

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за февраль 2018 года

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

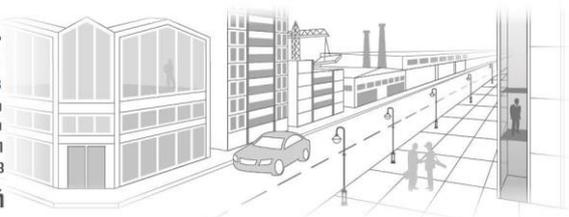
Таблица 1. Основные показатели рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец февраля 2018 года

Основные показатели	Февраль 2018	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	43 959	352	0,81%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	6 231	930	14,93%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	44 040	511	1,16%
Новостройки	43 791	28	0,06%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	45 110	364	0,81%
Двухкомнатные квартиры	43 702	294	0,67%
Трехкомнатные квартиры	42 951	415	0,97%
4-х и более комнатные квартиры	38 698	- 167	- 0,43%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	48 644	564	1,16%
Коминтерновский район	44 080	880	2,00%
Ленинский район	48 551	- 535	- 1,10%
Советский район	42 063	138	0,33%
Железнодорожный район	40 571	- 160	- 0,39%
Левобережный район	42 144	135	0,32%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	44 437	1 406	3,16%
Хрущевка	40 208	- 48	- 0,12%
Брежневка	40 358	259	0,64%
Чешка	41 813	565	1,35%
Современная	45 518	364	0,80%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	44 053	294	0,67%
Монолитный и монолитно-кирпичный	46 099	465	0,85%
Панельный	41 720	473	1,13%

Источник: АКГ «ИнвестОценка»

