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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные показатели** | **Август**  **2014** | **Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м** | **Прирост к прошлому месяцу, %** |
| **Средняя удельная цена предложения жилья в среднем по городу** | **49 218** | **+440** | **+0,90%** |
| Общее количество экспонируемых объектов, шт. | 3 619 | -1 772 | -48,96% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по новизне** |  |  |  |
| Вторичка | 50 571 | +338 | +0,67% |
| Новостройки | 46 357 | -51 | -0,11% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по количеству комнат** |  |  |  |
| Однокомнатные квартиры | 51 898 | +646 | +1,24% |
| Двухкомнатные квартиры | 48 335 | +405 | +0,84% |
| Трехкомнатные квартиры | 46 761 | +151 | +0,32% |
| 4-х и более комнатные квартиры | 44 256 | +353 | +0,80% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по районам города** |  |  |  |
| Центральный район | 53 146 | -997 | -1,88% |
| Коминтерновский район | 48 078 | +654 | +1,36% |
| Ленинский район | 53 930 | +310 | +0,58% |
| Советский район | 47 751 | -164 | -0,34% |
| Железнодорожный район | 48 156 | +1 393 | +2,89% |
| Левобережный район | 48 018 | +771 | +1,61% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по типажу здания** |  |  |  |
| Сталинка | 48 297 | -2 250 | -4,66% |
| Хрущевка | 48 587 | +417 | +0,86% |
| Брежневка | 48 897 | +370 | +0,76% |
| Чешка | 48 522 | +241 | +0,50% |
| Современная | 49 635 | +696 | +1,40% |
| **Средняя удельная цена предложения жилья по материалу стен** |  |  |  |
| Кирпичный | 50 665 | -44 | -0,09% |
| Монолитный и монолитно-кирпичный | 47 966 | +1 318 | +2,75% |
| Панельный | 47 718 | +353 | +0,74% |

***Источник****: ИнвестОценка*

***Предложение***

По итогам августа 2014 года объём предложения жилой недвижимости Воронежа упал на 48,96%, составив 3 619 объектов (5 391 на конец июля). Данные скачки характерны для августа как, пика периода отпусков.

Лидером среди районов остается Коминтерновский район (37% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет более 2/3 совокупного предложения (38% и 36% соответственно), 49% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составило 59%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец августа 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 августе средневзвешенная удельная цена предложения квартир в Воронеже выросла на 0,90% до 49 218 руб./кв. м (48 778 руб./кв. м на конец июля).

Ценовая ситуация на рынке остаётся стабильной, незначительные колебания цен за редким исключением превышают 1%. Изменения цен в зависимости от количества комнат в августе заметно лишь по однокомнатным квартирам (+1,24%). Выросли цены на квартиры в хрушёвках, брежневках и современных квартирах (+0,86%, +0,76 и +1,40 соответственно). В то же время квартиры в сталинках упали на 4,66%. В Коминтерновском, Железнодорожном и Левобережном районах квартиры показали рост (+1,36%, +2,89% и +1,61% соответственно), в то время как по квартирам в Центральном районе было выявлено снижение цен (-1,88%).

Колебания цен на квартиры в зависимости от новизны остаются на привычном уровне. Вторичное жильё по итогам августа подорожало на 0,67%, а новостройки подешевели на 0,11%.

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

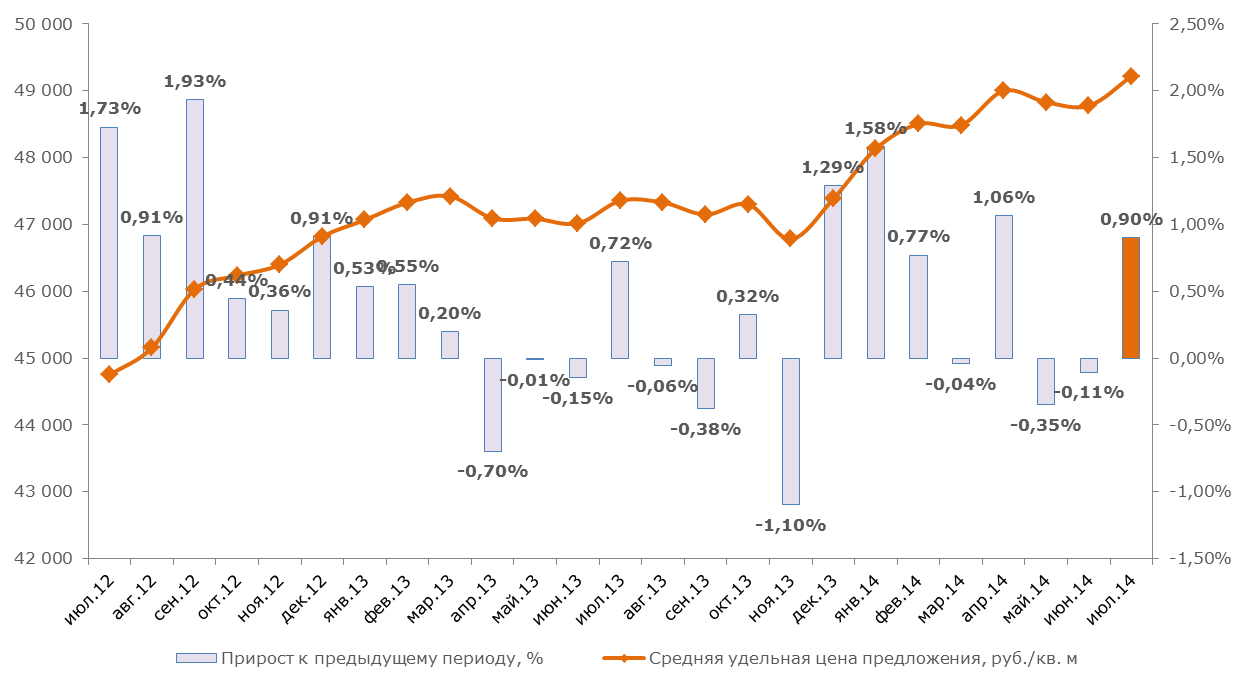
|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **по районам** | **по количеству комнат** |
|  |  |
| **по типажу** | **по материалу стен** |

