## *Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за май 2014 года*

Для целей информационного обеспечения процедуры оценки квартир в городе Воронеже специалисты компании «ИнвестОценка» подготовили обзор рынка жилой недвижимости **за май 2014 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 «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 2014 года

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные показатели**  | **Май****2014** | **Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м** | **Прирост к прошлому месяцу, %** |
| **Средняя удельная цена предложения жилья в среднем по городу** | **49 001** | **+517** | **+1,07%** |
| Общее количество экспонируемых объектов, шт. | 3 600 | -1 320 | -36,67% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по новизне** |   |   |   |
| Вторичка | 50 607 | +462 | +0,91% |
| Новостройки | 46 359 | +267 | +0,58% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по количеству комнат** |   |   |   |
| Однокомнатные квартиры | 51 455 | +594 | +1,15% |
| Двухкомнатные квартиры | 48 105 | +463 | +0,96% |
| Трехкомнатные квартиры | 46 894 | +447 | +0,95% |
| 4-х и более комнатные квартиры | 44 128 | +878 | +1,99% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по районам города** |   |   |   |
| Центральный район | 56 019 | +1 232 | +2,20% |
| Коминтерновский район | 47 460 | +58 | +0,12% |
| Ленинский район | 55 899 | +1 968 | +3,52% |
| Советский район | 48 445 | +1 029 | +2,12% |
| Железнодорожный район | 46 618 | +246 | +0,53% |
| Левобережный район | 46 526 | +258 | +0,56% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по типажу здания** |   |   |   |
| Сталинка | 50 475 | +1 173 | +2,32% |
| Хрущевка | 48 442 | +545 | +1,12% |
| Брежневка | 48 235 | +345 | +0,72% |
| Чешка | 48 519 | +135 | +0,28% |
| Современная | 49 245 | +613 | +1,25% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по материалу стен** |   |   |   |
| Кирпичный | 51 041 | +1 215 | +2,38% |
| Монолитный и монолитно-кирпичный | 46 665 | -682 | -1,46% |
| Панельный | 47 396 | +239 | +0,50% |

***Источник****: ИнвестОценка*

***Предложение***

По итогам мая 2014 года объём предложения жилой недвижимости Воронежа упал на 36,67%, и составил, таким образом, 3 600 объектов (4 920 на конец апреля).

Лидером среди районов остается Коминтерновский район (39% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет более 2/3 совокупного предложения (39% и 35% соответственно), 49% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составило 62%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец мая 2014г., %

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **по районам** | **по количеству комнат** |
|  |  |
| **по типажу**  | **по материалу стен** |

***Источник****: 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***

Средневзвешенная удельная цена предложения квартир в Воронеже составила на конец месяца 49 001 руб./кв. м (48 484 руб./кв. м на конец апреля), показав, таким образом, рост на 1,07%.

Ценовая ситуация на рынке остаётся стабильной, отмечается небольшой рост в некоторых сегментах. Наибольшая динамика роста цен в зависимости от количества комнат в мае зафиксирована по четырёх- и более комнатным квартирам (+1,99%), «однушки» подорожали в среднем на 1,15%. Подросли цены на квартиры в сталинках (+2,32%). В Ленинском районе средний рост цен на квартиры составил 3,52%, так же выявлен рост цен на квартиры в Центральном и Советском районах (+2,20% и +2,12% соответственно).

Колебания цен на квартиры в зависимости от новизны не превышают 1%. Вторичное жильё по итогам мая подорожало на 0,91%, а новостройки на 0,58%. Таким образом, тенденции, наметившиеся в предыдущих периодах, сохранились и в текущем месяце.

Рисунок 2. Средняя удельная цена предложения квартир Воронежа на конец мая 2014г., руб.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **по районам** | **по количеству комнат** |
|  |  |
| **по типажу**  | **по материалу стен** |

***Источник****: ИнвестОценка*

***Выводы и прогнозы***

Объем предложения жилья в Воронеже соответствует платежеспособному спросу. Небольшое превалирование спроса над предложением касается, в основном, ликвидного жилья эконом-класса. Структурная и ценовая ситуация на рынке вернулась в привычное стабильное русло.

**Рисунок 3. Динамика средней удельной цены предложения квартир Воронежа за май 2012г. – май 2014г.**



***Источник****: ИнвестОценка*

За май средневзвешенная удельная цена предложения квартир поднялась на 1,07%, составив 49 001 руб./кв. м. С начала года средние цены на квартиры в Воронеже выросли на 4,66%.

Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец мая 2014 года

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Классификационный признак** | **Характеристика** | **Количество экспонируемых объектов, шт.** | **Средняя удельная цена предложения, 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** | **3 600** | **49 001,0** | **6 379,5** | **26 666,7** | **47 777,8** | **50 000,0** | **145 436,4** | **212,7** | **0,4%** |
| Количество комнат | 1 комната | 1 406 | 51 454,9 | 6 111,2 | 28 787,9 | 50 000,0 | 50 000,0 | 145 436,4 | 326,1 | 0,6% |
| 2 комнаты | 1 240 | 48 104,7 | 6 166,0 | 26 666,7 | 46 547,9 | 50 000,0 | 123 574,1 | 350,3 | 0,7% |
| 3 комнаты | 835 | 46 894,4 | 6 127,0 | 27 272,7 | 45 142,9 | 50 000,0 | 101 020,4 | 424,3 | 0,9% |
| 4 и более комнат | 119 | 44 128,3 | 5 418,6 | 30 909,1 | 43 372,3 | 49 726,8 | 77 586,2 | 997,7 | 2,3% |
| Районы расположения | Железнодорожный | 590 | 46 618,4 | 5 614,9 | 28 787,9 | 45 877,0 | 50 000,0 | 70 529,0 | 462,7 | 1,0% |
| Коминтерновский | 1383 | 47 459,9 | 5 281,0 | 32 307,7 | 46 710,5 | 50 000,0 | 85 876,5 | 284,1 | 0,6% |
| Левобережный | 406 | 46 526,3 | 4 928,1 | 27 272,7 | 46 282,5 | 50 000,0 | 73 809,5 | 489,8 | 1,1% |
| Ленинский | 297 | 55 899,4 | 8 470,8 | 28 679,2 | 54 761,9 | 45 000,0 | 123 574,1 | 984,7 | 1,8% |
| Советский | 527 | 48 444,6 | 4 786,2 | 30 909,1 | 48 360,7 | 50 000,0 | 81 578,9 | 417,4 | 0,9% |
| Центральный | 397 | 56 019,0 | 9 313,1 | 26 666,7 | 53 932,6 | 55 000,0 | 145 436,4 | 936,0 | 1,7% |
| Материал стен | Кирпич | 1745 | 51 041,2 | 7 157,9 | 26 666,7 | 49 500,0 | 50 000,0 | 145 436,4 | 342,8 | 0,7% |
| Монолит и монолит-кирпич | 798 | 46 665,3 | 6 594,5 | 29 504,5 | 44 399,1 | 50 000,0 | 93 023,3 | 467,2 | 1,0% |
| Панель | 1057 | 47 396,1 | 4 373,5 | 31 885,5 | 46 933,1 | 50 000,0 | 81 578,9 | 269,2 | 0,6% |
| Новизна | Вторичка | 2239 | 50 606,9 | 6 495,6 | 27 272,7 | 49 468,1 | 50 000,0 | 145 436,4 | 274,6 | 0,5% |
| Новостройки | 1361 | 46 359,0 | 5 535,0 | 26 666,7 | 45 348,8 | 50 000,0 | 100 000,0 | 300,2 | 0,6% |
| Типажи | Брежневка | 383 | 48 235,3 | 5 439,7 | 28 787,9 | 47 818,2 | 50 000,0 | 71 111,1 | 556,6 | 1,2% |
| Современная | 2255 | 49 245,4 | 6 959,9 | 26 666,7 | 47 594,0 | 50 000,0 | 145 436,4 | 293,2 | 0,6% |
| Сталинка | 115 | 50 475,3 | 8 540,3 | 27 272,7 | 48 517,5 | 49 275,4 | 123 574,1 | 1 599,8 | 3,2% |
| Хрущевка | 248 | 48 442,0 | 5 489,2 | 28 679,2 | 47 536,4 | 55 000,0 | 79 545,5 | 698,5 | 1,4% |
| Чешка | 599 | 48 518,8 | 4 813,0 | 31 885,5 | 48 108,1 | 50 000,0 | 93 729,7 | 393,6 | 0,8% |

***Источник****: ИнвестОценка*

***Заявление об ограничении ответственности***

Информация, содержащаяся в настоящем Обзоре, основана на достоверных, по мнению ***компании* *ИнвестОценка****,* данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в Обзоре информации, ***компания* *ИнвестОценка*** не может гарантировать того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Информация, содержащаяся в Обзоре, не может служить основанием для привлечения ***компании ИнвестОценка*** к юридической ответственности.

**Все права защищены**. Настоящий Обзор подготовлен на основании результатов собственных исследований ***компании ИнвестОценка***для ее клиентов исключительно в информационных целях. Содержание Обзора является собственностью ***компании ИнвестОценка***. Ни одна из частей настоящего Обзора не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без ссылки на ***компанию ИнвестОценка***. При перепечатке и цитировании материалов Обзора ссылка на ***компанию ИнвестОценка*** обязательна.

***Компания* *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.