

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за апрель 2018 года

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

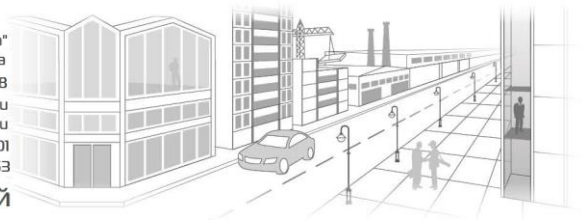
Таблица 1. Основные показатели рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец апреля 2018 года

| Основные показатели | Апрель 2018 | Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м | Прирост к прошлому месяцу, % |
|---|---------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м² | 43 713 | - 65 | - 0,15% |
| Общее количество экспонируемых объектов, шт. | 6 137 | 1 389 | 22,63% |
| Индекс стоимости жилья по новизне | | | |
| Вторичка | 43 794 | - 101 | - 0,23% |
| Новостройки | 43 510 | - 32 | - 0,07% |
| Индекс стоимости жилья по количеству комнат | | | |
| Однокомнатные квартиры | 44 942 | - 169 | - 0,38% |
| Двухкомнатные квартиры | 43 579 | 177 | 0,41% |
| Трехкомнатные квартиры | 42 422 | - 84 | - 0,20% |
| 4-х и более комнатные квартиры | 38 399 | - 364 | - 0,95% |
| Индекс стоимости жилья по районам города | | | |
| Центральный район | 48 515 | - 628 | - 1,29% |
| Коминтерновский район | 43 597 | 133 | 0,31% |
| Ленинский район | 48 447 | - 524 | - 1,08% |
| Советский район | 42 280 | - 64 | - 0,15% |
| Железнодорожный район | 40 767 | 342 | 0,84% |
| Левобережный район | 41 993 | 84 | 0,20% |
| Индекс стоимости жилья по типу здания | | | |
| Сталинка | 42 294 | - 123 | - 0,29% |
| Хрущевка | 39 956 | - 235 | - 0,59% |
| Брежневка | 40 231 | 6 | 0,02% |
| Чешка | 41 428 | - 319 | - 0,77% |
| Современная | 45 524 | 246 | 0,54% |
| Индекс стоимости жилья по материалу стен | | | |
| Кирпичный | 43 727 | - 164 | - 0,38% |
| Монолитный и монолитно-кирпичный | 46 137 | 141 | 0,30% |
| Панельный | 41 464 | 104 | 0,25% |

Источник: АКГ «ИнвестОценка»

