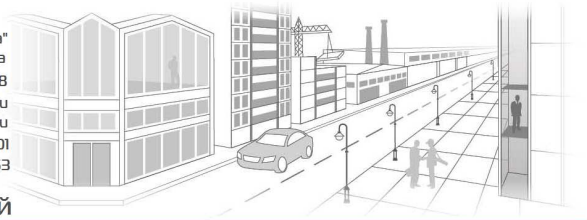
ИНВЕСТОЦЕНКА
Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "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



Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за апрель 2013 года

Для целей информационного обеспечения процедуры оценки квартир в городе Воронеже специалисты компании «ИнвестОценка» подготовили обзор рынка жилой недвижимости **за апрель 2013 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 2013 года

Основные показатели	Апрель 2013	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м^2	**47 423**	**+94**	**+0,20%**
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	5 478	+1 140	+20,81%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	48 965	-38	-0,08%
Новостройки	44 346	-26	-0,06%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	49 809	+299	+0,60%
Двухкомнатные квартиры	46 744	-163	-0,35%
Трехкомнатные квартиры	45 368	+289	+0,64%
4-х и более комнатные квартиры	43 711	-297	-0,68%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	52 651	-698	-1,33%
Коминтерновский район	46 313	+326	+0,70%
Ленинский район	52 017	-554	-1,06%
Советский район	46 663	+128	+0,27%
Железнодорожный район	44 883	-328	-0,73%
Левобережный район	45 864	+823	+1,79%
Индекс стоимости жилья по типажу здания			
Сталинка	49 004	-596	-1,22%
Хрущевка	47 462	-412	-0,87%
Брежневка	46 725	+135	+0,29%
Чешка	47 253	+156	+0,33%
Современная	47 492	+192	+0,40%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	48 588	-3	-0,01%
Монолитный и монолитно-кирпичный	47 001	+1 232	+2,62%
Панельный	45 700	-255	-0,56%

***Источник**: ИнвестОценка*

Copyright © 2013, ИнвестОценка, ООО

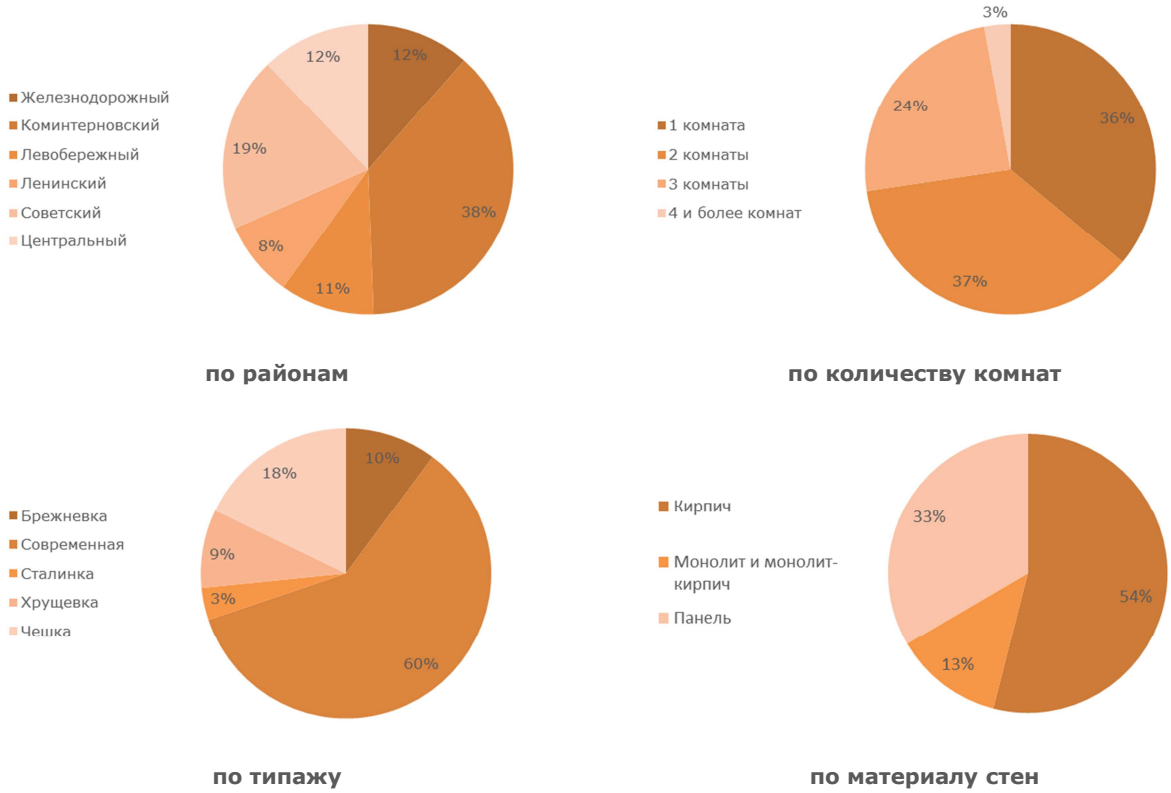
ООО "ИнвестОценка"
394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
д. 56, 2 этаж, офис 18
info-vrn@investocenka.ru
www.investocenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53

Предложение

В апреле 2013 года общий объем предложения квартир в Воронеже вырос рост на 20,81% до 5 478 объектов.

