

Воронеж. Обзор рынка жилой недвижимости за сентябрь 2013 года

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

Основные показатели	Сентябрь 2013	Прирост к прошлому месяцу, руб./кв. м	Прирост к прошлому месяцу, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	47 329	-27	-0,06%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	5 659	+445	+7,86%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	48 739	-266	-0,55%
Новостройки	44 384	+175	+0,40%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры	49 479	-170	-0,34%
Двухкомнатные квартиры	46 652	-42	-0,09%
Трехкомнатные квартиры	45 298	+293	+0,65%
4-х и более комнатные квартиры	43 051	-856	-1,99%
Индекс стоимости жилья по районам города			
Центральный район	53 643	-205	-0,38%
Коминтерновский район	46 451	-144	-0,31%
Ленинский район	52 492	+997	+1,90%
Советский район	46 269	-112	-0,24%
Железнодорожный район	44 673	+292	+0,65%
Левобережный район	45 325	-10	-0,02%
Индекс стоимости жилья по типу здания			
Сталинка	48 825	+804	+1,65%
Хрущевка	47 141	-450	-0,95%
Брежневка	47 158	-250	-0,53%
Чешка	47 050	+55	+0,12%
Современная	47 384	+16	+0,03%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	48 506	-405	-0,83%
Монолитный и монолитно-кирпичный	45 909	+568	+1,24%
Панельный	46 011	+102	+0,22%

Источник: ИнвестОценка

Предложение

В сентябре 2013 года общий объем предложения квартир в Воронеже вырос на 7,86%, составив 5 659 объектов.

На рынке превалирует предложение вторичек (68% совокупного предложения). Лидером среди районов остается Коминтерновский район (36% совокупного предложения). По количеству комнат лидирует предложение одно- и двухкомнатных квартир (39% и 35% общего предложения соответственно), 53% совокупного предложения составляют квартиры в кирпичных домах. Предложение квартир в современных домах составило 58%.

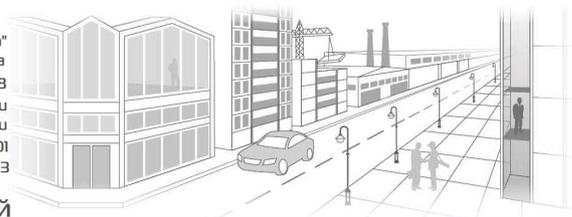
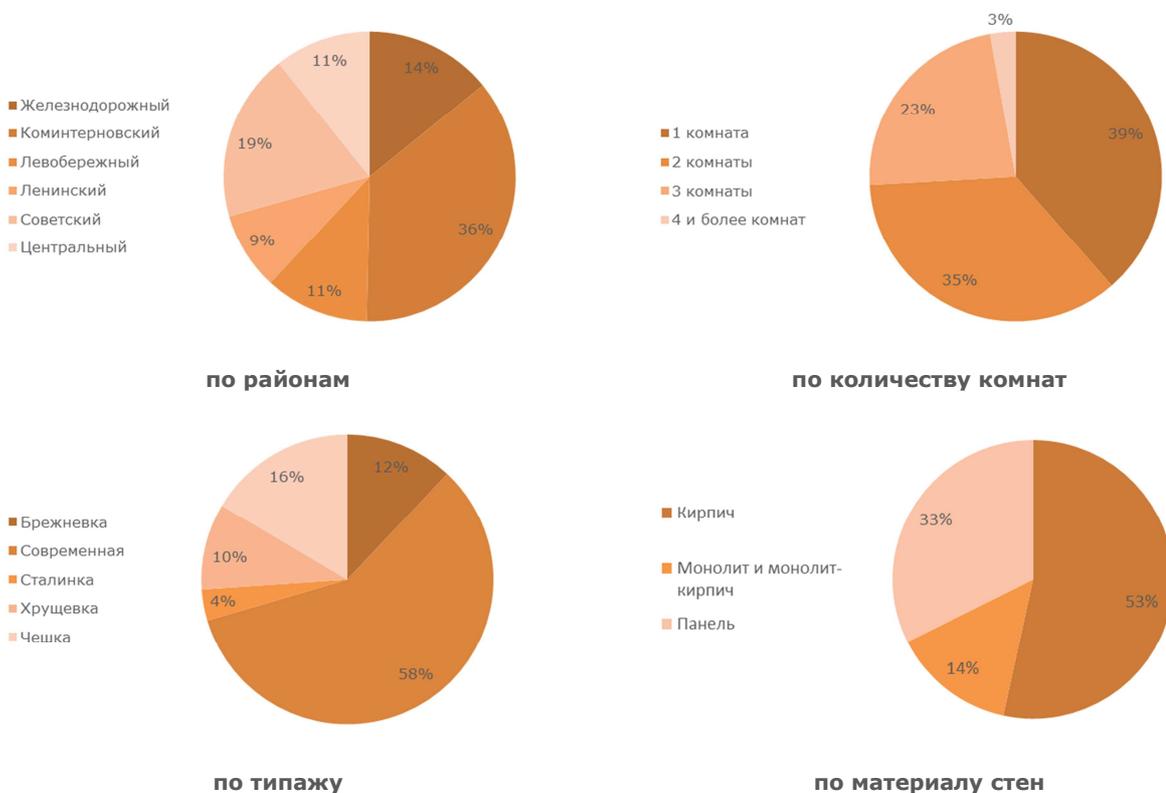


Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец сентября 2013г., %



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 сентябрь средневзвешенная цена предложения квартир в Воронеже упала на 0,06% и составила на конец месяца 47 329 руб./кв. м (47 356 руб./кв. м на конец августа).

Ситуация на рынке остаётся стабильной, об этом свидетельствует невысокая динамика цен во всех сегментах. Максимальный рост цен отмечен в Ленинском районе (+1,9%), в то время как динамика цен по остальным районам не превысила 1%. Рост цен отмечен на квартиры из монолита и монолит-кирпича (+1,24%). Максимальный рост индекса стоимости в зависимости от типажа зданий выявлен среди сталинок (+1,65%).

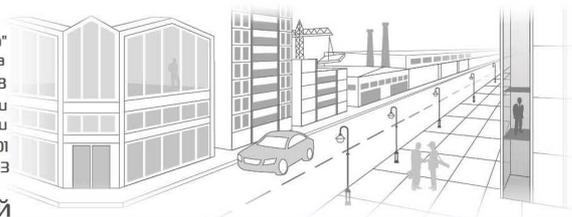
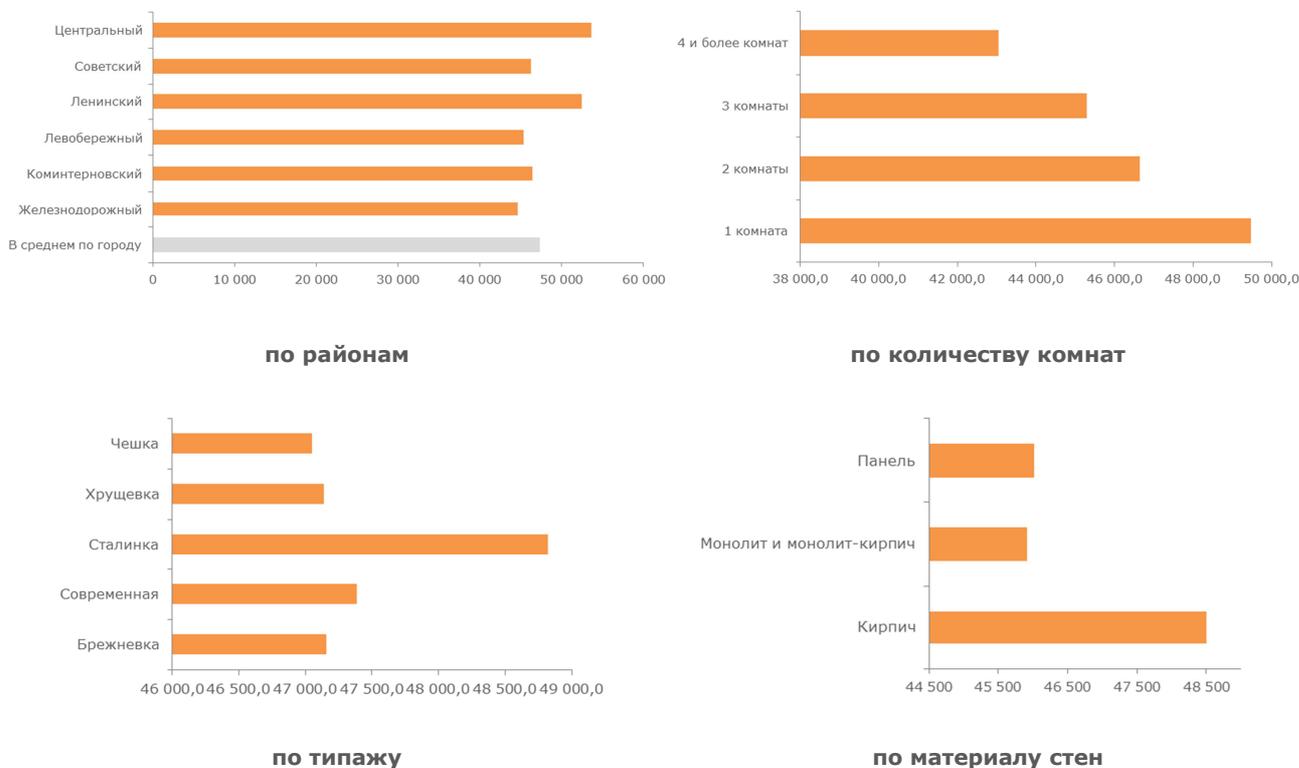


Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец сентября 2013г., руб.

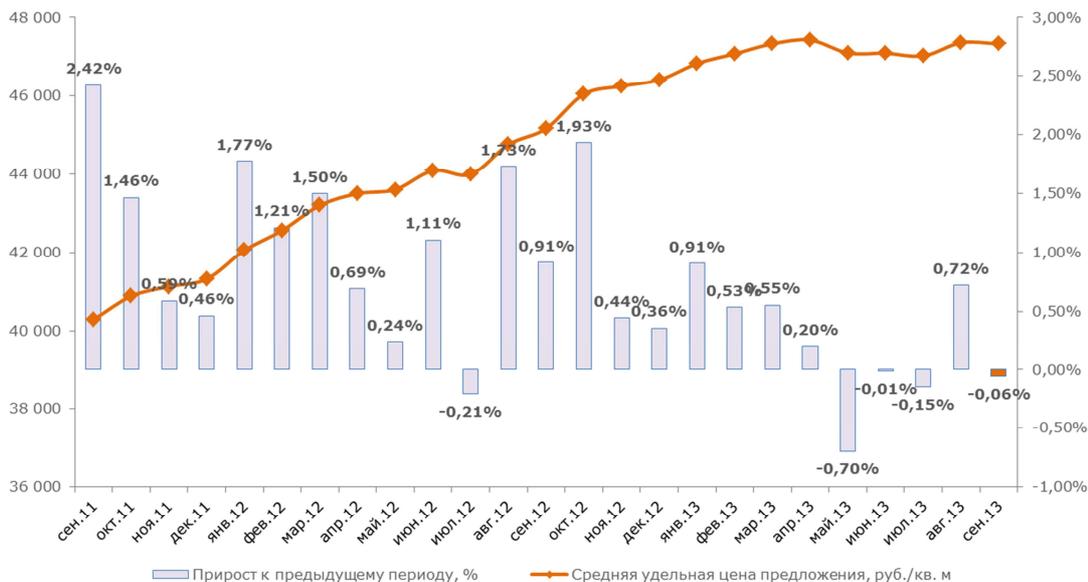


Источник: ИнвестОценка

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 сентябрь 2011г. – сентябрь 2013г.



