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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные показатели**  | **июнь****2014** | **Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м** | **Прирост к прошлому месяцу, %** |
| **Средняя удельная цена предложения жилья в среднем по городу** | **48 830** | **-171** | **-0,35%** |
| Общее количество экспонируемых объектов, шт. | 4 387 | +787 | +17,94% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по новизне** |   |   |   |
| Вторичка | 50 386 | -221 | -0,44% |
| Новостройки | 45 875 | -484 | -1,05% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по количеству комнат** |   |   |   |
| Однокомнатные квартиры | 51 264 | -191 | -0,37% |
| Двухкомнатные квартиры | 47 933 | -172 | -0,36% |
| Трехкомнатные квартиры | 46 825 | -69 | -0,15% |
| 4-х и более комнатные квартиры | 43 721 | -408 | -0,93% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по районам города** |   |   |   |
| Центральный район | 54 685 | -1 334 | -2,44% |
| Коминтерновский район | 47 701 | +242 | +0,51% |
| Ленинский район | 55 355 | -544 | -0,98% |
| Советский район | 47 650 | -795 | -1,67% |
| Железнодорожный район | 46 174 | -444 | -0,96% |
| Левобережный район | 46 747 | +221 | +0,47% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по типажу здания** |   |   |   |
| Сталинка | 49 763 | -712 | -1,43% |
| Хрущевка | 47 376 | -1 066 | -2,25% |
| Брежневка | 47 848 | -387 | -0,81% |
| Чешка | 48 539 | +20 | +0,04% |
| Современная | 49 237 | -8 | -0,02% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по материалу стен** |   |   |   |
| Кирпичный | 50 411 | -631 | -1,25% |
| Монолитный и монолитно-кирпичный | 46 941 | +276 | +0,59% |
| Панельный | 47 478 | +82 | +0,17% |

***Источник****: ИнвестОценка*

***Предложение***

По итогам июня 2014 года совокупный объём предложения жилой недвижимости Воронежа вырос на 17,9%, и составил 4 387 объектов (3 600 объектов на конец мая 2014 года).

Лидером среди районов остается Коминтерновский район (38% 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 60%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец июня 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 июне средневзвешенная удельная цена предложения квартир в Воронеже снизилась на 0,35% до 48 830 руб./кв. м (49 001 руб./кв. м на конец мая).

Наибольшая динамика цен в зависимости от количества комнат зафиксирована по четырёх- и более комнатным квартирам (-0,93%). Снизились цены на квартиры и в сталинках (-2,25%). В Центральном районе квартиры в среднем подешевели на 2,44%, в то время как на квартиры в Коминтерновском и Левобережном районах бы выявлен незначительный рост цен (+0,51% и +0,47% соответственно).

Вторичное жильё по итогам июня подешевело на 0,55%, а новостройки на 1,05%. Традиционная летняя коррекция цен налицо.

Рисунок 2. Средняя удельная цена предложения квартир Воронежа на конец июня 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 остаётся в привычном стабильном состоянии.

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

****

***Источник****: ИнвестОценка*

За июнь средневзвешенная удельная цена предложения квартир снизилась на 0,35%, составив 48 830 руб./кв.м.

По итогам 1-го полугодия средневзвешенная удельная цена предложения квартир выросла на 4,38%.

Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец июня 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** | **4 387** | **48 830,3** | **6 287,7** | **26 766,6** | **47 619,0** | **50 000,0** | **145 436,4** | **189,9** | **0,4%** |
| Количество комнат | 1 комната | 1 684 | 51 264,4 | 5 706,8 | 31 250,0 | 50 000,0 | 50 000,0 | 145 436,4 | 278,2 | 0,5% |
| 2 комнаты | 1 568 | 47 932,8 | 6 234,2 | 26 766,6 | 46 363,6 | 50 000,0 | 123 574,1 | 315,0 | 0,7% |
| 3 комнаты | 1 001 | 46 825,1 | 6 162,3 | 28 289,5 | 45 373,1 | 50 000,0 | 86 075,9 | 389,7 | 0,8% |
| 4 и более комнат | 134 | 43 720,5 | 5 437,5 | 32 653,1 | 42 630,3 | 38 405,8 | 81 896,6 | 943,0 | 2,2% |
| Районы расположения | Железнодорожный | 630 | 46 173,9 | 4 929,9 | 30 292,8 | 45 617,1 | 50 000,0 | 69 047,6 | 393,1 | 0,9% |
| Коминтерновский | 1680 | 47 701,4 | 5 560,9 | 27 868,9 | 47 030,5 | 50 000,0 | 85 876,5 | 271,4 | 0,6% |
| Левобережный | 489 | 46 747,2 | 5 712,1 | 28 289,5 | 45 669,3 | 50 000,0 | 80 645,2 | 517,1 | 1,1% |
| Ленинский | 417 | 55 355,0 | 8 494,5 | 28 679,2 | 53 846,2 | 50 000,0 | 123 574,1 | 833,0 | 1,5% |
| Советский | 709 | 47 649,8 | 4 821,7 | 26 766,6 | 47 297,3 | 50 000,0 | 81 052,6 | 362,4 | 0,8% |
| Центральный | 462 | 54 684,7 | 7 507,4 | 31 250,0 | 53 771,6 | 49 000,0 | 145 436,4 | 699,3 | 1,3% |
| Материал стен | Кирпич | 2185 | 50 410,6 | 6 938,6 | 27 868,9 | 48 941,8 | 50 000,0 | 145 436,4 | 296,9 | 0,6% |
| Монолит и монолит-кирпич | 887 | 46 941,4 | 6 782,3 | 29 300,0 | 45 522,4 | 50 000,0 | 82 500,0 | 455,7 | 1,0% |
| Панель | 1315 | 47 478,5 | 4 535,0 | 26 766,6 | 47 058,8 | 50 000,0 | 81 818,2 | 250,2 | 0,5% |
| Новизна | Вторичка | 2874 | 50 385,8 | 6 440,1 | 26 766,6 | 49 090,9 | 50 000,0 | 145 436,4 | 240,3 | 0,5% |
| Новостройки | 1513 | 45 875,4 | 5 311,1 | 29 300,0 | 45 295,6 | 50 000,0 | 78 571,4 | 273,2 | 0,6% |
| Типажи | Брежневка | 456 | 47 847,8 | 4 990,3 | 26 766,6 | 47 570,0 | 50 000,0 | 71 111,1 | 467,9 | 1,0% |
| Современная | 2647 | 49 237,5 | 6 942,6 | 29 300,0 | 47 596,2 | 50 000,0 | 145 436,4 | 269,9 | 0,5% |
| Сталинка | 147 | 49 762,9 | 8 761,4 | 27 868,9 | 46 683,0 | 41 666,7 | 123 574,1 | 1 450,2 | 2,9% |
| Хрущевка | 375 | 47 376,4 | 5 220,8 | 28 679,2 | 46 666,7 | 45 348,8 | 95 348,8 | 539,9 | 1,1% |
| Чешка | 762 | 48 539,2 | 4 859,2 | 32 653,1 | 48 462,2 | 50 000,0 | 91 891,9 | 352,3 | 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.