



Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за сентябрь 2018 года

Для целей информационного обеспечения процедуры оценки квартир в городе Воронеже специалисты компании «АКГ ИнвестОценка» подготовили обзор рынка жилой недвижимости за сентябрь 2018 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 «АКГ 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.

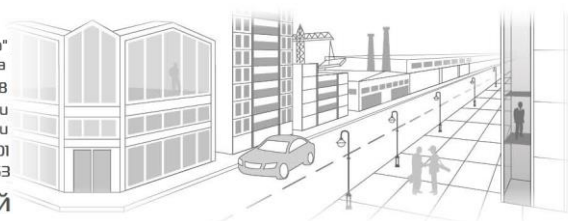
Таблица 1. Основные показатели рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец сентября 2018 года

Основные показатели	Сентябрь 2018	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	43 991	492	1,13%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	5 387	- 1 254	- 23,28%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	44 835	433	0,97%
Новостройки	42 965	738	1,72%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	44 801	585	1,31%
Двухкомнатные квартиры	43 666	335	0,77%
Трехкомнатные квартиры	43 328	422	0,97%
4-х и более комнатные квартиры	39 824	961	2,41%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	49 081	458	0,93%
Коминтерновский район	43 901	273	0,62%
Ленинский район	47 644	1 111	2,33%
Советский район	42 779	429	1,00%
Железнодорожный район	40 411	860	2,13%
Левобережный район	41 935	434	1,03%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	42 155	- 1 655	- 3,93%
Хрущевка	40 997	537	1,31%
Брежневка	40 804	267	0,65%
Чешка	42 695	404	0,95%
Современная	44 935	513	1,14%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	44 468	317	0,71%
Монолитный и монолитно-кирпичный	44 955	864	1,92%
Панельный	42 178	177	0,42%

Источник: АКГ «ИнвестОценка»

