**Общие тенденции на рынке жилья Воронежа. Март 2014 года.**

(Мария Бент, САРН, Группа компаний "Бюллетень Недвижимости")

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Вторичный рынок квартир

За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 0,1%, это 70 руб. с квадратного метра. Показатель средней цены предложения в марте 2014 года составил 49,9 тыс. руб. за кв. м.

*Цена, руб./кв. м*

*Изменение цены, % к предыдущему месяцу*

Доля дешевых объектов, цена квадратного метра которых меньше 35 тыс. руб., составляет 2,4% от общего объема предложения квартир, диапазон цены от 35 до 40 тыс. руб. – 8,6%. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 40 до 60 тыс. руб. за кв. м, это 78,1% от объема выставленных на продажу квартир. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 60 тыс. руб. за кв. м, составляет 10,8% от всего предложения.

*Распределение цены (тыс. руб./кв. м), % от общего объема*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Тыс. руб./****кв. м**  | **Февраль 2014 г.** | **Март 2014 г.** |
| <50 | 2.25% | 2.44% |
| 50-60 | 7.96% | 8.64% |
| 60-70 | 21.49% | 21.03% |
| 70-80 | 25.01% | 24.56% |
| 80-90 | 21.79% | 21.06% |
| 90-100 | 11.24% | 11.49% |
| 100-110 | 4.94% | 5.13% |
| >110 | 5.32% | 5.66% |

В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают в основном квартиры, имеющие не более трех комнат. Доля однокомнатных квартир составляет 35,2% рынка, двухкомнатных – 33,6%. Трехкомнатные занимают долю в размере 25,6%. На многокомнатные (от четырех комнат) в среднем приходится 5,6% от общего объема.

*Структура по типам квартир, % от общего объема*

В среднем по вторичному рынку средние цены предложения на однокомнатные квартиры остались практически неизменными. Цена квадратного метра двухкомнатных повысилась на 0,4%, изменение стоимости трехкомнатных составило 0,1%. Средние цены предложения на конец рассматриваемого периода составили на однокомнатные квартиры 2 млн руб., на двухкомнатные – 2,7 млн руб., на трехкомнатные – 4 млн руб.

*Цена по типу квартир, руб./кв. м*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Цена** | **Февраль** **2014 г.** | **Март** **2014 г.** | **Изменение** **за месяц** |
| **1ккв** | **тыс. руб.** | 1 933 | 1 947 |   |
| **руб./кв. м** | 52 003 | 52 004 | 0.00% |
| **2ккв** | **тыс. руб.** | 2 656 | 2 675 |   |
| **руб./кв. м** | 48 911 | 49 098 | 0.38% |
| **3ккв** | **тыс. руб.** | 3 911 | 3 956 |   |
| **руб./кв. м** | 48 500 | 48 561 | 0.13% |

Максимальное количество предложений однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 30 до 35 кв. м и от 35 до 40 кв. м общей площади, что занимает 28,5% и 26,1% соответственно от всего объема по указанному типу. А также от 40 до 45 кв. м, что составляет 24,7%

В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 40 до 50 кв. м, что составляет 37,6%. Также популярен диапазон от 50 до 60 кв. м, это 31,3% рынка по данному сегменту.

По трехкомнатным квартирам максимальное число предложения объектов находится в диапазоне общей площади от 50 до 65 кв. м и от 65 до 80 кв. м, что занимает 31,5% и 28,6% соответственно от всего объема по данному типу квартир.

*Диапазоны площади, кв. м*

*Однокомнатные квартиры*

*Двухкомнатные квартиры*

*Трехкомнатные квартиры*

*Многокомнатные квартиры*

Рынок квартир в строящихся домах

За минувший месяц изменение средней цены предложения на первичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 1,2%, это 530 руб. с квадратного метра. Показатель средней цены предложения в марте 2014 года составил 45,6 тыс. руб. за кв. м.

*Цена, руб./кв. м*

*Изменение цены, % к предыдущему месяцу*

Доля дешевых объектов, цена квадратного метра которых меньше 35 тыс. руб., составляет 4,1% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 35 до 55 тыс. руб. за кв. м, это 84,5% от объема выставленных на продажу квартир в новостройках. Диапазон цены от 55 до 60 тыс. руб. – 6,5%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 60 тыс. руб. за кв. м, составляет 4,8% от всего предложения.

