

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, %
Индекс стоимости жилья в среднем по городу, руб./м²	48 830	-171	-0,35%
Общее количество экспонируемых объектов, шт.	4 387	+787	+17,94%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	50 386	-221	-0,44%
Новостройки	45 875	-484	-1,05%
Индекс стоимости 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%
Индекс стоимости 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%
Индекс стоимости жилья по типу 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%
Индекс стоимости 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 объем 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%.

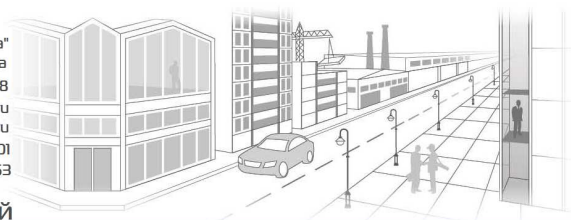
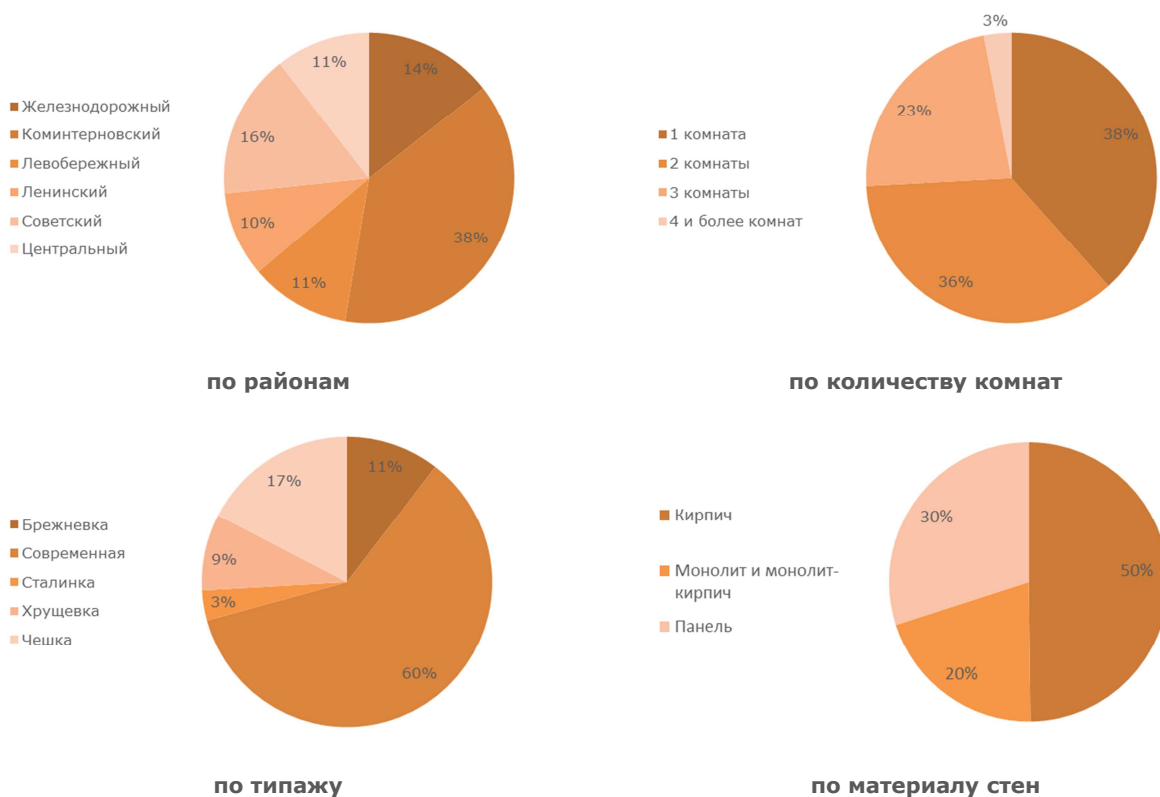


Рисунок 1. Структура предложения квартир Воронежа на конец июня 2014г., %



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 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 был 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.

