

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за декабрь 2017 года

Для целей информационного обеспечения процедуры оценки квартир в городе Воронеже специалисты компании «АКГ ИнвестОценка» подготовили обзор рынка жилой недвижимости за декабрь 2017 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 «АКГ 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.

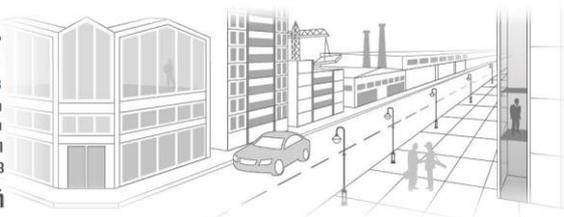
Таблица 1. Основные показатели рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец декабря 2017 года

Основные показатели	Декабрь 2017	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	43 543	- 40	- 0,09%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	5 425	- 118	- 2,18%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	43 636	13	0,03%
Новостройки	43 319	- 182	-0,42%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	44 679	- 39	-0,09%
Двухкомнатные квартиры	43 404	148	0,34%
Трехкомнатные квартиры	42 344	-364	-0,86%
4-х и более комнатные квартиры	39 034	576	1,47%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	48 332	833	1,72%
Коминтерновский район	43 324	43	0,10%
Ленинский район	48 623	- 69	-0,14%
Советский район	42 281	80	0,19%
Железнодорожный район	40 281	- 504	-1,25%
Левобережный район	41 785	- 558	-1,34%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	42 832	- 968	- 2,26%
Хрущевка	40 315	460	1,14%
Брежневка	39 937	- 319	- 0,80%
Чешка	41 516	- 19	- 0,05%
Современная	45 183	102	0,23%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	44 092	- 125	-0,28%
Монолитный и монолитно-кирпичный	45 244	529	1,17%
Панельный	41 234	-355	-0,86%

Источник: АКГ «ИнвестОценка»

