

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за октябрь 2014 года

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

Основные показатели	Октябрь 2014	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	49 328	+313	+0,64%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	6 326	+1 273	+20,12%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	50 909	+275	+0,54%
Новостройки	46 734	+361	+0,77%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	51 456	+85	+0,17%
Двухкомнатные квартиры	48 874	+671	+1,37%
Трехкомнатные квартиры	47 165	+66	+0,14%
4-х и более комнатные квартиры	45 187	+530	+1,17%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	54 961	+131	+0,24%
Коминтерновский район	48 063	+201	+0,42%
Ленинский район	54 629	+1 843	+3,37%
Советский район	47 632	-763	-1,60%
Железнодорожный район	47 593	+571	+1,20%
Левобережный район	48 918	+1 246	+2,55%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	50 358	+989	+1,96%
Хрущевка	48 373	-444	-0,92%
Брежневка	48 953	+745	+1,52%
Чешка	48 856	+20	+0,04%
Современная	49 581	+380	+0,77%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	51 172	+577	+1,13%
Монолитный и монолитно-кирпичный	47 534	+235	+0,49%
Панельный	48 043	+150	+0,31%

Источник: ИнвестОценка

Предложение

По итогам октября 2014 года предложение жилой недвижимости Воронежа выросло на 20,12%, составив 6 326 объектов (5 053 на конец сентября).

Лидером среди районов остается Коминтерновский район (38% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет почти 3/4 совокупного предложения (37% и 36% соответственно), 45% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составило 63%.

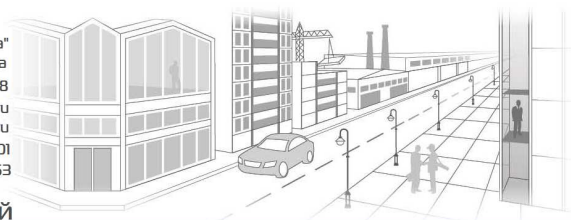
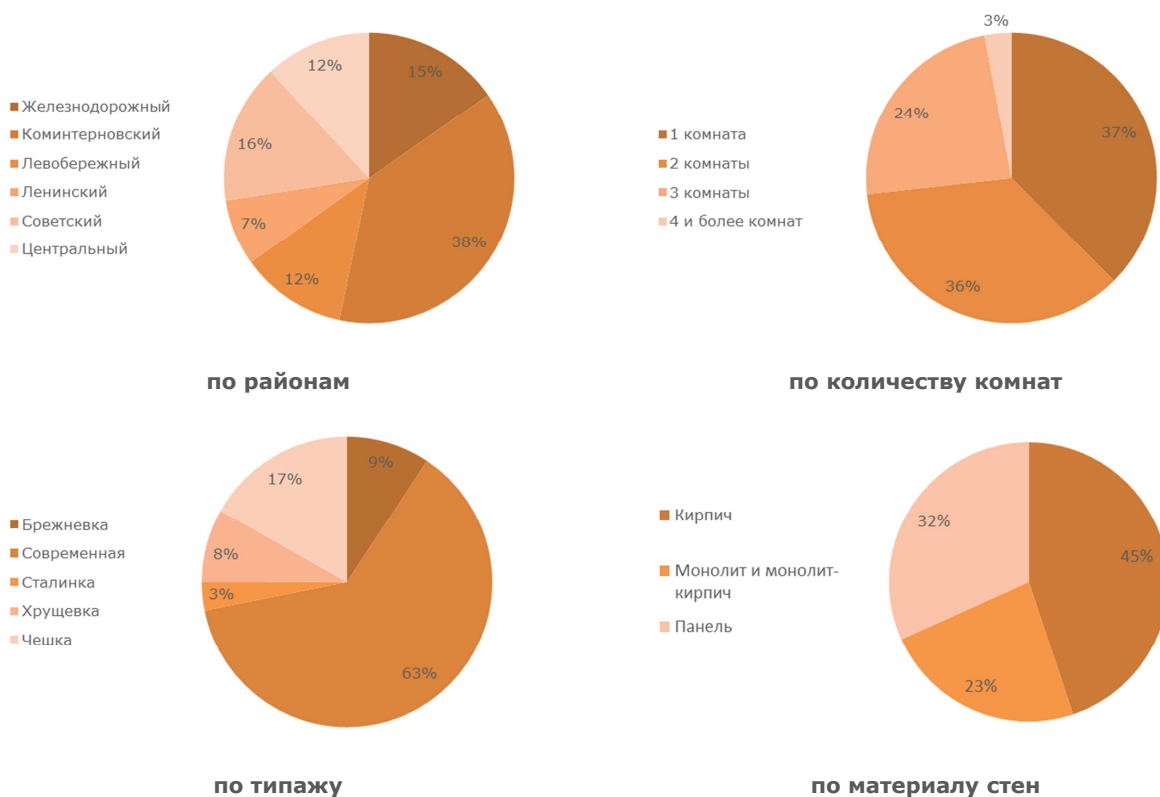


Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец октября 2014г., %



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 октябре средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже выросла на 0,64% до 49 328 руб./кв. м (49 015 руб./кв. м на конец сентября).

Ценовая ситуация на рынке остаётся стабильной, незначительные колебания цен за редким исключением превышают 2%. Изменения цен в зависимости от количества комнат в октябре превысило 1% по двух- и четырёх и более комнатным квартирам (+1,96%, и +1,52% соответственно). Выросли цены на квартиры в сталинках и брежневках квартирах (+2,17% и +0,47 соответственно). В то же время квартиры в хрущевках снизились на 0,92%. В Центральном и Советском районах квартиры показали рост (+3,07%, и +1,33% соответственно), в то время как по квартирам в Левобережном и Ленинском районе был выявлен рост цен (+2,55%, и +3,37% соответственно). Цены на квартиры в кирпичных домах выросли на 1,31%

Колебания цен на квартиры в зависимости от новизны не превышают 1%.

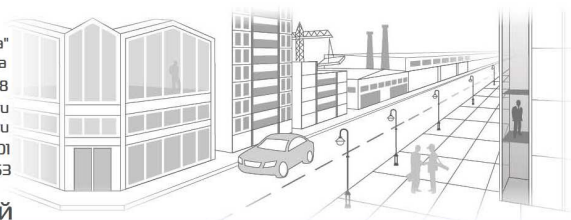
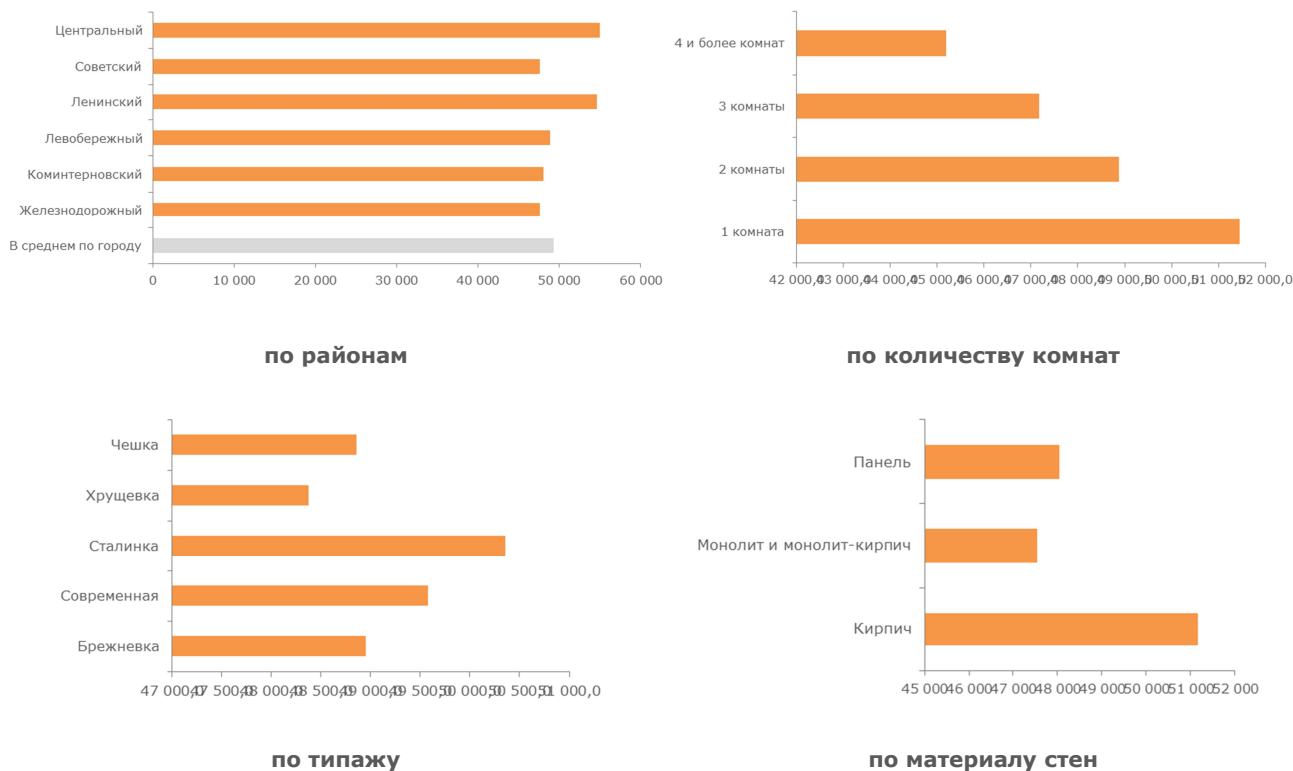


Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец октября 2014г., руб.

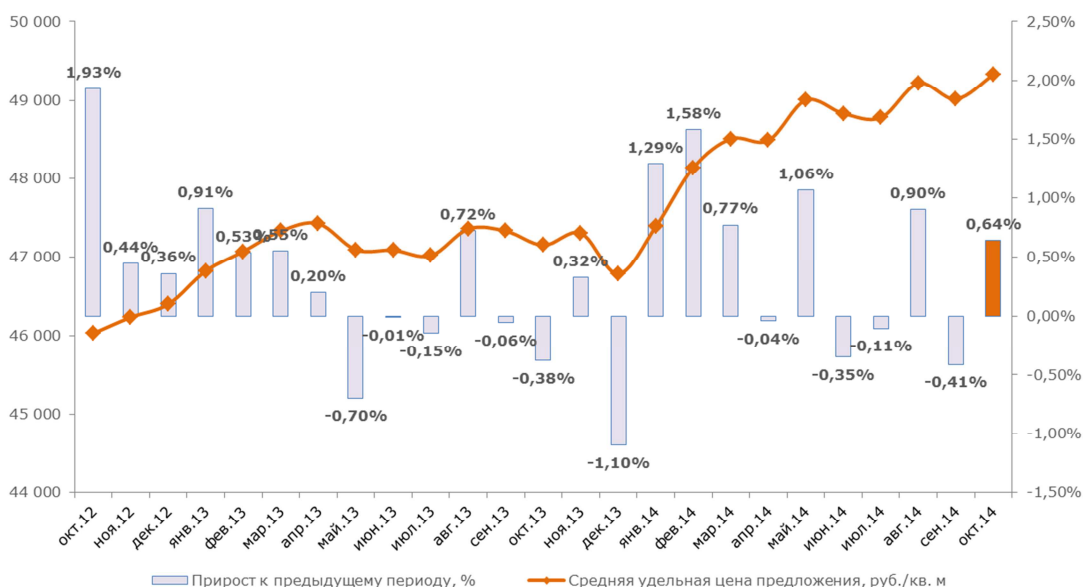


Источник: ИнвестОценка

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 октябрь 2012г. – октябрь 2014г.