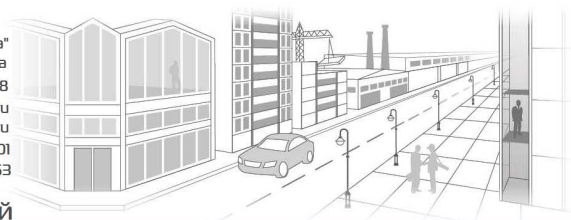
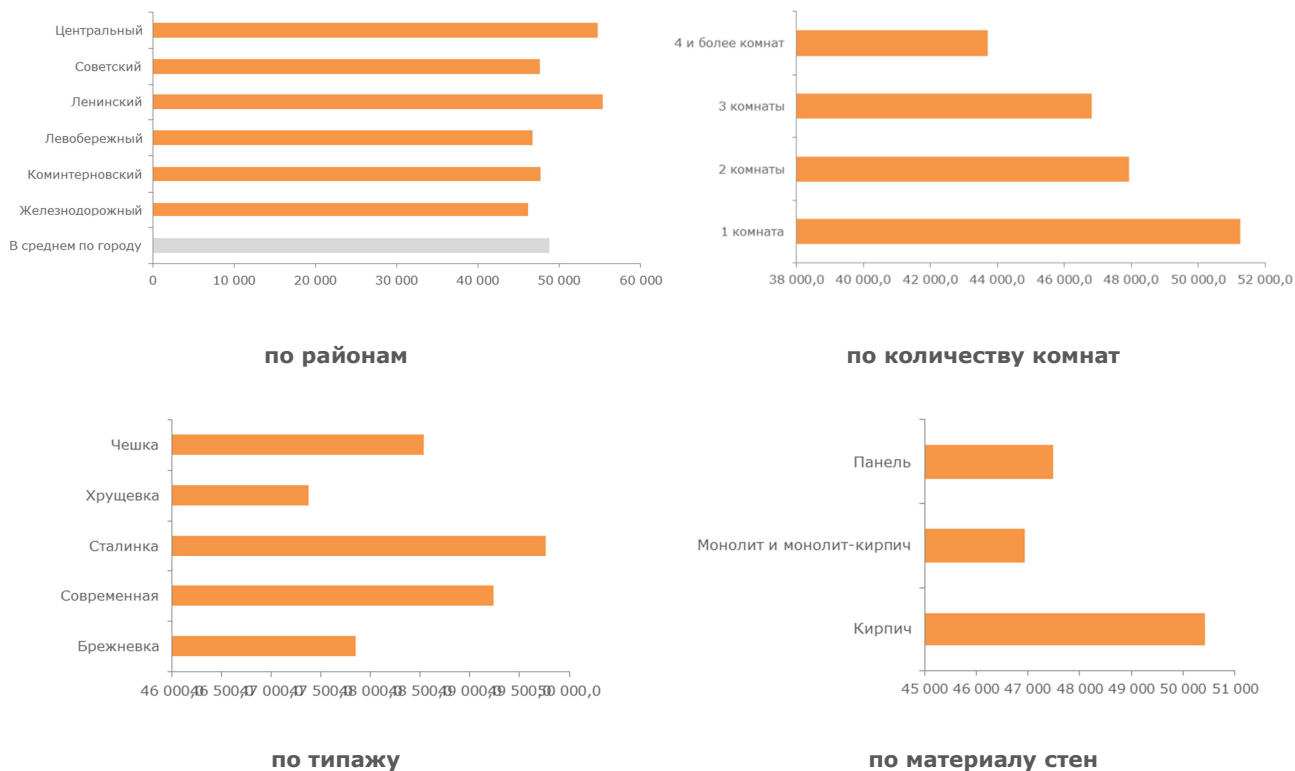


Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Воронежа на конец июня 2014г., руб.

