

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за май 2018 года

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

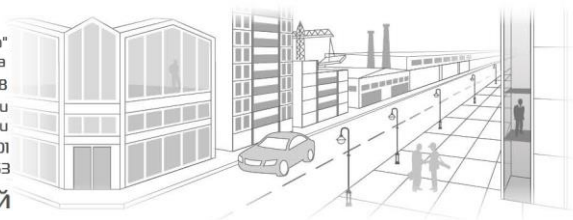
Таблица 1. Основные показатели рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец мая 2018 года

Основные показатели	Май 2018	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	43 892	179	0,41%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	4 215	- 1 922	- 45,60%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	44 327	533	1,20%
Новостройки	43 036	- 474	- 1,10%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	44 805	- 137	- 0,31%
Двухкомнатные квартиры	43 682	103	0,24%
Трехкомнатные квартиры	43 058	636	1,48%
4-х и более комнатные квартиры	39 313	914	2,33%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	49 187	672	1,37%
Коминтерновский район	43 864	267	0,61%
Ленинский район	48 891	444	0,91%
Советский район	42 263	- 17	- 0,04%
Железнодорожный район	39 477	- 1 290	-3,27%
Левобережный район	41 986	- 7	- 0,02%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	45 834	3 540	7,72%
Хрущевка	40 663	707	1,74%
Брежневка	40 281	50	0,12%
Чешка	41 941	513	1,22%
Современная	45 080	- 444	- 0,99%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	44 213	486	1,10%
Монолитный и монолитно-кирпичный	45 517	- 620	-1,36%
Панельный	41 538	74	0,18%

Источник: АКГ «ИнвестОценка»

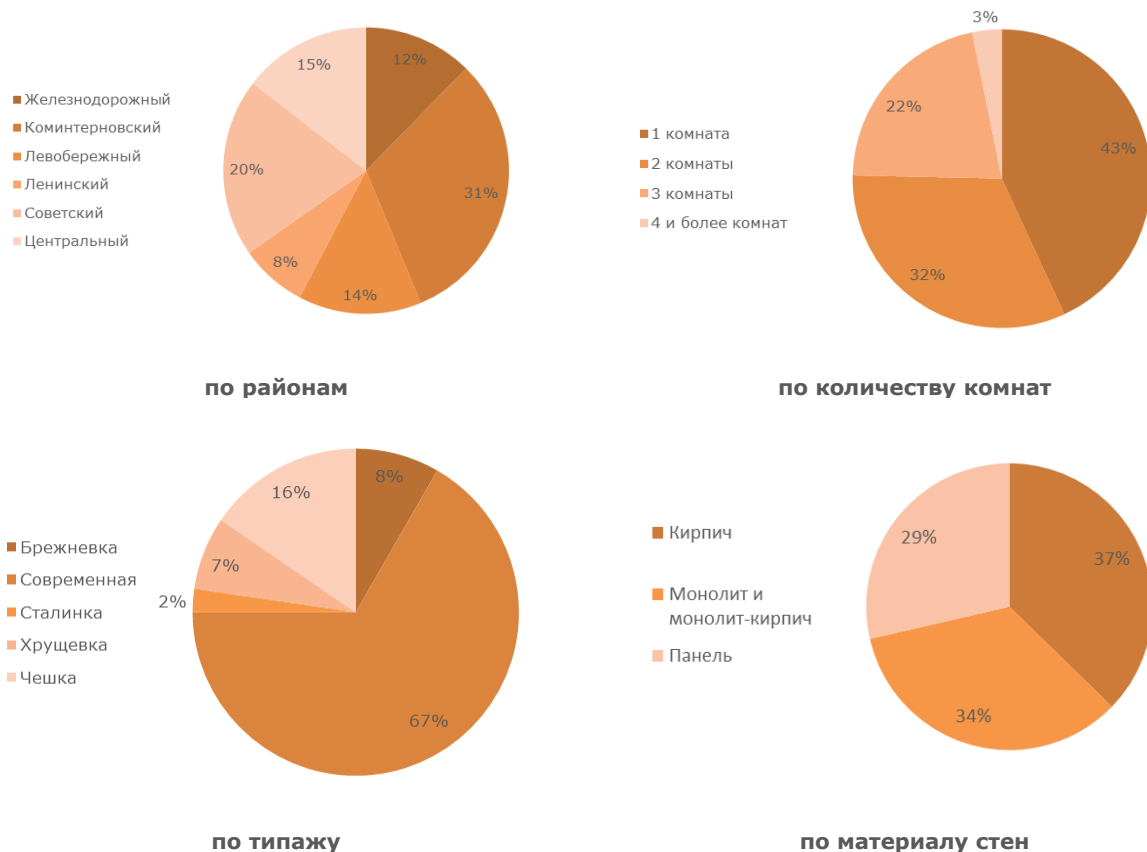
Предложение

По итогам мая 2018 года объём предложения жилой недвижимости Воронежа снизился на 31,32%, составив, таким образом, 4 215 объектов (6 137 на конец апреля 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 (43% и 32% соответственно), 37% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах, на фоне прироста рынка новостроек, достигло максимального показателя – 67%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец мая 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