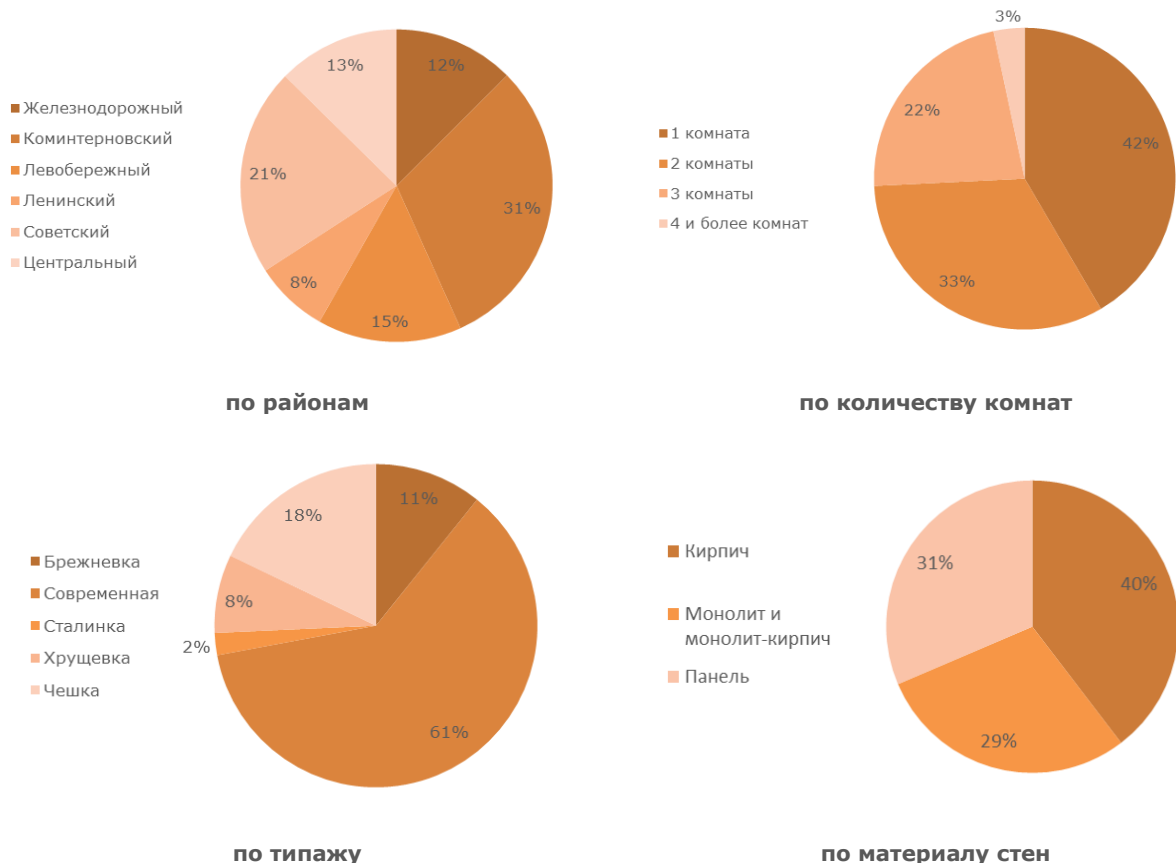
Предложение

По итогам апреля 2018 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа вырос на 22,63%, составив, таким образом, 6 137 объектов (4 748 на конец марта 2018 го 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 (42% и 33% соответственно), 40% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах, на фоне прироста рынка новостроек, достигло показателя – 61%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец апреля 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 апреле средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже снизилась на 0,15% до 43 713 руб./кв. м (43 778 руб./кв. м на конец марта 2018-го года).

Незначительное изменение цен в зависимости от количества комнат в апреле было отмечено среди 2-комнатных квартир – повышение на 0,41%. Незначительно снизились цены на квартиры «чешки» (-0,77%) В Центральном районе был отмечен небольшой спад удельного показателя (-1,29%), 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 марта 2018 г. (0,25%).



Темп роста цен на новостройки жилье не уступает уровню аналогичного показателя по вторичному жилью (-0,07% и -0,23% соответственно).

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

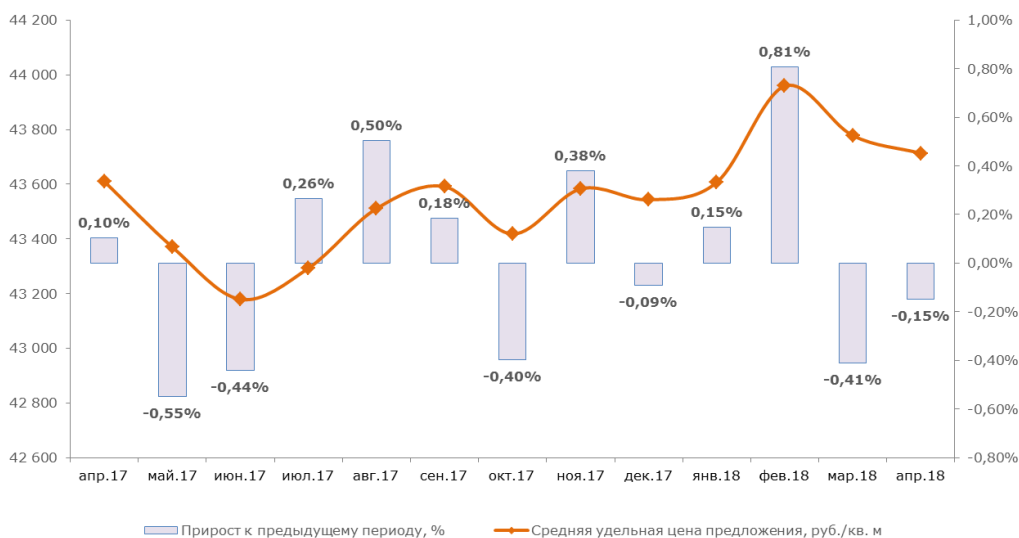


Источник: АКГ «ИнвестОценка»

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 апрель 2017г. – апрель 2018г.



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-vn@investocenka.ru
 www.investocenka.ru
 +7 (473) 232-25-01
 +7 (473) 253-12-53

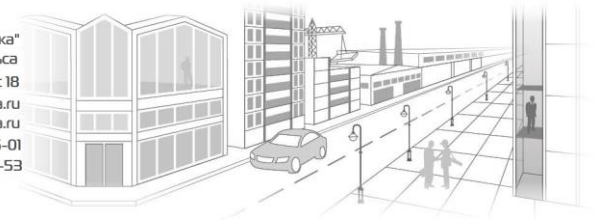
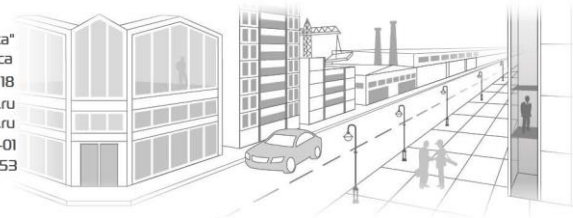


Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец апреля 2018 года

| 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 | 6 137 | 43 713,2 | 6 329,0 | 25 000,0 | 43 000,0 | 50 000,0 | 74 576,3 | 161,6 | 0,4% |
| Количество комнат | 1 комната | 2 551 | 44 942,1 | 6 053,6 | 25 081,4 | 44 047,6 | 50 000,0 | 74 444,4 | 239,8 | 0,5% |
| | 2 комнаты | 2 005 | 43 579,4 | 6 393,8 | 25 000,0 | 42 857,1 | 50 000,0 | 73 649,8 | 285,7 | 0,7% |
| | 3 комнаты | 1 376 | 42 421,8 | 6 303,0 | 25 342,5 | 41 176,5 | 40 000,0 | 74 576,3 | 340,0 | 0,8% |
| | 4 и более комнат | 205 | 38 398,5 | 6 145,1 | 26 229,5 | 36 649,2 | 42 857,1 | 69 758,1 | 860,5 | 2,2% |
| Районы расположения | Железнодорожный | 769 | 40 766,7 | 5 246,0 | 25 342,5 | 39 881,0 | 50 000,0 | 74 358,9 | 378,6 | 0,9% |
| | Коминтерновский | 1887 | 43 597,1 | 5 320,6 | 26 666,7 | 43 382,5 | 50 000,0 | 69 642,9 | 245,0 | 0,6% |
| | Левобережный | 916 | 41 992,7 | 7 158,3 | 25 000,0 | 40 551,7 | 34 500,0 | 69 767,4 | 473,3 | 1,1% |
| | Ленинский | 470 | 48 446,6 | 7 175,4 | 26 612,9 | 47 870,6 | 50 000,0 | 73 170,7 | 662,7 | 1,4% |
| | Советский | 1319 | 42 280,3 | 5 815,7 | 25 806,5 | 41 322,3 | 37 500,0 | 70 750,0 | 320,4 | 0,8% |
| | Центральный | 776 | 48 515,5 | 5 993,5 | 29 787,2 | 48 618,4 | 50 000,0 | 74 576,3 | 430,6 | 0,9% |
| Материал стен | Кирпич | 2431 | 43 726,9 | 6 739,9 | 25 081,4 | 43 018,9 | 50 000,0 | 74 576,3 | 273,5 | 0,6% |
| | Монолит и монолит-кирпич | 1777 | 46 136,6 | 6 614,6 | 26 987,3 | 46 039,6 | 38 127,5 | 74 358,9 | 313,9 | 0,7% |
| | Панель | 1929 | 41 463,6 | 4 789,7 | 25 000,0 | 40 789,5 | 40 000,0 | 67 437,4 | 218,2 | 0,5% |
| Новизна | Вторичка | 4390 | 43 794,1 | 6 385,8 | 25 000,0 | 42 979,2 | 50 000,0 | 74 576,3 | 192,8 | 0,4% |
| | Новостройки | 1747 | 43 510,0 | 6 193,9 | 26 847,8 | 43 100,0 | 38 127,5 | 67 747,7 | 296,5 | 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 | 661 | 40 231,5 | 4 753,4 | 25 342,5 | 40 000,0 | 43 333,3 | 62 500,0 | 370,1 | 0,9% |
| | Современная | 3 762 | 45 523,6 | 6 522,1 | 25 000,0 | 45 000,0 | 50 000,0 | 74 444,4 | 212,7 | 0,5% |
| | Сталинка | 136 | 42 294,4 | 8 806,4 | 25 806,5 | 41 273,0 | 47 375,2 | 72 222,2 | 1 515,9 | 3,6% |
| | Хрущевка | 482 | 39 955,8 | 5 161,8 | 25 081,4 | 39 259,0 | 37 500,0 | 68 384,1 | 470,7 | 1,2% |
| | Чешка | 1 096 | 41 427,6 | 5 137,3 | 26 250,0 | 41 253,6 | 50 000,0 | 74 576,3 | 310,5 | 0,7% |

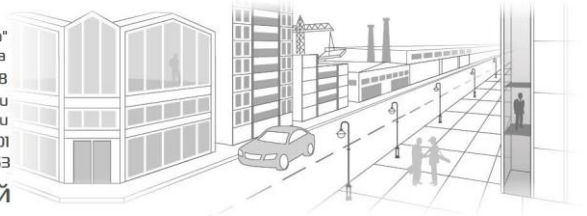
Источник: АКГ «ИнвестОценка»



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.