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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные показатели** | **Июль**  **2014** | **Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м** | **Прирост к прошлому месяцу, %** |
| **Средняя удельная цена предложения жилья в среднем по городу** | **48 778** | **-53** | **-0,11%** |
| Общее количество экспонируемых объектов, шт. | 5 391 | +1 004 | +18,62% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по новизне** |  |  |  |
| Вторичка | 50 232 | -153 | -0,31% |
| Новостройки | 46 408 | +533 | +1,15% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по количеству комнат** |  |  |  |
| Однокомнатные квартиры | 51 252 | -12 | -0,02% |
| Двухкомнатные квартиры | 47 930 | -3 | -0,01% |
| Трехкомнатные квартиры | 46 610 | -215 | -0,46% |
| 4-х и более комнатные квартиры | 43 903 | +183 | +0,42% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по районам города** |  |  |  |
| Центральный район | 54 143 | -542 | -1,00% |
| Коминтерновский район | 47 424 | -278 | -0,59% |
| Ленинский район | 53 620 | -1 735 | -3,24% |
| Советский район | 47 915 | +265 | +0,55% |
| Железнодорожный район | 46 762 | +588 | +1,26% |
| Левобережный район | 47 247 | +499 | +1,06% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по типажу здания** |  |  |  |
| Сталинка | 50 547 | +784 | +1,55% |
| Хрущевка | 48 171 | +794 | +1,65% |
| Брежневка | 48 527 | +679 | +1,40% |
| Чешка | 48 282 | -258 | -0,53% |
| Современная | 48 939 | -298 | -0,61% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по материалу стен** |  |  |  |
| Кирпичный | 50 709 | +298 | +0,59% |
| Монолитный и монолитно-кирпичный | 46 647 | -294 | -0,63% |
| Панельный | 47 364 | -114 | -0,24% |

***Источник****: ИнвестОценка*

***Предложение***

По итогам июля 2014 года объём предложения жилой недвижимости Воронежа вырос на 18,62%, составив 5 391 объектов (4 587 на конец июня).

Лидером среди районов остается Коминтерновский район (37% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет более 2/3 совокупного предложения (38% и 36% соответственно), 50% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составило 62%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец июля 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***

В июле средневзвешенная удельная цена предложения квартир в Воронеже продолжила свое снижение, сократившись еще на 0,11% до 48 778 руб./кв. м (48 830 руб./кв. м на конец июня). За 2 последних месяца средневзвешенная цена предложения квартир сократилась почти на 0,5%.

Ценовая ситуация на рынке жилья Воронежа остаётся стабильной, отмечается незначительные колебания цен в пределах 1% по большинству сегментов. Изменения цен на квартиры в зависимости от количества комнат в июле не значительны. Четырёх- и более комнатные квартиры подорожали на 0,42%, в то время как трёшки подешевели на 0,46%. Выросли цены на квартиры в хрушёвках, сталинках и брежневках (+1,65%, +1,55% и +1,40% соответственно). В Ленинском районе квартиры в среднем подешевели на 3,24%, в то время как по квартирам в Железнодорожном и Левобережном районах бы зафиксирован некоторый рост цен (+1,26% и +1,06% соответственно).

Колебания цен на квартиры в зависимости от новизны: вторичное жильё по итогам июля подешевело на 0,31%, а новостройки подорожали на 1,15%.

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

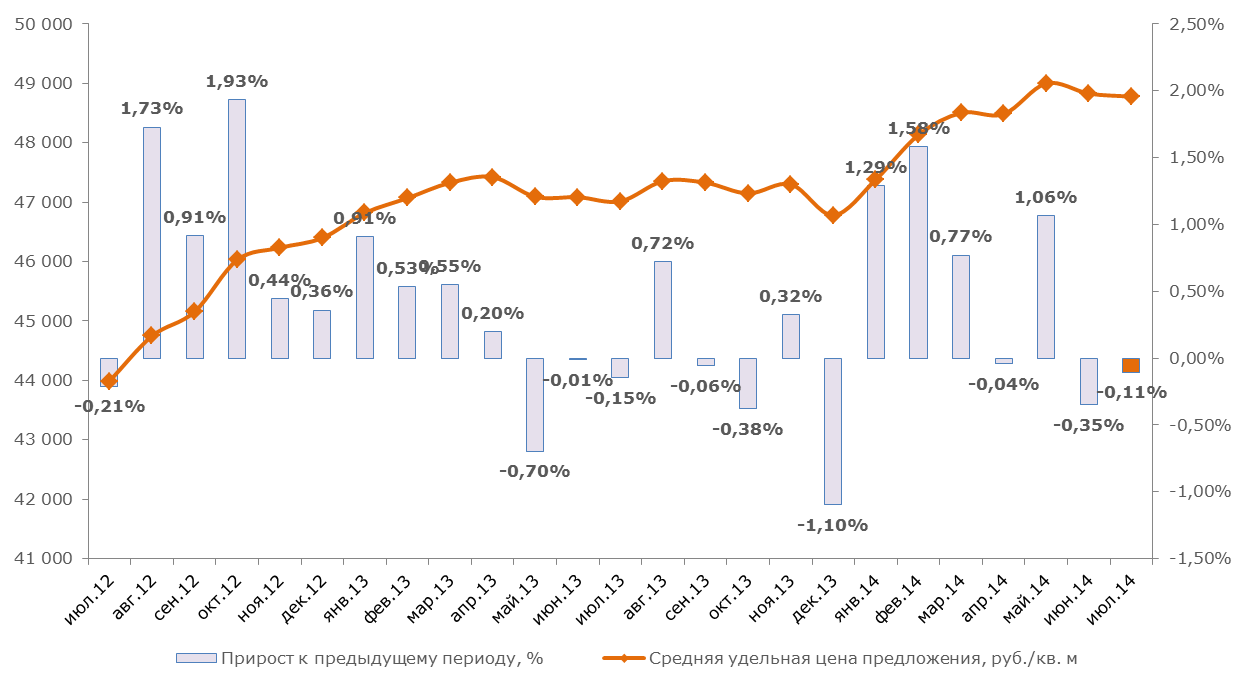
|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **по районам** | **по количеству комнат** |
|  |  |
| **по типажу** | **по материалу стен** |