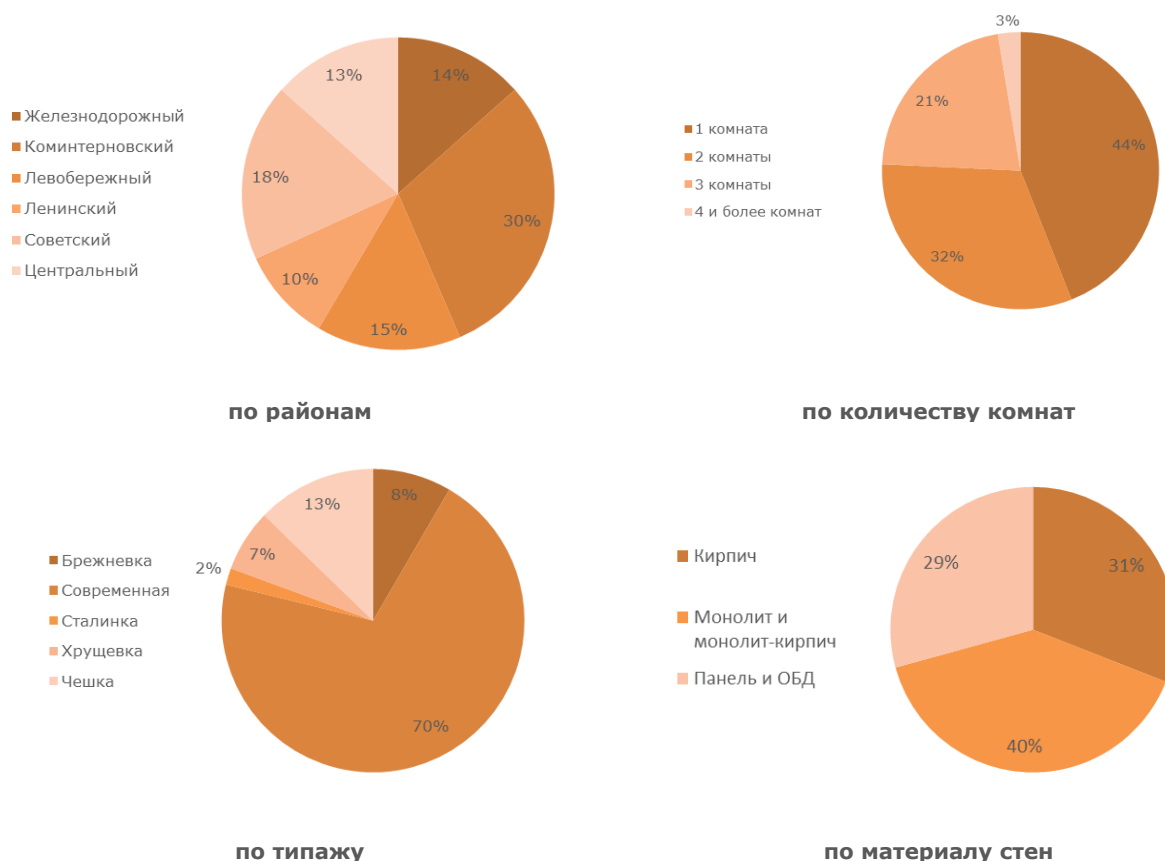
Предложение

По итогам сентября 2018 года объем предложения жилой недвижимости Воронежа «упал» на 23,28%, составив, таким образом, 5 387 объектов (6 641 на конец августа 2018-го года). Цены на квартиры достаточно низкие, и у воронежцев не снижается покупательская способность. Конечно, городу помогают покупатели из области и даже соседних областей. Но рост цен на товары и продукты первой необходимости уменьшают бюджет населения и возможности по оплате ипотеки, однако государство снижает ипотечные ставки, обнародует соц. программы кредитования населения, что дает возможность брать жилье в ипотеку.



Лидером среди районов остается Коминтерновский район (30% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет почти 3/4 совокупного предложения (44% и 32% соответственно), 31% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах, но квартиры в монолитных домах составляют конкуренцию – 40% предложения. Предложение квартир в современных домах, на фоне прироста рынка новостроек, достигло показателя – 70%.

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец сентября 2018г., %



Источник: АКГ «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.

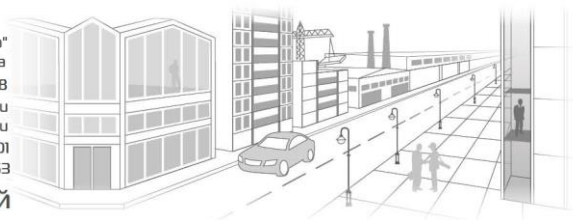
Среди районов наиболее востребована недвижимость в Коминтерновском (в первую очередь, в Северном микрорайоне) и Советском районах города. Чаще всего воронежцы предпочитают не переезжать в другие районы, а покупать квартиры в том же районе, где живут.