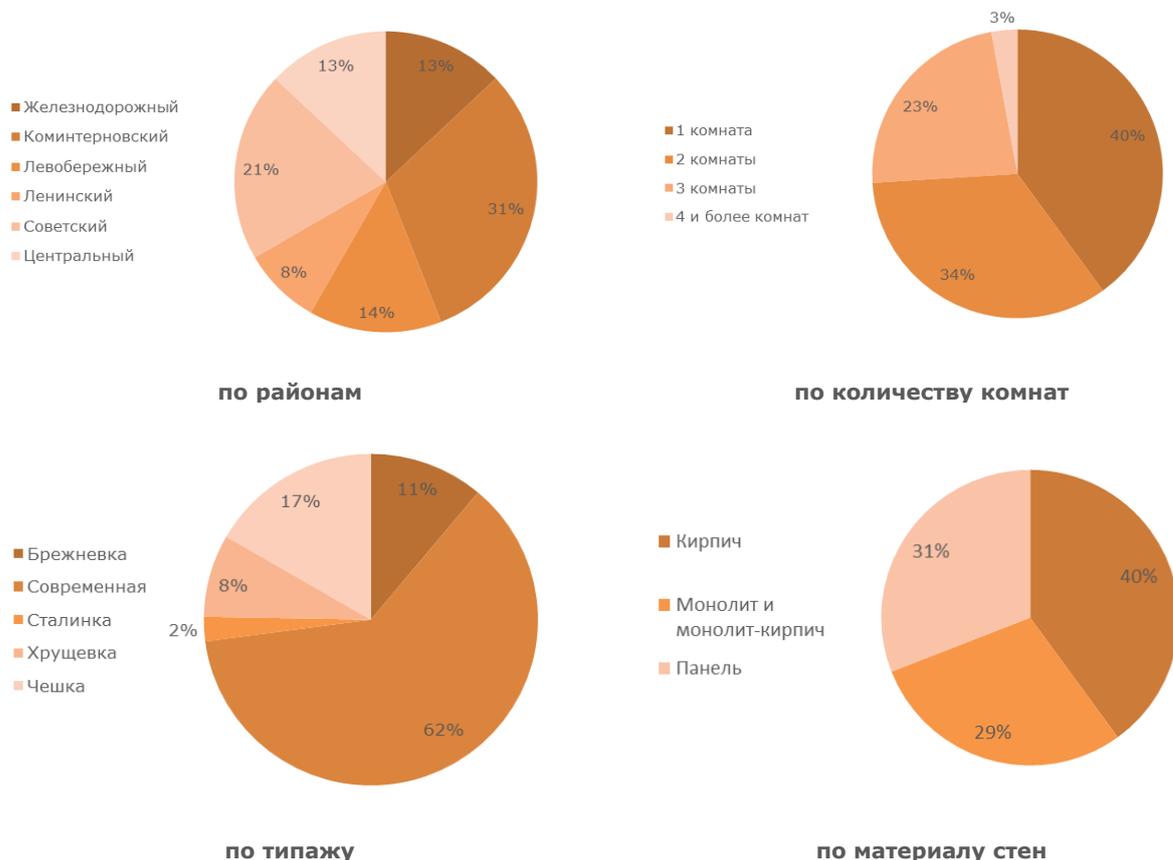
Предложение

По итогам декабря 2017 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа снизился на 2,18%, составив, таким образом, 5 425 объектов (5 543 на конец ноября 2017 го года). Цены на квартиры достаточно низкие, но у воронежцев снижается покупательская способность. Конечно, городу помогают покупатели из области и даже соседних областей. Однако рост цен на товары и продукты первой необходимости уменьшают бюджет населения и возможности по оплате ипотеки, не говоря уже о накоплении на квартиру целиком.



Лидером среди районов остается Коминтерновский район (31% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет почти 3/4 совокупного предложения (40% и 34% соответственно), 40% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах, на фоне падения рынка новостроек, достигло показателя – 62%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец декабря 2017г., %



Источник: АКГ «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.

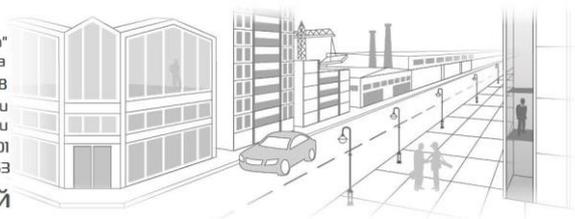
Среди районов наиболее востребована недвижимость в Коминтерновском (в первую очередь, в Северном микрорайоне) и Советском районах города. Чаще всего воронежцы предпочитают не переезжать в другие районы, а покупать квартиры в том же районе, где живут.