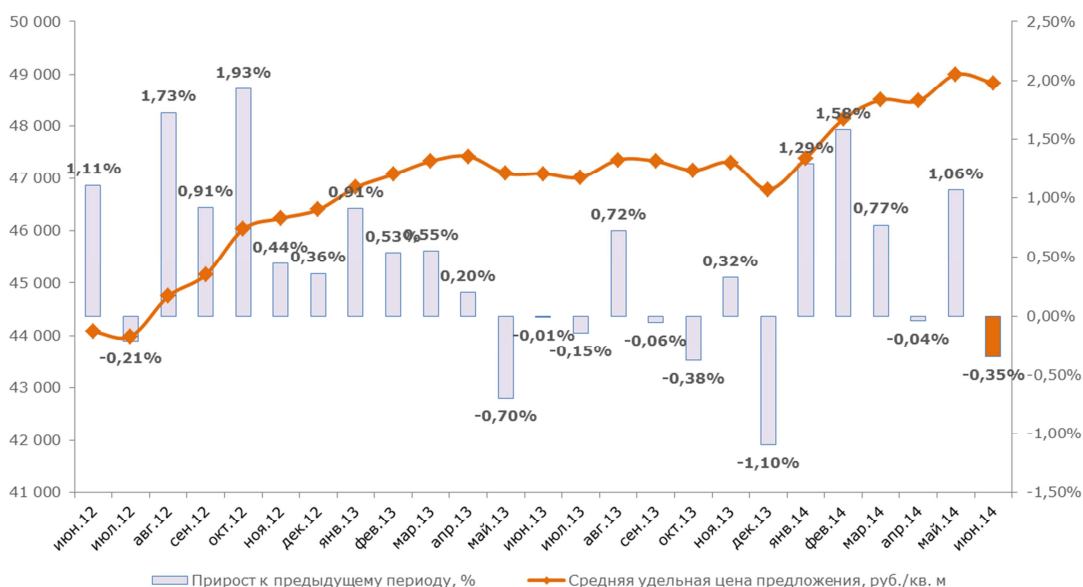


Источник: ИнвестОценка

Выводы и прогнозы

Объем предложения жилья в Воронеже соответствует платежеспособному спросу. Небольшое превазирование спроса над предложением касается, в основном, ликвидного жилья эконом-класса. Структурная и ценовая ситуация на рынке остаётся в привычном стабильном состоянии.

Рисунок 3. Динамика цен предложения квартир Воронежа за июнь 2012г. – июнь 2014г.



Источник: ИнвестОценка

За июнь средневзвешенная цена предложения квартир снизилась на 0,35%, составив 48 830 руб./кв. м. По итогам 1-го полугодия средневзвешенная цена предложения квартир выросла на 4,38%.

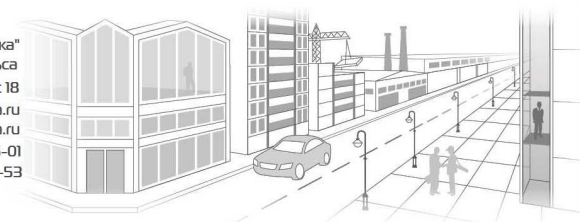
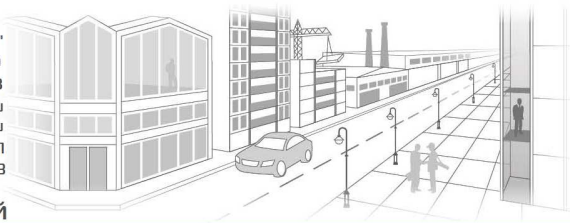


Таблица 2. Дискретная пространственно-параметрическая модель рынка предложения жилой недвижимости (квартир) Воронежа на конец июня 2014 года

Классификационный признак	Характеристика	Количество экспонируемых объектов, шт.	Средняя 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	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%
Материал стен	Центральный	462	54 684,7	7 507,4	31 250,0	53 771,6	49 000,0	145 436,4	699,3	1,3%
	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

Copyright © 2014, ИнвестОценка, ООО



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.