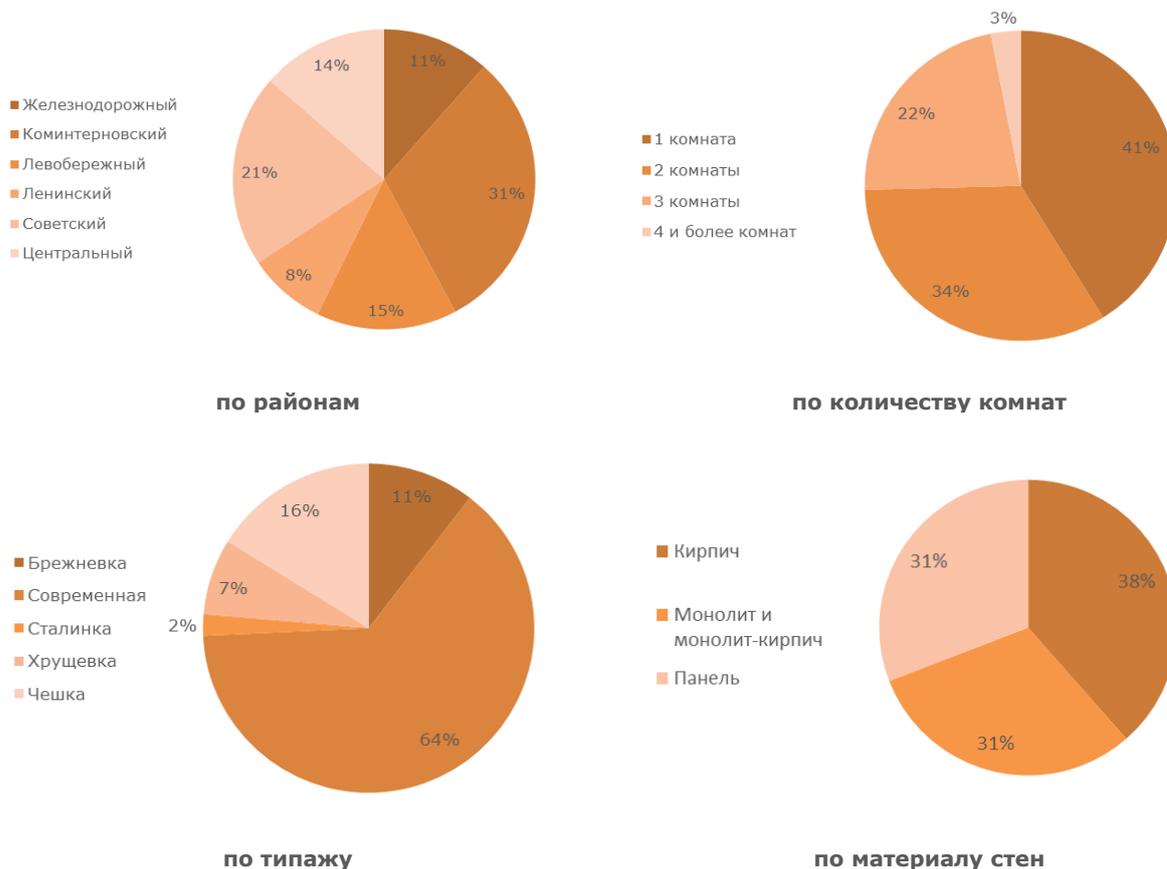
Предложение

По итогам февраля 2018 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа возрос на 14,93%, составив, таким образом, 6 231 объектов (5 301 на конец января 2018 года). Цены на квартиры достаточно низкие, и у воронежцев не снижается покупательская способность. Конечно, городу помогают покупатели из области и даже соседних областей. Но 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 (41% и 34% соответственно), 38% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах, на фоне прироста рынка новостроек, достигло показателя – 64%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец февраля 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.

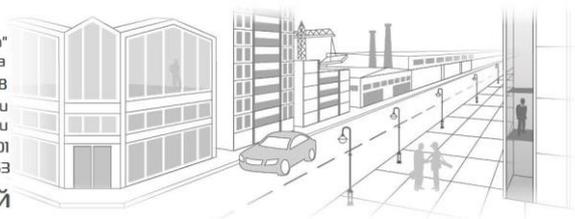
Среди районов наиболее востребована недвижимость в Коминтерновском (в первую очередь, в Северном микрорайоне) и Советском районах города. Чаще всего воронежцы предпочитают не переезжать в другие районы, а покупать квартиры в том же районе, где живут.

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

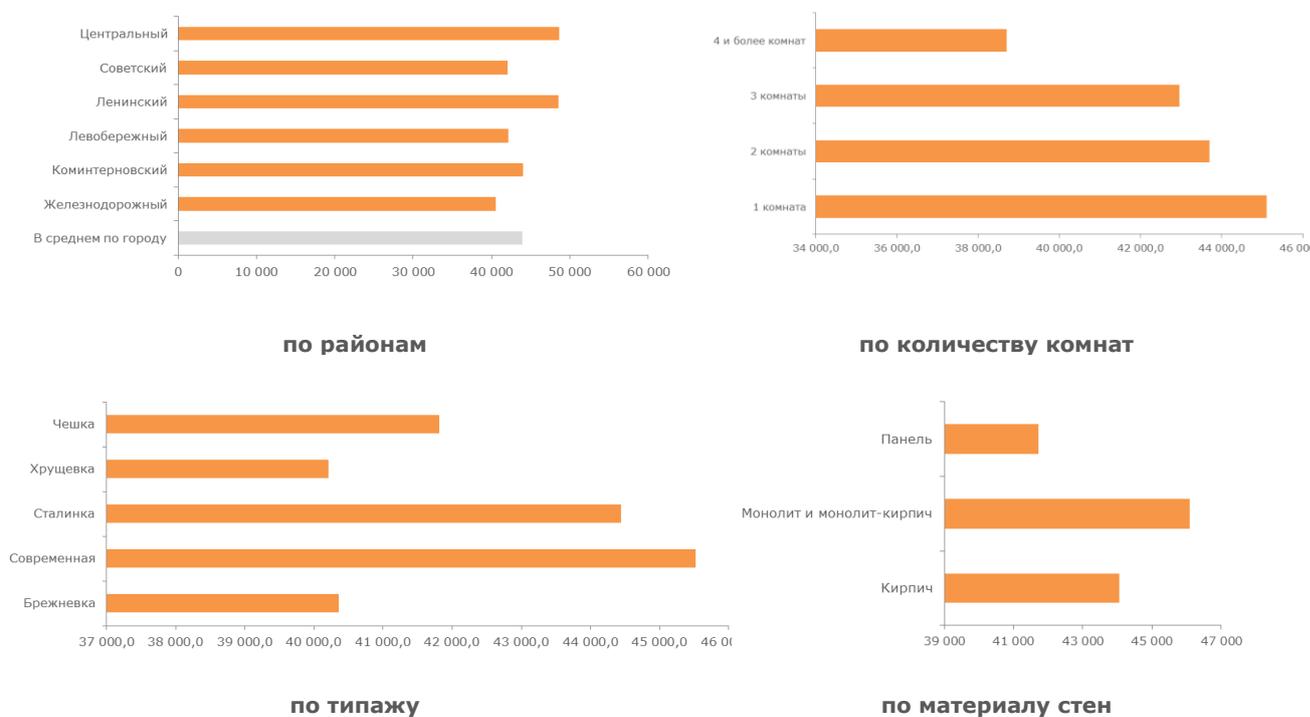
В феврале средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже возросла на 0,81% до 43 959 руб./кв. м (43 607 руб./кв. м на конец января 2018-го года).

