное жильё по итогам августа подорожало на 0,67%, а новостройки подешевели на 0,11%.

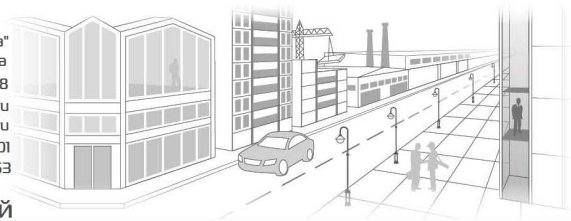
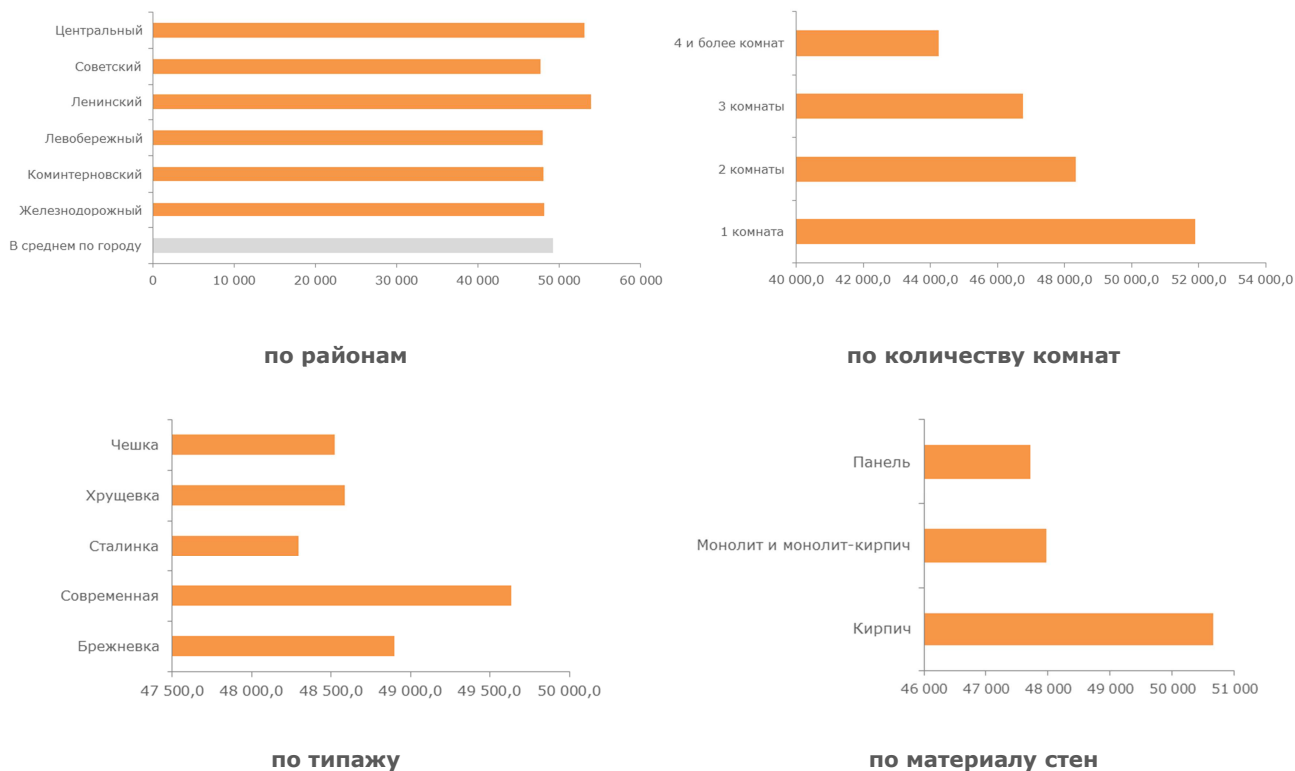


Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец августа 2014г., руб.