На рынке превалирует предложение вторичек (66,6% совокупного предложения). Лидером среди районов остается Коминтерновский район (38% совокупного предложения). По количеству комнат лидирует предложение двух- и однокомнатных квартир (37% и 36% общего предложения соответственно), 54% совокупного предложения занимают квартиры в кирпичных домах. Превалирует предложение квартир в современных домах (60% совокупного предложения).

Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец апреля 2013г., %



***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

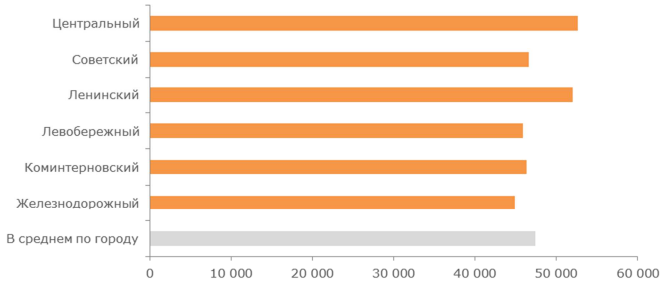
За апрель средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже выросла на 0,20% и составила на конец месяца 47 423 руб./кв. м (47 329 руб./кв. м на конец февраля).

Наибольшая динамика роста цен в зависимости от количества комнат в апреле зафиксирована по трехкомнатным квартирам (+0,64%). Наибольшее падение цен наблюдалось у сталинок (-1,22%). Максимальный рост цен отмечен на квартиры из монолита и монолитно-кирпичных конструкций (+2,62%). Сильнее всего выросли квартиры в Левобережном районе (+1,79%). Цены на новостройки и вторичку остались практически на уровне марта.

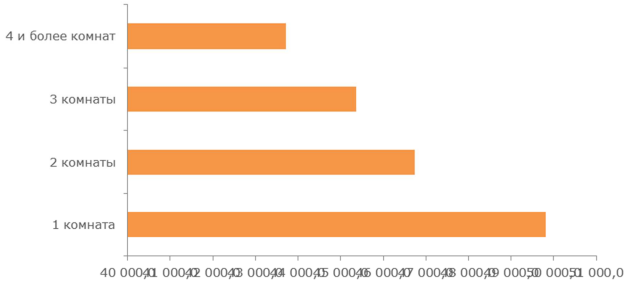
Copyright © 2013, ИнвестОценка, ООО

ООО "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

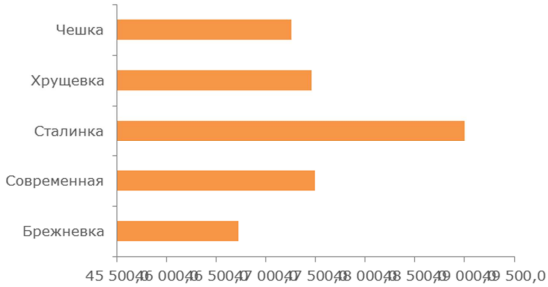
Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец апреля 2013г., руб.