Изменение цен в зависимости от количества комнат в феврале было отмечено среди 4х-комнатных квартир – падение на 0,43%. Однако повысились цены на квартиры «сталинки» (3,16%) В Коминтерновском районе был отмечен рост удельного показателя (2%), в то время как по квартирам в остальных районах было выявлено незначительное повышение и снижение цен. Цены на квартиры в кирпичных домах остались практически на том же уровне конца января 2018 г. (0,67%).



Темп роста цен на новостройки жилье уступает уровню аналогичного показателя по вторичному жилью (0,06% и 1,16% соответственно).

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

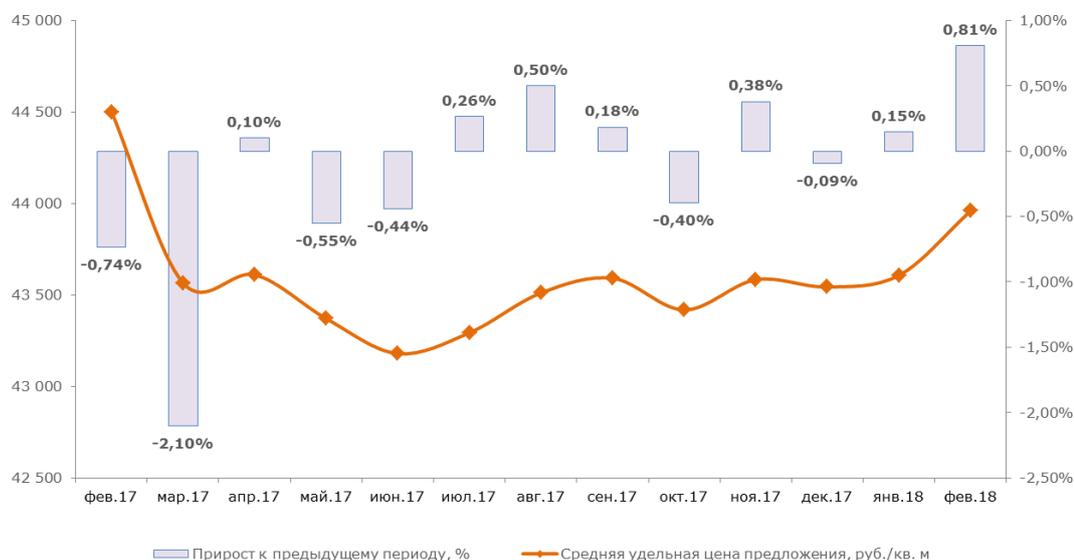


Источник: АКГ «ИнвестОценка»

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 февраль 2017г. – февраль 2018г.