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

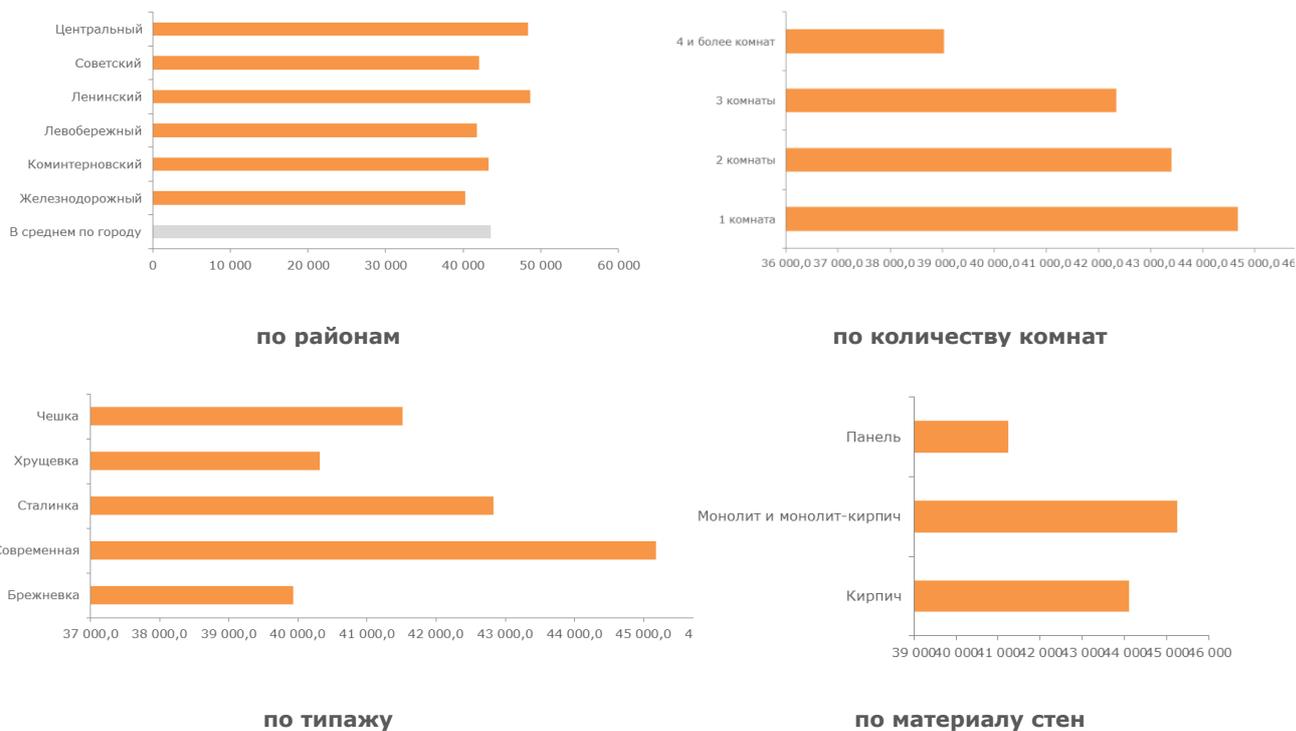
В декабре средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже снизилась на 0,09% до 43 543 руб./кв. м (43 583 руб./кв. м на конец ноября 2017го года).

Изменение цен в зависимости от количества комнат в декабре было отмечено среди 4х-комнатных квартир – рост на 1,47%. Однако снизились цены на «чешки» (-0,21%) В Центральном районе был отмечен рост удельного показателя (1,72%), в то время как по квартирам в остальных районах было выявлено незначительное повышение и повышение цен. Цены на квартиры в кирпичных домах остались практически на том же уровне конца ноября 2017 г. (-0,28%), а квартиры «сталинки» подешевели на 2,26% за кв.м.



Темп роста цен на новостройки жилье опережает уровень аналогичного показателя по вторичному жилью (0,53% и 0,33% соответственно).

Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец декабря 2017г., руб.

