

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за сентябрь 2014 года

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

Основные показатели	Сентябрь 2014	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	49 015	-203	-0,41%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	5 053	+1 434	+28,38%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	50 633	+63	+0,12%
Новостройки	46 373	+17	+0,04%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	51 371	-528	-1,03%
Двухкомнатные квартиры	48 204	-132	-0,27%
Трехкомнатные квартиры	47 100	+339	+0,72%
4-х и более комнатные квартиры	44 657	+402	+0,90%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	54 830	+1 683	+3,07%
Коминтерновский район	47 862	-216	-0,45%
Ленинский район	52 785	-1 145	-2,17%
Советский район	48 395	+644	+1,33%
Железнодорожный район	47 022	-1 134	-2,41%
Левобережный район	47 671	-346	-0,73%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	49 369	+1 072	+2,17%
Хрущевка	48 817	+229	+0,47%
Брежневка	48 208	-689	-1,43%
Чешка	48 836	+314	+0,64%
Современная	49 201	-434	-0,88%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	50 595	-71	-0,14%
Монолитный и монолитно-кирпичный	47 298	-667	-1,41%
Панельный	47 893	+176	+0,37%

Источник: ИнвестОценка

Предложение

По итогам сентября 2014 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа прибавил 28,38%, составив 5 053 объекта (3 619 на конец августа).

Лидером среди районов остается Коминтерновский район (37% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет более 2/3 совокупного предложения (37% и 36% соответственно), 47% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составило 62%.

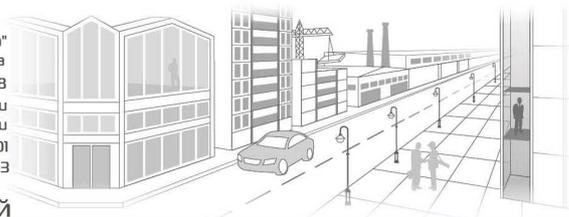
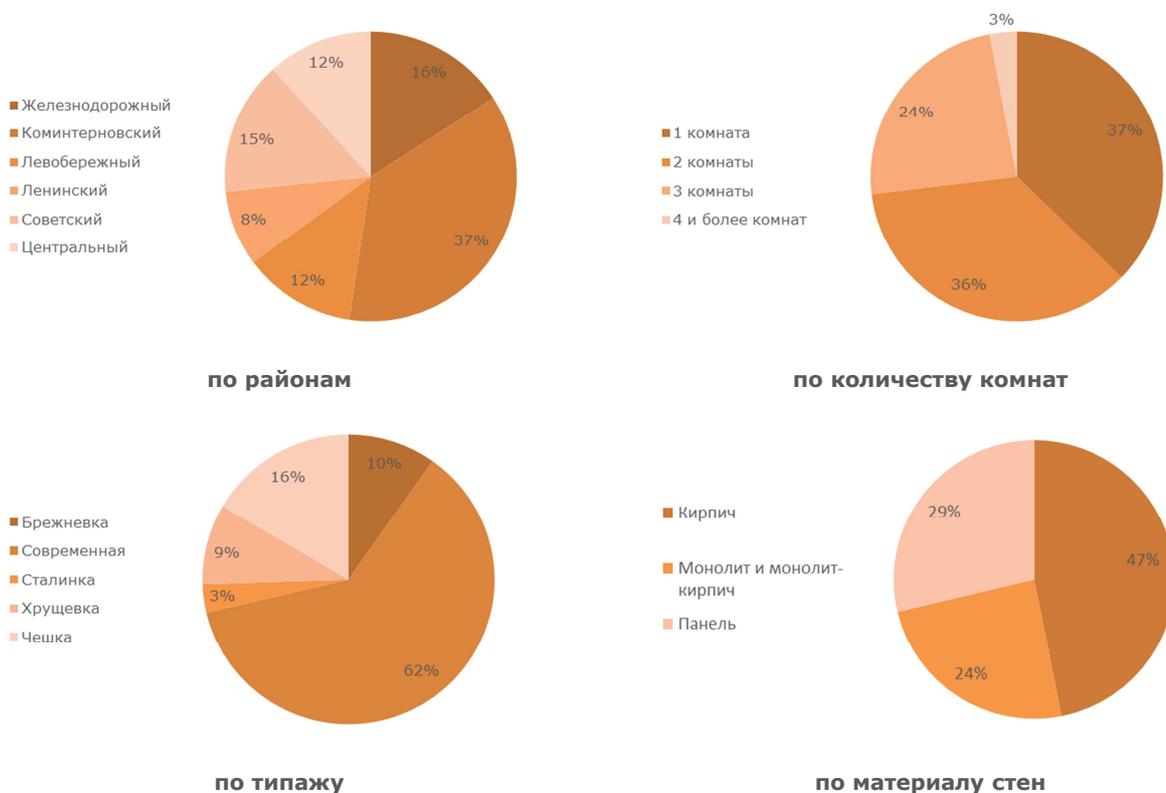


Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец сентября 2014г., %



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 сентябре средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже снизилась на 0,41% до 49 015 руб./кв. м (49 218 руб./кв. м на конец августа).

Ценовая ситуация на рынке в целом остаётся стабильной. Изменения цен в зависимости от количества комнат в сентябре заметно лишь по однокомнатным квартирам (+1,03%). Выросли цены на квартиры в сталинках, чешках и хрущёвках квартирах (+2,17%, +0,64 и +0,47 соответственно). В то же время квартиры в брежневках снизились на 1,43%. В центральном и Советском районах цены на квартиры показали рост (+3,07%, и +1,33% соответственно), в то время как по квартирам в Железнодорожном и Ленинском районе было замечено снижение цен (-2,41%, и -2,17% соответственно).

Колебания цен на квартиры в зависимости от новизны остаются на привычном уровне и не превышают 1%.

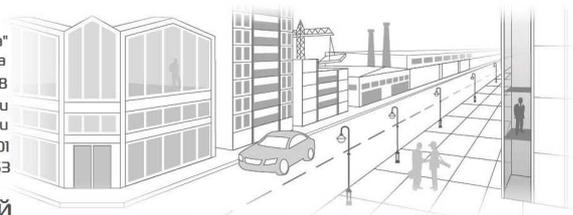
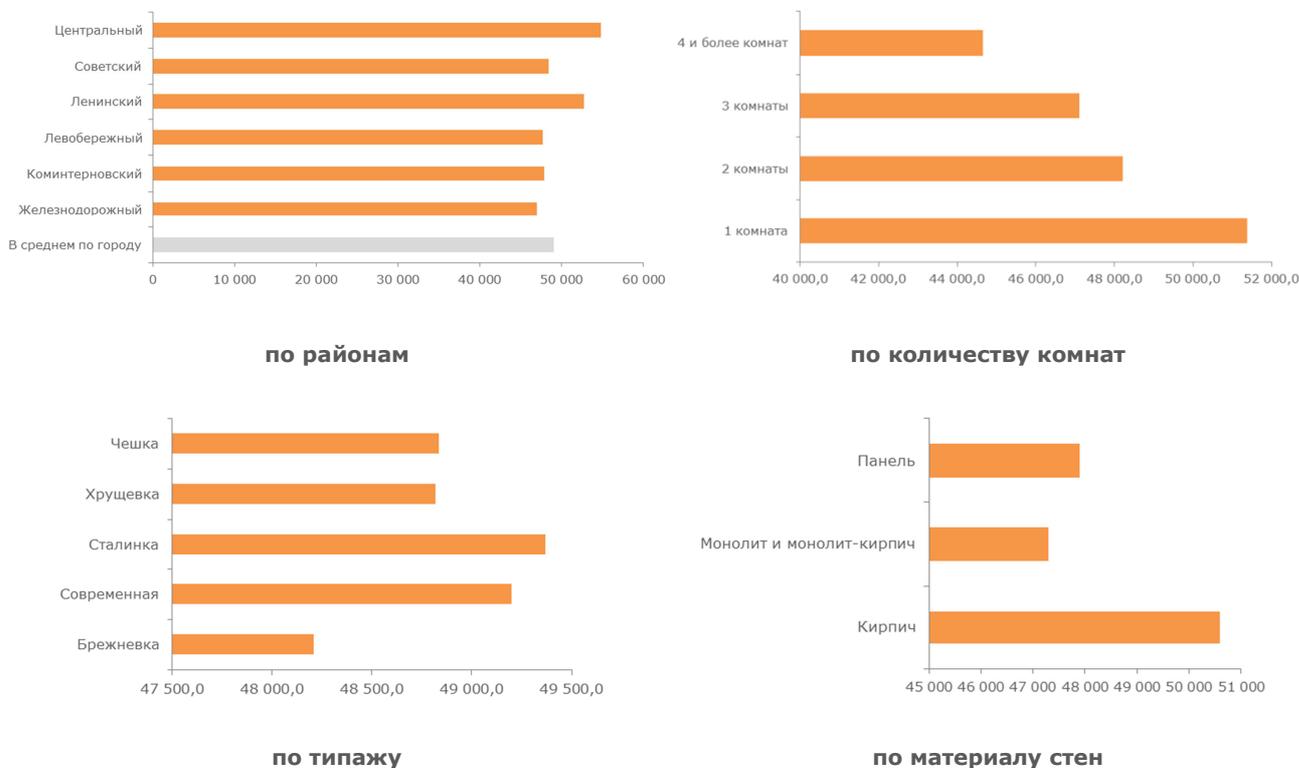


Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец сентября 2014г., руб.

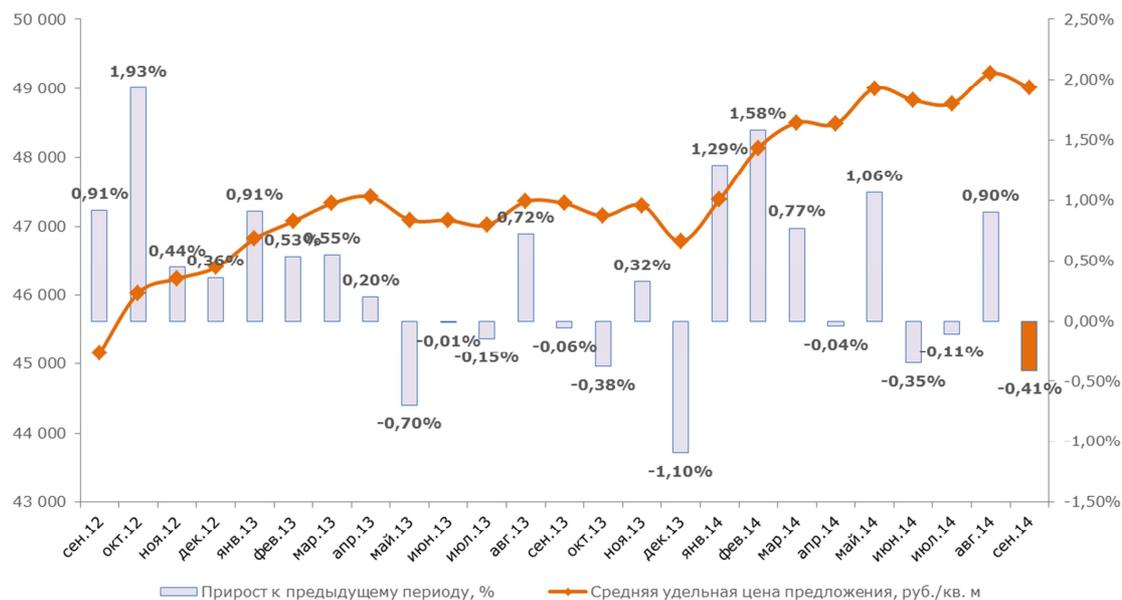


Источник: ИнвестОценка

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 сентябрь 2012г. – сентябрь 2014г.