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

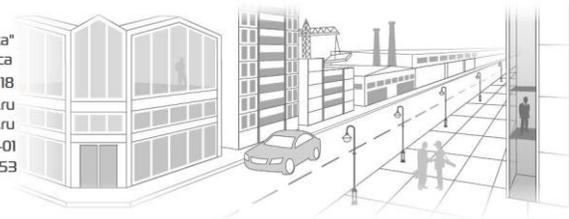
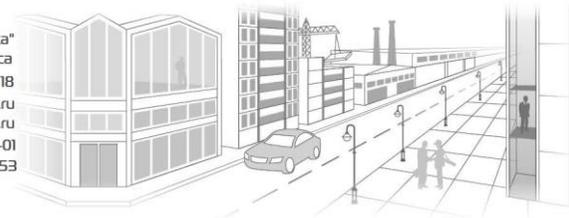


Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец февраля 2018

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	6 231	43 958,6	6 440,6	25 000,0	43 252,6	50 000,0	75 000,0	163,2	0,4%
Количество комнат	1 комната	2 564	45 109,7	6 056,6	26 216,2	44 558,4	50 000,0	75 000,0	239,3	0,5%
	2 комнаты	2 084	43 701,5	6 591,9	25 000,0	42 846,6	50 000,0	74 603,2	288,9	0,7%
	3 комнаты	1 390	42 951,4	6 506,4	25 297,1	41 874,2	39 864,0	74 875,0	349,2	0,8%
	4 и более комнат	193	38 697,7	6 187,6	26 213,6	37 335,3	33 291,4	70 000,0	893,1	2,3%
Районы расположения	Железнодорожный	717	40 570,9	5 154,1	25 342,5	39 814,8	45 000,0	73 255,8	385,2	0,9%
	Коминтерновский	1912	44 080,3	5 453,9	26 105,3	44 011,1	50 000,0	69 863,0	249,5	0,6%
	Левобережный	938	42 144,4	7 038,3	25 000,0	40 290,0	30 500,0	68 518,5	459,9	1,1%
	Ленинский	521	48 551,5	7 318,0	27 631,6	48 333,3	62 500,0	75 000,0	641,8	1,3%
	Советский	1297	42 063,2	5 938,8	25 714,3	40 697,7	39 864,0	71 341,5	329,9	0,8%
	Центральный	846	48 643,8	6 072,8	28 787,9	47 970,0	50 000,0	74 603,2	417,8	0,9%
Материал стен	Кирпич	2401	44 053,4	6 715,9	25 297,1	43 181,8	50 000,0	75 000,0	274,2	0,6%
	Монолит и монолит-кирпич	1906	46 098,8	6 706,8	26 516,9	45 993,5	50 000,0	74 193,5	307,3	0,7%
	Панель	1924	41 720,2	5 105,0	25 000,0	40 762,7	40 000,0	69 936,0	232,8	0,6%
Новизна	Вторичка	4199	44 039,9	6 500,5	25 000,0	43 157,9	50 000,0	75 000,0	200,7	0,5%
	Новостройки	2032	43 790,8	6 323,4	26 105,3	43 470,0	36 707,0	74 324,3	280,6	0,6%



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	653	40 358,4	4 792,8	25 342,5	40 000,0	40 000,0	62 500,0	375,4	0,9%
	Современная	3974	45 517,9	6 620,8	25 000,0	45 220,9	50 000,0	75 000,0	210,1	0,5%
	Сталинка	131	44 436,8	8 765,5	25 819,7	43 181,8	33 333,3	74 875,0	1 537,6	3,5%
	Хрущевка	466	40 207,6	5 414,7	25 297,1	39 011,8	37 500,0	71 111,1	502,2	1,2%
	Чешка	1007	41 813,4	5 093,2	26 388,9	41 428,6	40 000,0	67 358,5	321,2	0,8%

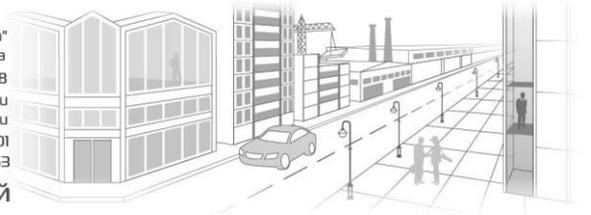
Источник: АКГ «ИнвестОценка»



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 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.