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

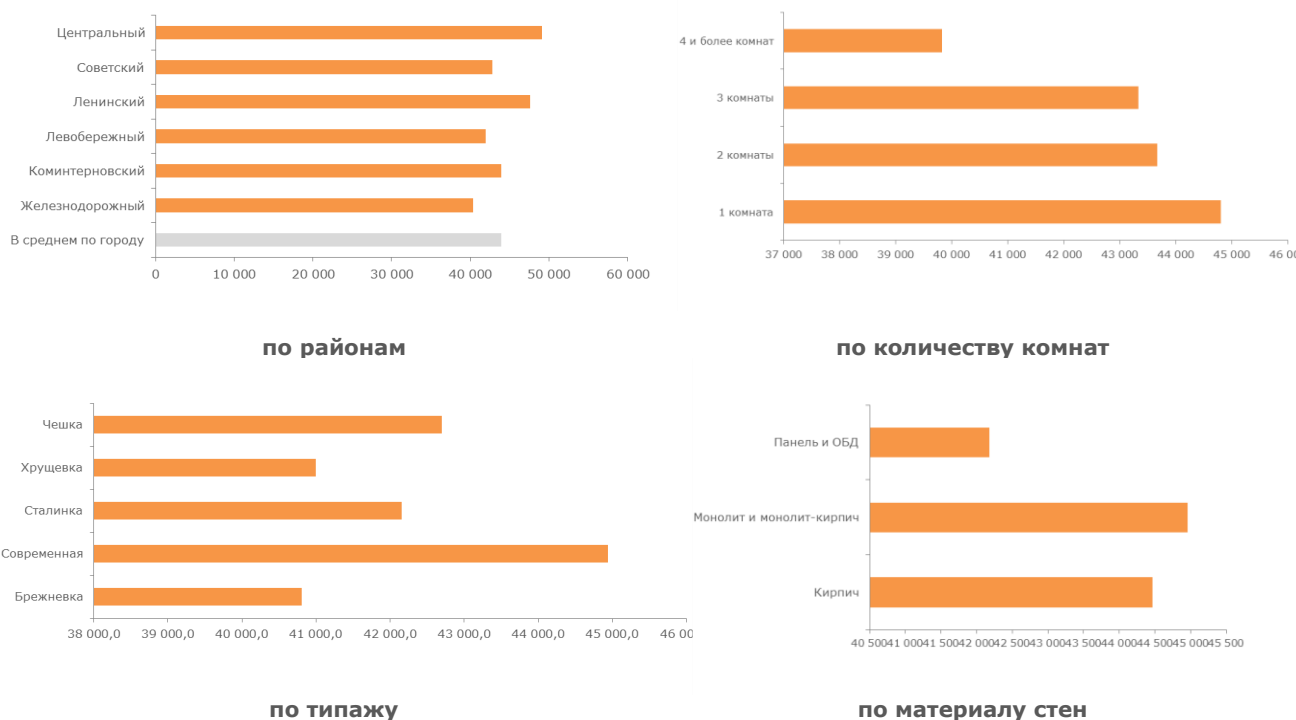
В сентябре средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже выросла на 1,13% до 43 991 руб./кв. м (43 499 руб./кв. м на конец августа 2018-го года).

Незначительное изменение цен в зависимости от количества комнат в сентябре было отмечено среди наименее ликвидных 4-комнатных квартир – рост цен на 2,41%. Продолжились снижаться цены на квартиры «сталинки» (-3,93%). В Ленинском районе было отмечено повышение удельного показателя (2,33%), в то же время как по квартирам и в остальных районах было выявлено незначительное повышение цен. Цены на квартиры в панельных домах и домах из ОБД выросли на 0,42%.



Темп роста цен на новостройки опережает уровень аналогичного показателя по вторичному жилью (1,72% и 0,97% соответственно).

Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец сентября 2018г., руб.

