

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за январь 2018 года

Для целей информационного обеспечения процедуры оценки квартир в городе Воронеже специалисты компании «АКГ ИнвестОценка» подготовили обзор рынка жилой недвижимости за январь 2018 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 января 2018 года

Основные показатели	Январь 2018	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	43 607	64	0,15%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	5 301	- 124	- 2,34%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	43 529	- 107	- 0,25%
Новостройки	43 763	444	1,01%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	44 746	67	0,15%
Двухкомнатные квартиры	43 408	4	0,01%
Трехкомнатные квартиры	42 536	192	0,45%
4-х и более комнатные квартиры	38 865	- 169	- 0,43%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	48 080	- 252	- 0,52%
Коминтерновский район	43 200	- 124	- 0,29%
Ленинский район	49 086	463	0,94%
Советский район	41 925	- 107	- 0,26%
Железнодорожный район	40 731	450	1,11%
Левобережный район	42 009	224	0,53%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	43 031	199	0,46%
Хрущевка	40 256	- 59	- 0,15%
Брежневка	40 099	162	0,40%
Чешка	41 248	- 268	- 0,65%
Современная	45 154	- 29	- 0,07%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	44 759	- 333	- 0,76%
Монолитный и монолитно-кирпичный	45 709	465	1,02%
Панельный	41 247	13	0,03%

Источник: АКГ «ИнвестОценка»