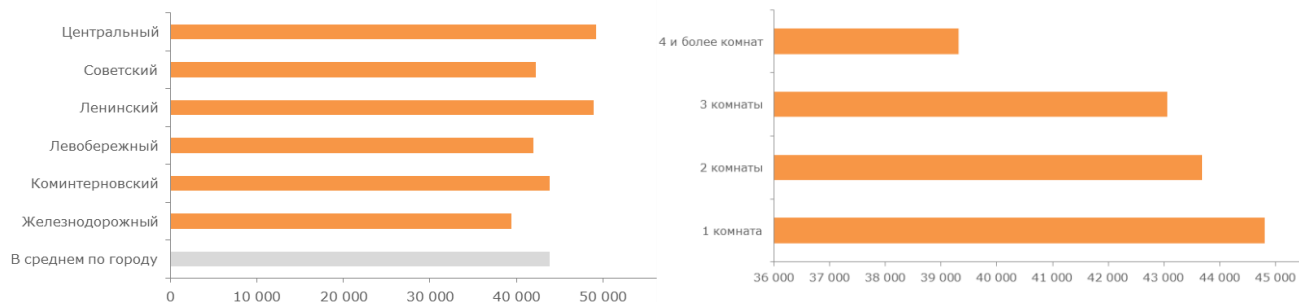
В мае средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже возросла на 0,41% до 43 892 руб./кв. м (43 713 руб./кв. м на конец апреля 2018-го года).

Незначительное изменение цен в зависимости от количества комнат в мае было отмечено среди 2х-комнатных квартир – повышение на 0,24%. Выросли цены на квартиры «сталинки» (+7,72%). В Железнодорожном районе был отмечен спад удельного показателя (-3,27%), 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 апреля 2018 г. (0,18%).

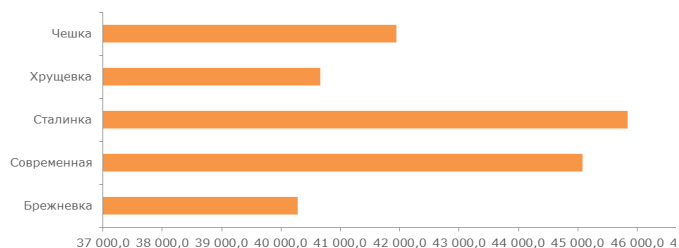


Темп роста цен на новостройки жилье не уступает уровню аналогичного показателя по вторичному жилью (-1,10% и 1,20% соответственно).

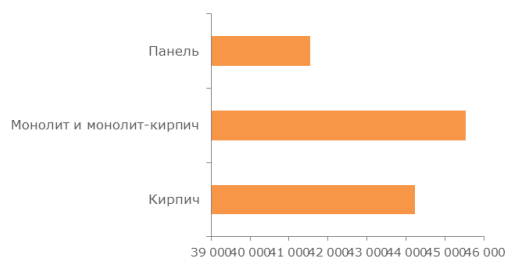
Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец мая 2018г., руб.



по районам



по количеству комнат



по типу

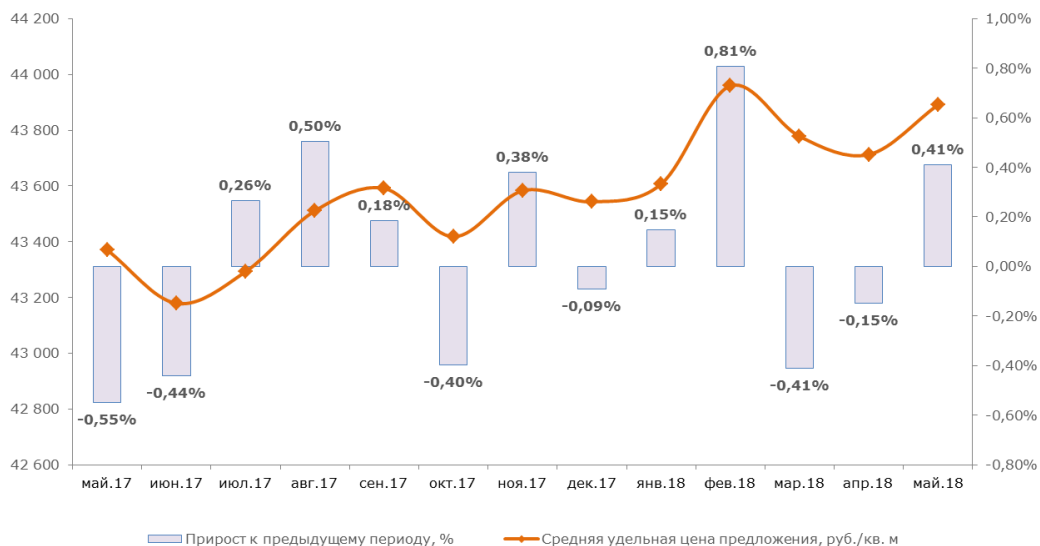
по материалу стен

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 май 2017г. – май 2018г.