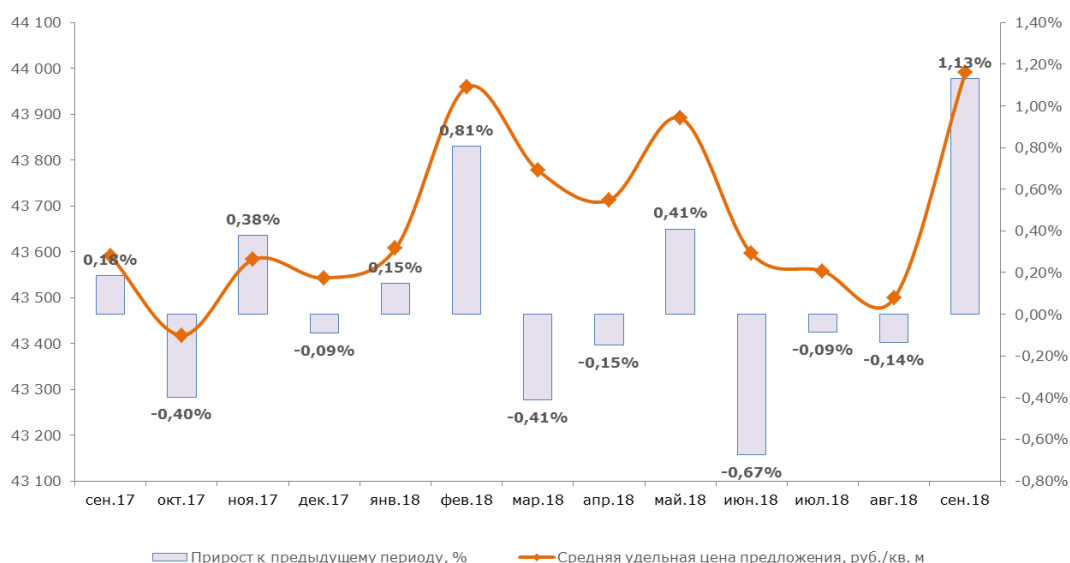


Источник: АКГ «ИнвестОценка»

Выводы и прогнозы

Объем предложения жилья в Воронеже остается достаточно на высоком уровне на фоне снижения платежеспособного спроса. Ощутимо влияние кризисных явлений, сдерживающее активность на вторичном рынке жилья. Структура предложения заметно смещается в сторону современного жилья. На рынке наблюдается спад цен практически во всех сегментах. В ближайшие 2-3 месяца вряд ли можно будет ожидать резкого роста объемов предложения.

Рисунок 3. Динамика цен предложения квартир Воронежа за сентябрь 2017г. – сентябрь 2018г.



Источник: АКГ «ИнвестОценка»

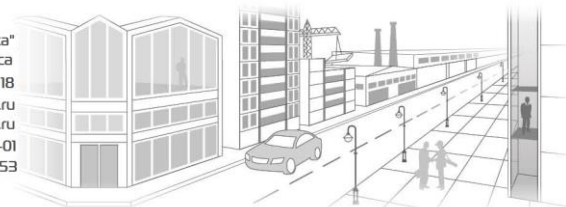
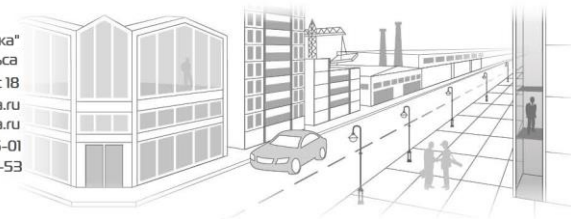


Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец сентября 2018 года

Классификационный признак	Характеристика	Количество экспонируемых объектов, шт.	Средняя цена продажи, 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	5 387	43 991,2	6 417,5	25 000,0	42 725,2	50 000,0	74 850,3	174,9	0,4%
Количество комнат	1 комната	2 370	44 801,4	6 398,4	25 495,8	43 432,3	50 000,0	73 026,0	262,9	0,6%
	2 комнаты	1 710	43 666,5	6 301,7	25 000,0	42 045,5	40 000,0	74 850,3	304,9	0,7%
	3 комнаты	1 165	43 327,5	6 474,7	25 833,3	41 474,7	40 000,0	70 895,5	379,6	0,9%
	4 и более комнат	142	39 823,6	6 326,8	25 409,8	38 417,1	43 655,3	66 603,1	1 065,6	2,7%
Районы расположения	Железнодорожный	723	40 411,4	5 027,7	27 288,3	40 000,0	35 000,0	67 123,3	374,2	0,9%
	Коминтерновский	1622	43 901,4	5 542,7	25 555,6	43 537,8	50 000,0	71 428,6	275,3	0,6%
	Левобережный	805	41 934,8	6 798,6	25 000,0	40 588,2	32 000,0	73 437,5	479,5	1,1%
	Ленинский	523	47 644,4	7 588,0	26 618,7	44 976,4	41 000,0	74 477,6	664,2	1,4%
	Советский	991	42 778,5	5 628,0	26 744,2	41 387,0	50 000,0	74 850,3	357,7	0,8%
	Центральный	723	49 081,5	6 511,0	30 909,1	49 000,0	42 000,0	71 428,6	484,6	1,0%
Материал стен	Кирпич	1667	44 467,9	6 938,7	25 409,8	43 393,1	50 000,0	74 850,3	340,0	0,8%
	Монолит и монолит-кирпич	2143	44 954,9	6 979,7	27 288,3	44 094,8	42 000,0	74 477,6	301,6	0,7%
	Панель и ОБД	1577	42 177,7	4 656,8	25 000,0	40 926,4	40 000,0	70 340,0	234,6	0,6%
Новизна	Вторичка	2956	44 835,0	6 674,6	25 000,0	43 750,0	50 000,0	74 850,3	245,6	0,5%
	Новостройки	2431	42 965,0	5 961,0	27 288,3	41 360,0	42 000,0	68 117,6	241,8	0,6%