*Распределение цены (тыс. руб./кв. м), % от общего объема*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Тыс. руб./****кв. м** | **Февраль 2014 г.** | **Март 2014г.** |
| <35 | 5.31% | 4.13% |
| 35-40 | 22.34% | 19.71% |
| 40-45 | 30.48% | 30.16% |
| 45-50 | 18.98% | 20.83% |
| 50-55 | 12.11% | 13.79% |
| 55-60 | 6.14% | 6.53% |
| >60 | 4.64% | 4.84% |

В структуре предложения на рынке строящихся квартир преобладают в основном квартиры, имеющие не более двух комнат. Доля однокомнатных квартир на конец месяца составляет 44,5% рынка, двухкомнатных – 32,4%. Трехкомнатные занимают долю 22,5%. На многокомнатные (от четырех комнат) в среднем приходится 0,5% от общего объема.

*Структура по типам квартир, % от общего объема*

В среднем по первичному рынку изменение средней цены предложения на однокомнатные квартиры составило 1,1%. Цена квадратного метра двухкомнатных повысилась на 1,4%, изменение стоимости трехкомнатных составило 1,2%. Средние цены предложения за рассматриваемый период составили на однокомнатные квартиры 2 млн руб., на двухкомнатные – 2,9 млн руб., на трехкомнатные – 4,1 млн руб.

*Цена по типу квартир, руб./кв. м*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Цена** | **Февраль** **2014 г.** | **Март** **2014г.** | **Изменение** **за месяц** |
| **1ккв** | **тыс. руб.** | 1 952 | 1 969 |   |
| **руб./кв. м** | 46 408 | 46 919 | 1.10% |
| **2ккв** | **тыс. руб.** | 2 825 | 2 873 |   |
| **руб./кв. м** | 43 772 | 44 386 | 1.40% |
| **3ккв** | **тыс. руб.** | 3 997 | 4 057 |   |
| **руб./кв. м** | 44 157 | 44 678 | 1.18% |

Максимальное количество предложений однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 40 до 45 кв. м общей площади, что занимает 47,8% от всего объема по указанному типу.

В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 60 до 70 кв. м, что составляет 44,6%. Также популярен диапазон от 50 до 60 кв. м, что занимает 29,5% рынка по данному сегменту.

По трехкомнатным квартирам максимальное число предложения объектов находится в диапазоне общей площади от 75 до 90 кв. м, что занимает 35,7% от всего объема по данному типу квартир.

*Диапазоны площади, кв. м*

*Однокомнатные квартиры*

*Двухкомнатные квартиры*

*Трехкомнатные квартиры*

Рынок аренды жилья

За минувший месяц изменение средней цены предложения на рынке аренды однокомнатных квартир составило 4,8%, средняя стоимость в марте 2014 года – 15,5 тыс. руб. в месяц. Двухкомнатные показали 1,1% роста, средняя цена аренды – 19,1 тыс. руб. в месяц. Стоимость аренды трехкомнатных квартир на конец месяца составила 26,6 тыс. руб. в месяц, что на 1,3% выше прошлого месяца.

*Цена, руб./в мес.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Февраль** **2014 г.** | **Март** **2014 г.** | **Изменение** **за месяц** |
| **1ккв** | 14 786 | 15 501 | 4.83% |
| **2ккв** | 18 895 | 19 096 | 1.07% |
| **3ккв** | 26 278 | 26 626 | 1.33% |

В структуре предложения на рынке аренды типового жилья по-прежнему преобладают квартиры не более чем из трех комнат. Однокомнатные занимают 44,3%, двухкомнатные – 38,9% рынка. Трехкомнатные составляют 14,6% от общего объема типового жилья, предлагаемого в аренду.

*Структура по типу квартир, % от общего объема*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Отчет выполнен в соответствии с методологией Главного аналитика РГР Г.М. Стерника

Подготовлено:

Бент М.А., САРН, ООО «ГК «Бюллетень Недвижимости»

тел. (812) 329-36-78, e-mail: analitika@bn.ru,

web-сайт: www.bn.ru