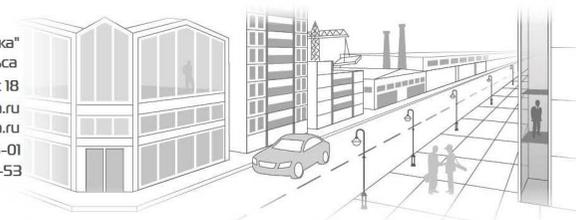
Источник: ИнвестОценка

За сентябрь средневзвешенная цена предложения квартир снизилась на 0,06%, составив 47 329 руб./кв. м. За 9 месяцев 2013 года цены на жилье в Воронеже выросли всего на 2% (за аналогичный период прошлого года рост цен составил 8,94%).

**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

**Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец сентября 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	5 659	47 328,9	6 062,6	25 362,3	46 428,6	50 000,0	101 306,2	161,2	0,3%
Количество комнат	1 комната	2 184	49 478,7	5 545,5	27 334,9	49 180,3	50 000,0	94 594,6	237,4	0,5%
	2 комнаты	2 008	46 652,4	5 904,2	25 362,3	45 454,5	50 000,0	101 306,2	263,6	0,6%
	3 комнаты	1 308	45 297,9	5 973,8	26 428,6	43 839,5	50 000,0	92 523,4	330,5	0,7%
	4 и более комнат	159	43 050,7	5 476,7	28 571,4	41 603,1	37 500,0	66 213,9	871,4	2,0%
Районы расположения	Железнодорожный	798	44 672,8	5 552,2	26 470,6	43 788,6	50 000,0	68 181,8	393,3	0,9%
	Коминтерновский	2050	46 451,1	5 347,2	25 362,3	45 885,8	50 000,0	80 000,0	236,3	0,5%
	Левобережный	654	45 324,8	5 587,6	26 428,6	44 352,7	50 000,0	73 214,3	437,3	1,0%
	Ленинский	492	52 492,3	6 575,4	30 000,0	51 700,0	50 000,0	80 645,2	593,5	1,1%
	Советский	1061	46 269,1	5 007,8	27 334,9	45 885,0	50 000,0	78 846,2	307,6	0,7%
Материал стен	Центральный	604	53 643,1	7 420,0	30 261,9	51 964,4	50 000,0	101 306,2	604,3	1,1%
	Кирпич	3022	48 506,0	6 521,2	26 470,6	47 619,0	50 000,0	101 306,2	237,3	0,5%
	Монолит и монолит-кирпич	803	45 908,6	7 108,4	26 428,6	44 411,5	50 000,0	80 000,0	502,0	1,1%
Новизна	Панель	1834	46 011,2	4 580,0	25 362,3	45 545,6	50 000,0	73 239,4	214,0	0,5%
	Вторичка	3827	48 738,5	5 817,9	25 362,3	48 035,7	50 000,0	101 306,2	188,1	0,4%
Типажи	Новостройки	1832	44 384,2	5 651,8	27 334,9	43 240,0	50 000,0	80 000,0	264,2	0,6%
	Брежневка	678	47 158,5	4 863,3	29 661,0	47 153,2	50 000,0	69 354,8	373,8	0,8%
	Современная	3307	47 384,2	6 736,3	27 334,9	46 052,6	50 000,0	101 306,2	234,3	0,5%
	Сталинка	197	48 824,5	7 578,7	26 470,6	48 717,9	50 000,0	94 237,3	1 082,7	2,2%
	Хрущевка	547	47 140,7	5 170,9	29 668,4	46 153,8	50 000,0	69 767,4	442,6	0,9%
	Чешка	930	47 050,3	4 716,7	25 362,3	46 772,9	50 000,0	94 594,6	309,5	0,7%

Источник: ИнвестОценка

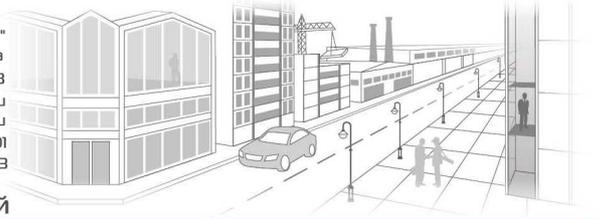
Copyright © 2013, ИнвестОценка, ООО



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



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.