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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные показатели** | **Ноябрь**  **2014** | **Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м** | **Прирост к прошлому месяцу, %** |
| **Средняя удельная цена предложения жилья в среднем по городу** | **49 123** | **-205** | **-0,42%** |
| Общее количество экспонируемых объектов, шт. | 5 547 | -779 | -14,04% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по новизне** |  |  |  |
| Вторичка | 51 093 | +184 | +0,36% |
| Новостройки | 46 372 | -362 | -0,78% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по количеству комнат** |  |  |  |
| Однокомнатные квартиры | 51 211 | -245 | -0,48% |
| Двухкомнатные квартиры | 48 617 | -257 | -0,53% |
| Трехкомнатные квартиры | 47 172 | +7 | +0,01% |
| 4-х и более комнатные квартиры | 45 157 | -31 | -0,07% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по районам города** |  |  |  |
| Центральный район | 53 861 | -1 100 | -2,04% |
| Коминтерновский район | 48 453 | +389 | +0,80% |
| Ленинский район | 56 240 | 1 611 | 2,86% |
| Советский район | 45 767 | -1 865 | -4,08% |
| Железнодорожный район | 47 065 | -529 | -1,12% |
| Левобережный район | 49 035 | +118 | +0,24% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по типажу здания** |  |  |  |
| Сталинка | 49 968 | -390 | -0,78% |
| Хрущевка | 48 930 | +557 | +1,14% |
| Брежневка | 48 590 | -362 | -0,75% |
| Чешка | 49 054 | +198 | +0,40% |
| Современная | 49 192 | -389 | -0,79% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по материалу стен** |  |  |  |
| Кирпичный | 51 431 | +259 | +0,50% |
| Монолитный и монолитно-кирпичный | 47 831 | +297 | +0,62% |
| Панельный | 47 048 | -995 | -2,12% |

***Источник****: ИнвестОценка*

***Предложение***

По итогам ноября 2014 года объём предложения жилой недвижимости Воронежа снизился на 14,04%, составив 5 547 объектов (6 326 на конец октября).

Лидером среди районов остается Коминтерновский район (35% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет почти 3/4 совокупного предложения (37% и 36% соответственно), 43% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составило 66%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец ноября 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 ноябре средневзвешенная удельная цена предложения квартир в Воронеже снизилась на 0,42% до 49 328 руб./кв. м (49 328 руб./кв. м на конец октября).

Ценовая ситуация на рынке остаётся стабильной, незначительные колебания цен за редким исключением превышают 2%. Изменения цен в зависимости от количества комнат в ноябре держится в пределах 1%. Выросли цены на квартиры в хрущевках (+1,14%), в то время как цены на квартиры в брежневках, сталинках и современных домах незначительно снизились (-0,75%, -0,78% и -0,79% соответственно). В железнодорожном, советском и центральном районах квартиры подешевели (-1,12%, -2,04% и -4,08% соответственно), в то время как по квартирам в Ленинском районе был выявлен рост цен (+2,86%). Цены на квартиры в панельных домах снизились на 2,12%

Колебания цен на квартиры в зависимости от новизны остаются на привычном уровне и не превышают 1%.

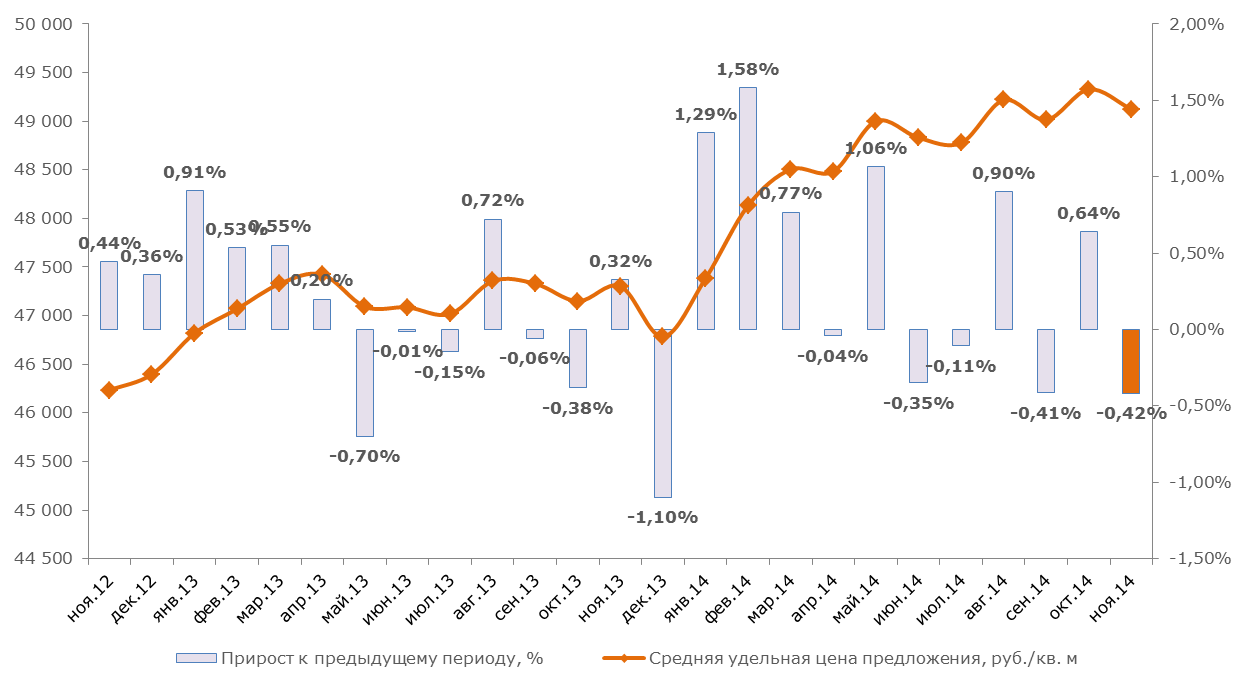
Рисунок 2. Удельная цена предложения квартир Воронежа на конец ноября 2014г., руб.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **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 ноябрь 2012г. – ноябрь 2014г.**