Источник: ИнвестОценка

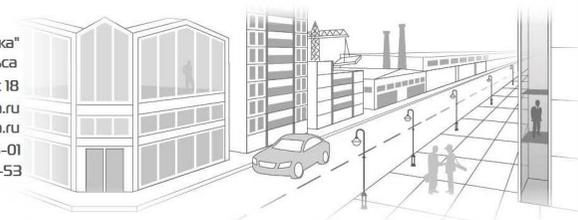
За сентябрь средневзвешенная цена предложения квартир снизилась на 0,41%, составив 49 015 руб./кв. м. За 9 месяцев 2014 года рост цен на жилье в Воронеже составил 4,69%.

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@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 сентября 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	5 053	49 014,7	6 240,6	26 766,6	47 963,0	50 000,0	145 436,4	175,6	0,4%
Количество комнат	1 комната	1 885	51 370,6	5 373,5	31 250,0	50 868,5	50 000,0	145 436,4	247,6	0,5%
	2 комнаты	1 807	48 203,5	6 107,9	26 766,6	46 710,5	50 000,0	100 000,0	287,5	0,6%
	3 комнаты	1 210	47 099,6	6 432,0	27 907,0	45 154,2	50 000,0	139 860,1	370,0	0,8%
	4 и более комнат	151	44 657,1	7 146,6	31 000,0	42 682,9	50 000,0	105 000,0	1 167,0	2,6%
Районы расположения	Железнодорожный	800	47 021,8	4 919,5	31 887,8	46 480,9	50 000,0	77 272,7	348,1	0,7%
	Коминтерновский	1846	47 862,2	5 364,3	27 907,0	47 222,2	50 000,0	97 674,4	249,8	0,5%
	Левобережный	633	47 671,4	6 286,9	28 289,5	46 511,6	46 511,6	79 032,3	500,2	1,0%
	Ленинский	427	52 785,3	8 256,1	26 981,1	51 250,0	50 000,0	106 603,8	800,0	1,5%
	Советский	757	48 395,0	5 243,2	26 766,6	48 387,1	50 000,0	80 921,1	381,4	0,8%
	Центральный	590	54 829,8	8 844,8	31 250,0	52 378,8	50 000,0	145 436,4	728,9	1,3%
Материал стен	Кирпич	2369	50 594,5	6 980,2	26 981,1	49 466,7	50 000,0	145 436,4	286,9	0,6%
	Монолит и монолит-кирпич	1232	47 298,4	6 372,4	31 315,2	45 599,4	51 400,0	131 386,9	363,2	0,8%
	Панель	1452	47 893,3	4 558,1	26 766,6	47 500,0	50 000,0	80 921,1	239,3	0,5%
Новизна	Вторичка	3133	50 633,3	6 460,4	26 766,6	49 622,6	50 000,0	145 436,4	230,9	0,5%
	Новостройки	1920	46 373,5	5 218,2	27 907,0	45 578,6	50 000,0	85 000,0	238,2	0,5%
Типажи	Брежневка	493	48 208,0	5 386,4	26 766,6	47 963,0	50 000,0	77 272,7	485,7	1,0%
	Современная	3111	49 201,2	6 685,7	27 907,0	47 653,8	50 000,0	145 436,4	239,8	0,5%
	Сталинка	159	49 369,0	8 456,3	29 545,5	47 764,7	42 496,7	92 142,9	1 345,5	2,7%
	Хрущевка	455	48 816,7	5 756,8	26 981,1	47 961,6	50 000,0	102 473,5	540,4	1,1%
	Чешка	835	48 836,5	4 990,5	31 000,0	48 717,9	50 000,0	87 837,8	345,6	0,7%

Источник: ИнвестОценка

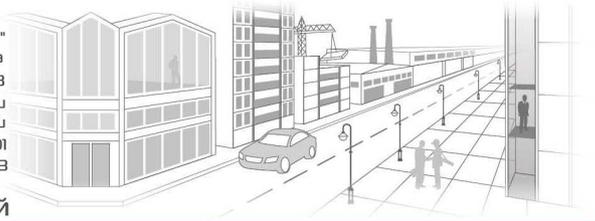
Copyright © 2014, ИнвестОценка, ООО



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.