***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.

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

****

***Источник****: ИнвестОценка*

За июль средневзвешенная удельная цена предложения квартир снизилась на 0,11%, составив 48 778 руб./кв. м. С начала года средняя цена предложения квартир в Воронеже выросла на 4,2%.

Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец июля 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** | **5 391** | **48 777,5** | **6 170,0** | **26 766,6** | **47 590,4** | **50 000,0** | **145 436,4** | **168,1** | **0,3%** |
| Количество комнат | 1 комната | 2 048 | 51 252,4 | 5 576,5 | 31 250,0 | 50 009,4 | 50 000,0 | 145 436,4 | 246,5 | 0,5% |
| 2 комнаты | 1 959 | 47 930,1 | 6 029,8 | 26 766,6 | 46 296,3 | 50 000,0 | 113 571,4 | 272,5 | 0,6% |
| 3 комнаты | 1 233 | 46 610,1 | 6 033,1 | 28 289,5 | 45 226,1 | 50 000,0 | 106 007,1 | 343,8 | 0,7% |
| 4 и более комнат | 151 | 43 903,0 | 5 997,1 | 30 952,4 | 42 613,6 | 40 000,0 | 81 896,6 | 979,3 | 2,2% |
| Районы расположения | Железнодорожный | 771 | 46 762,3 | 5 222,8 | 30 292,8 | 46 153,8 | 50 000,0 | 77 500,0 | 376,4 | 0,8% |
| Коминтерновский | 2011 | 47 423,6 | 5 231,2 | 30 217,4 | 46 756,8 | 50 000,0 | 85 876,5 | 233,4 | 0,5% |
| Левобережный | 590 | 47 246,5 | 6 085,6 | 28 289,5 | 45 974,2 | 50 000,0 | 87 931,0 | 501,5 | 1,1% |
| Ленинский | 484 | 53 619,9 | 8 013,3 | 28 679,2 | 52 890,1 | 60 000,0 | 98 214,3 | 729,2 | 1,4% |
| Советский | 867 | 47 914,6 | 4 979,3 | 26 766,6 | 47 632,0 | 50 000,0 | 84 821,4 | 338,4 | 0,7% |
| Центральный | 668 | 54 142,9 | 7 921,5 | 31 250,0 | 51 946,5 | 50 000,0 | 145 436,4 | 613,4 | 1,1% |
| Материал стен | Кирпич | 2530 | 50 709,1 | 7 092,0 | 28 289,5 | 49 230,8 | 50 000,0 | 145 436,4 | 282,0 | 0,6% |
| Монолит и монолит-кирпич | 1177 | 46 647,4 | 6 135,2 | 30 292,8 | 45 557,0 | 50 000,0 | 81 818,2 | 357,8 | 0,8% |
| Панель | 1684 | 47 364,4 | 4 420,4 | 26 766,6 | 47 104,4 | 50 000,0 | 81 428,6 | 215,5 | 0,5% |
| Новизна | Вторичка | 3340 | 50 232,5 | 6 327,4 | 26 766,6 | 49 349,3 | 50 000,0 | 145 436,4 | 219,0 | 0,4% |
| Новостройки | 2051 | 46 408,2 | 5 253,6 | 30 292,8 | 45 563,5 | 45 000,0 | 100 000,0 | 232,1 | 0,5% |
| Типажи | Брежневка | 542 | 48 526,9 | 5 227,5 | 26 766,6 | 48 412,1 | 50 000,0 | 71 111,1 | 449,5 | 0,9% |
| Современная | 3342 | 48 939,3 | 6 568,4 | 30 217,4 | 47 253,8 | 50 000,0 | 145 436,4 | 227,3 | 0,5% |
| Сталинка | 175 | 50 547,0 | 8 961,6 | 29 545,5 | 48 000,0 | 50 000,0 | 113 571,4 | 1 358,7 | 2,7% |
| Хрущевка | 486 | 48 170,6 | 5 828,9 | 28 679,2 | 47 142,9 | 50 000,0 | 106 007,1 | 529,4 | 1,1% |
| Чешка | 846 | 48 281,6 | 4 902,5 | 31 632,7 | 48 428,9 | 50 000,0 | 89 189,2 | 337,3 | 0,7% |

***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](mailto:info-vrn@investocenka.ru).