****

***Источник****: ИнвестОценка*

За ноябрь средневзвешенная удельная цена предложения квартир снизилась на 0,42%, составив 49 123 руб./кв. м. С начала года рост цен на жилье в Воронеже составил 4,91%.

Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец ноября 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** | **5 547** | **49 122,6** | **6 518,1** | **26 415,1** | **48 014,0** | **50 000,0** | **134 146,3** | **175,0** | **0,4%** |
| Количество комнат | 1 комната | 2 055 | 51 211,1 | 5 800,4 | 31 818,2 | 50 123,5 | 50 000,0 | 125 454,5 | 256,0 | 0,5% |
| 2 комнаты | 1 971 | 48 616,9 | 6 443,4 | 26 415,1 | 47 272,7 | 50 000,0 | 104 838,7 | 290,3 | 0,6% |
| 3 комнаты | 1 358 | 47 172,4 | 6 766,3 | 30 188,7 | 45 628,3 | 35 500,0 | 134 146,3 | 367,4 | 0,8% |
| 4 и более комнат | 163 | 45 156,9 | 7 028,8 | 28 571,4 | 43 406,6 | 40 000,0 | 98 305,1 | 1 104,5 | 2,4% |
| Районы расположения | Железнодорожный | 790 | 47 064,7 | 4 968,9 | 31 818,2 | 46 666,7 | 50 000,0 | 76 087,0 | 353,8 | 0,8% |
| Коминтерновский | 1961 | 48 452,6 | 5 412,3 | 31 296,3 | 47 826,1 | 50 000,0 | 97 250,0 | 244,5 | 0,5% |
| Левобережный | 580 | 49 035,2 | 6 754,5 | 30 188,7 | 48 250,0 | 50 000,0 | 83 750,0 | 561,4 | 1,1% |
| Ленинский | 433 | 56 239,6 | 8 446,4 | 26 415,1 | 55 928,6 | 63 000,0 | 98 571,4 | 812,8 | 1,4% |
| Советский | 1055 | 45 766,6 | 5 901,9 | 26 766,6 | 45 000,0 | 35 500,0 | 80 789,5 | 363,6 | 0,8% |
| Центральный | 728 | 53 860,8 | 7 797,9 | 31 981,1 | 51 785,7 | 50 000,0 | 134 146,3 | 578,4 | 1,1% |
| Материал стен | Кирпич | 2399 | 51 431,4 | 7 320,6 | 26 415,1 | 50 000,0 | 50 000,0 | 134 146,3 | 299,0 | 0,6% |
| Монолит и монолит-кирпич | 1269 | 47 830,6 | 6 405,2 | 32 258,1 | 46 653,1 | 50 000,0 | 104 285,7 | 359,8 | 0,8% |
| Панель | 1879 | 47 047,6 | 5 156,0 | 26 766,6 | 47 125,0 | 35 500,0 | 85 732,7 | 238,0 | 0,5% |
| Новизна | Вторичка | 3232 | 51 092,6 | 6 621,1 | 26 415,1 | 50 000,0 | 50 000,0 | 134 146,3 | 233,0 | 0,5% |
| Новостройки | 2315 | 46 372,3 | 5 651,5 | 32 258,1 | 45 663,0 | 35 500,0 | 100 000,0 | 235,0 | 0,5% |
| Типажи | Брежневка | 477 | 48 590,5 | 5 287,8 | 26 766,6 | 48 444,4 | 50 000,0 | 72 933,3 | 484,7 | 1,0% |
| Современная | 3665 | 49 191,7 | 6 937,7 | 28 571,4 | 47 777,8 | 50 000,0 | 134 146,3 | 229,2 | 0,5% |
| Сталинка | 161 | 49 968,0 | 8 573,7 | 31 413,6 | 47 700,3 | 50 000,0 | 104 838,7 | 1 355,6 | 2,7% |
| Хрущевка | 403 | 48 929,7 | 5 895,3 | 26 415,1 | 48 139,5 | 50 000,0 | 97 001,8 | 588,1 | 1,2% |
| Чешка | 841 | 49 054,0 | 5 316,4 | 31 372,5 | 48 717,9 | 50 000,0 | 80 810,8 | 366,9 | 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).