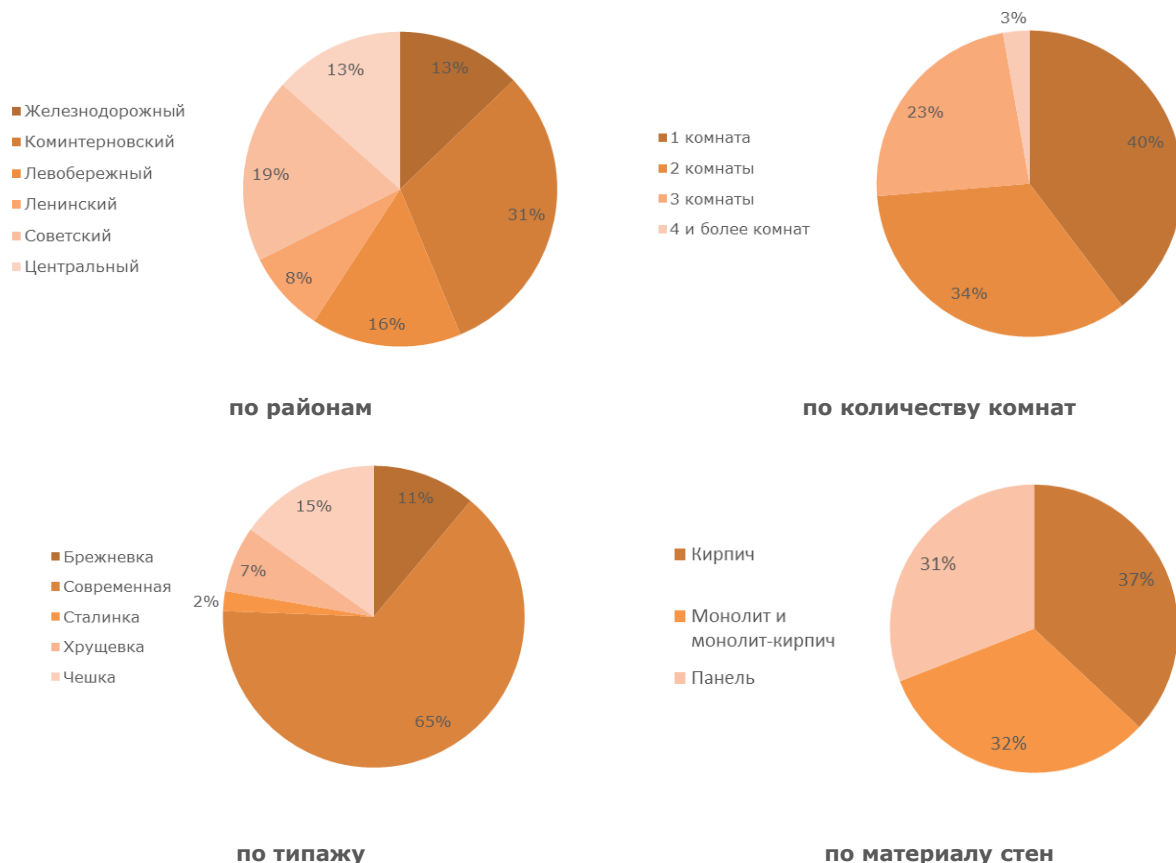
Предложение

По итогам января 2018 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа снизился на 2,34%, составив, таким образом, 5 301 объектов (5 425 на конец декабря 2017 го года). Цены на квартиры достаточно низкие, и у воронежцев не 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, однако государство снижает ипотечные ставки, обнародует соц. программы кредитования населения, что дает возможность брать жилье в ипотеку.



Лидером среди районов остается Коминтерновский район (31% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет почти 3/4 совокупного предложения (40% и 34% соответственно), 37% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах, на фоне прироста рынка новостроек, достигло показателя – 65%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец января 2018г., %



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.

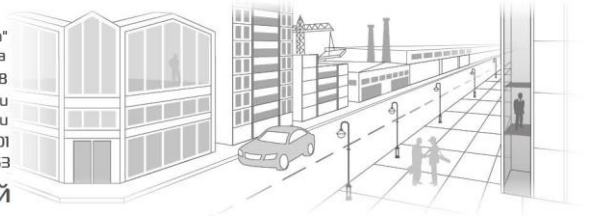
Среди районов наиболее востребована недвижимость в Коминтерновском (в первую очередь, в Северном микрорайоне) и Советском районах города. Чаще всего воронежцы предпочитают не переезжать в другие районы, а покупать квартиры в том же районе, где живут.

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

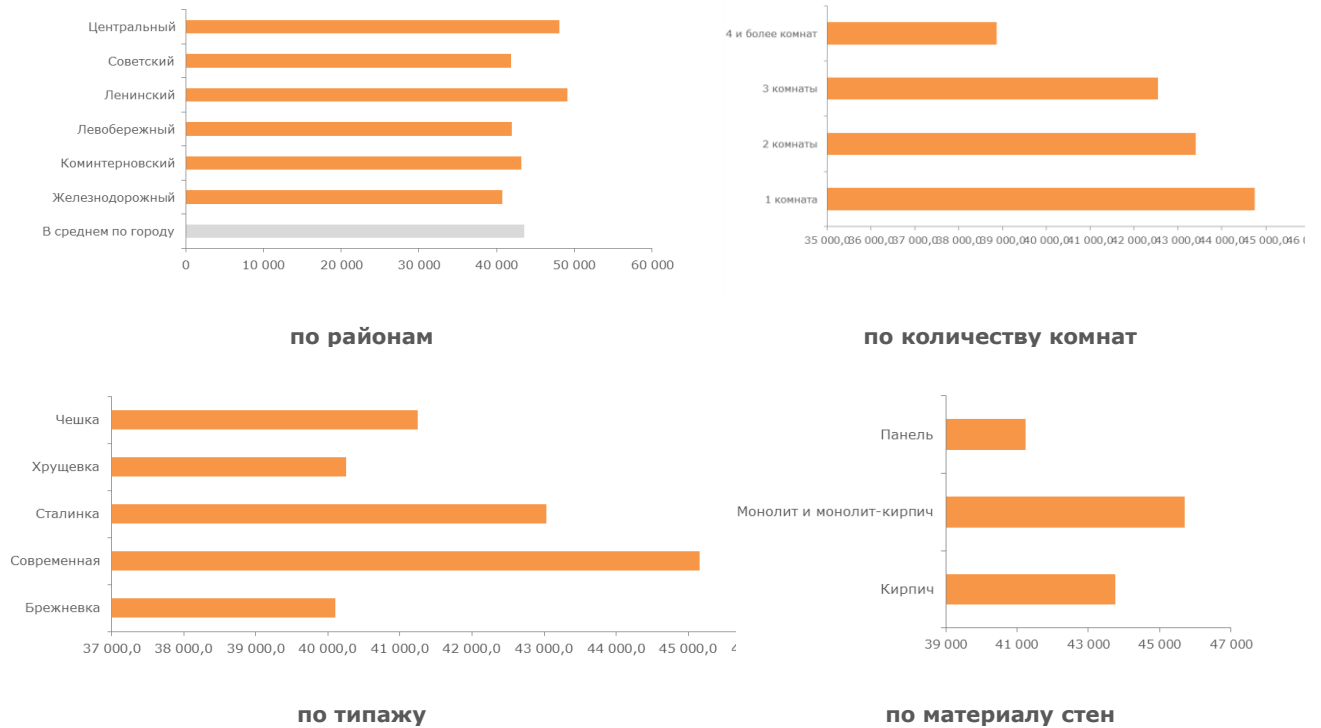
В январе средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже возросла на 0,15% до 43 607 руб./кв. м (43 543 руб./кв. м на конец декабря 2017го года).