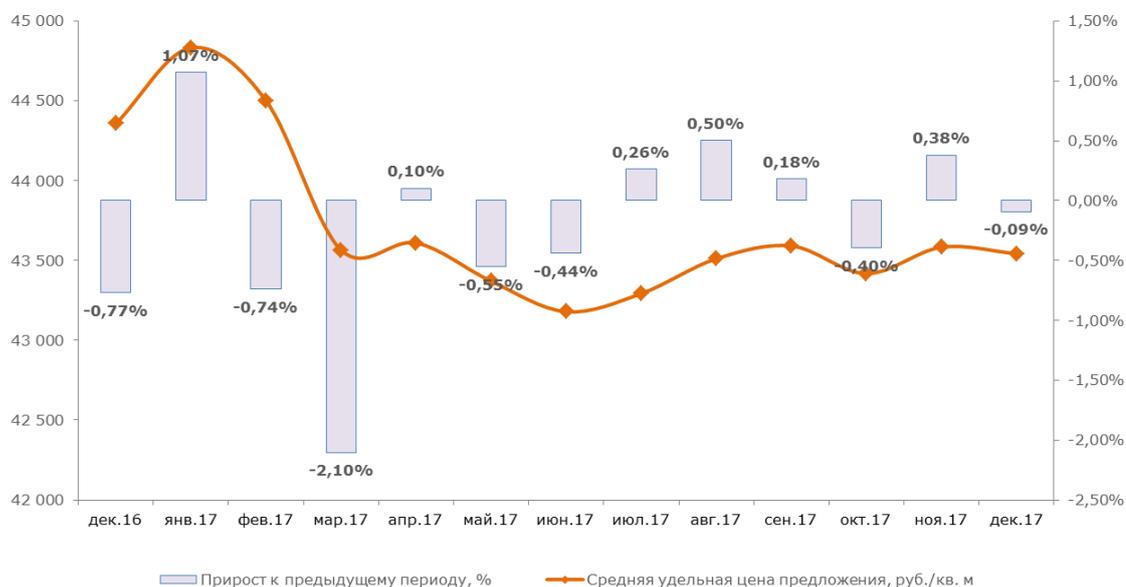


Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Выводы и прогнозы

Объем предложения жилья в Воронеже снижается на фоне снижения платежеспособного спроса. Ощутимо влияние кризисных явлений, сдерживающее активность на вторичном рынке жилья. Структура предложения заметно смещается в сторону современного жилья. На рынке наблюдается спад цен практически во всех сегментах. В ближайшие 2-3 месяца вряд ли можно будет ожидать резкого роста объемов предложения.

Рисунок 3. Динамика цен предложения квартир Воронежа за декабрь 2016г. – декабрь 2017г.



Источник: АКГ «ИнвестОценка»



ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "ИнвестОценка"
394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
д. 5б, 2 этаж, офис 18
info-vrn@investocenka.ru
www.investocenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53

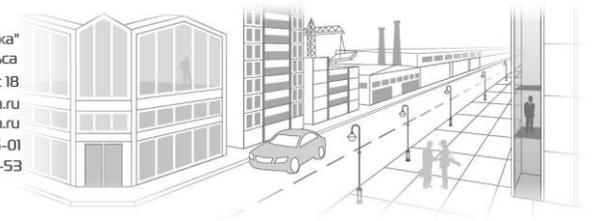


Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец декабря 2017 года

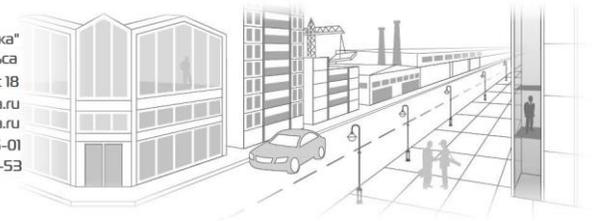
Классификационный признак	Характеристика	Количество экспонируемых объектов, шт.	Средняя цена продажи, руб./кв.м	Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м	Минимум, руб./кв.м	Медиана, руб./кв.м	Мода, руб./кв.м	Максимум, руб./кв.м	Погрешность	
									руб./кв.м	%
В среднем по городу	В среднем	5 425	43 542,6	6 302,8	25 000,0	42 763,2	50 000,0	75 000,0	171,2	0,4%
Количество комнат	1 комната	2 170	44 678,7	5 973,3	26 756,8	44 047,6	50 000,0	73 571,4	256,5	0,6%
	2 комнаты	1 845	43 403,9	6 462,2	25 465,1	42 671,9	36 707,0	73 529,4	301,0	0,7%
	3 комнаты	1 253	42 344,2	6 184,6	25 042,6	41 149,3	48 350,8	75 000,0	349,6	0,8%
	4 и более комнат	157	39 033,7	6 515,5	25 000,0	37 391,3	52 809,1	70 422,5	1 043,3	2,7%
Районы расположения	Железнодорожный	702	40 280,6	4 774,1	25 342,5	40 077,6	47 492,1	70 238,1	360,6	0,9%
	Коминтерновский	1688	43 324,1	5 369,6	25 000,0	43 103,4	50 000,0	73 571,4	261,5	0,6%
	Левобережный	770	41 785,0	6 808,6	25 042,6	40 000,0	48 350,8	68 518,5	491,1	1,2%
	Ленинский	454	48 623,5	7 533,9	25 920,7	48 333,3	49 544,0	75 000,0	707,9	1,5%
	Советский	1106	42 031,9	5 907,5	26 136,4	40 787,1	40 000,0	71 774,2	355,4	0,8%
	Центральный	705	48 331,5	6 102,0	28 087,9	48 331,0	50 000,0	73 750,0	460,0	1,0%
Материал стен	Кирпич	2169	44 092,3	6 771,3	25 000,0	43 333,3	50 000,0	75 000,0	290,9	0,7%
	Монолит и монолит-кирпич	1577	45 244,2	6 609,1	27 284,6	45 188,6	36 707,0	70 750,0	333,0	0,7%
	Панель	1679	41 234,3	4 798,2	26 136,4	40 571,4	40 000,0	67 164,2	234,3	0,6%
Новизна	Вторичка	3827	43 635,9	6 280,8	25 000,0	42 836,0	50 000,0	75 000,0	203,1	0,5%
	Новостройки	1598	43 319,1	6 363,5	26 276,6	42 722,4	36 707,0	70 750,0	318,5	0,7%



ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "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



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	%
Типажи	Брежневка	601	39 936,7	4 638,8	25 042,6	39 361,7	37 500,0	67 543,9	378,8	0,9%
	Современная	3354	45 183,3	6 520,2	25 000,0	44 871,8	50 000,0	73 571,4	225,2	0,5%
	Сталинка	129	42 832,0	8 863,1	26 404,5	41 079,8	58 604,7	75 000,0	1 566,8	3,7%
	Хрущевка	438	40 314,7	5 281,4	25 297,1	39 631,7	37 500,0	66 666,7	505,3	1,3%
	Чешка	903	41 515,7	4 928,2	26 923,1	41 228,1	40 000,0	67 164,2	328,2	0,8%

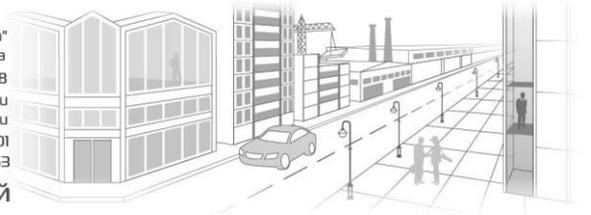
Источник: АКГ «ИнвестОценка»



ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "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 АКГ «ИнвестОценка»**, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в Обзоре информации, **компания АКГ «ИнвестОценка»** не может гарантировать того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Информация, содержащаяся в Обзоре, не может служить основанием для привлечения **компании АКГ «ИнвестОценка»** к юридической ответственности.

Все права защищены. Настоящий Обзор подготовлен на основании результатов собственных исследований **компании АКГ «ИнвестОценка»** для ее клиентов исключительно в информационных целях. Содержание Обзора является собственностью **компании АКГ «ИнвестОценка»**. Ни одна из частей настоящего Обзора не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без ссылки на **компанию АКГ «ИнвестОценка»**. При перепечатке и цитировании материалов Обзора ссылка на **компанию АКГ «ИнвестОценка»** обязательна.

Компания АКГ «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.

Информацию подготовили специалисты Аналитического центра

Яна Прокофьева (оценщик-аналитик) - сбор и обработка информации, верстка материала;

Андрей Задоркин (оценщик-аналитик) - сбор и обработка информации;

Алексей Степанов (программист-аналитик) – разработка и работа с базами данных, IT-обеспечение;

Алексей Москалёв (сертифицированный Российской Гильдией Риэлторов аналитик-консультант рынка недвижимости, руководитель Аналитического центра АКГ «ИнвестОценка») - контроль качества, общее руководство.