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Copyright © 2018, АКГ «ИнвестОценка», ООО

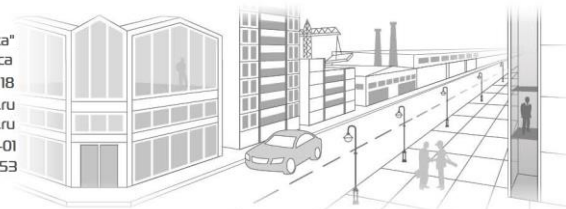
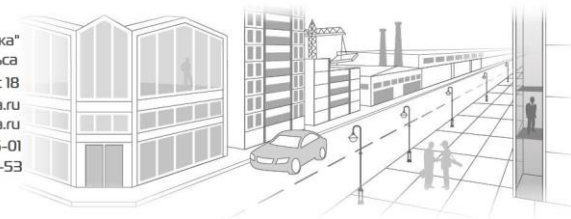


Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец мая 2018 года

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	4 215	43 892,4	6 488,0	25 333,3	43 208,5	50 000,0	74 847,7	199,9	0,5%
Количество комнат	1 комната	1 817	44 805,0	6 323,3	25 333,3	44 117,6	50 000,0	73 000,0	296,8	0,7%
	2 комнаты	1 359	43 682,0	6 514,0	25 862,1	42 787,3	40 000,0	73 846,2	353,5	0,8%
	3 комнаты	904	43 058,3	6 482,3	25 342,5	42 192,7	39 864,0	74 847,7	431,4	1,0%
	4 и более комнат	135	39 313,3	6 561,6	26 250,0	37 613,5	33 385,7	66 666,7	1 133,7	2,9%
Районы расположения	Железнодорожный	520	39 476,8	4 858,9	25 342,5	39 144,2	32 500,0	65 000,0	426,6	1,1%
	Коминтерновский	1324	43 864,4	5 471,7	25 657,9	43 548,4	50 000,0	71 045,6	300,9	0,7%
	Левобережный	588	41 985,9	6 963,1	25 333,3	40 545,4	37 500,0	69 230,8	574,8	1,4%
	Ленинский	318	48 891,4	7 341,0	27 821,0	48 654,0	50 000,0	74 847,7	824,6	1,7%
	Советский	851	42 263,5	6 122,2	26 250,0	40 816,3	39 864,0	73 846,2	420,0	1,0%
	Центральный	614	49 187,0	5 577,5	31 343,3	48 862,5	50 000,0	72 566,4	450,5	0,9%
Материал стен	Кирпич	1571	44 212,9	6 922,9	25 333,3	43 333,3	50 000,0	74 847,7	349,4	0,8%
	Монолит и монолит-кирпич	1438	45 517,0	6 780,4	28 555,6	45 873,2	39 757,9	72 222,2	357,7	0,8%
	Панель	1206	41 538,0	4 865,2	26 250,0	40 787,1	40 000,0	65 000,0	280,3	0,7%
Новизна	Вторичка	2797	44 326,8	6 539,5	25 333,3	43 333,3	50 000,0	74 847,7	247,3	0,6%
	Новостройки	1418	43 035,7	6 408,6	27 187,5	42 695,6	39 757,9	67 747,7	340,5	0,8%



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	351	40 280,5	4 944,7	25 342,5	39 830,5	37 500,0	64 705,9	528,6	1,3%
	Современная	2810	45 079,9	6 645,1	26 234,6	44 824,5	50 000,0	74 847,7	250,8	0,6%
	Сталинка	97	45 834,2	8 949,2	25 333,3	45 454,5	50 000,0	72 222,2	1 826,7	4,0%
	Хрущевка	305	40 662,6	5 674,2	25 657,9	39 666,7	40 000,0	73 846,2	650,9	1,6%
	Чешка	652	41 941,1	5 201,2	26 250,0	41 891,9	50 000,0	64 615,4	407,7	1,0%

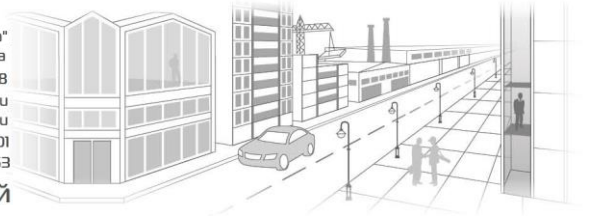
Источник: АКГ «ИнвестОценка»



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.