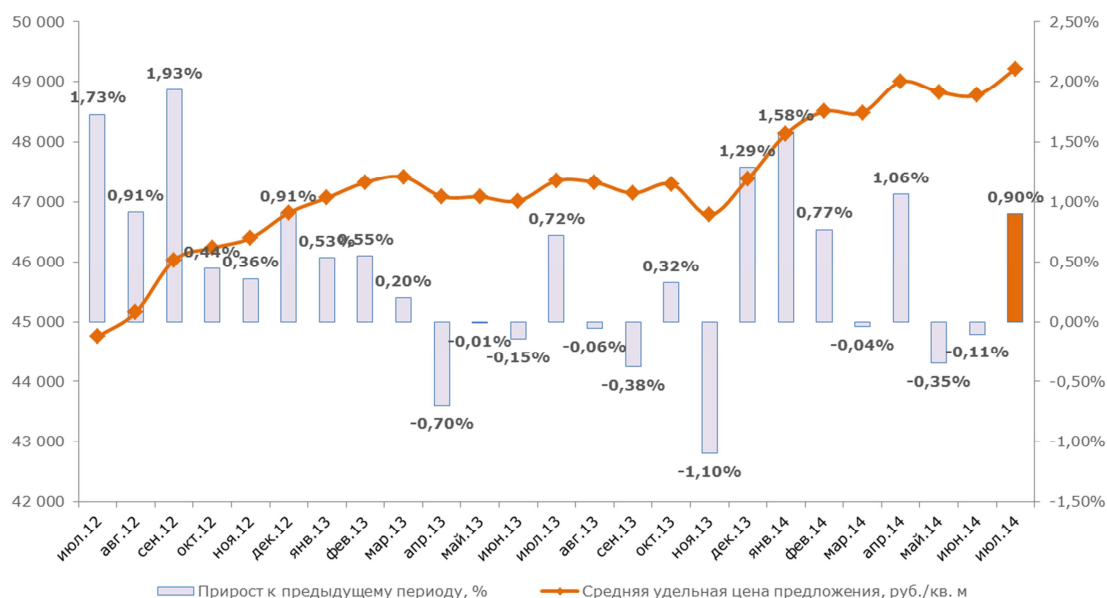


Источник: ИнвестОценка

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 остаётся в привычном стабильном состоянии.

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



Источник: ИнвестОценка

За август средневзвешенная цена предложения квартир выросла на 0,90%, составив 49 218 руб./кв. м. С начала года рост цен на жилье в Воронеже составил 5,1%.

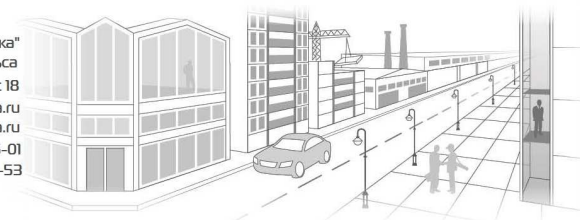
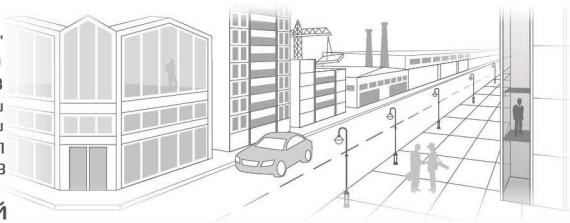


Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец августа 2014 года

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	3 619	49 217,7	6 275,4	27 735,8	48 181,8	50 000,0	145 436,4	208,7	0,4%
Количество комнат	1 комната	1 384	51 898,1	5 735,9	31 818,2	51 048,1	50 000,0	145 436,4	308,5	0,6%
	2 комнаты	1 313	48 335,2	5 974,4	27 735,8	47 089,9	50 000,0	103 333,3	329,9	0,7%
	3 комнаты	808	46 760,7	6 189,2	28 289,5	45 286,2	50 000,0	103 000,0	435,7	0,9%
	4 и более комнат	114	44 255,6	6 955,9	30 000,0	42 505,6	40 000,0	72 333,3	1 308,7	3,0%
Районы расположения	Железнодорожный	557	48 155,8	5 802,2	31 818,2	47 500,0	50 000,0	77 272,7	492,1	1,0%
	Коминтерновский	1319	48 077,9	5 560,9	28 750,0	47 595,8	50 000,0	85 876,5	306,4	0,6%
	Левобережный	407	48 017,7	6 203,3	28 289,5	46 666,7	42 857,1	87 931,0	615,7	1,3%
	Ленинский	303	53 930,2	7 487,2	27 735,8	53 409,1	50 000,0	89 661,0	861,7	1,6%
	Советский	538	47 750,8	5 093,9	31 290,3	47 201,6	50 000,0	85 483,9	439,6	0,9%
	Центральный	495	53 146,4	7 823,0	30 000,0	51 042,1	60 000,0	145 436,4	703,9	1,3%
Материал стен	Кирпич	1782	50 665,5	6 983,3	27 735,8	49 660,9	50 000,0	145 436,4	330,9	0,7%
	Монолит и монолит-кирпич	709	47 965,6	7 004,3	31 290,3	46 578,3	50 000,0	107 142,9	526,5	1,1%
	Панель	1128	47 717,6	4 390,1	31 632,7	47 342,4	50 000,0	73 333,3	261,5	0,5%
Новизна	Вторичка	2457	50 570,7	6 339,0	27 735,8	50 000,0	50 000,0	145 436,4	255,8	0,5%
	Новостройки	1162	46 357,0	5 286,9	31 290,3	45 555,6	50 000,0	100 000,0	310,3	0,7%
Типажи	Брежневка	381	48 897,1	5 402,1	28 289,5	48 888,9	50 000,0	77 272,7	554,2	1,1%
	Современная	2139	49 635,3	6 856,2	28 750,0	48 112,3	50 000,0	145 436,4	296,6	0,6%
	Сталинка	127	48 296,9	7 864,7	29 545,5	47 142,9	33 333,3	103 333,3	1 401,3	2,9%
	Хрущевка	338	48 587,3	5 687,4	27 735,8	47 795,1	50 000,0	85 483,9	619,6	1,3%
	Чешка	634	48 522,3	4 924,5	31 632,7	48 449,5	50 000,0	89 189,2	391,5	0,8%

Источник: ИнвестОценка

Copyright © 2014, ИнвестОценка, ООО



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.