Источник: ИнвестОценка

За октябрь средневзвешенная цена предложения квартир выросла на 0,64%, составив 49 328 руб./кв. м. С начала года рост цен на жилье в Воронеже составил 5,33%.

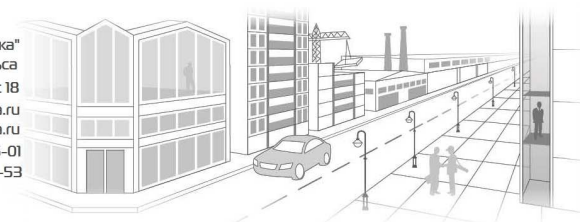
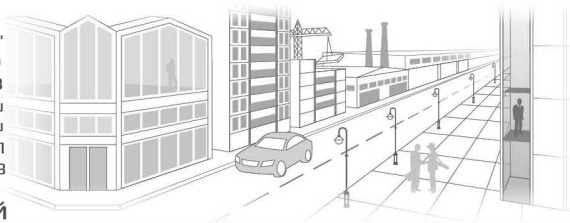


Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец октября 2014 года

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	6 326	49 327,5	6 329,5	25 781,3	48 157,9	50 000,0	139 860,1	159,2	0,3%
Количество комнат	1 комната	2 376	51 456,1	5 438,6	31 250,0	50 599,2	50 000,0	125 454,5	223,2	0,4%
	2 комнаты	2 256	48 874,1	6 386,9	26 766,6	47 272,7	50 000,0	104 838,7	269,0	0,6%
	3 комнаты	1 506	47 165,4	6 419,9	25 781,3	45 520,6	50 000,0	139 860,1	331,0	0,7%
	4 и более комнат	188	45 187,5	7 485,2	30 188,7	43 120,1	40 000,0	105 000,0	1 094,7	2,4%
Районы расположения	Железнодорожный	966	47 593,2	4 984,7	27 818,2	47 142,9	50 000,0	77 272,7	320,9	0,7%
	Коминтерновский	2406	48 063,3	5 425,5	25 781,3	47 561,0	50 000,0	88 888,9	221,3	0,5%
	Левобережный	748	48 917,5	6 774,3	30 188,7	47 785,3	50 000,0	97 619,0	495,7	1,0%
	Ленинский	467	54 628,6	8 257,9	26 981,1	53 658,5	50 000,0	106 603,8	765,1	1,4%
	Советский	989	47 631,8	5 246,1	26 766,6	47 166,7	50 000,0	85 308,1	333,8	0,7%
	Центральный	750	54 961,0	8 771,7	31 250,0	52 267,4	50 000,0	139 860,1	641,0	1,2%
Материал стен	Кирпич	2838	51 172,0	7 298,4	25 781,3	50 000,0	50 000,0	139 860,1	274,0	0,5%
	Монолит и монолит-кирпич	1480	47 533,6	6 296,4	32 307,7	46 347,0	50 000,0	85 483,9	327,4	0,7%
	Панель	2008	48 042,9	4 629,9	26 766,6	47 708,3	50 000,0	85 732,7	206,7	0,4%
Новизна	Вторичка	3930	50 908,7	6 611,4	25 781,3	50 000,0	50 000,0	139 860,1	210,9	0,4%
	Новостройки	2396	46 734,0	5 223,7	28 000,0	46 089,8	50 000,0	100 000,0	213,5	0,5%
Типажи	Брежневка	587	48 952,8	5 525,5	26 766,6	48 888,9	50 000,0	93 862,8	456,5	0,9%
	Современная	3958	49 581,1	6 741,7	25 781,3	48 062,0	50 000,0	139 860,1	214,3	0,4%
	Сталинка	203	50 358,5	9 478,8	27 818,2	48 000,0	50 000,0	104 838,7	1 333,8	2,6%
	Хрущевка	516	48 372,6	5 412,7	26 981,1	47 727,3	50 000,0	85 308,1	477,0	1,0%
	Чешка	1062	48 856,4	5 142,3	31 600,0	48 562,0	50 000,0	81 081,1	315,7	0,6%

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.