Изменение цен в зависимости от количества комнат в январе было отмечено среди 4х-комнатных квартир – падение на 0,43%. Однако повысились цены на квартиры «сталинки» (0,46%) В Железнодорожном районе был отмечен рост удельного показателя (1,11%), в то время как по квартирам в остальных районах было выявлено незначительное повышение и снижение цен. Цены на квартиры в панельных домах остались практически на том же уровне конца декабря 2017 г. (0,03%).



Темп роста цен на новостройки жилье уступает уровню аналогичного показателя по вторичному жилью (-0,25% и 1,01% соответственно).

Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец января 2018г., руб.

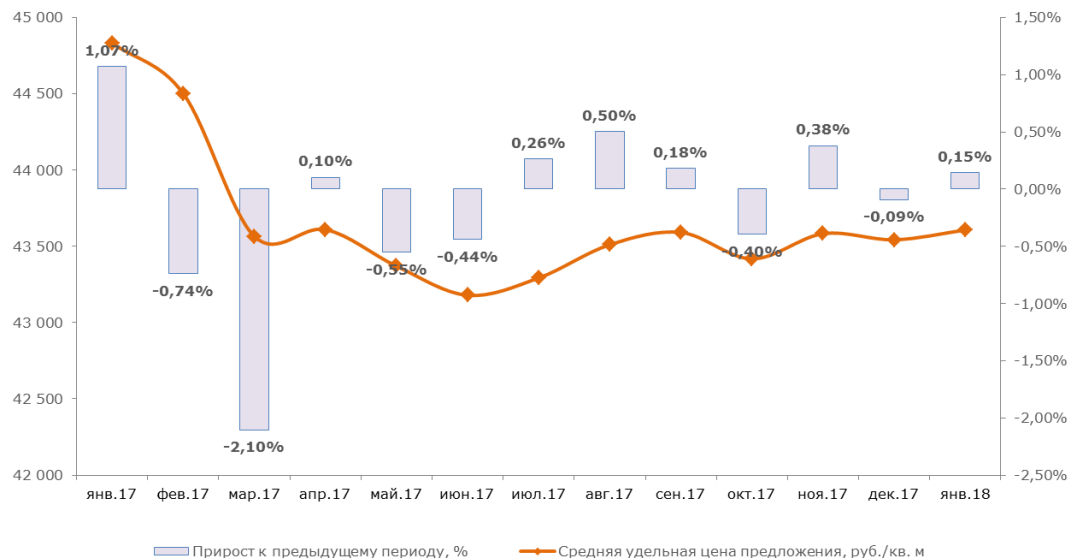


Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Выводы и прогнозы

Объем предложения жилья в Воронеже остается достаточно на высоком уровне 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 январь 2017г. – январь 2018г.