Классификационный признак	Характеристика	Количество экспонируемых объектов, шт.	Средняя цена продажи, 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	%
Типажи	Брежневка	453	40 803,6	4 743,5	25 409,8	40 384,6	37 500,0	63 181,8	446,2	1,1%
	Современная	3793	44 935,3	6 713,4	25 000,0	43 535,6	50 000,0	74 850,3	218,0	0,5%
	Сталинка	96	42 155,3	8 271,9	25 833,3	40 312,5	47 743,1	67 187,5	1 697,4	4,0%
	Хрущевка	357	40 996,8	5 806,5	25 495,8	40 243,9	37 500,0	70 000,0	615,5	1,5%
	Чешка	688	42 694,6	5 047,7	26 470,6	42 330,2	50 000,0	70 340,0	385,2	0,9%

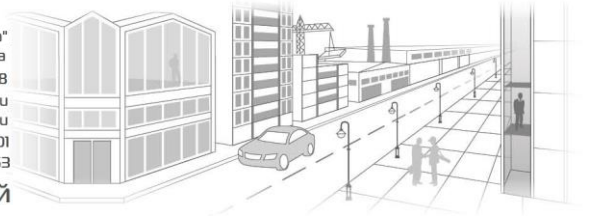
Источник: АКГ «ИнвестОценка»



ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "ИнвестОценка"
394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
д. 56, 2 этаж, офис 18
info-vrn@investocenka.ru
www.investocenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53



Заявление об ограничении ответственности

Информация, содержащаяся в настоящем Обзоре, основана на достоверных, по мнению **компании АКГ «ИнвестОценка»**, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в Обзоре информации, **компания АКГ «ИнвестОценка»** не может гарантировать того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Информация, содержащаяся в Обзоре, не может служить основанием для привлечения **компании АКГ «ИнвестОценка»** к юридической ответственности.

Все права защищены. Настоящий Обзор подготовлен на основании результатов собственных исследований **компании АКГ «ИнвестОценка»** для ее клиентов исключительно в информационных целях. Содержание Обзора является собственностью **компании АКГ «ИнвестОценка»**. Ни одна из частей настоящего Обзора не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без ссылки на **компанию АКГ «ИнвестОценка»**. При перепечатке и цитировании материалов Обзора ссылка на **компанию АКГ «ИнвестОценка»** обязательна.

Компания АКГ «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.

Информацию подготовили аналитики Аналитического центра

Яна Прокофьева (оценщик-аналитик) - сбор и обработка информации, верстка материала;

Андрей Задоркин (оценщик-аналитик) - сбор и обработка информации;

Алексей Степанов (программист-аналитик) – разработка и работа с базами данных, IT-обеспечение

Алексей Москалёв (сертифицированный Российской Гильдией Риэлторов аналитик-консультант рынка недвижимости, руководитель Аналитического центра АКГ «ИнвестОценка») - контроль качества, общее руководство.