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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные показатели**  | **апрель****2014** | **Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м** | **Прирост к прошлому месяцу, %** |
| **Средняя удельная цена предложения жилья в среднем по городу** | **48 484** | **-20** | **-0,04%** |
| Общее количество экспонируемых объектов, шт. | 4 920 | +814 | +16,54% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по новизне** |   |   |   |
| Вторичка | 50 145 | +273 | +0,55% |
| Новостройки | 46 092 | -282 | -0,61% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по количеству комнат** |   |   |   |
| Однокомнатные квартиры | 50 861 | +18 | +0,04% |
| Двухкомнатные квартиры | 47 642 | -182 | -0,38% |
| Трехкомнатные квартиры | 46 447 | +132 | +0,28% |
| 4-х и более комнатные квартиры | 43 250 | -1 057 | -2,44% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по районам города** |   |   |   |
| Центральный район | 54 787 | -64 | -0,12% |
| Коминтерновский район | 47 402 | +239 | +0,50% |
| Ленинский район | 53 931 | -924 | -1,71% |
| Советский район | 47 416 | -43 | -0,09% |
| Железнодорожный район | 46 372 | +616 | +1,33% |
| Левобережный район | 46 268 | -478 | -1,03% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по типажу здания** |   |   |   |
| Сталинка | 49 302 | -320 | -0,65% |
| Хрущевка | 47 897 | +882 | +1,84% |
| Брежневка | 47 890 | +151 | +0,31% |
| Чешка | 48 384 | +195 | +0,40% |
| Современная | 48 632 | -204 | -0,42% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по материалу стен** |   |   |   |
| Кирпичный | 49 826 | -95 | -0,19% |
| Монолитный и монолитно-кирпичный | 47 347 | +125 | +0,26% |
| Панельный | 47 157 | -12 | -0,03% |

***Источник****: ИнвестОценка*

***Предложение***

По итогам апреля 2014 года объём предложения жилой недвижимости Воронежа вырос на 16,54%, составив 4 920 объектов (4 106 объектов на конец марта).

На рынке превалирует предложение вторичек (59% совокупного предложения). Лидером среди районов остается Коминтерновский район (38% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет более 2/3 совокупного предложения (39% и 35% соответственно), 48% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составляет 64%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец апреля 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 в апреле практически не изменилась, составив 48 484 руб./кв. м (48 505 руб./кв. м на конец марта). Таким образом, в апреле впервые с конца прошлого года рост цен на жилье в Воронеже остановился.

Наибольшая динамика роста цен в зависимости от количества комнат в апреле зафиксирована по четырёх- и более комнатным квартирам (-2,44%). Подросли цены на квартиры в хрущёвках (+1,84%). В Железнодорожном районе средний рост цен на квартиры составил 1,33%, в то время как в Ленинском районе отмечено снижение цен на 1,71%.

Колебания цен на квартиры в зависимости от новизны не превышали 1%. Вторичное жильё по итогам апреля подорожало на 0,55%, в то время как цены на новостройки снизились на 0,61%.

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

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

***Источник****: ИнвестОценка*

***Выводы и прогнозы***

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

****

***Источник****: ИнвестОценка*

За апрель средневзвешенная удельная цена предложения квартир снизилась на 0,04%, составив 48 484 руб./кв.м.

Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец апреля 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** | **4 920** | **48 484,5** | **6 006,8** | **23 636,4** | **47 370,3** | **50 000,0** | **154 545,5** | **171,3** | **0,4%** |
| Количество комнат | 1 комната | 1 904 | 50 860,7 | 5 575,8 | 28 787,9 | 49 760,0 | 50 000,0 | 154 545,5 | 255,6 | 0,5% |
| 2 комнаты | 1 746 | 47 642,4 | 5 634,0 | 28 679,2 | 46 262,9 | 50 000,0 | 111 594,2 | 269,7 | 0,6% |
| 3 комнаты | 1 124 | 46 447,3 | 6 259,6 | 23 636,4 | 44 836,3 | 50 000,0 | 93 023,3 | 373,6 | 0,8% |
| 4 и более комнат | 146 | 43 249,7 | 5 536,6 | 29 442,1 | 42 556,8 | 40 816,3 | 73 355,8 | 919,6 | 2,1% |
| Районы расположения | Железнодорожный | 734 | 46 372,2 | 4 873,2 | 28 787,9 | 45 659,4 | 50 000,0 | 70 529,0 | 360,0 | 0,8% |
| Коминтерновский | 1 868 | 47 402,1 | 5 267,4 | 23 636,4 | 46 921,9 | 50 000,0 | 85 164,8 | 243,8 | 0,5% |
| Левобережный | 591 | 46 268,5 | 5 132,1 | 27 272,7 | 45 454,5 | 50 000,0 | 90 000,0 | 422,6 | 0,9% |
| Ленинский | 399 | 53 931,2 | 7 351,2 | 28 679,2 | 53 225,8 | 50 000,0 | 86 075,9 | 737,0 | 1,4% |
| Советский | 768 | 47 415,9 | 4 719,2 | 29 978,6 | 47 320,6 | 50 000,0 | 79 562,0 | 340,8 | 0,7% |
| Центральный | 560 | 54 786,9 | 7 917,4 | 31 250,0 | 53 848,4 | 60 000,0 | 154 545,5 | 669,7 | 1,2% |
| Материал стен | Кирпич | 2 371 | 49 826,2 | 6 631,2 | 23 636,4 | 48 684,2 | 50 000,0 | 154 545,5 | 272,4 | 0,5% |
| Монолит и монолит-кирпич | 1 062 | 47 347,0 | 6 506,0 | 30 900,0 | 46 000,0 | 50 000,0 | 82 500,0 | 399,5 | 0,8% |
| Панель | 1 487 | 47 157,4 | 4 351,0 | 29 978,6 | 46 647,1 | 50 000,0 | 90 000,0 | 225,7 | 0,5% |
| Новизна | Вторичка | 2 904 | 50 145,3 | 6 259,1 | 23 636,4 | 49 203,2 | 50 000,0 | 154 545,5 | 232,3 | 0,5% |
| Новостройки | 2 016 | 46 092,2 | 5 006,7 | 30 900,0 | 45 356,8 | 50 000,0 | 93 023,3 | 223,1 | 0,5% |
| Типажи | Брежневка | 474 | 47 890,3 | 5 388,9 | 23 636,4 | 47 575,8 | 50 000,0 | 76 087,0 | 495,6 | 1,0% |
| Современная | 3 152 | 48 632,4 | 6 403,4 | 30 900,0 | 47 093,8 | 50 000,0 | 154 545,5 | 228,1 | 0,5% |
| Сталинка | 157 | 49 302,3 | 7 538,4 | 27 272,7 | 47 530,9 | 43 750,0 | 94 000,0 | 1 207,1 | 2,4% |
| Хрущевка | 408 | 47 896,6 | 5 230,8 | 28 679,2 | 46 774,2 | 50 000,0 | 78 620,7 | 518,6 | 1,1% |
| Чешка | 729 | 48 384,1 | 4 831,4 | 31 025,6 | 48 437,5 | 50 000,0 | 80 303,0 | 358,1 | 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.