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

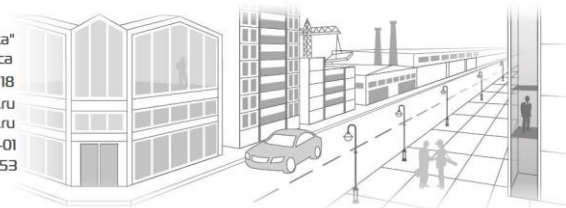
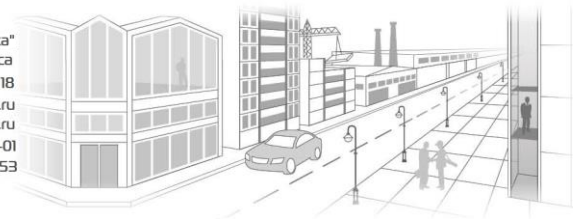


Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец января 2018

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	5 301	43 607,3	6 252,5	25 000,0	42 937,9	50 000,0	74 576,3	171,8	0,4%
Количество комнат	1 комната	2 103	44 746,5	5 908,3	26 756,8	44 117,6	50 000,0	73 846,2	257,7	0,6%
	2 комнаты	1 804	43 408,3	6 343,5	25 000,0	42 727,3	50 000,0	71 285,7	298,8	0,7%
	3 комнаты	1 246	42 536,1	6 291,0	25 042,6	41 366,6	48 350,8	74 576,3	356,6	0,8%
	4 и более комнат	148	38 865,3	6 208,5	26 923,1	37 005,2	32 142,9	69 014,1	1 024,1	2,6%
Районы расположения	Железнодорожный	681	40 731,4	4 882,5	25 000,0	40 160,0	47 492,1	73 255,8	374,5	0,9%
	Коминтерновский	1637	43 200,2	5 273,7	25 116,3	42 857,1	50 000,0	69 852,9	260,8	0,6%
	Левобережный	820	42 008,8	6 956,6	25 000,0	40 263,9	48 350,8	69 214,8	486,2	1,2%
	Ленинский	445	49 086,2	7 064,2	27 337,1	49 038,5	49 544,0	71 285,7	670,5	1,4%
	Советский	1005	41 924,5	5 868,6	25 554,1	40 625,0	50 000,0	70 625,0	370,4	0,9%
	Центральный	713	48 079,9	5 799,6	30 232,6	47 561,0	44 000,0	74 576,3	434,7	0,9%
Материал стен	Кирпич	1959	43 759,3	6 615,6	25 000,0	42 857,1	50 000,0	74 576,3	299,0	0,7%
	Монолит и монолит-кирпич	1701	45 709,4	6 403,0	28 000,0	45 742,4	36 707,0	73 255,8	310,6	0,7%
	Панель	1641	41 246,8	4 851,0	25 000,0	40 476,2	40 000,0	69 936,0	239,6	0,6%
Новизна	Вторичка	3520	43 528,5	6 272,2	25 000,0	42 619,0	50 000,0	74 576,3	211,5	0,5%
	Новостройки	1781	43 763,0	6 199,8	25 554,1	43 602,5	36 707,0	70 122,0	293,9	0,7%



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	588	40 098,7	4 682,2	25 000,0	39 659,5	40 000,0	63 357,0	386,5	1,0%
	Современная	3419	45 153,5	6 475,9	25 000,0	44 722,9	50 000,0	73 846,2	221,5	0,5%
	Сталинка	113	43 031,5	7 967,0	25 581,4	41 730,8	50 000,0	69 387,8	1 505,6	3,5%
	Хрущевка	375	40 256,3	5 095,7	25 116,3	39 677,4	41 666,7	69 214,8	527,0	1,3%
	Чешка	806	41 247,9	4 927,6	26 923,1	40 946,3	40 000,0	74 576,3	347,4	0,8%

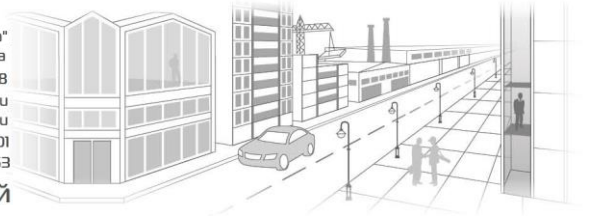
Источник: АКГ «ИнвестОценка»



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 аналитики 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.