***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 уже привычном стабильном состоянии.

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

****

***Источник****: ИнвестОценка*

За август средневзвешенная удельная цена предложения квартир выросла на 0,90%, составив 49 218 руб./кв. м. С начала года рост цен на жилье в Воронеже составил 5,1%.

Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец августа 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** | **3 619** | **49 217,7** | **6 275,4** | **27 735,8** | **48 181,8** | **50 000,0** | **145 436,4** | **208,7** | **0,4%** |
| Количество комнат | 1 комната | 1 384 | 51 898,1 | 5 735,9 | 31 818,2 | 51 048,1 | 50 000,0 | 145 436,4 | 308,5 | 0,6% |
| 2 комнаты | 1 313 | 48 335,2 | 5 974,4 | 27 735,8 | 47 089,9 | 50 000,0 | 103 333,3 | 329,9 | 0,7% |
| 3 комнаты | 808 | 46 760,7 | 6 189,2 | 28 289,5 | 45 286,2 | 50 000,0 | 103 000,0 | 435,7 | 0,9% |
| 4 и более комнат | 114 | 44 255,6 | 6 955,9 | 30 000,0 | 42 505,6 | 40 000,0 | 72 333,3 | 1 308,7 | 3,0% |
| Районы расположения | Железнодорожный | 557 | 48 155,8 | 5 802,2 | 31 818,2 | 47 500,0 | 50 000,0 | 77 272,7 | 492,1 | 1,0% |
| Коминтерновский | 1319 | 48 077,9 | 5 560,9 | 28 750,0 | 47 595,8 | 50 000,0 | 85 876,5 | 306,4 | 0,6% |
| Левобережный | 407 | 48 017,7 | 6 203,3 | 28 289,5 | 46 666,7 | 42 857,1 | 87 931,0 | 615,7 | 1,3% |
| Ленинский | 303 | 53 930,2 | 7 487,2 | 27 735,8 | 53 409,1 | 50 000,0 | 89 661,0 | 861,7 | 1,6% |
| Советский | 538 | 47 750,8 | 5 093,9 | 31 290,3 | 47 201,6 | 50 000,0 | 85 483,9 | 439,6 | 0,9% |
| Центральный | 495 | 53 146,4 | 7 823,0 | 30 000,0 | 51 042,1 | 60 000,0 | 145 436,4 | 703,9 | 1,3% |
| Материал стен | Кирпич | 1782 | 50 665,5 | 6 983,3 | 27 735,8 | 49 660,9 | 50 000,0 | 145 436,4 | 330,9 | 0,7% |
| Монолит и монолит-кирпич | 709 | 47 965,6 | 7 004,3 | 31 290,3 | 46 578,3 | 50 000,0 | 107 142,9 | 526,5 | 1,1% |
| Панель | 1128 | 47 717,6 | 4 390,1 | 31 632,7 | 47 342,4 | 50 000,0 | 73 333,3 | 261,5 | 0,5% |
| Новизна | Вторичка | 2457 | 50 570,7 | 6 339,0 | 27 735,8 | 50 000,0 | 50 000,0 | 145 436,4 | 255,8 | 0,5% |
| Новостройки | 1162 | 46 357,0 | 5 286,9 | 31 290,3 | 45 555,6 | 50 000,0 | 100 000,0 | 310,3 | 0,7% |
| Типажи | Брежневка | 381 | 48 897,1 | 5 402,1 | 28 289,5 | 48 888,9 | 50 000,0 | 77 272,7 | 554,2 | 1,1% |
| Современная | 2139 | 49 635,3 | 6 856,2 | 28 750,0 | 48 112,3 | 50 000,0 | 145 436,4 | 296,6 | 0,6% |
| Сталинка | 127 | 48 296,9 | 7 864,7 | 29 545,5 | 47 142,9 | 33 333,3 | 103 333,3 | 1 401,3 | 2,9% |
| Хрущевка | 338 | 48 587,3 | 5 687,4 | 27 735,8 | 47 795,1 | 50 000,0 | 85 483,9 | 619,6 | 1,3% |
| Чешка | 634 | 48 522,3 | 4 924,5 | 31 632,7 | 48 449,5 | 50 000,0 | 89 189,2 | 391,5 | 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](mailto:info-vrn@investocenka.ru).