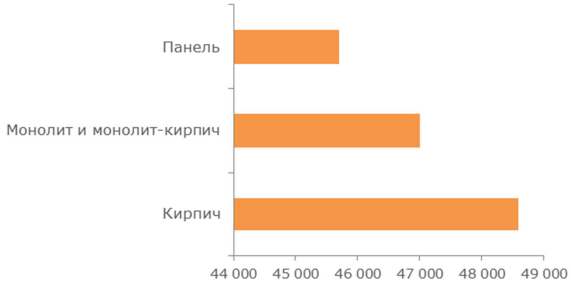
по районам



по количеству комнат



по типажу



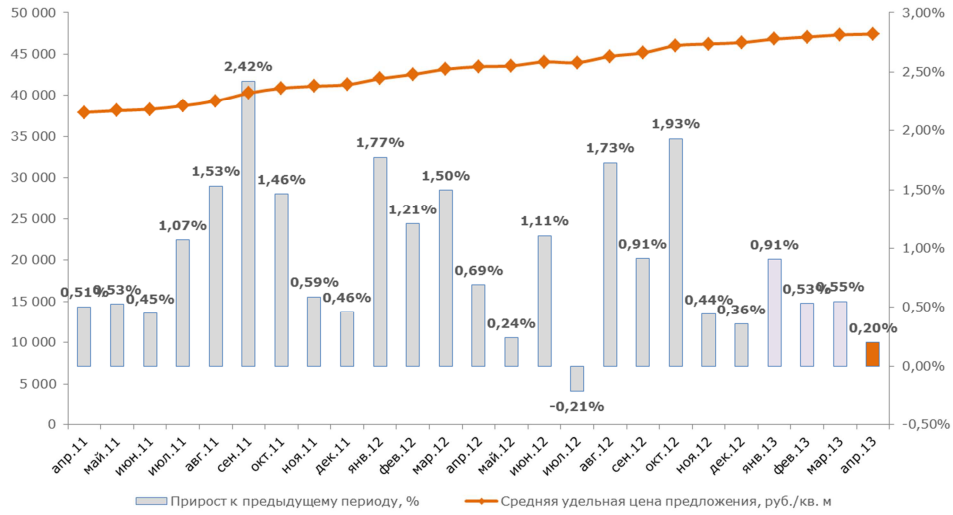
по материалу стен

***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.

Рисунок 3. Динамика цен предложения квартир Воронежа за апрель 2011г. – апрель 2013г.



***Источник**: ИнвестОценка*

За апрель средневзвешенная цена предложения квартир выросла на 0,20%, составив 47 423 руб./кв. м. С начала года рост цен на жилье в Воронеже составил 2,19%.

Copyright © 2013, ИнвестОценка, ООО

ООО "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

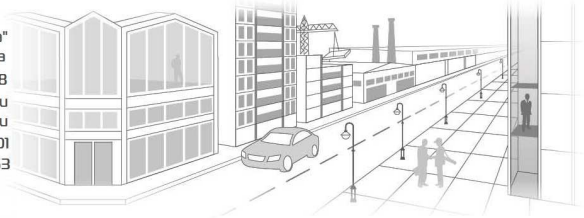


Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец апреля 2013 года

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	5 478	47 422,8	5 970,4	26 250,0	46 667,0	50 000,0	99 730,0	161,3	0,3%
Количество комнат	1 комната	1 972	49 809,2	5 536,6	30 635,0	49 516,0	50 000,0	99 730,0	249,4	0,5%
	2 комнаты	2 007	46 744,3	5 662,1	28 000,0	45 490,0	50 000,0	84 068,0	252,8	0,5%
	3 комнаты	1 340	45 367,5	5 832,5	26 250,0	43 825,0	50 000,0	95 673,0	318,8	0,7%
	4 и более комнат	159	43 711,0	6 034,3	31 633,0	42 391,0	33 333,3	83 168,0	960,1	2,2%
Районы расположения	Железнодорожный	630	44 882,7	5 524,4	31 743,0	43 657,0	50 000,0	70 664,0	440,5	1,0%
	Коминтерновский	2076	46 312,7	5 269,2	26 250,0	45 733,0	50 000,0	82 857,0	231,3	0,5%
	Левобережный	578	45 864,0	5 594,3	31 034,0	45 094,0	50 000,0	77 143,0	465,8	1,0%
	Ленинский	464	52 017,4	6 826,5	30 649,0	51 413,0	50 000,0	89 330,0	634,5	1,2%
	Советский	1064	46 663,4	5 102,0	30 537,0	46 310,0	50 000,0	84 375,0	313,0	0,7%
	Центральный	666	52 650,9	7 162,0	28 000,0	51 471,0	50 000,0	99 730,0	555,5	1,1%
Материал стен	Кирпич	2957	48 588,0	6 317,7	26 250,0	47 794,0	50 000,0	99 730,0	232,4	0,5%
	Монолит и монолит-кирпич	691	47 000,5	7 346,0	28 483,0	46 161,0	40 000,0	84 906,0	559,3	1,2%
	Панель	1830	45 699,5	4 658,6	30 537,0	45 125,0	50 000,0	83 168,0	217,9	0,5%
Новизна	Вторичка	3649	48 965,2	5 700,8	26 250,0	48 372,0	50 000,0	99 730,0	188,8	0,4%
	Новостройки	1829	44 345,5	5 521,6	28 000,0	43 091,0	40 000,0	80 000,0	258,3	0,6%
Типажи	Брежневка	557	46 725,2	4 755,5	31 034,0	46 610,0	50 000,0	78 125,0	403,4	0,9%
	Современная	3268	47 492,2	6 662,0	28 000,0	46 429,0	50 000,0	95 673,0	233,1	0,5%
	Сталинка	196	49 003,8	6 949,9	28 871,0	47 937,0	50 000,0	84 068,0	995,4	2,0%
	Хрущевка	479	47 461,6	4 800,3	31 698,0	46 667,0	50 000,0	70 533,0	439,1	0,9%
	Чешка	978	47 252,6	4 737,2	26 250,0	47 218,0	50 000,0	99 730,0	303,1	0,6%

***Источник**: ИнвестОценка*

Copyright © 2013, ИнвестОценка, ООО

ООО "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 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.

Copyright © 2013, ИнвестОценка, ООО